

Landeshauptstadt Magdeburg
Der Oberbürgermeister
Baudezernat

Ergebnisse
der vorbereitenden Untersuchungen
gemäß §§ 170, 141 Baugesetzbuch

zur

- Zweiten -
Erweiterung
des städtebaulichen Anpassungsgebietes
in der Ortslage Rothensee

Verfasser:
Fachbereich für Geodienste und Baukoordinierung

Stand:
März 2009

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	4
1.1. Vorüberlegungen zum Einsatz städtebaulicher Maßnahmen	4
1.2. Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen	5
1.3. Zielvorstellungen im Untersuchungsgebiet	6
2. Ergebnisse der Strukturuntersuchungen	6
2.1. Situation in der Ortslage Rothensee	6
2.1.1. Regionale Lage	6
2.1.2. Funktionale Entwicklung	7
2.1.3. Siedlungsstruktur	7
2.1.4. Bevölkerungsstruktur des Stadtteils Rothensee	8
2.2. Situation im bereits förmlich festgelegten Anpassungsgebiet in der Ortslage Rothensee	10
2.2.1. Gründe für die Ausweisung des Anpassungsgebietes	10
2.2.2. Ziele und Umsetzungsstand im Anpassungsgebiet	12
2.3. Situation im Untersuchungsgebiet	13
2.3.1. Lage des Untersuchungsgebietes	13
2.3.2. Städtebauliche Verhältnisse im Untersuchungsgebiet	14
2.3.2.1. Sanierungsbedürftige Wohnbebauung (Teilbereich 1)	14
2.3.2.2. Gewerblich geprägtes Grundstück (Teilbereich 2)	15
2.3.3. Städtebauliche Verflechtungen zwischen Untersuchungsgebiet und Umgebung	16
2.4. Bewertung der Strukturuntersuchungen	17
3. Erforderlichkeit der Anwendung städtebaulicher Maßnahmen im Untersuchungsgebiet	17
3.1. Eignung des Standortes für Anpassungsmaßnahmen im Sinne von § 170 BauGB	17
3.2. Notwendigkeit von Anpassungsmaßnahmen aus Anlass der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ – Zone I	18
3.3. Erforderlichkeit der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung von Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse	20
3.4. Verhältnis von Anpassungsmaßnahmen zu anderen städtebaulichen Instrumenten	21
3.4.1. Alternative: Einbeziehung des Untersuchungsgebietes in die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ – Zone I	21
3.4.2. Alternative: Städtebauliche Sanierungsmaßnahme	22
3.4.3. Planerische und vertragliche Mittel	23
4. Beteiligung der Betroffenen und Träger öffentlicher Belange gemäß § 170 BauGB in Verbindung mit §§ 137, 139 BauGB	23
4.1. Beteiligung Träger öffentlicher Belange	23

4.2.	Betroffenenbeteiligung	24
4.3.	Ergebnisse der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	25
5.	Planungen für das Untersuchungsgebiet als städtebauliches Anpassungsgebiet	25
5.1.	Zweckmäßige räumliche Begrenzung von Anpassungsmaßnahmen	25
5.2.	Angestrebte Ziele und Zwecke von Anpassungsmaßnahmen	26
6.	Zusammenfassung / Ergebnis der Untersuchungen	27

Anlagen

Anlage 1 Auswertung TÖB-Beteiligung

Anlage 2 Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung

1. Vorbemerkungen

1.1 Vorüberlegungen zum Einsatz städtebaulicher Maßnahmen

Durch die besonderen städtebaulichen Verhältnisse in einem Teilbereich der Ortslage Rothensee in Magdeburg ergibt sich die Notwendigkeit, zu prüfen, ob eine Anpassung an die Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ – Zone I erforderlich ist, und aus diesem Grund städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach §§ 136 ff. Baugesetzbuch (BauGB) oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen im Sinne der §§ 165 – 171 BauGB (förmliche Festlegung eines Entwicklungs- oder Anpassungsgebietes) eingeleitet werden sollen.

Die Ortslage Rothensee zeichnet sich mit ihrer Wohnbebauung durch eine Insellage inmitten von gewerblich oder industriell genutzten Flächen aus bzw. Flächen die für diese Nutzung vorgesehen sind. Insbesondere in Bereichen innerhalb der Ortslage bestehen städtebauliche Probleme mit erheblichen negativen Auswirkungen auf den Wohnstandort Rothensee. Die städtebaulichen Missstände gehen insbesondere von Wohnbauten aus, die einen desolaten Zustand aufweisen und mit ihrem negativen Erscheinungsbild nachhaltig störend auf die Ortslage insgesamt einwirken.

Vor diesem Hintergrund wurden Flächen in der Ortslage Rothensee teilweise bereits als Anpassungsgebiet gemäß § 170 BauGB förmlich festgelegt. So hatte der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg mit Beschluss vom 8. Dezember 2003 einen Teilbereich der Ortslage Rothensee als Anpassungsgebiet in der Entwicklungssatzung ausgewiesen. Die das Anpassungsgebiet festlegende Satzung einschließlich der Erteilung ihrer Genehmigung wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg (Nr. 16/2004 und Nr. 22/2004) öffentlich bekannt gemacht und ist zum 13. Mai 2004 in Kraft getreten. Das festgelegte Anpassungsgebiet umfasst den Bereich zwischen Badeteichstraße und Eschenröder Straße, der mit Plattenbauwohnungen bebaut ist, und den zwischen der Badeteichstraße und der Ackendorfer Straße gelegenen Ortsbereich.

Eine erste räumliche Erweiterung des bereits förmlich festgelegten Anpassungsgebietes wurde für den Bereich der acht Wohnblöcke entlang der Lindhorster Straße am 9. Februar 2006 durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschlossen. Dieser Bereich gehört nun zum förmlich festgelegten Anpassungsgebiet.

Weitere vergleichbare städtebauliche Defizite weist ein Gebiet auf, dass den nördlichen Teil der Fallersleber Straße sowie den östlichen Teil der Oebisfelder Straße in der Ortslage Rothensee umfasst. In diesem Gebiet befinden sich unsanierte und größtenteils leerstehende Wohnblöcke und Mehrfamilienhäuser, die aufgrund ihres Verfalls in zunehmendem Maße negativ auf die Wirkung der Ortslage ausstrahlen.

Bei den seinerzeitigen Überlegungen zur zweckmäßigen Abgrenzung des in der Ortslage Rothensee festzusetzenden Anpassungsgebietes war im Rahmen der Vorbereitung und des förmlichen Festlegungsverfahrens angenommen worden, dass Anpassungsmaßnahmen im Bereich zwischen Badeteichstraße, Eschenröder und Ackendorfer Straße ausreichend erscheinen, um ein verbessertes Wohnumfeld zu schaffen, welches positiv auf die übrige Ortslage einwirken wird.

Diese Erwartungen haben sich in Bezug auf das Untersuchungsgebiet nicht erfüllt. Vielmehr hat sich für diesen Bereich der Handlungsdruck durch die Maßnahmen im angrenzenden Anpassungsgebiet erhöht, so dass es zu einer ersten Erweiterung des Anpassungsgebietes im Bereich der Lindhorster Straße kam. Auch für das weitere Umfeld besteht Handlungsbedarf. Die durch zunehmende städtebauliche Defizite geprägte Situation und der immense Leerstand der Wohngebäude in diesem Gebiet, machen geeignete städtebauliche Maßnahmen erforderlich, um der Gefahr eines Verfalls innerhalb des Gebietes entgegen zu treten und negative Auswirkungen nicht nur auf die Ortslage insgesamt, sondern insbesondere auch auf das Anpassungsgebiet zu verhindern.

1.2. Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen

Mit dem Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt Magdeburg vom 02.10.2008 wurde das im Lageplan gekennzeichnete Gebiet in Rothensee zum Untersuchungsgebiet im Sinne des § 170 BauGB in Verbindung mit § 141 BauGB erklärt, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Anpassung an das Entwicklungsgebiet „Rothensee“ – Zone I und somit die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Anpassungsgebietes gemäß § 170 BauGB, zu erlangen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Auskunftspflicht entsprechend § 138 BauGB wurde hingewiesen.

Die Entscheidung im Untersuchungsgebiet städtebauliche Anpassungsmaßnahmen zum Einsatz kommen zu lassen, erfolgte auf der Grundlage einer Grobanalyse der vorliegenden Bestandserkenntnisse in diesem Gebiet. Es wurde die Festlegung eines Anpassungsgebietes gemäß § 170 BauGB favorisiert, da ein qualifizierter städtebaulicher Handlungsbedarf überwiegend in Bezug auf die vorhandene Wohnnutzung zu erkennen ist. Außerdem zu untersuchen ist die Verfahrensweise im westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes - im Bereich des Gewerbegrundstückes.

Die Durchführung von Anpassungsmaßnahmen im Sinne von § 170 BauGB erscheint geeignet, die Ortslage Rothensee einer besseren Wohnqualität zuzuführen und diesen Wohnstandort 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 des Anpassungsgebietes spricht zudem die räumliche Nähe zur Zone I der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“, da insoweit den Anpassungsmaßnahmen in der Ortslage Rothensee eine besondere Bedeutung für den Erfolg der gesamten Entwicklungsmaßnahme zukommen. Die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereiches für die Zone I der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ erfolgte mit Entwicklungssatzung vom 6. Dezember 1993, die mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung am 18. November 1994 in Kraft getreten war.

