

**Landeshauptstadt Magdeburg
Der Oberbürgermeister
Baudezernat**

**Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen
gemäß §§ 170, 141 BauGB
zur
Festlegung eines städtebaulichen Anpassungs-
gebietes in der Alten Neustadt**

**Verfasser:
Fachbereich für Geodienste und Baukoordination
der Landeshauptstadt Magdeburg
An der Steinkuhle 6
39128 Magdeburg**

**Stand:
Februar 2007**

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 2

1 Einleitung 4

2 Vorbemerkungen/Ausgangssituation 5

- 2.1 Vorüberlegungen zum Einsatz städtebaulicher Maßnahmen 5
- 2.2 Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen 5
- 2.3 Zielvorstellungen im Untersuchungsgebiet 7

3 Ergebnisse der Strukturuntersuchungen 8

- 3.1 Lage des Untersuchungsgebiets 8
- 3.2 Städtebauliche Verhältnisse im Untersuchungsgebiet 8
 - 3.2.1 Gelände der ehemaligen Börde-Brauerei (Teilbereich 1) 10
 - 3.2.1.1 Historische Entwicklung der Brauerei 10
 - 3.2.1.2 Städtebauliche Entwicklung des Brauereingeländes seit Beginn der 90er Jahre 10
 - 3.2.1.3 Auswertung der teilträumlichen Bestandsaufnahme 11
 - 3.2.2 Gelände des Kolping-Bildungswerkes (Teilbereich 2) 11
 - 3.2.3 Gebiet zwischen Kolping-Bildungswerk, Eisenbahntrasse, Rothenseer Straße, Stendaler Straße und Sieverstorstraße (Teilbereich 3) 12
 - 3.2.3.1 Städtebauliche Strukturen und Verhältnisse im Teilbereich 3 des Untersuchungsgebiets 12
 - 3.2.3.2 Auswertung der teilträumlichen Bestandsaufnahme 14
 - 3.2.3.3 Zielvorstellungen im Untersuchungsgebiet – Teilbereich 3 14
 - 3.2.4 Gebiet zwischen ehemaliger Bördebrauerei, Ottenberg-, Weinberg- und Sieverstorstraße (Teilbereich 4) 16
 - 3.2.4.1 Städtebauliche Strukturen und Verhältnisse im Teilbereich 4 des Untersuchungsgebiets 16
 - 3.2.4.2 Auswertung der teilträumlichen Bestandsaufnahme 16
 - 3.2.5 Gebiet zwischen Stendaler-, Ansbacher- und Ottenbergstraße (Teilbereich 5) 16
 - 3.2.6 Zwischenbilanz der teilträumlichen Bestandsaufnahme 17
- 3.3 Städtebauliche Verflechtungen zwischen Untersuchungsgebiet und Umgebung 19
 - 3.3.1 Alte Neustadt – Vertiefung der teilträumlichen Strukturuntersuchungen 19
 - 3.3.2 Zone IV der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ – stadträumliche Bezüge zum Untersuchungsgebiet 21
- 3.4 Bewertung der Strukturuntersuchungen 22

4 Erforderlichkeit der Anwendung städtebaulicher Anpassungsmaßnahmen im Untersuchungsgebiet 22

- 4.1 Eignung des Standorts für Anpassungsmaßnahmen im Sinne des § 170 BauGB 22
- 4.2 Notwendigkeit der Anpassungsmaßnahme 23
- 4.3 Erforderlichkeit der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung von Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse 23
- 4.4 Verhältnis von Anpassungsmaßnahmen zu anderen städtebaulichen Instrumentarien 23
 - 4.4.1 Bebauungsplan 24
 - 4.4.2 Städtebauliche Verträge 24
 - 4.4.3 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme 24
 - 4.4.4 Erweiterung der Entwicklungsmaßnahme 25
 - 4.4.5 Auswertung 25

5	Beteiligung der Betroffenen und Träger der öffentlichen Belange gemäß § 170 BauGB i.V.m. §§ 137, 139 BauGB	26
5.1	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	26
5.2	Betroffenen- und Öffentlichkeitsbeteiligung	27
6	Zusammenfassung/Ergebnis der Untersuchung	28

1 Einleitung

Ziel dieses Berichtes ist es festzustellen, ob aus besonderen städtebaulichen Gründen eine Fläche innerhalb des Stadtteils „Alte Neustadt“ aufgrund der Entwicklungsziele als Anpassungsgebiet i.S. des § 170 BauGB auszuweisen ist. Es ist zu prüfen, ob der Bereich für die Anpassungsmaßnahme auf die Flurstücke in der Stendaler Straße ausgeweitet werden soll. Es handelt sich hierbei um die Flurstücke, die denen in der Stendaler Straße, die zu dem Entwicklungsbereich gehören, gegenüber liegen. Des weiteren wirkt sich auch die Umgebung des Gebietes negativ auf das Anpassungsgebiet aus. Zum einen gibt es in unmittelbarer Nähe das Gelände der alten Bördebrauerei, das mit der Gebäuderuine den Bereich entwertet. Zum anderen gehen mit den Gleistrassen der DB AG Lärmbeträchtigungen einher, die das Wohnen in dem Bereich ebenso beeinträchtigen. Hier könnten von dem Entwicklungsbereich positive Impulse ausgehen, die sich so auch auf den Bereich der Bördebrauerei auswirken können. Anderenfalls könnten auch derzeit noch funktionierende Bereiche in Mitleidenschaft gezogen werden.

Die Notwendigkeit der Prüfung erfolgt ebenso aus dem Umstand, dass einige Geschosswohnungsbauten aufgrund ihres Verfalls und der damit ausgehenden Wirkung für das gesamte Gebiet durch die Festlegung eines Anpassungsgebiets teils abgerissen und teils saniert werden können.

Ob ein Gebiet in ein Anpassungsgebiet einbezogen werden kann, ergibt sich vor allem aus den jeweiligen Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme. Die förmliche Festsetzung eines Anpassungsgebiets durch Gemeindecapung setzt sanierungs- bzw. entwicklungsrechtliche vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB voraus. Danach ist zu prüfen, ob eine Anpassungsmaßnahme erforderlich ist. Es muss sich um Maßnahmen handeln, die der Verwirklichung der Ziele und Zwecke der Entwicklung dienen, ohne dass dabei eine grundsätzliche Neuordnung des im Zusammenhang bebauten Gebietes erforderlich ist.

2 Vorbemerkungen/Ausgangssituation

2.1 Vorüberlegungen zum Einsatz städtebaulicher Maßnahmen

In einem Teilbereich der Alten Neustadt in Magdeburg, der westlich der Ottenbergstraße unmittelbar an das Gebiet der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ Zone IV angrenzt, ist eine besondere städtebauliche Problemlage festzustellen. Vor diesem Hintergrund hatte sich die Notwendigkeit ergeben zu prüfen, ob dieses Gebiet im Rahmen städtebaulicher Instrumentarien einer Anpassung an die sich aus den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ ergebenden Anforderungen bedarf. In diesem Zusammenhang stellte sich die Frage, ob zur Bewältigung der Probleme in einem Teilbereich der Alten Neustadt städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den §§ 136 ff. Baugesetzbuch (BauGB) oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen im Sinne der §§ 165 bis 171 BauGB (förmliche Festlegung eines Entwicklungsgebietes oder eines Anpassungsgebietes) eingeleitet werden sollen.

Das im wesentlichen zwischen der Bahnlinie und der Ottenbergstraße in der Alten Neustadt gelegene „Anpassungsverdachtsgebiet“ weist schwerwiegende städtebauliche Defizite auf. Dieser Bereich wird durch eine alte, stark sanierungsbedürftige oder teilweise bereits baufällige Wohnbausubstanz und insbesondere durch das brachliegende Gelände der ehemaligen Börde-Brauerei geprägt. Während in der näheren Umgebung erforderliche Wohnbestands-erneuerungen in privater Initiative durchgeführt wurden, gibt es in dem hier in Rede stehenden Gebiet keine Hinweise auf eine eigendynamische Entwicklung. Die in diesem Gebiet festzustellenden Verhältnisse indizieren einen besonderen Handlungsbedarf, auf den als Ausfluss des in § 1 Abs. 3 BauGB normierten übergeordneten Grundsatzes einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des gemeindlichen Gebiets städtebaulich angemessen zu reagieren ist. Denn anderenfalls besteht die Gefahr, dass sich die negativen Entwicklungen ohne die notwendige Gegensteuerung beschleunigen und verschärfen. Das durch die Baustruktur und den Instandhaltungszustand der Bauten stark belastete Anpassungsverdachtsgebiet macht städtebauliche Maßnahmen erforderlich, um dem drohenden Verfall dieses Gebietes entgegen zu treten und negativen Auswirkungen nicht nur auf andere Bereiche der Alten Neustadt, sondern insbesondere auf die Verwirklichung der in der angrenzenden Entwicklungszone IV der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ angestrebten Ziele zu begegnen.

2.2 Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen

Mit dem Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt Magdeburg vom 1. September 2005 wurde ein Teilbereich der Alten Neustadt zum Untersuchungsgebiet im Sinne von § 170 BauGB i.V.m. § 141 BauGB erklärt, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Anpassung des in der Alten Neustadt gelegenen Gebietes an die Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ Zone IV zu gewinnen (s. *Karte 1*). Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Auskunftspflicht entsprechend § 138 BauGB wurde hingewiesen.

