

Fachbereich Geodienste und Baukoordinierung

Magdeburg, 6. März 2009
Bearbeiterin: Frau Redling
Telefon: 540 5247

**Erweiterung des Anpassungsgebietes nach § 170 BauGB in der Ortslage Rothensee
Protokoll der Informationsveranstaltung am 12. Februar 2009, 18:00 Uhr in der Grundschule
Rothensee, Windmühlenstraße 30 in Magdeburg**

Die Informationsveranstaltung am 12. Februar 2009 erfolgte in entsprechender Anwendung des § 137 Baugesetzbuch (BauGB) und hatte insoweit zum Ziel, Betroffene und sonstige interessierte Bürger über die vorgesehene Erweiterung des bereits förmlich festgelegten Anpassungsgebietes in der Ortslage Rothensee zu informieren sowie ihnen Gelegenheit zu geben, Vorstellungen und Anregungen zu den städtischen Planungen zu äußern.

Die unmittelbar betroffenen Grundstückseigentümer haben eine persönliche Einladung erhalten. Darüber hinaus wurde die Bekanntmachung zur Durchführung der Informationsveranstaltung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg Nr. 5 vom 5. Februar 2009 und entsprechend in der Ausgabe der Magdeburger Volksstimme vom 6. Februar 2009 unter der Rubrik „Amtliche Bekanntmachungen“ veröffentlicht.

Nach der Begrüßung der anwesenden Bürger durch den Beigeordneten des Dezernates für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr, Herrn Dr. Scheidemann, wurden die rechtlichen Grundlagen und Auswirkungen der Erweiterung des Anpassungsgebietes in der Ortslage Rothensee erläutert.

Die Festlegung des Anpassungsgebietes ist ein eigenständiges Instrumentarium im besonderen Städtebaurecht, um auf der Basis des geringsten Eingriffs der Kommune eine geordnete Lösung für städtebauliche Probleme in einem Gebiet zu ermöglichen. Dabei muss ein direkter Zusammenhang mit den Zielen und Zwecken einer Entwicklungsmaßnahme bestehen.

Diese unmittelbare Beziehung ergibt sich für die Ortslage Rothensee seit der ersten Ausweisung eines Anpassungsgebietes im Jahr 2003 zum nordwestlich angrenzenden Industrie- und Logistikzentrum, in der Zone I der Entwicklungsmaßnahme Rothensee.

Anhand eines Auszuges aus der Liegenschaftskarte wurde den anwesenden Bürgern das zukünftige Erweiterungsgebiet von Teilbereichen entlang der Fallersleber Straße sowie der Oebisfelder Straße dargestellt und erläutert. Es wurde auf den dringenden Sanierungsbedarf der Wohnblöcke in der Fallersleber Straße sowie einer erheblichen Anzahl von Wohnblöcken und Mehrfamilienhäusern im Bereich der Oebisfelder Straße hingewiesen. Dies wurde von den anwesenden Bürgern ebenso gesehen.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf das in die Voruntersuchung einbezogene ehemalige Gewerbegrundstück in der Oebisfelder Straße 21 gerichtet. Das Grundstück wird nach eingehender Prüfung und Beurteilung aus dem Erweiterungsgebiet herausgelöst. Für das Gebiet ist eine städtebauliche Neuordnung erforderlich, die nicht mit dem Instrumentarium des Anpassungsgebietes erreicht wird. Vielmehr bedarf es hier eines Bebauungsplanes bzw. eines Vorhaben bezogenen Erschließungsplanes. Auf die Anfrage einer Bürgerin, ob die Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzung angedacht ist, wurde mitgeteilt, dass zum derzeitigen Eigentümer Kontakt aufgenommen wurde. Dieser legt in seinem Schreiben deutlich dar, dass eine gewerbliche Nutzung für das Gebiet nicht in Betracht kommt.

Des Weiteren wurde darauf verwiesen, dass mit der Festlegung des Anpassungsgebietes die besonderen rechtlichen Bestimmungen gemäß der §§ 165 ff BauGB gelten. Insbesondere gibt es im Anpassungsgebiet die Möglichkeit einer erhöhten steuerlichen Abschreibungen nach § 7 h des Einkommensteuergesetzes für den finanziellen Aufwand, der durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Wohngebäuden entsteht.