Mit dem Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt Magdeburg vom 02.10.2008 wurde die Durchführung vorbereitender Untersuchungen eingeleitet. Durch die vorbereitenden Untersuchungen sollen Beurteilungsgrundlagen gewonnen werden über die Notwendigkeit der Anpassung des in der Ortslage Rothensee gelegenen Gebietes an die Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“, über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse im vorgesehenen Anpassungsgebiet, die anzustrebenden allgemeinen Ziele sowie die Durchführbarkeit der Anpassung, darüber hinaus aber auch Erkenntnisse über etwaige nachteilige Auswirkungen der beabsichtigten Maßnahme. Im Rahmen der

vorbereitenden Untersuchungen werden gemäß § 140 Abs. 4 Satz 1 BauGB i.V.m. §§ 137, 139 BauGB die Betroffenen- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt, wie auch die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

1.3. Zielvorstellungen im Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet hat sich innerhalb der Ortslage Rothensee zu einem Bereich entwickelt, der mit seinen bestehenden Strukturen nicht zukunftsfähig ist. Ihm fehlen die Bewohner, die sich für bessere Standorte und Wohnungen entschieden haben. Angesichts der Probleme im Untersuchungsgebiet (Instandsetzungs- und Ausstattungsdefizite, Funktionsschwäche) ist als vorrangiges Ziel die Verbesserung der baulichen Struktur anzusehen. Gleichzeitig muss zur langfristigen Sicherung der Wohnfunktion die Akzeptanz des Untersuchungsgebietes als ein lebenswertes Wohnquartier wieder hergestellt werden.

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

- Bauliche und funktionale Instandsetzung wie Modernisierung des Wohnbestands,
- Verbesserung der Attraktivität der Wohnbedingungen und des Umfeldes,
- Revitalisierung brachliegender Gebiete,
- Entwicklung eines positiven Images für das Wohnquartier.

2. Ergebnisse der Strukturuntersuchungen

2.1. Situation in der Ortslage Rothensee

2.1.1. Regionale Lage der Ortslage Rothensee

Die Ortslage Rothensee, in deren Bereich sich das Untersuchungsgebiet befindet, liegt im Norden der Landeshauptstadt Magdeburg, etwa 6 km vom Stadtzentrum entfernt und im Stadtteil Rothensee gelegen.

Im Westen wird die Ortslage Rothensee begrenzt durch den Rangierbahnhof der Deutschen Bahn, im Süden durch das Gewerbegebiet Windmühlenstraße und im Osten durch den August-Bebel-Damm mit den zwischen ihm und der Elbe gelegenen ausgedehnten Hafen-, Industrie- und Gewerbegebieten. Die Ortslage grenzt im Norden an das Gebiet der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ – Zone I an. Ziel dieser Entwicklungsmaßnahmen ist die Errichtung eines Industrie- und Logistikcentrums Magdeburg-Rothensee (ILC) mit einem Güterverkehrszentrum verbunden mit der Ansiedlung von Güterverkehrs- und Industrieunternehmen. Die Ortslage Rothensee mit ihrer Wohnbebauung ist insoweit gekennzeichnet durch eine Insellage inmitten von gewerblich oder industriell genutzten Flächen.

Die Ortslage Rothensee ist durch Straßen und öffentliche Nahverkehrsmittel an die Stadt und die Umgebung angebunden. Der Individualverkehr erfolgt vom Stadtzentrum aus über den August-Bebel-Damm bzw. von der Rogätzer Straße aus über die Saalestraße und den Korbwerder. Über den August-Bebel-Damm sind in nördlicher Richtung die Autobahn A2 und das Naherholungsgebiet Barleber See gut zugänglich. Die nahe gelegenen Erholungsgebiete Neustädter See und Barroseen westlich der Ortslage Rothensee sind über

die Oebisfelder Brücke zu erreichen. An den öffentlichen Nahverkehr ist die Ortslage durch eine Straßenbahnlinie und eine S-Bahnlinie mit direkter Verbindung zur Stadtmitte, sowie zum Erholungsgebiet Barleber See und zu den angrenzenden Landkreisen angeschlossen.

2.1.2. Funktionelle Entwicklung der Ortslage Rothensee

Die im Stadtteil Rothensee gelegene Ortslage Rothensee entwickelte sich aus dem einstigen Wald- und Weidedorf und späteren Ackerdorf Rothensee, dessen Einwohner Landwirtschaft und Handel mit landwirtschaftlichen Produkten betrieben. Im Jahre 1908 wurde das Dorf Rothensee in die Stadt Magdeburg eingemeindet.

Nach seiner Eingemeindung und mit einsetzender Industrialisierung wurde das Dorf Rothensee wirtschaftlich, kulturell und verkehrstechnisch zunehmend an die Großstadt Magdeburg angebunden bzw. mit ihr verflochten. Von Beginn des 20. Jahrhunderts an entstanden nördlich und östlich der bebauten Ortslage Rothensee Hafen-, Verkehrs-, Industrie- und Gewerbeanlagen.

Einhergehend mit der Entwicklung von Rothensee zum bedeutenden Industriegebiet der Stadt Magdeburg fand durch den Neubau von Wohnbauten und Wohnsiedlungen eine zunehmende Verstädterung und funktionelle Umorientierung der Ortslage Rothensee statt. Parallel zur Industrialisierung auf den umliegenden Flächen entwickelte sich das ehemals landwirtschaftlich geprägte Dorf Rothensee im Laufe des 20. Jahrhunderts zu einem Wohnstandort. Die traditionelle Landwirtschaft ging infolge der Umnutzung der umliegenden Ackerbau- in Industrie- und Gewerbeflächen schrittweise zurück und reduzierte sich nach 1990/1991 auf ein Minimum. Im Zuge der strukturellen Veränderungen im Umland wurde die Ortslage Rothensee durch Mietwohnungsbau und durch Errichtung von Einfamilienhäusern bzw. Doppelhaussiedlungen ständig erweitert und wuchs näher an die Stadt Magdeburg heran.

Die Ortslage Rothensee entwickelte sich mithin von einem auf die Landwirtschaft ausgerichteten Dorf an der Grenze von Magdeburg im Laufe des letzten Jahrhunderts bis in die heutige Zeit zu einem Wohngebiet innerhalb der Landeshauptstadt Magdeburg. Bedingt durch die nördlich und östlich des Ortes entstandenen Hafen-, Verkehrs-, Industrie- und Gewerbeanlagen ist die Ortslage Rothensee als Wohnstandort allerdings durch eine isolierte Lage zu den zusammenhängend bebauten Flächen der Stadt gekennzeichnet.

2.1.3. Siedlungsstruktur der Ortslage Rothensee

Die funktionellen Veränderungen, die Rothensee im 20. Jahrhundert erfahren hatte, spiegeln sich auch in der heutigen Siedlungsstruktur der Ortslage wieder.

Von seiner ursprünglichen Funktion als einstiges Wald- und Weidedorf und späteres Ackerdorf ist der Ort Rothensee in seiner Struktur auch heute noch gekennzeichnet. So ist im Bereich zwischen Badeteich-/ Lindenstraße und Scheidebuschstraße/ Niegripper Straße der ehemalige Dorfkern deutlich zu erkennen. Das Ortsbild im alten Dorfzentrum wird durch die im Jahre 1908 im späten neugotischen Stil neu erbaute Reformationskirche sowie den gegenüberliegenden Turmhof mit dem Turm aus dem 12. Jahrhundert geprägt und zeichnet sich durch die überwiegend noch erhaltene Bebauung aus bäuerlichen Hofanlagen mit dahinter liegenden Obstgärten aus. Auch wenn der alte Dorfkern mittlerweile weniger als die Hälfte der bebauten Fläche der Ortslage ausmacht, wird Rothensee in seiner Struktur doch noch stark vom ursprünglichen dörflichen Siedlungscharakter bestimmt.

Ende des 19. Jahrhunderts entstanden angrenzend an das Dorfgebiet am südlichen Ende der Badeteichstraße die ersten Mietwohnhäuser in dreigeschossiger Bebauung, deren ursprüngliche für die Gründerzeit charakteristische Bauweise infolge Kriegszerstörungen oder Modernisierungen heute nicht mehr vollständig erhalten ist. Weitere Bebauung mit Mietwohnungen im Stil der Gründerzeit erfolgte in der Oebisfelder Straße.

1922 entstand der Siedlungsbau, um den Wohnbedarf in Magdeburg zu entlasten. In den 30er Jahren wurden mehrere Siedlungen mit Mietwohnhäusern für die im angrenzenden Industriegebiet beschäftigten Arbeiter und Angestellten gebaut. Die in dieser Zeit errichteten Mietwohnbauten weisen überwiegend eine dreigeschossige Bauweise auf.

Eine erste Einfamilienhaussiedlung war in Rothensee 1938 zwischen heutiger Fallersleber und Vahldorfer Straße entstanden. An die Ortslage hat sich im Jahr 1975 ein weiteres Einfamilienhausgebiet an der Elbeuer Straße angegliedert.

Anfang der 80er Jahre wurden in einem Bereich zwischen Badeteich- und Forsthausstraße überwiegend fünfgeschossige Plattenbauten errichtet, was einen erheblichen Kontrast zu der übrigen Bebauung in der Ortslage Rothensee bildete. Um diese Plattenbauten mit den ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden des alten Dorfkerns zu verflechten und die sich aufgrund der starken Unterschiede in Bebauungsstruktur und Bauhöhe ergebenden städtebaulichen Probleme unter Berücksichtigung der Ziele und Zwecke der angrenzenden Entwicklungsmaßnahme „Rothensee – Zone I“ zu beheben, wurde der betreffende Ortsbereich einschließlich angrenzender Flächen mit Wirkung vom 13. Mai 2004 als Anpassungsgebiet im Sinne von § 170 BauGB förmlich festgelegt.

Die Funktion der Ortslage Rothensee als Wohnstandort hat sich bis in die heutige Zeit erhalten. So ist die Wohnbebauung die hauptsächliche Art der baulichen Nutzung in der Ortslage.