Die Entscheidung, im Untersuchungsgebiet städtebauliche Anpassungsmaßnahmen nach § 170 BauGB zum Einsatz kommen zu lassen, erfolgte auf der Grundlage einer Grobanalyse der vorliegenden Bestandserkenntnisse. Anknüpfungspunkt für die Frage nach dem geeigneten städtebaulichen Instrument zur Bewältigung der in dem hier in Rede stehenden Teilbereich der Alten Neustadt anstehenden städtebaulichen Aufgabe ist die Prüfung, ob die städtebauliche Situation in diesem Gebiet keine grundsätzliche Neuordnung im Sinne einer neuen gebietsbezogenen Entwicklung erfordert, sondern ein qualifizierter städtebaulicher

Handlungsbedarf lediglich in Bezug auf die vorhandene Nutzung zu erkennen ist. Die Durchführung von Anpassungsmaßnahmen im Sinne von § 170 BauGB muss geeignet und zweckmäßig erscheinen, den städtebaulich defizitären Teilbereich in der Alten Neustadt einer besseren Wohnqualität zuzuführen, diesen Wohnstandort mithin insgesamt aufzuwerten. Zum anderen tragen Anpassungsmaßnahmen im besonderen Maße dazu bei, die Interessenkonflikte, die sich im Zuge städtebaulicher Maßnahmen ergeben können, angemessen und sachgerecht zu lösen.

Für die Anwendung des städtebaulichen Instrumentariums der Anpassungsmaßnahmen spricht insbesondere jedoch der enge räumliche und kausale Zusammenhang zur Zone IV der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“. Denn für den Erfolg dieser städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kommen Anpassungsmaßnahmen in dem unmittelbar angrenzenden Teilbereich der Alten Neustadt eine besondere Bedeutung zu. Die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereichs für die Zone IV der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ erfolgte mit Entwicklungssatzung vom 6. Dezember 1993, die mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung am 28. September 1995 in Kraft getreten war.

Mit dem Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt Magdeburg vom 1. September 2005 wurde die Durchführung vorbereitender Untersuchungen eingeleitet, um eine umfassende Bestandsaufnahme der für die förmliche Festlegung des Anpassungsgebiets relevanten Umstände und Verhältnisse vorzunehmen. Mit ihrer Hilfe sollten insbesondere Beurteilungsgrundlagen gewonnen werden über die Notwendigkeit und räumlichen Grenzen einer Anpassung des in der Alten Neustadt gelegenen Gebietes an die Zone IV der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“. Das Untersuchungsgebiet, das den Bereich zwischen der Rothenseer Straße, der Ottenberg-, Weinberg-, Sieverstor- und Letzlinger Straße sowie der Bahnlinie umfasst, wurde in seiner Struktur erfasst und auf städtebauliche und funktionale Problem und Schwächen wie auch auf die Möglichkeiten ihrer Behebung untersucht.

Zur gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wurden die von den vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen Betroffenen wie auch betroffene Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange gemäß § 140 Abs. 4 Satz 1 BauGB i.V.m. §§ 137, 139 BauGB beteiligt.

2.3 Zielvorstellungen im Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet hat sich innerhalb des Stadtteils Alte Neustadt zu einem Quartier entwickelt, das mit seinen bestehenden Strukturen nicht zukunftsfähig ist. Räumlich begrenzt durch die Gleisanlagen im Norden konzentrieren sich im Untersuchungsgebiet Bereiche mit hohem bis sehr hohem Wohnungsleerstand sowie Gebäude mit einem niedrigen Sanierungsgrad. Dem untersuchten Quartier fehlen wirtschaftliche Stabilisatoren wie Läden zur Gebietsversorgung, Gastronomie und Gewerbe wie auch Bewohner, die sich für bessere Standorte und Wohnungen entschieden haben. Angesichts der problematischen Zustände im Untersuchungsgebiet (Instandsetzungs- und Ausstattungsdefizite, Funktionsschwäche) sind als vorrangiges Ziel die Verbesserung der baulichen Strukturen und die Stärkung wohnungsnaher Infrastruktur anzusehen. Gleichzeitig muss zur langfristigen Sicherung der Wohnfunktion die Akzeptanz des Untersuchungsgebiets als ein lebenswertes Wohnquartier wieder hergestellt werden.

Mit Hilfe des besonderen Städtebaurechts sollen im Untersuchungsgebiet sowohl bauliche als auch ideelle Rahmenbedingungen verbessert werden. Folgende Handlungsschwerpunkte sollen dafür die notwendigen Impulse geben:

- bauliche und funktionale Instandsetzung wie Modernisierung des Gebäudebestands,
- Erhaltung stadtteilprägender denkmalgeschützter Gebäude,
- Verbesserung der Wohnbedingungen und der Aufenthaltsqualität des Wohnumfelds,
- Entwicklung eines positiven Images im Quartier.

3 Ergebnisse der Strukturuntersuchungen

3.1 Lage des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet, in dem die Durchführung von Anpassungsmaßnahmen im Sinne von § 170 BauGB vorgesehen sind, liegt im Norden der Alten Neustadt und umfasst einen Bereich, der im Norden durch die Bahnlinie, im Osten durch die Ottenberg- und Rothenseer Straße, im Süden durch die Weinbergstraße und im Westen durch die Hohepfortestraße, Sieverstorstraße, den Adolph-Kolping-Platz und die Letzlinger Straße begrenzt wird. Westlich der Ottenbergstraße und der Rothenseer Straße schließt das Untersuchungsgebiet unmittelbar an das mit Wirkung vom 28. September 1995 förmlich festgelegte Gebiet der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ Zone IV an.

3.2 Städtebauliche Verhältnisse im Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet stellt sich in funktionaler und baulicher Hinsicht nicht als ein einheitlicher Bereich dar, sondern gibt ein sehr differenziertes Erscheinungsbild ab. In seiner Nutzungs- und Bebauungsstruktur, städtebaulicher Qualität, Milieu und Image lässt sich der Untersuchungsbereich in mehrere unterschiedliche Teilgebiete untergliedern.

So befindet sich inmitten des Untersuchungsgebietes das brachliegende Gelände der ehemaligen Börde-Brauerei. Als ein geschlossenes Ensemble stellen sich die innerhalb einer Mauer gelegenen Bauten des Kolping-Bildungswerkes am Adolph-Kolping-Platz dar. Der übrige Bereich des Untersuchungsgebietes lässt sich aufgrund seiner unterschiedlichen städtebaulichen Situation in drei weitere Teilbereiche aufteilen: zum einen das Gebiet zwischen Sieverstorstraße, Stendaler Straße, Rothenseer Straße, Eisenbahntrasse und Kolping-Bildungswerk, zum anderen der Bereich entlang der Ottenbergstraße, Weinbergstraße und Sieverstorstraße sowie den Bereich zwischen Ottenbergstraße und Ansbacher Straße(s. *Karte 2*).

Vor diesem Hintergrund werden die jeweiligen städtebaulichen Verhältnisse in den verschiedenen Teilräumen des Untersuchungsgebiet im weiteren einer näheren Einzelbetrachtung unterzogen.

3.2.1 Gelände der ehemaligen Börde-Brauerei (Teilbereich 1)

3.2.1.1 Historische Entwicklung der Brauerei

Die ehemalige Börde-Brauerei an der Sieverstorstraße 5 – 20 in der Alten Neustadt ist unter diesem Namen erst nach dem Zweiten Weltkrieg und Umwandlung in einen VEB entstanden. Sie ist hervorgegangen aus der traditionsreichen Brauerei Bodenstein und kann bis zu ihrer Schließung im Juli 1991 auf eine fast 170jährige Geschichte zurückblicken.

Gegründet wurde die Brauerei im August 1823 vom Kaufmann und Rittergutsbesitzer August Leberecht Bodenstein auf dem Gutshof seiner Familie. Der anfangs noch bescheidene Brauereibetrieb wuchs mit Einführung eines Lagerbiers bereits kurze Zeit nach seiner Gründung schnell zu einem bedeutenden industriellen Betrieb heran, so dass zur Erweiterung benachbarte Grundstücke hinzu gekauft werden mussten. Die Bodensteinsche Brauerei gehörte zu den ersten Unternehmen ihrer Art, die Dampf- und Eismaschinen bei der Bierproduktion zum Einsatz brachten.

Nach dem Tod des Firmengründers und Übernahme der Unternehmensleitung durch dessen Sohn Franz Bodenstein im Jahre 1877 erfuhr die Brauerei einen großen Aufschwung und wurde erweitert wie auch modernisiert. 1886 wurde die Brauerei Bodenstein in eine Aktiengesellschaft umgewandelt, nach dem die Führung der Firma vom verstorbenen Franz Bodenstein auf den neuen Aufsichtsratsvorsitzenden und Stadtrat Emil Grünwald übergegangen war. Auch unter der Leitung von Emil Grünwald florierte das Geschäft der Brauerei Bodenstein, was weitere Neu- und Umbauten auf dem Brauereigelände erforderlich machte. Zu ihrem 100jährigen Bestehen im Jahre 1923 konnte die Brauerei mittlerweile eine umfangreiche Produktpalette anbieten. Das Absatzgebiet erstreckte sich über ganz Mitteldeutschland, so dass die Brauerei Bodenstein mehrere auswärtige Bierniederlagen betrieb. 1929 umfasste das Firmengelände ein 36.000 qm großes Areal.

Nach Schäden im Zweiten Weltkrieg und Umwandlung in einen VEB wurde in der DDR unter dem Namen „Börde-Brauerei“ weiter produziert. Nach der Wende konnte das technologisch veraltete Unternehmen dem neuen Markt allerdings nicht standhalten und musste zum 31. Juli 1991 schließen.