Wegen des Interesses einiger Bürger, wurden die Verfahrensschritte zur Geltendmachung der Aufwendungen erläutert. Sofern die Sanierung eines Wohngebäudes bereits vor der Festlegung des Anpassungsgebietes begonnen wurde – Stichtag ist in diesem Fall die Veröffentlichung des Stadtratsbeschlusses zur Erweiterung des Anpassungsgebietes, wird zunächst der Modernisierungsstand amtlich dokumentiert. Anschließend, jedoch vor dem Sanierungsbeginn, ist vom Grundstückseigentümer über die verbleibenden Maßnahmen, eine Sanierungsvereinbarung mit der Stadt Magdeburg abzuschließen. Diese bildet die Grundlage zur Ermittlung des Aufwandes. In die Vereinbarung wird eine Baubeschreibung aufgenommen, in der alle Maßnahmen entsprechend der beteiligten Gewerke aufgelistet sind. Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen reicht der Grundstückseigentümer die Rechnungen zur Prüfung und Feststellung des tatsächlich entstandenen Aufwandes im Baudezernat ein. Das Prüferergebnis wird ohne eine weitere sachliche Prüfung bei den Finanzbehörden anerkannt. Es wurde angemerkt, dass bei der Anerkennung der

Aufwand für die Herrichtung der Außenanlagen eines Grundstücks, insbesondere der Anbau von Balkonen, ausgeschlossen ist. Zuständig für das Verfahren ist der Fachbereich Geodienste und Baukoordinierung im Baudezernat. Für Rückfragen zu den Details stehen die Mitarbeiterinnen gern zur Verfügung.

In diesem Zusammenhang wurde angefragt, wann mit einer Entscheidung des Stadtrates zu rechnen ist, da eine zügige Sanierung teilweise bis zum Jahresende angestrebt wird. Es wurde erläutert, dass im weiteren Verfahren ein Bericht über die Voruntersuchung erstellt wird. Eine Entscheidung des Stadtrates wird für Ende April 2009 vorgesehen.

Im Ergebnis der Erläuterungen wurde der Erweiterung des Anpassungsgebietes in der Ortslage Rothensee ausdrücklich **zugestimmt**.

Im zweiten Teil der Informationsveranstaltung erhielten die Bürger die Möglichkeit, weitere Fragen und Anregungen vorzutragen.

Zunächst wurde die Weiterführung der Baumaßnahmen auf dem künftigen Kinderspielplatz zwischen Lindhorster und Jersleber Straße angefragt. Es wurde erläutert, dass sich die Baustelle wegen des bestehenden Bodenfrostes noch in der Winterruhe befindet. In Abhängigkeit von der Wetterlage sollen als nächster Schritt die Bäume gepflanzt werden. Die Eröffnung des Kinderspielplatzes ist für das Frühjahr 2009 vorgesehen.

Ein Bürger interessierte sich für den Sachstand zur Oebisfelder Brücke. Es wurde erklärt, dass der Planfeststellungsbeschluss zum KLV-Terminal weiterhin Rechtsgültigkeit hat. Eine detaillierte Planung für die Gleisharfe liegt noch nicht vor, daher ist das Brückenbauwerk der derzeitigen Situation angepasst. Es wurde jedoch ein Kontakt zur DB AG aufgenommen, da seitens der Stadtverwaltung ein dringendes Interesse hinsichtlich einer Lösung zum Brückenprovisorium besteht. Auf die Anfrage eines Bürgers wurde weiterhin erläutert, dass der Planfeststellungsbeschlusses zum KLV-Terminal im Stadtplanungsamt eingesehen werden kann.

Ein Bürger erkundigt sich weiterhin, ob es ein Nutzungskonzept für das Gebäudes des ehemaligen Arbeitsamtes gibt. Diesbezüglich konnte kein neuer Stand bekannt gegeben werden.

Des Weiteren möchte ein Bürger wissen, ob und wann eine Sanierung der Kindertageseinrichtung in der Badeteichstraße vorgesehen ist. Es wurde vorgeschlagen, eine Information aus dem Fachamt

einzuholen und das Ergebnis an den Vertreter der Interessengemeinschaft Rothensee, Herrn Dr. Wittstock, weiterzuleiten.

Zur Anfrage, ob es Interessenten für die Nahversorgungseinrichtungen in der Forsthausstraße bzw. Jersleber Straße gibt, konnte keine neue Perspektive aufgezeigt werden. Insbesondere für den Markt in der Jersleber Straße hat der Eigentümer einen Interessenten abgelehnt, der das Gebäude in ein Parkhaus umbauen wollte.

I. A.

Redling