2.1.4. Bevölkerungsstruktur des Stadtteils Rothensee

Mit 2.702 Personen, die am 31. Dezember 2007 laut Einwohnermelderegister in Rothensee mit Hauptwohnsitz gemeldet waren, ist der Stadtteil Rothensee einer der kleineren von insgesamt 38 Stadtteilen der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Bevölkerungszahlen in Rothensee haben sich in den letzten Jahren wie folgt entwickelt (Quelle: Landeshauptstadt Magdeburg – Amt für Statistik):

Entwicklung der Einwohnerzahlen im Stadtteil Rothensee

Jahr	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Veränderungen 2002 - 2007
Einwohnerzahl	3.038	2.954	2.727	2.701	2.681	2.702	- 336 (- 11,1 %)

Innerhalb des Zeitraums der Jahre 2002 bis 2007 beträgt der Bevölkerungsverlust in Rothensee insgesamt 336 Personen (11,1 %).

Dieser Bevölkerungsrückgang ist keine allein auf den Stadtteil Rothensee bezogene Erscheinung. In den letzten Jahren haben auch weitere Stadtteile in Magdeburg Bevölkerungsverluste hinnehmen müssen. Die Zahl der Gesamtbevölkerung der Landeshauptstadt Magdeburg war von 1990 an rückläufig. Erst seit 2007 ist wieder ein leichter Bevölkerungszuwachs erkennbar.

Hauptursache für die Bevölkerungsverluste in Magdeburg war der negative Geburtensaldo. Diese Entwicklung war auch im Stadtteil Rothensee zu beobachten. Doch die Stabilisierung der Bevölkerungszahl ist nicht zuletzt auch eine Auswirkung der Ausweisung des Anpassungsgebietes. Mit den abgeschlossenen Sanierungen von Wohnblöcken konnten Bewohner in der Ortslage gehalten werden.

Die Zahlen der Zu- und Wegzüge im Stadtteil Rothensee bewegen sich seit 2002 auf einem etwa gleichbleibend hohen Niveau (s.u.). In den Jahren vor 1998 waren die Zahlen sowohl der Zuzüge als auch Wegzüge weit aus höher. Die Zahl der Wegzüge ist seit 2002 leicht rückläufig, während die Zahl der Zuzüge im letzten Jahr wieder leicht angestiegen ist.

Wanderungsbewegungen im Stadtteil Rothensee

	2002	2003	2004	2005*	2006	2007
Zuzüge	146	134	130	-	105	136
Wegzüge	145	108	253	-	124	119
Wanderungs-saldo	+ 1	+ 26	- 123	-	- 19	+ 17

* Im Jahr 2005 konnten aus datentechnischen Gründen die Wegzüge nicht ausgewertet werden.

Der nach den statistischen Erhebungen für das Jahr 2004 zu verzeichnenden hohen Zahl von 253 Wegzügen kann keine Aussagekraft beigemessen werden. Die gegenüber den Vorjahren erheblich angestiegene Zahl beruht auf einer Bereinigung des Einwohnermelderegisters. So war anlässlich der Ausländerbeiratswahl 2004 festgestellt worden, dass 82 ausländische Personen zwar in Rothensee einwohnermelderechtlich erfasst waren, diese ihren Wohnsitz zwischenzeitlich jedoch ohne eine registerliche Abmeldung aufgeben hatten. Bereinigt um diese Personenzahl beläuft sich die Zahl der Wegzüge aus Rothensee auf 41 im Jahr 2004 mithin in einem üblichen Rahmen.

Rothensee ist ein Stadtteil, der überwiegend von Einwohnern im erwerbsfähigen Alter bewohnt wird. Der Anteil der Einwohner im Alter von 26 bis 65 Jahren an der Gesamtbevölkerung des Stadtteils betrug im Jahr 2007 mit 1.642 Personen 61 %.

Der Anteil der in Rothensee lebenden Einwohner über 65 Jahre an der gesamten Stadtteilbevölkerung belief sich im Jahr 2007 auf 17,4 % gegenüber einem Anteil von 9,4 % bei der Altersgruppe der bis 15-jährigen. Bezieht man in die Gesamtbetrachtung bei der jungen Bevölkerung die Altersgruppe der 16 bis 25-jährigen mit ein, steht dem Anteil der über 65-jährigen mit 17,4 % ein Anteil von 21,9 % bei den bis 25 Jahre alten Einwohnern gegenüber. Mit 17,4 % lag im Jahr 2007 der Anteil der über 65-jährigen Einwohner in Rothensee unter dem städtischen Durchschnitt von 21,6 %.

Altersstruktur der Bevölkerung im Stadtteil Rothensee

Altersgruppe	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Saldo 2007 zu 2002
bis 5 Jahre	106	100	97	107	116	106	+/- 0
6 – 10 Jahre	52	60	64	69	73	94	+ 42
11 – 15 Jahre	160	127	102	79	63	53	- 107
16 – 25 Jahre	458	433	383	367	347	338	- 120

26 – 40 Jahre	652	645	574	562	557	563	- 89
41 – 55 Jahre	773	764	704	705	705	682	- 91
56 – 65 Jahre	416	397	387	385	381	397	- 19
ab 66 Jahre	421	428	416	427	439	469	+ 48

(Quelle: Landeshauptstadt Magdeburg – Amt für Statistik)

Innerhalb des Zeitraums von 2002 bis 2007 hat der Stadtteil Rothensee vor allem jüngere Einwohner in der Altersgruppe 11 bis 25 Jahre verloren. Diese Entwicklung ist bedenklich. Sollte sich eine solche Tendenz fortsetzen, droht mittelfristig nicht nur eine deutliche Überalterung der Ortslage Rothensee, sondern langfristig gar ein Aussterben des Stadtteils. Demgegenüber sind inzwischen aber auch positive Entwicklungen in den letzten Jahren in der Altersgruppe der Kinder mit 6 - 10 Jahren zu erkennen, deren Anzahl um 42 gestiegen ist.

Der Gefahr der Überalterung bzw. des Aussterben des Stadtteils ist nicht zuletzt aus besonderen städtebaulichen Gründen entgegen zu treten. Es gilt, durch geeignete städtebauliche Maßnahmen die altersmäßig ausgewogene Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in der intakten Ortslage Rothensee zu bewahren, stabile Bevölkerungsstrukturen zu schaffen und den für die angrenzende Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ bedeutsamen Wohnstandort Rothensee vor unerwünschten Veränderungen wie auch nachteiligen Folgen zu schützen und insgesamt zu erhalten. Für die Sicherung eines Wohnstandortes spielen dabei maßgeblich die Wohnraumqualität und das Wohnumfeld eine besondere Rolle.

2.2. Situation im bereits förmlich festgelegten Anpassungsgebiet in der Ortslage Rothensee

2.2.1. Gründe für die Ausweisung des Anpassungsgebietes

In der Ortslage Rothensee wurde mit Wirkung vom 13. Mai 2004 ein zwischen Badeteichstraße, Eschenröder Straße, Kleingartensiedlung und Ackendorfer Straße gelegener Bereich durch Entwicklungssatzung förmlich als Anpassungsgebiet gemäß § 170 BauGB festgelegt. Weiterhin kam durch die erste räumliche Erweiterung des Anpassungsgebietes, mit Wirkung vom 09. Februar 2006, der Bereich der an der Lindhorster Straße gelegenen acht Wohnblöcke, hinzu. Der förmlichen Festlegung vorausgegangen waren vorbereitende Untersuchungen gemäß §§ 170, 141 BauGB. Diese hatten zu dem Ergebnis geführt, dass in den untersuchten Teilbereichen der Ortslage Rothensee ein qualifizierter Anpassungsbedarf im Hinblick auf die Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ – Zone I besteht und Anpassungsmaßnahmen im Sinne von § 170 BauGB ein geeignetes Mittel zur Behebung des festgestellten städtebaulichen Defizits sind.

Das ursprünglich festgelegte Anpassungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des alten Dorfkerns mit dessen Hofanlagen sowie ortsbildprägenden Reformationskirche und Turnhof. Im Voruntersuchungsbericht wurde festgestellt, dass das betreffende Gebiet erhebliche städtebauliche Mängel aufweist, die negativ auf die Ortslage insgesamt einwirken und zunehmend die Bedeutung des Stadtteils Rothensee als Wohnstandort schwächen. So ist nach dem Ergebnis der Voruntersuchungen der Gebäude- und Wohnungsbestand in diesem Gebiet

stark sanierungsbedürftig und teilweise bereits einem Verfall ausgesetzt. Umfangreicher Umgestaltungs- und Erneuerungsbedarf besteht auch beim öffentlichen Straßenraum. Aufgrund der Höhe der Mietwohnungsbauten, ihrer Bauweise und ihrem Erscheinungsbild wirkt das betreffende Gebiet störend auf die Ortslage, insbesondere auf den nahe gelegenen Dorfkern mit dessen charakteristischer Siedlungsstruktur ein und beeinträchtigt nachhaltig das Ortsbild.

Eine im Rahmen der Voruntersuchungen durchgeführte Befragung ergab, dass ein Teil der befragten Mieter den weiteren Verbleib in diesem Wohngebiet von einer Sanierung der Wohnungen abhängig zu machen.

Die Voruntersuchungen hatten letztlich zu dem Ergebnis geführt, dass das untersuchte Gebiet im besonderen Maße benachteiligt und einem zunehmenden Verfall ausgesetzt ist. Die nachteilige Entwicklung des betreffenden Gebietes drohte sich nicht nur weiter fortzusetzen, sondern langfristig zu einer sozialen Ausgrenzung der Bewohner des Gebietes zu führen.