3.2.1.2 Städtebauliche Entwicklung des Brauereigeländes seit Beginn der 90er Jahre

Das Brauereigelände bildete ursprünglich ein geschlossenes Ensemble verschiedener Bauten aus dem 19. und 20. Jahrhundert. Seit der Stilllegung der Produktionsanlagen und Schließung des Brauereibetriebs Mitte des Jahres 1991 liegt das gesamte Brauereigelände brach. Eine Revitalisierung und Umnutzung der ehemals gewerblich genutzten Flächen nach dem Verkauf des Grundstücks durch die Treuhand war zwar von den neuen Eigentümern vorgesehen, letztendlich aber nicht umgesetzt worden. So sah ein Erschließungskonzept aus Juni 1992 vor, auf dem Gelände der ehemaligen Bördebrauerei einen Büro-Park mit acht neu erbauten Verwaltungs- und Bürogebäuden sowie Verkaufsflächen in zweigeschossiger Bauweise zu errichten und in diesem Zusammenhang das Sudhaus mitsamt Siloturm wie auch das Fachwerkhäus mit dem Ziel einer Umnutzung für das Gastronomie- und Hotelgewerbe zu sanieren. Das Vorhaben kam Mitte der 1990er Jahre durch Insolvenz des Grundstückseigentümers zum Stillstand. Die nachfolgenden Entwicklungs- und Vermarktungsabsichten der Grundstücksbevollmächtigten führten zu keinen Ergebnissen. Schließlich erfolgte ein Eigentumsverzicht, so dass die ehemalige Bördebrauerei

zwischenzeitlich ein sogenanntes „herrenloses“ Grundstück war. Ende 2003 wurde das Gelände durch Ausübung des Aneignungsrechts einer Privatperson übertragen.

Anfang des Jahres 1992 wurde für die ehemalige Bördebrauerei durch das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt die Denkmaleigenschaft erkannt. Das Kulturdenkmal der historischen Brauerei an der Sieverstorstraße ist Bestandteil des Denkmalverzeichnisses der Landeshauptstadt Magdeburg. Zu dem aus architektur- und stadtgeschichtlichen Gründen schutzwürdigen Denkmalbestand wurden das Verwaltungs- sowie das Wirtschaftsgebäude an der Sieverstorstraße, der langgestreckte Wirtschaftsbau am Südrand des Geländes, der Siloturm mit Portikus sowie rückwärtigem Anbau, das Pfortnerhäuschen mit Einfahrtstor, die Mauer entlang der Sieverstorstraße und das unmittelbar dahinterliegende Tonnengewölbe, das Fachwerkhaus an der Südwestecke des Geländes sowie das Großpflaster auf dem gesamten Gelände ausgewiesen.

Um dem weiteren Verfall entgegenzuwirken und das Gelände einer Umnutzung zuzuführen, nahm die Verwaltung mit dem neuen Eigentümer Kontakt auf. Kurz darauf wurde – ohne Abstimmung mit der Stadtverwaltung – mit dem Abriss der Bauten auf dem Gelände begonnen. Da hiervon auch der denkmalgeschützte Bestand erfasst wurde, wurde Strafanzeige wegen Zerstörung eines Kulturdenkmals gegen unbekannt gestellt. Seitdem ruhen alle Arbeiten auf dem Gelände.

3.2.1.3 Auswertung der teilräumlichen Bestandsaufnahme

Nachdem nunmehr erfolgten Abriss der Bauten türmen sich derzeit Schuttberge auf dem Gelände, lediglich der Sudhausturm ist erhalten.

Der Bewältigung der Problemlage auf dem ehemaligen Brauereigelände kommt ein hoher städtebaulicher Stellenwert zu. Die Behebung der städtebaulichen Missstände im Bereich der einstigen Brauerei ist auch von entscheidender Bedeutung für die künftige Entwicklung des gesamten Untersuchungsgebietes. Durch seine Lage inmitten des Untersuchungsgebiets prägt das Gelände der ehemaligen Bördebrauerei maßgeblich die städtebauliche Gestalt und das Erscheinungsbild in einem Teilbereich der Alten Neustadt. Von einer umfassenden Aufwertung des Brauereigeländes wird insoweit entscheidend die städtebaulich gewünschte Etablierung von Wohnnutzung nicht nur in der unmittelbaren Umgebung, sondern auch im Untersuchungsgebiet insgesamt abhängig sein. In diesem Bereich bedarf es einer grundsätzlichen Neuordnung und damit ist die Ausweisung eines Anpassungsgebietes nicht das geeignete Mittel. Da am 06. 09. 2007 ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vom Stadtrat beschlossen wurde, soll über dieses Verfahren eine Klärung erfolgen.

3.2.2 Gelände des Kolping-Bildungswerkes (Teilbereich 2)

Das an der Nordwestgrenze des Untersuchungsgebietes gelegene Grundstück des Kolping-Bildungswerkes ist straßenseitig durch Mauern abgegrenzt und bildet eine geschlossene bauliche Anlage in einem großen parkähnlichen Gelände. Unmittelbar an der Sieverstorstraße gegenüber dem ehemaligen Brauereigelände befindet sich ein stattliches, villenartiges Wohnhaus in zweigeschossiger Bauweise. Das Erdgeschoss wird durch seine Höhe und das schmuckreiche Dekor hervorgehoben. Die Straßenfassade besteht aus sechs gleichmäßigen Fensterachsen in aufwändiger Fensterarchitektur. Besonders eindrucksvoll ist der Eingangsbereich mit dem vortretenden Säulenportikus gestaltet. Errichtet wurde die Villa im Jahre 1879 vom früheren Zichorienfabrikanten, Kaufmann und späteren Stadtrat Emil Grünwald, der

nach dem Tod des Unternehmensinhabers die Leitung der Brauerei Bodenstein übernommen hatte und die Brauerei nach ihrer Umwandlung in eine Aktiengesellschaft im Jahre 1886 als Aufsichtsratsvorsitzender führte. Das historische Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Das Kolping-Bildungswerk sieht eine umfassende Sanierung der Gebäude vor mit dem Ziel, eine Begegnungsstätte für ältere und junge Menschen einzurichten. Eine Nutzung für die Fort- und Weiterbildung im Kinder-, Jugend- und Erwachsenenbereich ist ebenfalls beabsichtigt. Das parkähnliche Gelände kann zur Pausengestaltung für Seminarteilnehmer wie auch als Begegnungsmöglichkeit für ältere Menschen genutzt werden.

In das Konzept einer Begegnungsstätte für verschiedene Altersgruppen soll dabei auch der sich auf dem Grundstück befindliche Tanzclub eingebunden werden, der bereits seit längerer Zeit an einer intensiveren Nutzung der von ihm angemieteten Räumlichkeiten interessiert ist. Im Zuge von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sollen für den Tanzclub die Möglichkeiten geschaffen werden, sein Angebot zu erweitern.

Insgesamt besteht in diesem Bereich aufgrund der unproblematischen städtebaulichen Verhältnisse jedoch kein Handelsbedarf.

3.2.3 Gebiet zwischen Kolping-Bildungswerk, Eisenbahntrasse, Rothenseer Straße, Stendaler Straße und Sieverstorstraße (Teilbereich 3)

3.2.3.1 Städtebauliche Strukturen und Verhältnisse im Teilbereich 3 des Untersuchungsgebiets

Der Teilbereich 3 des Untersuchungsgebiets weist in seiner Bebauung eine heterogene Gestaltung (Form und Funktion) auf:

Unmittelbar östlich des Kolping-Bildungswerkes schließt sich ein Bereich an, der aus zwei, durch Mauern eingefasste Hofflächen besteht und mit Einzelhäusern in unterschiedlicher Bauweise wie auch Anordnung bebaut ist. Von den beiden, direkt an der Sieverstorstraße gelegenen Gebäuden ist eines unsaniert und leerstehend, das andere teilsaniert und als Gewerbebetrieb genutzt. Während die straßenseitigen Gebäude noch aus Anfang des 20. Jahrhunderts stammen, sind die im Innenbereich befindlichen Gebäude weit aus später errichtet worden. Auf dem gewerblich genutzten Grundstück entstand u.a. ein Flachbau in moderner Bauweise.

Schräg gegenüber dem ehemaligen Brauereigelände ist eine Häuserzeile aus der Gründerzeit mit sich nach hinten anschließender Bebauung und Innenhöfen vorzufinden. Die gründerzeitliche Häuserreihe ist sämtlich unsaniert und steht vollständig leer. Das Ausmaß der Schäden an den Gebäuden ist beträchtlich, teilweise bereits substanzbedrohend. Die historischen Bauten und ihre Fassadengestaltung lassen jedoch noch daran erinnern, wie stattlich die Sieverstorstraße einst ausgesehen haben muss, als sie noch Magdeburgs dicht besiedelte Handwerkerstraße gewesen war. Die gründerzeitlichen Gebäude Sieverstorstraße 40 – 43 stehen unter Denkmalschutz.

An die Häuserzeile aus der Gründerzeit schließt sich ein achtgeschossiges Gebäude an, das durch seine industrielle, plattenbauähnliche Bauweise und Größe das historische Erscheinungsbild des Straßenzuges erheblich stört. In einem Bereich des etwas zurückversetzten Erdgeschosses befindet sich ein Wandbild des Olvenstedter Mosaikmeisters Bruno Groth. Das

zuletzt gewerblich genutzte Hochhaus steht mittlerweile seit Jahren leer. Hinter dem Gebäude schließt sich ein eingeschossiger Bau mit Flachdach an.

An der dem Hochhaus gegenüberliegenden Seite der Sieverstorstraße steht eine Reihe von vier Häusern mit Hinterhöfen. Die viergeschossigen Gebäude sind im Erdgeschoss für Einzelhandelsgeschäfte und im übrigen als Wohnungen ausgebaut. Die zur Straße gelegenen Wohnungen stehen fast vollständig leer. Zwei Gebäude waren zwischenzeitlich saniert worden, zeigen bedingt durch Leerstand mittlerweile jedoch Anzeichen von Verfallserscheinungen. Die Geschäftsräume weisen Leerstand auf. Eines der Geschäfte war noch bis Mitte des Jahres 2005 genutzt worden.

Der östlich des Hochhauses an der Sieverstorstraße befindliche Gebäudekomplex war saniert und zuletzt durch einen Gewerbebetrieb genutzt worden. Aufgrund des Leerstandes zeigen sich erste Verfallserscheinungen.