Eine negative Entwicklung der Ortslage Rothensee und Beeinträchtigung des Wohnstandortes stehen indes den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee - Zone I“ entgegen. Der an die Ortslage Rothensee angrenzende städtebauliche Entwicklungsbereich im Sinne von § 165 BauGB umfasst ein Gelände von etwa 306 ha Größe. Im Entwicklungsbereich wird das Ziel verfolgt, das Gebiet zu einem für die Landeshauptstadt Magdeburg bedeutsamen und leistungsstarken Industrie- und Logistikzentrum durch Neuansiedlung von Verkehrswirtschafts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben wie auch im Rahmen der Bestandssicherung sich standortmäßig verändernder einheimischer Betriebe zu entwickeln und auszubauen. In der Zone I der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ haben sich in den letzten Jahren bereits zahlreiche Unternehmen niedergelassen und es konnten dadurch zahlreiche Arbeitsplätze geschaffen werden. Flächen für weitere Gewerbeansiedlungen stehen noch zur Verfügung, bzw. Verhandlungen mit Interessenten werden geführt.

In einem unmittelbaren Zusammenhang zu den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ – Zone I steht die angrenzende Ortslage Rothensee, der mit ihrer Wohnungsbebauung und ihren infrastrukturellen Einrichtungen eine besondere Bedeutung für den städtebaulichen Entwicklungsbereich zukommt. Denn im Entwicklungsbereich mit seiner ausschließlich industrie- und gewerbemäßigen Nutzung steht Wohnraum nicht zur Verfügung. Arbeitsplatznahe Wohnstätten wie auch Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen bietet hingegen die Ortslage Rothensee.

Vor diesem Hintergrund kommt der Funktionsfähigkeit der Ortslage Rothensee als attraktiver Wohnstandort und aus sich heraus lebensfähiger und lebenswerter Stadtteil besondere Bedeutung zu. Für die Sicherung und Förderung von Unternehmensansiedlungen spielen günstige Standortfaktoren eine maßgebliche Rolle. Hierzu gehört nicht zuletzt auch ein Wohnungsangebot in Nähe des Arbeitsplatzes. Die für den Entwicklungsbereich ergänzende Funktion der Ortslage Rothensee droht jedoch durch die bereits eingetretene nachteilige Situation in dem zu untersuchenden Gebiet und durch die zu befürchtende weitere negative Entwicklung gefährdet zu werden. Der in Rede stehende Teilbereich der Ortslage Rothensee ist mithin durch einen besonderen Anpassungsbedarf charakterisiert. Ohne vielfältige und abgestimmte Interventionen, mit denen den städtebaulichen Missständen entgegen getreten wird, wäre eine weitere Verschlechterung des Gebietes unausweichlich, mittel- und langfristig verbunden auch mit negativen Folgen für die Ortslage Rothensee insgesamt. Daher wurde auf Grundlage der Ergebnisse der Voruntersuchungen die förmliche Festlegung eines

Anpassungsgebietes in einem Teilbereich der Ortslage Rothensee als dringend erforderlich angesehen.

2.2.2. Ziele und Umsetzungsstand im bereits förmlich festgelegten Anpassungsgebiet

In dem mit Wirkung vom 13. Mai 2004 förmlich festgelegten Anpassungsgebiet und der ersten räumlichen Erweiterung vom 9. Februar 2006 sollten bestehende Missstände im Interesse des Erfolges der im städtebaulichen Entwicklungsbereich „Rothensee“ – Zone I angestrebten Entwicklung beseitigt werden. Das Anpassungsgebiet sollte durch umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen in seiner Funktionsfähigkeit als Wohngebiet aufrechterhalten und in seiner Attraktivität verbessert werden.

Ziele der Anpassungsmaßnahmen sind die Anpassung der Baustrukturen an die städtebauliche Eigenart einer Ortslage, die Verbesserung der Wohnverhältnisse durch Gebäudesanierung und – modernisierung und die Hervorbringung einer neuen Gebietsqualität durch eine Verzahnung des Rückbaus baulicher Anlagen mit gezielten Aufwertungsmaßnahmen. In diesem Zusammenhang wird davon ausgegangen, dass die Anpassungsmaßnahmen in dem betreffenden Teilbereich der Ortslage Rothensee eine „Sogwirkung“ für die nähere Umgebung entfalten und zu ergänzenden baulichen Aktivitäten im angrenzenden Gebiet führen. Mit den Maßnahmen sollte letztlich eine Anpassung des Teilbereiches der Ortslage Rothensee an die Ziele der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ – Zone I erreicht werden.

Im Einzelnen sind im bereits förmlich festgelegten Anpassungsgebiet folgende Maßnahmen hervorzuheben:

Als wichtige Voraussetzung für die zügige Durchführung von Anpassungsmaßnahmen im Anpassungsgebiet hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg mit dem Abschluss eines Bauleitplanverfahrens geschaffen. Entsprechend der bei der förmlichen Festlegung des Anpassungsgebietes verfolgten Konzeption hat der Stadtrat zeitnah den Bebauungsplan-Nr. „104-2 Forsthausstraße“ in der Ortslage Rothensee beschlossen, dessen räumlicher Geltungsbereich das Anpassungsgebiet im Teilbereich der ursprünglichen förmlichen Festlegung umfasst. Über das Bebauungsplanverfahren wurde im Anpassungsgebiet verbindliches Baurecht vornehmlich für Wohnbebauung geschaffen und insbesondere die städtebauliche Ordnung und Entwicklung für die Nachnutzung der Grundstücke gesichert, die von dem vorgesehenen teilweisen Rückbau von Plattenbauten betroffen waren. Dabei wurde das Maß der Bebauung und die Bauweise zukünftiger Bebauung an die Siedlungsstruktur der alten Dorflage angeglichen.

Die im Bereich der **Eschenröder Straße** befindlichen fünfgeschossigen Plattenbaukomplexe sollten, da sie nachhaltig der in der Ortslage vorhandenen Bebauungsstruktur widersprachen, abgerissen werden. Es war beabsichtigt, die künftige Bebauung des Areals an der städtebaulichen Eigenart der Ortslage zu orientieren, welche durch eine Hof-, Doppelhaus- und Einzelhausbebauung geprägt ist.

Der Abriss der zwei Plattenbaukomplexe in der Eschenröder Straße ist abgeschlossen. Der Rückbau dieser Wohnungsbauten wurde mit Mitteln des Programms Stadtumbau Ost unterstützt. Der oben genannte B-Plan umfasst diesen Bereich und sieht insbesondere eine Bebauung mit Eigenheimen und Doppelhaushälften vor.

Im Interesse der Anpassung der Bebauung an die städtebaulichen Strukturen der Ortslage war ein Abriss auch hinsichtlich des in der **Badeteichstraße 49 – 51** gelegenen leerstehenden Plattenbaus vorgesehen. Dieser Bereich sollte entweder der Errichtung von Eigenheimen zugänglich gemacht oder als Parkfläche für Anwohner hergerichtet werden.

In diesem Zusammenhang hat sich der Eigentümer der Grundstücke und Gebäude gegen einen Rückbau und langfristig für eine Sanierung und damit Weiterführung der Wohnnutzung entschieden.

Die übrigen Plattenbauten im Anpassungsgebiet entlang der **Badeteichstraße** und der **Forsthausstraße** sollten durch eine umfassende Sanierung städtebaulich aufgewertet werden. Zur besseren Verflechtung des Plattenbaukomplexes mit dem alten Dorfkern liegt ein Ziel der Sanierung insbesondere darin, die standardisierte Bauweise der Plattenbauten zugunsten einer abwechslungsreichen, dem Ortsbild entsprechenden Baugestaltung zu überwinden.

Eine Sanierung der Gebäude ist von den Eigentümern der Grundstücke mittelfristig vorgesehen.

Einer umfänglichen Sanierung verbunden mit einer gestalterischen Aufwertung sollen auch die Mietgeschosswohnungsbauten in der **Ackendorfer Straße 1 – 9** unterliegen. Bei den Mietwohnhäusern der ehemaligen **Arbeitersiedlung in der Forsthausstraße, Ackendorfer und Jersleber Straße** soll durch eine grundlegende Fassadensanierung den negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entgegengewirkt werden. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen sollen Wohnungsausstattung und Wohnungszuschnitt an den zeitgemäßen Standard angepasst werden.

Die Sanierung der fünf Mietwohnungsbauten im Quartier Forsthausstraße, Ackendorfer und Jersleber Straße ist mittlerweile abgeschlossen. Zur Vorbereitung des Sanierungsvorhabens mussten erst noch vermögensrechtliche Fragen und Ansprüche geklärt werden. In diesem Zusammenhang hat sich die förmliche Festlegung des Anpassungsgebietes in der Ortslage Rothensee als vorteilhaft erwiesen. Der Unterstützungspflicht, welche die Anwendung dieses städtebaulichen Instrumentariums gesetzlich begründet, ist das Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen umgehend nachgekommen. Insoweit konnte die für die Durchführung der Sanierung notwendige Klärung vermögensrechtlicher Fragen zügig abgeschlossen werden.

Mit der ersten räumlichen Erweiterung des Anpassungsgebietes kamen noch die **acht Wohnblöcke in der Lindhorster Straße** hinzu. Hier sollte durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen der Gebäude und Verbesserung des Wohnumfeldes den negativen Auswirkungen auf die Wohnqualität in diesem Bereich entgegen gewirkt werden. Zur Aufwertung des Anpassungsgebiets und Verbesserung des Wohnumfelds sollten Bepflanzungen und Umgestaltungen der **Freiflächen** beitragen.

Die acht Wohnblöcke wurden in den Jahren 2007 und 2008 umfassend saniert. Derzeit wird das Wohnumfeld weiter aufgewertet.

2.3. Situation im Untersuchungsgebiet

2.3.1. Lage des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet liegt im westlichen Teil der Ortslage Rothensee. Das Gebiet umfasst mehrere Wohnblöcke entlang der Fallersleber Straße, sowie Wohnblöcke und Mehrfamilienhäuser entlang der Oebisfelder Straße. Es grenzt westlich an das mit Wirkung

vom 9. Februar 2006 bereits förmlich festgelegte Anpassungsgebiet der ersten räumlichen Erweiterung. Nordwestlich des Anpassungsgebietes schließt sich der Bereich der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ – Zone I an.

2.3.2. Städtebauliche Verhältnisse im Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet stellt sich in funktionaler und baulicher Hinsicht nicht als einheitlicher Bereich dar. In seiner Nutzungs- und Bebauungsstruktur lässt sich der Untersuchungsbereich in zwei Teilgebiete untergliedern.

So befindet sich entlang der Fallersleber und Oebisfelder Straße ausschließlich sanierungs- und modernisierungsbedürftige Wohnbebauung, bestehend aus Mietwohnungsbauten und Mehrfamilienhäusern. Im westlichen Teilbereich des Untersuchungsgebietes mit Zugang über die Oebisfelder Straße 21 liegt ein Grundstück, welches ehemals gewerblich geprägt war und nun brach liegt.

2.3.2.1. Sanierungsbedürftige Wohnbebauung (Teilbereich 1):

Entlang der Fallersleber Straße befinden sich mehrere Wohnblöcke aus den 30er Jahren. Die Gebäude sind einfache Putzbauten in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach und kleinen Sattelgauben. Die Blöcke fügen sich in ihrer Siedlungsstruktur und Bauhöhe in die Umgebung ein. Sie charakterisieren sich als ehemalige Arbeitersiedlung, wie die Wohnblöcke im Bereich der ersten räumlichen Erweiterung des Anpassungsgebietes in der Lindhorster Straße.

Die Bereiche vor und hinter den Wohnblöcken bieten genug Begrünung. Die Vorgärten sind mit Hecken bzw. Büschen bepflanzt.

Diese 5 Wohnblöcke in der Fallersleber Straße verfügen über 48 Wohnungen. Sie weisen derzeit einen ca. 95%igen Leerstand auf. Dementsprechend sind auch der zunehmende Verfall der Gebäude und Verwahrlosung des Umfeldes in der unmittelbaren Umgebung zu erkennen. Die Fahrbahn und die Seitenbereiche in der Fallersleber Straße befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Im Hofbereich fehlt es an jeglicher Infrastruktur.

Die Wohnblöcke in der Oebisfelder Straße 3-9 sind einfache dreigeschossige Putzbauten mit Satteldach. Sie verfügen über 40 Wohneinheiten. Sie stehen zu über 80% leer. Die Gebäude sind stark sanierungsbedürftig. In Hauseingang Nr. 7 befindet sich im Erdgeschoss ein leer stehendes Einzelhandelsgeschäft. Diese Wohnblöcke haben überwiegend Vorgärten mit Hecken und Buschbewuchs. Die übrigen Wohngebäude der Oebisfelder Straße befinden sich direkt am Gehweg.

Weitere vereinzelte unsanierte Mehrfamilienhäuser, welche modernisiert und saniert werden müssen, wurden ebenfalls in das Untersuchungsgebiet aufgenommen, um in dem gesamten Bereich städtebauliche Maßnahmen umsetzen zu können, und somit eine wirkungsvolle positive Entwicklung für das gesamte Untersuchungsgebiet zu erreichen.

Die Oebisfelder Str. 22a, welche sich im rückwärtigen Teil des Grundstückes der Oebisfelder Str. 22 befindet, ist in einem unsaniert werden. Es ist bereits sehr stark dem Verfall ausgesetzt.

Die Oebisfelder Str. 25, 25a, sowie 26 und 27 sind dreigeschossige Mietwohnungsbauten mit Satteldach. Bisher wurden erst in wenigen Wohnungen neue Fenster eingebaut worden.

Zudem stehend die meisten Wohnungen leer und der Zustand erfordert eine grundlegende Sanierung.

Oebisfelder Str. 28, dreigeschossig und mit ausgebautem Dachgeschoss, ist ebenfalls unsaniert und steht leer.

Die drei Wohnungen der Oebisfelder Str. 24 sind derzeit bewohnt. Neue Fenster wurden eingebaut und die Seitenwand des Gebäudes wurde isoliert und neu verputzt. Jedoch sind Dach und die Fassade unsaniert und es besteht weiterer Sanierungsbedarf.

Ein vergleichbarer Zustand ist bei Oebisfelder Str. 32 zu verzeichnen. Es wurden die Fenster erneuert und eine Giebelwand neu verputzt. Die übrige Fassade ist sanierungsbedürftig. Im Haus ist lediglich eine Wohnung bewohnt.

Bei der Oebisfelder Str. 33 wurden teilweise die Fenster erneuert. Das Gebäude mit Flachdach, indem zurzeit eine Wohnung bewohnt ist, benötigt eine Fassadensanierung, sowie die Erneuerung der restlichen Fenster.

Haus Nr. 31 hebt sich von den übrigen Gebäuden ab, da in die Fassade Holzbalken eingearbeitet sind und sich im Erdgeschoss ein Hoftor und ein Geschäft befinden. Es steht leer und ist stark sanierungsbedürftig.

Die Verkehrsanlage „Oebisfelder Straße“ wurde im Gegensatz zur Fallersleber Straße bereits grundhaft ausgebaut. Dadurch sind noch weitere Anpassungsmaßnahmen im infrastrukturellen Bereich notwendig.

Der Teilbereich 1 des Untersuchungsgebietes ist durch den schlechten Bau- und Ausstattungszustand der Wohngebäude stark belastet. Die einbezogenen Wohnungsbauten sind unsaniert und die Gebäudesubstanz ist zur Wohnbestandserhaltung im erheblichen Maße instandsetzungsbedürftig. Zum Teil sind bereits Anzeichen des Verfalls der Gebäude zu erkennen. Einige Fenster sind mit Spanplatten abgedeckt. Auch Beschaffenheit, Ausstattung und Zuschnitt der Wohnungen entsprechen nicht mehr den heutigen Verhältnissen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass ohne grundlegende Instandsetzung der Bausubstanz eine dauerhafte Nutzbarkeit der Gebäude nicht mehr gewährleistet ist. Um die Vermietung der Wohnungen zu gewährleisten ist eine Modernisierung und damit Anpassung der Wohnungen an die heutigen Standards unumgänglich.

2.3.2.2. Gewerblich geprägtes Grundstück (Teilbereich 2):

Im Westen des Untersuchungsgebietes befindet sich ein brachliegendes Gewerbegrundstück mit Zugang über die Oebisfelder Straße 21. Das Grundstück unterliegt keiner Nutzung und die darauf befindlichen Gebäude sind teilweise bereits verfallen. Es muss im Sinne der städtebaulichen Entwicklung eine Umgestaltung erfolgen. Eine Möglichkeit wäre das Gelände als Bauland für Ein- und Mehrfamilienhäuser zu nutzen, dazu ist im weiteren Untersuchungsverfahren zu klären, ob dies durch Sanierungs- oder Anpassungsmaßnahmen realisierbar ist. Mögliche Maßnahmen sind mit bestehenden städtebaulichen Maßnahmen (Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplan) in Einklang zu bringen.

Das Ziel der Anpassungsmaßnahme ist insbesondere die bauliche Instandsetzung sowie Modernisierung des Wohnbestandes. In diesem Teilbereich befindet sich jedoch eine rein gewerbliche Bebauung, auf Grund der ehemals gewerblichen Nutzung des gesamten

Bereiches. Die vorliegenden städtebaulichen Missstände können nicht mit einer Sanierung der Gebäude behoben werden. Vielmehr ist hier eine grundlegende städtebauliche Neuordnung des gewerblich geprägten Bereiches erforderlich. Dies betrifft unter Anderem die Erschließung, die überbaubare Grundfläche oder die Art der Nutzung. Um eine Neuordnung für diesen Teilbereich zu ermöglichen, muss der derzeit gültige Flächennutzungsplan angepasst werden, da dieser den Bereich als gemischte Baufläche ausweist. Des Weiteren setzt eine Revitalisierung durch Bebaubarkeit der Fläche gerade deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes voraus, weil für eine komplette Neubebauung und –nutzung des Gebietes die Sicherung der Erschließung vorausgesetzt wird.

Es wird festgestellt, dass für den Teilbereich 2 die förmliche Festlegung eines Anpassungsgebietes kein geeignetes Mittel darstellt, um eine nachhaltige Nutzung des Gebietes zu erreichen. Es ist eine grundlegende Neuordnung in diesem Bereich anzustreben, die ausschließlich auf Grund der städtebaulichen Instrumente bewirkt werden kann.

Unter Berücksichtigung dieser Feststellung werden die weiteren Ausführungen in diesem Bericht auf den Teilbereich 1 des Untersuchungsgebietes beschränkt.

2.3.3. Städtebauliche Verflechtungen zwischen Untersuchungsgebiet und Umgebung

Die Mietwohnungsbauten in der Fallersleber Straße entsprechen in ihrer Siedlungsstruktur den angrenzenden Wohnungsbauten in der Lindhorster Straße, die sich im bereits förmlich festgelegten Anpassungsgebiet befinden. Sie bilden somit keinen Kontrast zu den Gebäuden in der Umgebung.

Auch die dreigeschossigen Wohnbauten der Oebisfelder Straße fügen sich in das dortige Straßenbild und die nähere Umgebung ein.

Die negativen Einflüsse des Untersuchungsgebietes werden durch die Sanierungsmaßnahmen im angrenzenden Anpassungsgebiet immer offensichtlicher. Die qualitativen Unterschiede wirken selektiv. Auf Grund des vorhandenen sanierten Wohnraums, bleiben die unsanierten Wohnungsbauten größtenteils unbewohnt. Des Weiteren wirken die unsanierten und vom Verfall gezeichneten Wohnbauten negativ hinsichtlich eines qualitativ angenehmen und sicheren Wohnumfeldes für die angrenzenden sanierten Gebäude. Dieses Negativimage eines innerörtlich benachteiligten Wohnquartiers wirkt zusätzlich beeinträchtigend auf die städtebaulichen Anpassungsmaßnahmen in der Ortslage Rothensee.