Hinsichtlich der unmittelbar entlang der Kurve an der Sieverstor- und Stendaler Straße stehenden Häuser mussten Anfang Dezember 2005 aus Gründen der Gefahrenabwehr Abrissmaßnahmen im Rahmen der Ersatzvornahme eingeleitet werden. Die Ende des 19., Anfang des 20. Jahrhunderts in zwei- bis viergeschossiger Bauweise errichteten und seit längerer Zeit leerstehenden Gebäude Sieverstorstraße 31 und Stendaler Straße 32, 33, 33a hatten schwerste Schäden an der Bausubstanz und an den Tragsystemen aufgewiesen, verursacht im wesentlichen durch Durchfeuchtungen infolge schadhafter Dächer. Bei den Gebäuden Stendaler Straße 32 und 33 hatten Nässeschäden und Schädlingsbefall zu erheblichen Beeinträchtigungen des Mauerwerks sowie der tragenden Konstruktionsteile der Dächer und Decken geführt, teilweise gar zum Einsturz des Dach- und Deckenbereichs.

Zur Durchführung von Sicherungsmaßnahmen und Beseitigung der substanzbedrohenden Schäden konnten verantwortliche Grundstückseigentümer nicht herangezogen werden. Bei drei Grundstücken hatten die Ermittlungen ergeben, dass sie herrenlos sind. Die als Eigentümerin für das Grundstück Stendaler Straße 32 im Grundbuch eingetragene Gesellschaft war im Handelsregister gelöscht worden. Nachdem bei den Gebäuden Stendaler Straße 32 und 33 akute Einsturzgefahr festgestellt worden war, musste aus Gründen der Gefahrenabwehr ihr Abriss im Rahmen der Ersatzvornahme veranlasst werden. Da infolge dieses Abbruchs die Standsicherheit der in ihrer statischen Konstruktion ohnehin bereits erheblich geschädigten Nachbargebäude Sieverstorstraße 31 und Stendaler Straße 33 a nicht mehr gewährleistet war, mussten sich die Abrissmaßnahmen auch auf die benachbarten Gebäude erstrecken. Der erforderliche Abbruch des im Denkmalverzeichnis der Landeshauptstadt Magdeburg als Baudenkmal eingetragenen Gebäudes Sieverstorstraße 31 erfolgte in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde.

Die weitere Bebauung entlang der Stendaler und Rothenseer Straße ist in ihrer Nutzung und ihrem Bauzustand äußerst unterschiedlich. Einige Gebäude sind umfassend saniert und werden gewerbsmäßig oder als Wohnstätten genutzt. Andere sind in einem unsanierten Zustand mit ersten Anzeichen des Verfalls und leerstehend. Die Häuser Rothenseer Straße 1 – 4 stehen unter Denkmalschutz. Das hinter der Straßenbebauung liegende Gelände ist teils mit Haupt- und Nebengebäuden bebaut und wird zum Teil gewerblich genutzt. Unmittelbar an der Eisenbahntrasse befinden sich Kleingartenanlagen.

3.2.3.2 Auswertung der teilräumlichen Bestandsaufnahme

Die städtebauliche Gesamtsituation im Teilbereich 3 des Untersuchungsgebiets ist angesichts der festzustellenden Missstände (Erhaltungs- und Instandsetzungsdefizite, Funktionsschwäche) als problematisch anzusehen. Fast 90 % aller Gebäude weisen mittel-schwere bis erhebliche Schäden an der Bausubstanz auf. Einzelne Häuser oder Hausteile sind ruinös. Für die vorhandene Bebauung lassen sich umfangreiche Missstände konstatieren:

Beeinträchtigungen, zum Teil schwere Beeinträchtigungen, die sich substanzbedrohend auswirken, an den Hüllsystemen (Fassaden/Dächer usw.);

Schäden am Mauerwerk allgemein infolge fehlenden Putzes oder umfangreicher Putzschäden, fehlender oder schadhafter Rinnen, Fallrohre und Abdeckungen auf Gesimsen usw.;

Beeinträchtigungen durch schadhafte Fenster, Türen, unzureichenden Wärmeschutz;

Störungen der Stadtgestalt durch ruinöse Fassaden, allgemeine Verfallserscheinungen, vernachlässigte und verfallene Hinterhofbereiche.

Das Ausmaß der Schäden an den Häusern und die Zahl der geschädigten Häuser im Teilbereich 3 des Untersuchungsgebiets ist beträchtlich. Ihr Zustand kommt teilweise dem Verfall nah. Vereinzelt ist die historische Bausubstanz bereits in ihrer Existenz bedroht.

Im untersuchten Teilbereich ist ein hoher Leerstand zu verzeichnen. Ein Großteil der Gebäude steht komplett leer. Selbst bei den in vergangenen Jahren bereits sanierten Häusern lässt sich ein zunehmender Leerstand der Wohnungen und von gewerblich genutzten Flächen beobachten.

Der Teilbereich 3 des Untersuchungsgebiets ist durch die erhebliche Instandsetzungs- und Sanierungsbedürftigkeit der Gebäude, die akute Leerstandsproblematik und die Unzulänglichkeiten im Wohnumfeld im besonderen Maße benachteiligt. In diesem Teilbereich bestehen Missstände und strukturelle Schwächen, die ihn erheblich behindern, seine Aufgaben zu erfüllen, die ihm aufgrund seiner Lage in der Innenstadt Magdeburgs zukommen. Innerhalb des untersuchten Bereichs sind Verhältnisse innerhalb der städtebaulichen Struktur entstanden, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen nicht mehr entsprechen.

Der größte Teil der Gebäude im Teilbereich 3 des Untersuchungsgebiets befindet sich in einem derart schlechten baulichen Zustand, dass es dringend einer grundlegenden Instandsetzung und Erneuerung bedarf.

3.2.3.3 Zielvorstellungen im Untersuchungsgebiet – Teilbereich 3

Ziele einer Maßnahme können die bauliche Instandsetzung sowie Modernisierung des Wohnbestands sein. Die langfristige Sicherung der Wohnfunktion kann nur funktionieren, wenn es sich um ein lebenswertes Wohnquartier handelt. Mit den vorhandenen Gebäuden der Ansbacher Straße und dem Gelände der Bördebrauerei ist dies so nicht gewährleistet.

Erschwerend für diesen Bereich ist die unmittelbare Nähe zum Bahndamm. Durch die damit einhergehenden Lärmbelastungen ist dieses Gebiet als Wohnstandort unattraktiv, was neben

dem Wegzug der Bewohner auch zur Folge hat, dass die Eigentümer selbst offenbar keine Veranlassung zur Modernisierung ihrer Häuser sehen.

Aus diesem Grund sollte eine Verbesserung der baulichen Struktur vorgenommen werden. Durch eine Erhöhung der Attraktivität dieses Gebiets wird sich das Gebiet weiter positiv entwickeln und so das Image des Stadtteils stärken.

Die Ausweisung eines Anpassungsgebietes erscheint trotz der vorliegenden städtebaulichen Mängel derzeit nicht zweckmäßig. Grundsätzlich ist zwar deutlich, dass sich der Verfall im Bereich vor allem nördlich der Sieverstorstraße fortsetzen wird, wenn keine Maßnahmen ergriffen werden, jedoch bieten die Möglichkeiten eines Anpassungsgebietes (z.B. Steuerabschreibungen nach § 7 h EStG für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen) nur einen Anreiz, wenn auch tatsächlich Investoren oder Eigentümer vorhanden sind, die bereit sind zu investieren. Derzeit wird davon nicht ausgegangen, zumal im Bereich Sieverstorstraße seit 1990 keine Entwicklungen stattgefunden haben, selbst nach Ausweisung eines Erhaltungssatzungsgebietes, das die nördliche Wohnbebauung an der Sieverstorstraße mit einschloß.

Vor diesem Hintergrund wurde als Alternative zur Bestandserhaltung und -sanierung geprüft, den Bereich nördlich der Sieverstorstraße in einen Grünbereich umzugestalten. Zwei Varianten wurden diskutiert, zum einen nur die Herstellung eines Grünzuges zwischen Eisenbahndamm und der Häuserzeile, zum anderen die Begrünung der gesamten Fläche (Stadtwald). Dies würde auch dem Szenario „Gleispark Alte Neustadt“, das vom Architekturbüro KARO im Rahmen einer Untersuchung zur Alten und Neuen Neustadt entwickelt wurde, entsprechen. Dabei sollen sich Grün- und Freiflächen, ausgehend von einem grünen Weg entlang der Gleise, in Richtung Stadtteil ausbreiten.

In diesem Zusammenhang wurde auch die Verlegung der Schrote angedacht. Diese verläuft derzeit unterirdisch unter der Sieverstorstraße und könnte als Bestandteil des Grünbereiches wieder oberirdisch nördlich der Sieverstorstraße verlaufen.

Bei diesen Maßnahmen stellt sich jedoch die Frage der Finanzierung. Derzeit sind diese Mittel auf seiten der Stadt nicht vorhanden, so dass die Überlegungen momentan rein theoretischer Natur sind und allenfalls eine Perspektive sein können. Weiterhin befinden sich die Flächen im Privateigentum, teilweise sind die Wohnorte der Eigentümer unbekannt. Auch das erschwert die Umsetzung solcher Maßnahmen. Nicht zuletzt würde durch Wegnahme der Bebauung nördlich der Sieverstorstraße ein Lärmschutz von den Eisenbahngleisen entfallen, was die Entwicklung der südlich der Sieverstorstraße gelegenen Flächen ebenfalls erschweren wird.

Darüber hinaus führt die DB AG derzeit unter der Projektbezeichnung „Knoten Magdeburg“ eine umfassende Erneuerung ihrer Gleisanlage auf dem Gemeindegebiet durch. Inwieweit die sich hier anschließenden Gleise Betroffen sind und ob ergänzende Maßnahmen innerhalb dieses Projektes durchgeführt werden, ist noch nicht abzusehen. Daher sollte die konkrete Planung der DB AG abgewartet werden.