Neben den unmittelbaren Wechselwirkungen zwischen Untersuchungs- und Anpassungsgebiet besteht eine weitere Verflechtung mit der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ – Zone I. Mit ihrem Angebot an vielfältigen Wohnformen einschließlich der sozialen und verkehrlichen Infrastruktur- wie auch Versorgungseinrichtungen hat die Ortslage Rothensee eine maßgebliche Bedeutung für den Erfolg der Ziele und Zwecke dieser städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Wesentliche Aufgabe kommt der Ortslage Rothensee darin zu, arbeitsplatznahen Wohnraum für die Beschäftigten in dem ausschließlich auf Industrie- und gewerbliche Nutzung ausgerichteten Entwicklungsbereich zu bieten. Die Erfüllung dieser städtebaulichen Zielsetzung hängt jedoch maßgeblich von der Wohnqualität, d.h. der Attraktivität der Ortslage Rothensee ab. In diesem Zusammenhang ist besondere Aufmerksamkeit den städtebaulichen Missständen im Untersuchungsgebiet zu widmen. Denn ohne eine Bewältigung der im Untersuchungsgebiet bestehenden Problemlage lassen sich weder die städtebaulichen Vorstellungen im Anpassungsgebiet wirksam umsetzen, noch das zentrale Ziel erreichen, das der Funktion der Ortslage Rothensee als attraktivem Wohnstandort für den städtebaulichen Entwicklungsbereich zukommt.

2.4. 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 –standard sowie in der Beeinträchtigung des Ortsbildes. Für den anpassungsbedürftigen Bereich besteht in erheblichem Umfang Instandsetzungs- und Modernisierungsnotwendigkeit.

Die Missstände und Mängel im Untersuchungsgebiet wirken sich negativ auf die Attraktivität und damit die Akzeptanz dieses Wohnbereiche in der Ortslage Rothensee aus. So trägt die unzulängliche Wohnqualität des Untersuchungsgebietes nicht dazu bei, dass sich Wohnungssuchende in diesem Bereich der Ortslage Rothensee neu ansiedeln. Haushalte, die es sich leisten können, ziehen in sanierte Wohnungen, die ihren qualitativen Ansprüchen entsprechen. Zunehmender Wohnungsleerstand wiederum begünstigt jedoch den Verfall des Wohngebietes, was zusätzlich selektiv wirkt und das Negativeimage weiter vertieft. Dies birgt im besonderen Maße die Gefahr einer weitgehenden Abkoppelung des Untersuchungsgebietes von der Entwicklung der Ortslage Rothensee. 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.

Der Bewältigung der Problemlage im Untersuchungsgebiet kommt ein hoher städtebaupolitischer Stellenwert zu. Dies gilt nicht nur deshalb, weil die vorhandene Bausubstanz und die Wohnungsstandards im Untersuchungsgebiet in erheblichem Maße nicht mehr den allgemeinen Anforderungen entsprechen und im Interesse der Wohnbestandserhaltung wie auch der Wohnbestandserneuerung städtebaulicher Maßnahmen bedürfen. Die Verbesserung der Wohnverhältnisse und die Wiederbelebung der Wohnfunktion des Untersuchungsgebietes sind von entscheidender Bedeutung für die erfolgreiche Umsetzung der Ziele und Zwecke im unmittelbar angrenzenden Anpassungsgebiet und der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ – Zone I. Die Lösung der im Untersuchungsgebiet festgestellten Probleme bedarf dabei eines ganzheitlichen, integrierten Handelns.

3. *Erforderlichkeit der Anwendung städtebaulicher Maßnahmen im Untersuchungsgebiet*

3.1. Eignung des Standortes für Anpassungsmaßnahmen im Sinne von § 170 BauGB

Das Untersuchungsgebiet grenzt westlich der Lindhorster Straße unmittelbar an das mit Wirkung vom 9. Februar 2006 förmlich festgelegte Anpassungsgebiet (erste räumliche Erweiterung) und liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum städtebaulichen Entwicklungsbereich der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ – Zone I. Es ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

Das Untersuchungsgebiet stellt ein im Zusammenhang bebautes Gebiet im Sinne des § 170 BauGB dar. Anders als bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 ff BauGB wird nicht auf den räumlichen Zusammenhang, das Erfordernis eines Ortsteils gemäß § 34 BauGB abgestellt, sondern es genügt, dass tatsächlich aufeinander folgende Bebauung

vorhanden ist und die betreffenden im Zusammenhang bebauten Flächen von einigem Gewicht sind, um als Gebiet bezeichnet werden zu können.

Gemessen an diesem Maßstab erfüllt das Untersuchungsgebiet die von § 170 BauGB an den Bebauungszusammenhang gestellten Voraussetzungen. Das Gebiet umfasst einen Komplex von fünf zweigeschossigen Wohnblöcken im nördlichen Teil entlang der Fallersleber Straße. Davon befinden sich ein langgezogener Wohnblock auf der westlichen Straßenseite und vier Wohnblöcke auf der gegenüberliegenden östlichen Straßenseite. Die Wohnblöcke sind einfache Putzbauten und vermitteln durch ihre einfache Bauweise den Eindruck einer geschlossenen Siedlungsstruktur. Anschließend an die Fallersleber Straße bilden weitere dreigeschossige Mietwohnungsbauten und andere Mehrfamilienhäuser einen in sich zusammenhängenden Teilbereich in der Oebisfelder Straße.

Dem Untersuchungsgebiet kommt mit seiner überwiegenden Wohnnutzung eine bedeutsame Stellung im Gesamtgefüge der Ortslage Rothensee zu, insbesondere in der Funktion als arbeitsplatznaher Wohnstandort für den angrenzenden Entwicklungsbereich „Rothensee“ – Zone I.

3.2. Notwendigkeit von Anpassungsmaßnahmen aus Anlass der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ – Zone I

In dem im Zusammenhang bebauten Untersuchungsgebiet besteht ein Anpassungsbedarf gemäß § 170 Satz 1 BauGB, der seine Ursachen in den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ – Zone I hat. Bedingt durch die starke Sanierungsbedürftigkeit der Wohnungsbauten und die mangelnde Attraktivität des unmittelbaren Wohnumfelds ist das Untersuchungsgebiet in seiner Qualität als Wohnstandort innerhalb der Ortslage Rothensee erheblich benachteiligt. Die Folgen dieser Defizite werden in dem hohen Wohnungsleerstand deutlich. Es ist zu befürchten, dass sich der städtebauliche Funktionsverlust des Untersuchungsgebietes aufgrund der bestehenden Missstände verstärkt fortsetzt und der betreffende Ortsbereich zunehmend durch Verfall wie auch soziale Segregation bedroht wird.

Die städtebaulichen Defizite im Untersuchungsgebiet mit den damit verbundenen negativen Folgen stehen im Kontrast zu den Zielen und Zwecken der Anpassungsmaßnahmen in der Ortslage Rothensee wie auch der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ – Zone I. Denn die Missstände im Untersuchungsgebiet können nicht isoliert betrachtet werden. Sie stehen vielmehr in einem engen Zusammenhang zur Umgebung. So beeinflussen der (städte-)bauliche Zustand, das soziale Klima und das Image eines innerstädtischen Wohnquartiers nicht allein diesen Bereich, sondern strahlen negativ auch auf das Umfeld aus und können insoweit die Akzeptanz nahegelegener Wohngebiete beeinträchtigen, langfristig gar auf diese übergreifen.

Die städtebauliche Problemlage im Untersuchungsgebiet stellt mithin eine unmittelbare Gefahr gerade für den Erfolg dem im angrenzenden Anpassungsgebiet verfolgten Ziele dar. Die Ausweisung dieses Anpassungsgebietes hatte ihre Gründe in der Erhaltung der weiteren Funktionsfähigkeit der Ortslage Rothensee als Wohnstandort (vgl. Nr. 2.2.1), um den Beschäftigten im angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiet der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ – Zone I arbeitsplatznahen Wohnraum mit zeitgemäßem Ausstattungsgrad und attraktivem Wohnumfeld bieten zu können.

Im Untersuchungsgebiet besteht in gleicher Weise ein erheblicher städtebaulicher Anpassungsbedarf wie im bereits festgelegten Anpassungsgebiet. Auch für das

Untersuchungsgebiet gilt es mehr denn je, die städtebaulichen Mängel in der Wohnbebauung zu beseitigen, strukturelle Defizite zu beheben und die Wohnqualität nachhaltig aufzuwerten. Insoweit sind gezielte und konzeptionelle Maßnahmen zur Anpassung des Untersuchungsgebietes unabdingbar, um die städtebauliche Benachteiligung dieses Ortsbereiches aufzulösen und negative Auswirkungen auf die nähere Umgebung wie auch die übrige Ortslage zu verhindern. Nicht zuletzt dienen Anpassungsmaßnahmen im Untersuchungsgebiet dem Ziel, eine positive Entwicklung in der gesamten Ortslage Rothensee zu sichern.

Der im Untersuchungsgebiet bestehende Handlungsdruck wird durch die Aufwertung des angrenzenden Anpassungsgebietes im Wege städtebaulicher Anpassungsmaßnahmen verstärkt. Je weiter die Maßnahmen im Anpassungsgebiet fortschreiten, umso größer wird die Gefahr, dass die bisher noch nicht völlig leer stehenden Mietwohnungsbauten im Untersuchungsgebiet von der letzten Bewohnerschaft verlassen und einem weiteren Verfall ausgesetzt werden. Diese städtebaulich problematische Situation indiziert eine weitere räumliche Erweiterung des bereits förmlich festgelegten Anpassungsgebietes auf das Untersuchungsgebiet. Im Rahmen der seinerzeitigen Entscheidung über die Abgrenzung eines Anpassungsgebietes in der Ortslage Rothensee war die räumliche Ausdehnung des Gebietes unter Beachtung des verfassungsrechtlichen Verhältnismäßigkeitsgebots auf das zum Zeitpunkt der damaligen Bedarfs einschätzung unabdingbar erforderliche Maß beschränkt worden. Flächen, deren Einbeziehung in Anpassungsmaßnahmen nach dem Stand der seinerzeitigen Planungen lediglich wünschenswert erschien, waren aus verwaltungsökonomischen Überlegungen in das Anpassungsgebiet schließlich nicht einbezogen worden. Letztlich wurde auch angenommen, dass die vorgesehenen Anpassungsmaßnahmen positiv in die Nachbarschaft ausstrahlen und weitere Investitionen in der Umgebung anregen.

Im Verlauf der Umsetzung von Maßnahmen im förmlich festgelegten Anpassungsgebiet hat sich nunmehr gezeigt, dass entgegen der Annahmen im Rahmen des seinerzeitigen Festlegungsverfahrens eine Vorbildwirkung des Anpassungsgebietes für die nähere Umgebung nicht vermehrt eingetreten ist. So haben die bereits durchgeführten Maßnahmen im Anpassungsgebiet, anders als erwartet, kaum Anreiz für vergleichbare Investitionen im Untersuchungsgebiet nach sich gezogen, sondern die städtebauliche Problemlage in diesem Bereich vielmehr weiter verfestigt. Es steht zu befürchten, dass sich die negativen Entwicklungen im benachbarten Untersuchungsgebiet ohne konzeptionelle Gegensteuerung noch beschleunigen und verschärfen. Der Gefahr nachteiliger Folgen für das Anpassungsgebiet gilt es mit Blick auf den Erfolg der Entwicklungsmaßnahme durch eine räumliche Ausdehnung der Anpassungsmaßnahmen auf das Untersuchungsgebiet zu begegnen.

Im Rahmen einer Bürgerversammlung in der Ortslage Rothensee am 27. Juni 2005 wurde auf die dringende Notwendigkeit eines Kinderspielfeldes mit Spielgeräten und Bolzmöglichkeiten für den Bereich des Anpassungsgebietes hingewiesen worden. Den von den Bürgern geltend gemachten Belangen konnte nun innerhalb der ersten räumlichen Erweiterung des ursprünglichen Anpassungsgebietes nachgekommen werden. Um die Maßnahme realisieren zu können, wurden Sponsoren für die Errichtung eines Kinderspielfeldes angeworben. Diese Maßnahme befindet sich derzeit noch in der Bauphase und wird in erheblichem Maße zur Stärkung der Wohnfunktion der Ortslage Rothensee für Familien mit Kindern beitragen. Die räumliche Nähe des Untersuchungsgebietes zu diesem Kinderspielfeld bietet somit eine erhöhte Attraktivität als Wohnstandort für Familien mit Kindern, denn zu einer kind- und familiengerechten Gestaltung eines Wohngebiets gehören

wohnungsnahe Grün- und Spielflächen. Daraus ergibt sich erhöhter Handlungsbedarf, aber auch die Möglichkeit, im Untersuchungsgebiet Wohnraum in der Ortslage Rothensee gerade für Familien mit Kindern zu schaffen.

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

Die förmliche Festlegung eines Anpassungsgebietes 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 Städtebaurechtes gestellt werden, sind im Untersuchungsgebiet erfüllt.

Anders als bei der seinerzeitigen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ – Zone I bedarf es für die Festlegung des Untersuchungsgebietes als Anpassungsgebiet nicht des in § 165 Abs. 3 BauGB normierten Allgemeinwohlerfordernisses. Dies liegt darin begründet, dass in einem Anpassungsgebiet die speziell für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen geltenden Vorschriften über den kommunalen Zugriff auf Grundeigentum und insbesondere über die erleichterten Enteignungsmöglichkeiten gemäß § 170 Satz 4 BauGB ausdrücklich keine Anwendung finden. Gerade diese in das private Eigentum im Entwicklungsbereich eingreifenden Regelungen sind es jedoch, die das Vorliegen gewichtiger Allgemeinwohlbelange für die Durchführung von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen erfordern. Das entspricht der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes und des Bundesverwaltungsgerichtes, nach der das private Eigentum gemäß Art. 14 Abs. 3 Satz 1 Grundgesetz nur dann im Wege der Eignung entzogen werden kann, wenn es im konkreten Fall benötigt wird, um besonders schwerwiegende und dringende öffentliche Interessen zu verwirklichen.

Das für die Zulässigkeit von Entwicklungsmaßnahmen unabdingbar vorausgesetzte Allgemeinwohlerfordernis nach § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB trägt insoweit dem verfassungsrechtlich verankerten Eigentumsschutz Rechnung. Da in einem Anpassungsgebiet die enteignungsrechtlichen Instrumente des städtebaulichen Entwicklungsrechtes indes keine Anwendung finden, müssen an die förmliche Festlegung eines Anpassungsgebietes nicht die gesteigerten Anforderungen des Allgemeinwohlerfordernisses geknüpft werden.

Auch wenn Anpassungsmaßnahmen nicht unter dem qualifizierten Gesichtspunkt des Allgemeinwohlerfordernisses im Sinne des § 165 Abs. 3 BauGB gerechtfertigt sein müssen, müssen sie jedoch im öffentlichen Interesse liegen und insoweit dem Wohl der Allgemeinheit dienen. Das öffentliche Interesse an der Durchführung von Anpassungsmaßnahmen liegt nach § 170 BauGB i.V.m. §§ 136 Abs. 1, 165 Abs. 1 BauGB vor, wenn diese besonderen städtebaulichen Maßnahmen des herausgehobenen Engagements der öffentlichen Hand in Form einer einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung bedürfen.

Für das Anpassungsvorhaben muss mithin ein besonderer städtebaulicher Handlungsbedarf bestehen, der ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen erfordert. Das Vorhaben muss in diesem Sinne den Charakter einer einheitlichen Maßnahme tragen, die darauf angelegt ist, für einen bestimmten Bereich des Gemeindegebietes die aufgrund des Handlungsbedarfs gebotenen Maßnahmen in einer Hand koordiniert vorzubereiten, zu leiten und umzusetzen.

Gemessen an diesen Anforderungen besteht ein öffentliches Interesse an der Durchführung von Anpassungsmaßnahmen im Untersuchungsgebiet. Die Missstände und Mängel im Untersuchungsgebiet beeinflussen negativ das städtebauliche Erscheinungsbild der Ortslage

Rothensee und stellen Hemmnisse für die städtebau- und wohnungsbaupolitisch angestrebte Entwicklung des Anpassungsgebietes und des Entwicklungsbereiches dar. Es gilt, durch gezielte Maßnahmen im Untersuchungsgebiet die Qualität der stark sanierungsbedürftigen Wohngebäude zu verbessern und insoweit ihren Bestand zu sichern, die Wohnungsverhältnisse an die heutigen Anforderungen und Standards anzupassen und das Wohnumfeld infrastrukturell aufzuwerten.

Diese Zielvorstellungen für das Untersuchungsgebiet setzen ein in hohem Maß koordiniertes Vorgehen insbesondere mit Blick auf die im angrenzenden Anpassungsgebiet angestrebten Anpassungsziele voraus. Das bereits förmlich festgelegte Anpassungsgebiet und das Untersuchungsgebiet stellen insofern eine städtebauliche Einheit dar, als bei ihnen die städtebaulichen Probleme derart ineinander verzahnt sind, dass sie zweckmäßigerweise einheitlich gelöst werden sollten und wegen der wechselseitigen Verflechtungen einer integrierten Gesamtmaßnahme bedürfen.

Mit einer Erweiterung des Anpassungsgebietes auf das Untersuchungsgebiet und dem dadurch möglichen Einsatz von Anpassungsmaßnahmen nach § 170 BauGB kann eine einheitliche und zügige Erreichung des Gesamtziels städtebaulicher Anpassungsmaßnahmen in der Ortslage Rothensee sichergestellt werden. Die Behebung der städtebaulichen Defizite im Anpassungs- wie auch im Untersuchungsgebiet zur Erhaltung und Aufwertung des Wohnstandortes Rothensee erfordert daher ein Geflecht mehrerer Anpassungsmaßnahmen, welche planerisch aufeinander abgestimmt und im Interesse der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zügig durchgeführt werden müssen. Die notwendige Anpassung des Untersuchungsgebietes erfordert eine Koordinierung in kommunaler Verantwortung. Es muss gewährleistet sein, dass die im Untersuchungsgebiet erforderlichen Maßnahmen mit Nachdruck in möglichst kurzer Zeit zu einem Abschluss gebracht und dabei gleichzeitig auf die bzw. mit den Maßnahmen im Anpassungsgebiet abgestimmt werden. Städtebauliche Anpassungsmaßnahmen im Sinne von § 170 BauGB bieten einen Rahmen, um die gebotene Koordinierung in dem um das Untersuchungsgebiet erweiterten Anpassungsgebiet in der Ortslage Rothensee vorzunehmen und die in diesem Gebiet angestrebten Zielvorstellungen zügig zu verwirklichen.