3.2.4 Gebiet zwischen ehemaliger Börde-Brauerei, Ottenberg- und Weinbergstraße (Teilbereich 4)

3.2.4.1 Städtebauliche Strukturen und Verhältnisse im Teilbereich 4 des Untersuchungsgebiets

Der Teilbereich 4 wird in seiner städtebaulichen Struktur einerseits von Bauten aus Ende des 19. bis Anfang des 20. Jahrhunderts und andererseits durch Mietwohnungsbauten aus den 50er und 60er Jahren geprägt. Er wird ergänzt durch Bauten unterschiedlichen Baustils und Alters. Die Gebäude in diesem Teil des Untersuchungsgebiets sind bis auf wenige Ausnahmen in den letzten Jahren umfassend saniert und modernisiert worden. Umfassend saniert ist ebenfalls die an der Sieverstorstraße stehende Reihe von Altbauten, davon stehen Nr. 2 und Nr. 3 unter Denkmalschutz. Einer grundlegenden Sanierung und Modernisierung mit einhergehender Aufwertung der Grünflächen wurden auch die Mietwohnungsbauten an der Weinbergstraße unterzogen.

Besonderer Erhaltungs- und Instandsetzungsbedarf an Gebäuden und Wohnstätten besteht im Teilbereich 4 des Untersuchungsgebiets lediglich in Einzelfällen an verschiedenen Einzelstandorten. Der in den unsanierten, zum Teil auch in sanierten Gebäuden zu verzeichnende Leerstand belastet weder die Wohnfunktion noch die Gesamtsituation dieses innerstädtischen Quartiers.

3.2.4.2 Auswertung der teilträumlichen Bestandsaufnahme

Die im Teilbereich 4 des Untersuchungsgebiets festgestellten städtebaulichen Verhältnisse machen einen Handlungsbedarf nicht erforderlich. Die relativ begrenzt vorkommenden Instandsetzungsdefizite bzw. Beeinträchtigungen des Erscheinungsbilds können auch ohne Anwendung des besonderen Städtebaurechts ausgeglichen werden.

3.2.5 Gebiet zwischen Stendaler-, Ansbacher- und Ottenbergstraße (Teilbereich 5)

Der Bereich zwischen Stendaler-, Ansbacher- und Ottenbergstraße liegt in direkter Nähe zur Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ Zone IV. In dem Gebiet herrscht Wohnbebauung vor, des weiteren existieren kleine Gewerbeeinheiten wie der derzeit leerstehende Bäcker und der Verwaltungssitz des Subsidiaris-Hilfswerkes für Kirche und Gesellschaft e.V. Eine industrielle Nutzung liegt nicht vor. Dieses Gebiet wird durch drei Straßen begrenzt, im Norden durch die Stendaler Straße, im Osten durch die Ottenbergstraße und im Süden und Westen jeweils durch die Ansbacher Straße.

Es ist festzuhalten, dass bei unsanierten Gebäuden der Ansbacher Straße, welche sich bereits jetzt negativ auf das Gebiet auswirken, und teilweise auch von deren Umfeld ein erhöhter Sanierungsbedarf vorliegt. Es besteht Handlungsbedarf, da davon ausgegangen werden kann, dass sich diese Gebäude auch auf die Mietersituation der übrigen Häuser auswirken können, so dass sich hierdurch die noch funktionierende Struktur auflösen würde und das Gebiet damit weiter in Mitleidenschaft gezogen würde. So würde ein negativer Punkt im Bereich des zu untersuchenden Gebietes entfallen. Die Lärmbelästigung durch die Gleistrasse ist nicht zu verhindern, wobei diese auf das festzusetzende Gebiet nicht in so hohem Maß wirkt.

Wird das Gebiet durch Sanierungen aufgewertet, so können hiervon auch positive Impulse für das umliegende Gebiet mit dem Bereich der Bördebrauerei erreicht werden. Die Gebiete

stehen durch ihre räumliche Nähe in direkter Wechselwirkung zueinander und können sich so gegenseitig beeinflussen.

3.2.6 Zwischenbilanz der teilräumlichen Bestandsaufnahme

Die Schwächen und Defizite innerhalb des Untersuchungsgebiets sind unterschiedlich verteilt und ausgeprägt (*s. Karte 3*).

Die Teilbereiche 2 und 4 sind von baulichen Mängeln und städtebaulichen Funktionsverlusten nur leicht betroffen.

In den untersuchten Teilbereichen 1, 3 und 5 des Untersuchungsgebiets sind dagegen erhebliche bauliche und funktionale Missstände zu erkennen. Sie bilden gestörte und strukturschwache Bereiche mit niedrigem Sanierungsgrad und hohem Leerstand, welche ein angemessenes Wohnen und Arbeiten beeinträchtigen und die Funktionsfähigkeit dieses innerstädtischen Quartiers schwächen. Jedoch wird bei realistischer Betrachtung derzeit nur die Behebung der städtebaulichen Missstände im Teilbereich 5 möglich sein. Die Teilbereiche 1 und 3 bedürfen einer grundlegenden Neuordnung, die nicht mit den Mitteln eines Anpassungsgebietes erreicht werden können. Insofern wird im weiteren Bericht vor allem der Teilbereich 5 weiteruntersucht.

3.3 Städtebauliche Verflechtungen zwischen Untersuchungsgebiet und Umgebung

Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um ein innerstädtisches, im Norden des Stadtteils Alte Neustadt gelegenes Gebiet, dessen zusammenhängende Bebauung in ihrer Mitte das brachliegende Gelände der ehemaligen Börde-Brauerei umschließt. Durch die im Norden verlaufende Eisenbahntrasse wird das Untersuchungsgebiet stadträumlich vom Stadtteil Neue Neustadt getrennt. Westlich und südlich des Untersuchungsgebiets schließt sich die Wohnbebauung der Alten Neustadt an. Im Osten grenzt das Untersuchungsgebiet in stadträumlich engem Bezug unmittelbar an die Zone IV der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ an.

Angesichts der mangelnden Bezüge zum Stadtteil Neue Neustadt bedingt durch die trennende Eisenbahntrasse werden einer vertiefenden Betrachtung allein die städtebaulichen Verflechtungen des Untersuchungsgebiets innerhalb des Stadtteils Alte Neustadt sowie zu dem Entwicklungsbereich der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ Zone IV unterzogen.

3.3.1 Alte Neustadt – Vertiefung der teilträumlichen Strukturuntersuchungen

Der heutige Stadtteil Alte Neustadt gehörte mit dem Stadtteil Neue Neustadt zur einstigen selbständigen Landstadt Neustadt, die im Jahre 1209 erstmals urkundlich erwähnt wird. Bis Anfang des 19. Jahrhunderts erfuhr Neustadt drei Zerstörungen im Zuge kriegerischer Auseinandersetzungen und jeweils anschließenden Wiederaufbau. 1812/1813 ließ Napoleon zwei Drittel des Stadtgebiets abtragen. Der hiervon verschonte Teil von Neustadt zwischen der Moldenstraße, dem Sieverstor- und der Weinbergstraße erhielt den Namen „Alte Neustadt“. Den Bewohnern der zugrunde gerichteten Stadt wurde als Reparationsleistung nördlich der Alten Neustadt Bauland zugewiesen. Auf diesem Gebiet entstand eine neue Siedlung mit dem Namen „Neue Neustadt“, die zusammen mit dem Gebiet der Alten Neustadt auch nach dem Ende der französischen Besatzungszeit die selbständige Stadt „Neustadt“ bildete. Erst im April 1886 erfolgte eine Eingemeindung von Neustadt zur Stadt Magdeburg.

Im Zweiten Weltkrieg wurden Bereiche der Alten Neustadt teilweise erheblich zerstört. Besonders betroffen war das südlich des Untersuchungsgebiets gelegene Gebiet um den Nordpark, das nach einem das Stadtzentrum verfehlenden Bombenangriff vollständig in Trümmern lag. Mit der Wiederbebauung dieses Gebiets wurde in den 50er Jahren begonnen. Der Wohnungsbau im Bereich um den Nordpark wurde dabei im starken Maße durch die Verwendung von industriellen Baumethoden und Typenprojekten geprägt. Im Gegensatz zum südlichen Teil der Alten Neustadt blieb das Untersuchungsgebiet im Zweiten Weltkrieg weitgehend verschont.

Die Betroffenheit von Zerstörungen während des Zweiten Weltkrieges wird auch heute noch in den Baustrukturen des Untersuchungsgebiets und des übrigen Bereichs der Alten Neustadt erkennbar. Während große Teile der Alten Neustadt nach dem Krieg vollständig wiederaufgebaut werden mussten und daher neue Siedlungsstrukturen verstärkt in industrieller Bauweise entstanden, ist das Untersuchungsgebiet vorrangig durch alte Bausubstanz gekennzeichnet. So ist das inmitten des Untersuchungsgebiets gelegene Brauereigelände im Krieg nur beschädigt worden und als geschlossenes Ensemble verschiedener im 19. und bis Mitte des 20. Jahrhunderts entstandenen Bauten bis zum Teilabriss im Jahre 2006 erhalten geblieben.

Gebietsprägend ist auch die Vielzahl der von Kriegszerstörungen verschonten Altbauten, insbesondere von Mietswohnhäusern der Gründerzeit, wie sie entlang der Sieverstorstraße, Stendaler Straße und Ottenbergstraße zu finden sind, oder die Villa mit Prunkfassade und kleinem Park am Adolph-Kolping-Platz. Anders als im Gebiet um den Nordpark in der Alten Neustadt sind im Untersuchungsgebiet Siedlungsbauten der 50er und 60er Jahre nur in Form von drei Wohnblöcken an der Weinbergstraße anzutreffen.

Mit 9.347 Personen, die am 31. Dezember 2006 laut Einwohnermelderegister in der Alten Neustadt mit Hauptwohnsitz gemeldet waren, ist dieser Stadtteil einer der größeren von insgesamt 38 Stadtteilen der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Bevölkerungszahlen in der Alten Neustadt haben sich in den letzten Jahren wie folgt entwickelt (Quelle: Landeshauptstadt Magdeburg – Amt für Statistik):

Entwicklung der Einwohnerzahlen im Stadtteil Alte Neustadt

Jahr	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Veränderungen 2001 - 2006
Einwohnerzahl	8.733	8.836	9.001	9.050	9.183	9.347	+ 614 (+6,57 %)

Im Gegensatz zu vielen anderen Stadtteilen Magdeburgs konnte der Stadtteil Alte Neustadt in den letzten Jahren einen deutlichen Einwohnergewinn verzeichnen. Als besonders positiv stellt sich im betrachteten Zeitraum die Bilanz der räumlichen Wanderungsbewegungen dar. So haben sich die Zahlen der Zu- und Wegzüge in der Alten Neustadt von 2001 bis 2004 wie folgt entwickelt:

Wanderungsbewegungen im Stadtteil Alte Neustadt

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Gesamt
Zuzüge	629	788	886	823	keine Angaben	keine Angaben	3.126
Wegzüge	598	655	689	747	vorhan- den	vorhan- den	2.689
Wanderungs- saldo	+ 31	+ 133	+ 197	+ 76			+ 437

Die Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Alte Neustadt ist durch Wachstum gekennzeichnet. Im Gegensatz zu anderen Stadtteilen konnte die Alte Neustadt in den letzten Jahren ein positives Wanderungssaldo in nicht unerheblichem Umfang verzeichnen.

Vom positiven Trend in der Bevölkerungsentwicklung des Stadtteils Alte Neustadt ist das Untersuchungsgebiet jedoch weitgehend abgekoppelt. Das Untersuchungsgebiet hat sich innerhalb des Stadtteils Alte Neustadt zu einem Bereich herausgebildet, der durch einen hohen, teilweise gar vollständigen Leerstand in den unsanierten Gebäuden geprägt ist. Als problematisch stellt sich dabei die Situation bei den Bauten entlang der Sieverstorstraße, der Stendaler und Ansbacher Straße dar. Aber auch in sanierten Gebäuden sind Wohnungsleerstände zu beobachten. Bedingt durch die städtebaulichen Missstände der unsanierten Wohnungsbauten in Verbindung mit überdurchschnittlich hohen Leerstandsquoten lassen

Teilbereiche des Untersuchungsgebiets bereits Tendenzen einer stadträumlichen Ausgrenzung erkennen. Verstärkt wird die negative Entwicklung durch das brachliegende Gelände der ehemaligen Börde-Brauerei.

3.3.2 Zone IV der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ – stadträumliche Bezüge zum Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem mit Wirkung vom 28. September 1995 auf der Grundlage von § 165 BauGB förmlich festgelegten Entwicklungsbereich für die Zone IV der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“. Dieses Entwicklungsgebiet umfasst ein etwa 100 ha großes Areal im Bereich der östlichen Alten Neustadt und des früheren Handelshafens.

Ziel der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in der Zone IV der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ ist neben der Etablierung des Wissenschaftshafens im südlichen Bereich des Handelshafens vorrangig die Schaffung eines verdichteten Wohn- und Mischquartiers mit hoher Wohnqualität, wobei der Anteil der Wohnbebauung bei 50 v.H. liegen soll. Um die Qualität der urbanen Wohn- und Lebensbedingungen zu verbessern, war eine grundlegende Entflechtung der Wohn- und Arbeitsstätten beabsichtigt, insbesondere durch städtebauliche Neuordnung von störenden bisherigen Gewerbeflächen. Besonderes Augenmerk bei der Aufwertung der Wohnverhältnisse galt der Sanierung und Modernisierung der Wohnungsbauten. Zur Bewältigung des verkehrlichen Anpassungsbedarfs sowie zur Förderung der Funktionsfähigkeit und Attraktivität des Entwicklungsbereichs ist eine vollständige Erneuerung bestehender wie auch die Errichtung neuer Verkehrsinfrastruktur vorgesehen und zum Teil auch bereits realisiert. Das Gebiet des früheren Handelshafens soll einer Umnutzung zugeführt werden, die von der Ansiedelung wissenschaftlicher Einrichtungen über touristische und Dienstleistungsangebote bis hin zum ergänzenden Wohnen reicht.

Mit einem Geflecht mehrerer verschiedenartiger Einzelmaßnahmen verfolgt die Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ Zone IV insoweit das städtebauliche Ziel der Um- und Neustrukturierung der Bereiche des früheren Handelshafens und in der östlichen Alten Neustadt zu einem gehobenen Wohn- und Dienstleistungsstandort innerhalb der Landeshauptstadt Magdeburg. Alle Maßnahmen sind darauf angelegt, den städtebaulichen Entwicklungsbereich angesichts seiner besonderen Lagegunst in Magdeburg nachhaltig zu einem funktionsstarken, attraktiven Gebiet mit einer gesunden Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und Freizeitgestaltung auszubauen. Städtebauliche Zielsetzung ist es, einerseits ansiedlungs- oder erweiterungswilligen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben geeignete Flächen zur Verfügung stellen zu können, andererseits die innerstädtische Wohnnutzung aufzuwerten wie auch wiederzubeleben, insbesondere um arbeitsplatznahen Wohnraum mit gehobener Wohn- und Lebensqualität anzubieten, aber auch um eine Abwanderung im Innern der Stadt zu verhindern. Übergeordnetes Ziel der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ ist die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Landeshauptstadt Magdeburg als traditionellen Gewerbe- und Industriestandort und die Verbesserung des Wohnungsmarktes nebst der Wohnqualität.

Im Interesse der erfolgreichen Realisierung der in der Zone IV der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ verfolgten Ziele und Zwecke gilt es, den städtebaulich problematischen Verhältnissen im Untersuchungsgebiet besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Denn der städtebauliche Entwicklungsbereich ist nicht frei von negativen Einflüssen, die von den strukturellen und funktionalen Missständen im angrenzenden Untersuchungsgebiet ausgehen. Bei dem Be-

reich der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ Zone IV handelt es sich nicht um ein Gebiet in einer stadträumlich isolierten Lage. An die Wohnbebauung im Westen des städtebaulichen Entwicklungsgebiets an der Ottenbergstraße und der Rothenseer Straße schließen sich unmittelbar auf der gegenüberliegenden Straßenseite die Wohnungsbauten des Untersuchungsgebiets an. Allein der optisch wahrnehmbare Bebauungszusammenhang vermittelt den Eindruck der Geschlossenheit der beiden Bereiche. Zudem bestehen funktionale Bezüge untereinander. Mit seiner Wohnbebauung bietet das Untersuchungsgebiet arbeitsplatznahen Wohnraum für die im angrenzenden Entwicklungsbereich angesiedelten bzw. ansiedlungswilligen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

3.4 Bewertung der Strukturuntersuchungen

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Untersuchungsgebiet erhebliche städtebauliche Mängel aufweist. Diese liegen in der unzulänglichen baulichen Beschaffenheit der Gebäude, in unzureichenden Wohnungsausstattungen und –standards, in der Beeinträchtigung des Ortsbilds, in dem beträchtlichen Rückgang des Wohnanteils und schließlich in der Erschwerung der Funktion des Untersuchungsgebiets als Wohnstandort innerhalb des Stadtteils Alte Neustadt. Der anpassungsbedürftige Teilbereich wird durch eine alte Bausubstanz mit einer Instandsetzungs- und Modernisierungsnotwendigkeit in erheblichem Umfang geprägt.

Die Missstände und Mängel im Untersuchungsgebiet wirken sich negativ auf die Attraktivität und damit die Akzeptanz dieses Wohnbereichs aus. So trägt die unzulängliche Wohnqualität des Untersuchungsgebiets nicht dazu bei, dass sich Wohnungssuchende in diesem Bereich der Alten Neustadt ansiedeln. Andererseits verstärken Umzugsbewegungen den Schrumpfungsprozess. Haushalte, die es sich leisten können, ziehen weg in andere Stadtteile, die ihren qualitativen Ansprüchen an einen Wohnstandort entsprechen. Zunehmender Wohnungsleerstand wiederum begünstigt jedoch den Verfall des Wohngebiets, was zusätzlich selektiv wirkt und das Negativeimage weiter vertieft. Dies birgt im besonderen Maße die Gefahr einer sozialen Segregation und einer weitgehenden Abkoppelung des Untersuchungsgebiets von der Entwicklung der alten Neustadt. Ohne geeignete Intervention, wenn also das Untersuchungsgebiet sich selbst überlassen bliebe, würde sich die Abwärtsspirale weiter drehen. Die ablaufenden Prozesse verstärken sich insoweit selbst, wenn sie nicht durch koordinierte städtebauliche Maßnahmen unterbrochen werden.

4 Erforderlichkeit der Anwendung städtebaulicher Anpassungsmaßnahmen im Untersuchungsgebiet

4.1 Eignung des Standorts für Anpassungsmaßnahmen im Sinne des § 170 BauGB

Das Untersuchungsgebiet stellt ein im Zusammenhang bebautes Gebiet im Sinne von § 170 BauGB dar. Anders als bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB wird hinsichtlich des räumlichen Bezugs eines Anpassungsgebiets nicht auf die Erfordernis eines Ortsteils im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB oder anderen Teils des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebaulichen Entwicklung oder Ordnung der Gemeinde abgestellt. Ausreichend ist, dass eine tatsächlich aufeinander folgende Bebauung vorhanden ist und die betreffenden im Zusammenhang bebauten Flächen von einigem Gewicht sind, um als Gebiet bezeichnet zu werden.

Gemessen an diesen Maßstäben erfüllt das Untersuchungsgebiet – Teilbereich 5 – die von § 170 BauGB an den Bebauungszusammenhang gestellten Anforderungen. Das Untersuchungsgebiet umfasst mehrere Wohngebäude. Die Wohngebäude der Ottenbergstraße und der Stendaler Straße wurden teilweise schon einmal saniert und sind dementsprechend in einem annehmbaren Zustand. Wohingegen drei Wohngebäude der Ansbacher Straße auffällig sind und dringend saniert werden müssen.

4.2 Notwendigkeit der Anpassungsmaßnahme

In dem bebauten Teilbereich 5 des Untersuchungsgebiets besteht ein Anpassungsbedarf gemäß § 170 Satz 1 BauGB, der seine Ursachen in den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ Zone IV hat. Bedingt durch die starke Sanierungsbedürftigkeit der Mietwohnungsbauten und die mangelnde Attraktivität des unmittelbaren Wohnumfelds ist der Teilbereich 5 des Untersuchungsgebiets in seiner Qualität als Wohnstandort innerhalb der Alten Neustadt erheblich benachteiligt. Die Folgen dieses Defizits werden in dem hohen Wohnungsleerstand durch Abwanderung der Bewohnerschaft deutlich. Es ist zu befürchten, dass sich der städtebauliche Funktionsverlust dieses Gebiets aufgrund der bestehenden Missstände verstärkt fortsetzen und das Quartier zunehmend durch Verfall wie auch soziale Segregation bedroht wird.

Je besser das Wohnungsangebot in qualitativer Hinsicht den Nachfragerwünschen entspricht, desto leichter werden die stadtentwicklungspolitischen Ziele zu erreichen sein. Dies gilt um so mehr, als im zunehmenden Standortwettbewerb der Kommunen um gewerbliche Investitionen und Arbeitsplätze eine qualitativ hochwertige Wohnungsversorgung als weicher Standortfaktor an Gewicht gewinnt.

4.3 Erforderlichkeit der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung von Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse

Die förmliche Festlegung eines Anpassungsgebiets setzt nach § 170 Satz 4 BauGB i.V.m. §§ 136 Abs. 1, 165 Abs. 1 BauGB voraus, dass die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung von Maßnahmen im Anpassungsgebiet im öffentlichen Interesse liegen. Diese Anforderungen, die allgemein an den Einsatz der Instrumente des Besonderen Städtebaurechts gestellt werden, sind im Untersuchungsgebiet erfüllt.

4.4 Verhältnis von Anpassungsmaßnahmen zu anderen städtebaurechtlichen Instrumentarien

Die Festlegung eines Anpassungsgebietes gem. § 170 BauGB findet nur Anwendung, wenn alle anderen Instrumentarien der Bodenordnung einschließlich des Baurechts wie die Aufstellung von Bebauungsplänen, die Erweiterung des Entwicklungsbereiches oder die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes gem. § 136 BauGB nicht in Betracht kommt. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob das Ergebnis nicht auch durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen erreicht werden kann.

4.4.1 Bebauungsplan

Im Rahmen der Bauleitplanung durch Aufstellung von Bebauungsplänen ist die hier benötigte steuerungsfähige Bodenordnung nicht möglich, da in einem Bebauungsplangebiet zwar durch Einschränkungen auf die Nutzung Einfluss genommen werden kann, aber hier ein vorhandener Bestand mit dem Bestandsschutz den Interessenkonflikt auslöst.

4.4.2 Städtebauliche Verträge

Die Zielvorstellung kann wohl nicht durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen geregelt werden. Denn hier gibt es mehrere Eigentümer, die wahrscheinlich nicht zum Abschluss eines einheitlichen Vertrages bewegt werden können. Aus diesem Grund kommt diese Möglichkeit nicht in Betracht. Durch verschiedene Verträge wird der Koordinierungsaufwand deutlich erhöht. Durch unterschiedliche Maßgaben in den einzelnen Verträgen kann der Sinn und Zweck der Maßnahme nur mit einem Aufwand erreicht werden, der nicht angemessen erscheint. Zudem besteht die Gefahr, dass die ausgehandelten Vertragsinhalte je nach Interessenlage der Eigentümer so verschieden sind, dass sie nicht die Gewähr für die Durchführung einer komplexen und interessengerechten Maßnahme bieten. Gegebenenfalls können aber Einzelmaßnahmen durch Vereinbarungen gemäß §§ 169 I Ziff. 4, 146 III BauGB geregelt werden.

4.4.3 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

Insbesondere Funktionsschwächensanierung gem. § 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist immer dann ein geeignetes Mittel zur Bodenordnung, wenn ein Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist. In § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB werden in Betracht kommende Merkmale beispielhaft aufgeführt. Hierbei handelt es sich um Beeinträchtigungen des fließenden und ruhenden Verkehrs, die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung einer Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich sowie der infrastrukturellen Erschließung des Gebiets, dessen Ausstattung mit Grünflächen, Sport- und Spielflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich.

Als Sanierungsmaßnahme i.S. des Baugesetzbuches kommen nach § 136 Abs. 1 BauGB nur solche städtebaulichen in Betracht, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Städtebauliche Maßnahmen i.S. des § 136 BauGB sind Gesamtmaßnahmen. Städtebauliche Gesamtmaßnahmen sind gegenüber sonstigen städtebaulichen Maßnahmen (einzelne Planungen, Vorhaben) besonders zur Lösung von städtebaulichen Problemen in Gebieten bestimmt, in denen ein qualifizierter städtebaulicher Handlungsbedarf besteht, der aus Gründen des öffentlichen Interesses ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen erfordert. Städtebauliche Maßnahmegebiete grenzen sich vom Normalfall städtebaulicher Maßnahmen vor allem dadurch ab, dass in diesen Gebieten nicht nur einzelne, sondern ein Bündel städtebaulicher Maßnahmen erforderlich sind. Dabei handelt es sich um gebietsbezogene Maßnahmen, d.h. um Maßnahmen mit gebietlichem Bezug und gebietlicher Auswirkung. Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme kann zwar in einer Einzelmaßnahme ihren Schwerpunkt haben; die Anwendung des Sanierungsrechts kommt in einem solchen Fall jedoch nur in Betracht, wenn die Auswirkungen der Einzelmaßnahme für ein Gebiet besonders bedeutsam und die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierung auch für das ganze Gebiet, das zum Sanierungsgebiet erklärt wird, erforderlich ist.

Zunächst ist problematisch, ob die Festlegung eines Sanierungsgebietes gem. § 136 BauGB nicht schon die einschneidendere Maßnahme gegenüber der Festlegung eines Anpassungsgebietes nach § 170 BauGB ist. Darüber hinaus ist indes hier die Lösung des bestehenden Interessenkonfliktes auf ein verhältnismäßig kleines Gebiet beschränkt.

Auch das Erfordernis der ganzheitlichen Betrachtung bei der Festlegung einer Sanierungsmaßnahme erscheint für das festzulegende Gebiet nicht gegeben. Denn insofern liegt tatsächlich im Wesentlichen die Durchführung einer eng umgrenzten Maßnahme vor, die gerade eben aus kausalen Wechselwirkungen zur Entwicklungsmaßnahme notwendig wird.

Darüber hinaus erscheint die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im Rahmen der Festlegung eines Anpassungsgebietes zur bestehenden Entwicklungsmaßnahme eher gegeben, als durch die Neufestlegung eines Sanierungsgebietes.

Insofern muss festgestellt werden, dass die Festlegung eines Sanierungsgebiets für die betreffenden Flächen nicht erforderlich ist und hier aus dem Annex zur Entwicklungsmaßnahme die Festlegung eines Anpassungsgebiets zweckmäßiger und sodann auch erforderlich ist. Gerade in einem Anpassungsgebiet soll keine Neuentwicklung umgesetzt werden, sondern nur die Anpassung alter Strukturen an einen vorhandenen städtebaulichen Entwicklungsbereich, dies liegt hier vor.

4.4.4 Erweiterung der Entwicklungsmaßnahme

Die Erweiterung der Entwicklungsmaßnahme wäre das umfassendere und einschneidendere Mittel gegenüber der Festlegung eines Anpassungsgebietes, weil im Anpassungsgebiet das besondere Grunderwerbsrecht nicht gilt. Mithin ist die Festlegung eines Anpassungsgebietes das mildere Mittel und insofern hier auch der Erweiterung des Entwicklungsbereiches vorzuziehen.

4.4.5 Auswertung

Die Durchführung von Anpassungsmaßnahmen nach § 170 BauGB im Teilbereich 5 des Untersuchungsgebiets ist somit unter dem Aspekt der Verhältnismäßigkeit und Zweckmäßigkeit geeignet. So stellen Anpassungsmaßnahmen unter Beachtung des Übermaßgebots das mildeste Mittel dar, um die mit ihnen angestrebten städtebaulichen Ziele und Zwecke im Untersuchungsgebiet umzusetzen. Zudem lassen sich auf der Grundlage anderer städtebaulicher Instrumente die im Untersuchungsgebiet verfolgten Zielvorstellungen insgesamt nicht gleichwertig erreichen.

5 Beteiligung der Betroffenen und Träger öffentlicher Belange gemäß § 170 BauGB i.V.m. §§ 137, 139 BauGB

5.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurden den betroffenen Fachbehörden, Verbänden und Vereinigungen, die Träger öffentlicher Belange sind, Gelegenheit gegeben, zu den im Untersuchungsgebiet beabsichtigten städtebaurechtlichen Anpassungsmaßnahmen Stellung zu nehmen bzw. Bedenken und Anregungen geltend zu machen.

Die Träger öffentlicher Belange haben, soweit ihre Aufgaben von den Anpassungsmaßnahmen berührt werden, Stellung zu der beabsichtigten Festlegung des Untersuchungsgebietes als städtebauliches Anpassungsgebiet genommen. Einwände gegen das Vorhaben wurden nicht erhoben. Folgende Hinweise und Anregungen wurden durch die Träger öffentlicher Belange dargelegt (s. auch Anlage 1):

Der Abwasserbetrieb Magdeburg mbH hat mitgeteilt, dass im Untersuchungsgebiet ein intaktes, leistungsfähiges Mischwassersystem existiert. Da jedoch aufgrund des großen Leerstandes nur ein geringer Schmutzwasseranteil und, bei gleichzeitig hohem Versiegelungsgrad, eine große Regenwasserzuflussmenge festzustellen ist, ist die Zuflussbilanz aus dem Gleichgewicht geraten. Vor diesem Hintergrund würde seitens AGM eine Urbanisierung und/oder Entsiegelung befestigter Flächen begrüßt.

Die Städtische Werke Magdeburg GmbH hat darauf hingewiesen, dass seitens der Wasserversorgung Handlungsbedarf lediglich im Zusammenhang mit Infrastrukturmaßnahmen der angrenzenden Zone IV und in der Ansbacher Straße vorhanden ist. Bei allen übrigen Medien besteht kein Handlungsbedarf.

Die untere Naturschutzbehörde verlangt unter Hinweis auf die bestehenden erhaltenswerten Bestände an Bäumen und Grünflächen, dass begrünte Flächen zu erhalten und möglichst zu erweitern sind.

Die untere Wasserbehörde stimmt zu, weist jedoch auf die Existenz zweier Tiefenbrunnen auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei hin.

Die untere Immissionsschutzbehörde hat keine Bedenken, empfiehlt jedoch den Erhalt der schallabschirmenden Bebauung entlang der Bahnstrecke.

Die untere Bodenschutzbehörde hat ebenfalls keine Bedenken geäußert und benennt mehrere Altlastenverdachtsflächen, die jedoch alle außerhalb des Teilbereiches 5 liegen.

Das Stadtplanungsamt empfahl, in das Anpassungsgebiet auch den Teilbereich 3 einzubeziehen. Begründet wurde dies mit den begonnenen Aktivitäten auf dem ehemaligen Brauereigelände und der Sanierung der Wohnsiedlung im Bereich der Gardeleger-, Stendaler- und Rothenseer Straße, die als Initialzündung auf das Teilgebiet 3 Auswirkungen haben. Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Entwicklungsziele in Rothensee bedarf es zu deren Verwirklichung einer Schwerpunktsetzung, um die gebotene zügige Durchsetzung von städtebaulichen Anpassungsmaßnahmen nicht zu gefährden. Die Anwendung des besonderen Städtebaurechts sollte sich daher auf den Teilbereich 5 konzentrieren, da hier die vorhandenen Defizite durch

Anpassungsmaßnahmen zielgerichtet beseitigt werden können. Die Einbeziehung des Teilbereiches 3 erscheint aufgrund der in Nr. 3.2.3.3 genannten Gründe als nicht zweckmäßig. Zwar wird der Auffassung des Stadtplanungsamtes gefolgt, wonach mit der Ausweisung eines Anpassungsgebietes grundsätzlich auch ein Anreiz für Grundstückseigentümer geschaffen wird, Häuser zu sanieren, jedoch besteht derselbe Anreiz auch durch die bereits erfolgte Festlegung des Erhaltungssatzungsgebietes, dass u.a. den Straßenzug der nördlichen Sieverstorstraße umfasst.

Belange des Tiefbauamtes sind nicht betroffen.

Von den beteiligten Naturschutzverbänden hat sich der NABU geäußert, der auf die Wichtigkeit der Schaffung von Überlebensmöglichkeiten der vor Ort vorhanden Tierwelt hinwies. Hierzu werden insbesondere die Anbringung von Nisthilfen für Vögel sowie die Schaffung von Grünbereichen als Futterplätze benannt. Die Grundstückseigentümer in Gebiet werden auf diese Möglichkeiten hingewiesen.

5.2 Betroffenen- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Voruntersuchung sind die unmittelbar betroffenen Eigentümer und sonstige Betroffene zu beteiligen.

Die Grundstücke im Teilbereich 5 befinden sich ausschließlich im privaten Eigentum. Die Eigentümer wurden durch ein Schreiben des Fachbereiches für Geodienste und Baukoordinierung der Landeshauptstadt Magdeburg über die geplante Festlegung des Anpassungsgebietes unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Der überwiegende Teil der Eigentümer, die sich zurückmeldeten, befürwortet die Ausweisung eines Anpassungsgebietes mit dem Ziel, das Wohnquartier städtebaulich aufzuwerten.

Lediglich ein Eigentümer widersprach der Ausweisung eines Anpassungsgebietes unter Hinweis auf die Unverhältnismäßigkeit des Mittels. Zum einen sei der Sanierungsstand weiter fortgeschritten und die vorhandenen Defizite bedürfen keiner Anwendung des besonderen Städtebaurechtes, zum anderen wünscht er ausdrücklich keine öffentliche Förderung.

Auf der Grundlage dieser Stellungnahme wurde der Sanierungsstand im Untersuchungsgebiet nochmals geprüft und in einem Punkt (Gebäude Ansbacher Straße 2) angeglichen. Gleichwohl wurde bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ein überwiegendes Interesse an der Festlegung eines Anpassungsgebietes gesehen. Zwar sind die vorhandenen Missstände gut eingrenzbar, bedürfen aber doch einer Steuerung, insbesondere unter Berücksichtigung der Tatsache, dass trotz des sich entwickelnden Umfeldes keine Sanierungsmaßnahmen an den unsanierten Wohngebäuden in der Ansbacher Straße erfolgt sind. Bei der Beteiligung der übrigen Grundstückseigentümer hat sich gezeigt, dass diese die geplanten Anpassungsmaßnahmen zur Beseitigung der städtebaulichen Defizite positiv bewerten. Das mit der Festlegung eines Anpassungsgebietes i.S.v. § 170 BauGB verfolgte Ziel, im Untersuchungsgebiet die das Erscheinungsbild negativ beeinflussende Missstände zu beheben, um einer negativen Ausstrahlung auf das Umfeld insbesondere auf die Entwicklungszone VI entgegenzuwirken, liegt im Allgemeinwohl und ist auf andere Weise nicht gleichwertig zu erreichen.

Aus der Tatsache, dass ein Eigentümer keine öffentliche Förderung wünscht, kann nicht abgeleitet werden, dass dies für die übrigen Grundstückseigentümer ebenso zutrifft. Unabhängig davon stehen durch die Festlegung eines Anpassungsgebietes dennoch keine

Fördermittel zur Verfügung. Lediglich die Möglichkeit einer erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit nach § 7h Einkommenssteuergesetz besteht. Diese kann – unter bestimmten Voraussetzungen – wahrgenommen werden, unterliegt jedoch der persönlichen Entscheidung jeden Grundstückseigentümers selbst.

Am 13. November 2007 wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung im Urban-21-Bürgerbüro in der Rogätzer Straße 80 zu den Zielen im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Die Veranstaltung erfolgte in entsprechender Anwendung des § 137 BauGB und hatte insoweit zum Ziel, den Bürger, Betroffenen und sonstigen interessierten Bewohnerinnen und Bewohnern die vorgesehene Ausweisung eines Anpassungsgebietes in der Alten Neustadt eingehend darzustellen sowie ihnen die Gelegenheit zu geben, Vorstellungen und Anregungen zu den städtischen Planungen zu äußern (siehe Anlage 3).

Von Seiten der Teilnehmer an der Informationsveranstaltung wurden keine Bedenken gegen die städtebaulichen Vorstellungen der Landeshauptstadt Magdeburg im Untersuchungsgebiet erhoben. Vielmehr wurde das Vorhaben begrüßt, da es seitens der teilnehmenden Bürger als erforderlich angesehen wurde, dass hinsichtlich der unsanierten Gebäude gehandelt wird, um die Attraktivität des Wohnstandortes wiederherzustellen.

6 Zusammenfassung/Ergebnis der Untersuchung

Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen nach § 170 BauGB i.V.m. § 141 BauGB ist festzustellen, dass im Untersuchungsgebiet im Teilbereich 5 Maßnahmen erforderlich sind, die auf einem qualifizierten städtebaulichen Handlungsbedarf beruhen und deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im Sinne einer Gesamtmaßnahme im öffentlichen Interesse liegen. Die Untersuchungen haben gezeigt, dass im Teilbereich 5 schwerwiegende städtebauliche Defizite vorliegen. Die Gebäude der Ansbacher Straße weisen teils erhebliche Mängel auf, es sind umfangreiche Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung erforderlich. Am Erhalt und an der Verbesserung des Wohnstandortes besteht ein besonderes öffentliches Interesse. Ziel der im Untersuchungsgebiet durchzuführenden Anpassungsmaßnahmen ist es, die baulichen Missstände zu beheben, um sicherzustellen, dass die bisherige Wohnnutzung erhalten und fortgeführt wird und dadurch auch den negativen Auswirkungen auf die angrenzende Entwicklungszone IV gegenzusteuern.

Die Festlegung eines Anpassungsgebietes ist im Teilbereich 5 erforderlich, weil allein mit der Aufstellung von Bauleitplänen oder durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen das gewünschte Ergebnis nicht erzielt wird. Des Weiteren ist es erforderlich, da nur auf diese Weise die besonderen Genehmigungsverfahren gemäß § 169 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB greifen und insofern eine Steuerung in dem festgelegten Gebietes möglich ist. Gegenüber der Erweiterung des Entwicklungsbereiches oder der Festlegung als Sanierungsgebiet erscheint die Festlegung als Anpassungsgebiet als das angemessene Mittel und ist somit vorzuziehen. Anpassungsmaßnahmen sind als wirksames Mittel zu sehen, um die Wohnqualität aufzuwerten, die Wohnfunktion wiederzubeleben und das Gebiet in seiner Attraktivität zu stärken.

Anlagen:

Anlage 1: Auswertung TÖB-Beteiligung

Anlage 2: Beteiligung der Betroffenen

Anlage 3: Protokoll der Bürgerversammlung