3.4. Verhältnis von Anpassungsmaßnahmen zu anderen städtebaurechtlichen Instrumenten

Die Durchführung von Anpassungsmaßnahmen nach § 170 BauGB im Untersuchungsgebiet ist auch unter dem Aspekt der Verhältnismäßigkeit und Zweckmäßigkeit geeignet. So stellen Anpassungsmaßnahmen unter Beachtung des Übermaßgebotes 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. Dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Anpassungsmaßnahmen Vorrang vor dem Einsatz alternativer Instrumente einzuräumen ist, ergibt sich aus folgenden Gründen:

3.4.1. Alternative: Einbeziehung des Untersuchungsgebietes in die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ – Zone I

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen gemäß § 165 BauGB dienen in der Regel der Entwicklung unbebauter Flächen für die erstmalige Nutzung oder der städtebaulichen Neuordnung brachliegender oder minder- und fehlgenutzter Flächen, mit dem Ziel, diese einer neuen Entwicklung zuzuführen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes

(NVwZ 1998, 1297) können dabei auch durchaus bebaute Gebiete in den Entwicklungsbereich mit einbezogen werden. Innerhalb des Untersuchungsgebietes (Teilbereich 1) stellt sich die Aufgabe einer grundsätzlichen Neustrukturierung nicht. So bedarf das Untersuchungsgebiet keiner grundlegend neuen städtebaulichen Entwicklung, sondern die in diesem Gebiet vorhandene Nutzung mit ihrer Funktion für den Entwicklungsbereich muss lediglich an die Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ – Zone I angepasst werden. Zur Realisierung dieser Zielvorstellungen bedarf es im Untersuchungsgebiet des Einsatzes des besonderen städtebaulichen Instrumentariums nach § 165 BauGB nicht.

Ebenso lässt sich auch die Notwendigkeit einer kommunalen Grunderwerbspflicht und erleichterter Enteignungsmöglichkeiten, welche die Heranziehung der spezifischen Vorschriften des Entwicklungsrechtes erfordern würde, für den Bereich des gesamten Untersuchungsgebietes nicht erkennen. Es besteht kein Grund zu der Annahme, dass zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele im Untersuchungsgebiet ein hoheitlicher Zugriff auf die Grundstücke erforderlich ist. Ein derart schwerwiegendes und dringendes Interesse, welches den Eigentumsentzug generell rechtfertigen würde, ist hier nicht ersichtlich.

Daraus ergibt sich, dass die Einbeziehung des Untersuchungsgebietes in die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ – Zone I aus Gründen der Verhältnismäßigkeit insbesondere mit Blick auf den in Artikel 14 Absatz 3 Grundgesetz verankerten Eigentumsschutz nicht erforderlich ist.

3.4.2. Alternative: Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

Aus rechtlichen Erwägungen ist die Sanierungsmaßnahme für die städtebaulichen Anpassungsmaßnahmen, die im Untersuchungsgebiet erforderlich sind, nicht das geeignete städtebauliche Instrument. Der Gesetzgeber hat den Kommunen mit der Regelung des § 170 BauGB ein von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen abgeleitetes, ansonsten aber eigenständiges Werkzeug für solche Fälle zur Verfügung gestellt, in denen sich die Erforderlichkeit von Maßnahmen in einem im Zusammenhang bebauten Gebiet nicht aus den Gegebenheiten dieses Gebietes selbst rechtfertigt, sondern durch den angrenzenden Entwicklungsbereich ausgelöst wird. Der Bedarf an durchzuführenden Maßnahmen in diesem Gebiet steht insoweit in einer engen kausalen und räumlichen Beziehung zu einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, kann aber – anders als im Entwicklungsbereich – ohne den hoheitlichen Zugriff auf Grund und Boden bewältigt werden. Vor diesem Hintergrund ist es nicht erforderlich, das Gebiet den besonderen in das Eigentum eingreifenden Vorschriften des Entwicklungsrechtes mit ihren weit reichenden Rechtsfolgen für Grund und Boden zu unterwerfen. Deshalb ermöglicht die Regelung des § 170 BauGB, ein solches Gebiet als Anpassungsgebiet förmlich festzulegen, um den innergebietlichen Anpassungsbedarf, an die von der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ausgehenden Entwicklungen, bewältigen zu können.

Um genau solch eine Situation des Regelungszweckes des § 170 BauGB handelt es sich im Fall des Untersuchungsgebietes. Es handelt sich nicht um von sonstigen Zusammenhängen losgelöste städtebauliche Missstände, sondern wie bereits dargestellt, geht es im Untersuchungsgebiet um die Bewältigung eines besonderen Anpassungsbedarfes, der seine Ursache in der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ – Zone I hat. Es muss einer auf das angrenzende bereits förmlich festgelegte Untersuchungsgebiet abgestimmten und integrierten Gesamtlösung zugeführt werden.

3.4.3. Planerische und vertragliche Mittel

Die im Untersuchungsgebiet angestrebten Ziele sind allein mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht zu bewältigen. Ein Bebauungsplan führt dazu dass die Grundstücke entsprechend der Planung bebaut werden können, jedoch ergibt sich daraus keine Verpflichtung, die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu verwirklichen. Auch der denkbare Einsatz von Baugeboten ist nicht geeignet, die Festsetzungen des Bebauungsplanes tatsächlich zu realisieren.

Zudem darf nicht verkannt werden, dass die Maßnahmen im Untersuchungsgebiet auf die Bewältigung des aus den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme ergebenden Anpassungsbedarfs im Sinne einer Gesamtmaßnahme in einem Bereich der Ortslage Rothensee angelegt ist, die ein koordiniertes Vorgehen in organisatorischer, zeitlicher, baulicher und finanzieller Hinsicht erfordert. Dieses Ziel lässt sich im Rahmen eines Bebauungsplanes nicht durchführen.

Städtebauliche Verträge können nach § 170 BauGB i.V.m. § 145 Abs. 4 Satz 3 BauGB allenfalls nach förmlicher Festlegung des Anpassungsgebietes im weiteren Verlauf des Verfahrens in Betracht kommen, um Versagungsgründe bei genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgängen auszuräumen. Dies ergibt sich aus Sinn und Zweck eines Anpassungsgebietes und der Verweisungsnorm des § 170 Satz 4 BauGB. Anpassungsmaßnahmen sind – anders als Entwicklungsmaßnahmen – nicht auf die grundlegende Neuordnung eines Gebietes, sondern auf die Behebung der vom Entwicklungsbereich auf angrenzende Gebiete ausstrahlenden städtebaulichen Probleme angelegt. Insoweit entsprechen sie in ihrem Charakter weitgehend einer Sanierungsmaßnahme, was auch durch den Verweis in § 170 Satz 4 BauGB auf die entsprechende Anwendung der Vorschriften des Sanierungsrechtes zum Ausdruck kommt. Die Zulässigkeit von Anpassungsmaßnahmen ist mithin – ebenso wie bei Sanierungsmaßnahmen – nicht an die Voraussetzung geknüpft, dass sich die angestrebten Anpassungsziele nicht mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen erreichen lassen. Der in § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB normierte Vorrang vertraglicher Lösungen findet auf Anpassungsmaßnahmen keine entsprechende Anwendung. Dieser für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen geltende Erforderlichkeitsgrundsatz stellt eine Präzisierung des Allgemeinwohlerfordernisses nach § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB dar (so VGH Mannheim, GuG 1995, 60) und trägt insofern dem verfassungsrechtlich garantierten Eigentumsschutz aufgrund der im Entwicklungsbereich besonderen hoheitlichen Zugriffsmöglichkeiten auf Grund und Boden Rechnung. Die enteignungsrechtlichen Instrumente des städtebaulichen Entwicklungsrechtes sind bei Anpassungsgebieten gesetzlich jedoch ausdrücklich ausgeschlossen, so dass sich eine entsprechende Geltung des § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB erübrigt (vgl. auch Nr. 4.3).

4. Beteiligung der Betroffenen und Träger öffentlicher Belange gemäß § 170 BauGB in Verbindung mit §§ 137, 139 BauGB

4.1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen wurde den Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben zu den beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen im Untersuchungsgebiet Stellung zu nehmen und dementsprechend Bedenken und Anregungen zu äußern.

Die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von den Maßnahmen berührt war, haben Stellung zur beabsichtigten Festlegung des Untersuchungsergebnisses genommen. Einwände gegen das Vorhaben wurden nicht erhoben. Die Träger öffentlicher Belange haben folgende Hinweise und Anregungen dargelegt (s. a. Anlage 1).

Die Städtischen Werke Magdeburg GmbH geben den Hinweis, dass das Gebiet westlich der Fallersleber Straße mangels Bedarf nur untergeordnet elektrotechnisch erschlossen ist. Für das Gebiet entlang der Oebisfelder Straße besteht ein Netz; das südlich gelegene ehemals gewerblich genutzte Gelände wurde über eine kundeneigene Anlage erschlossen, die seit längerem außer Betrieb ist.

Aus dem Bereich Abwasserentsorgung wird darauf hingewiesen, dass Kanalanlagen grundsätzlich zu erhalten sind. Zu vorhandenen Abwasserkanälen ist in Abhängigkeit der Nennweite eine Gesamtschutzstreifenbreite bis zu 6m einzuhalten. Eine Überbauung dieser Anlagen ist nicht zulässig. Der Grundstückseigentümer haftet für sämtlichen Schäden, die der AGM/SWM durch den Überbau von Kanälen (Schächten) innerhalb des Schutzstreifens entstehen und stellt in diesem Zusammenhang die AGM/SWM von den Ansprüchen Dritter frei. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, diese Haftung auf seinen Rechtsnachfolger mit der Maßgabe zu übertragen, dass sich dieser und jeder weitere Rechtsnachfolger jeweils auch zur Übertragung der Haftung auf seinen Rechtsnachfolger verpflichtet.

Das Umweltamt/Untere Naturschutzbehörde regt an, den ehemaligen Gewerbestandort keiner Wohnnutzung zuzuführen, sondern die Fläche für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen ähnlich der angrenzenden Fläche im Besitz der DB AG, um insbesondere ein Areal für wohnungsnahe Erholung zu schaffen.

Des Weiteren wird seitens des Umweltamtes/Untere Immissionsschutzbehörde der Hinweis erteilt, dass die Schaffung neuen Wohnraumes auf dem zur Zeit ungenutzten Gewerbestandort Oebisfelder Straße auf Grund der Lage zu den Bahn- und Verkehrsanlagen und deren planfestgestellter Erweiterung geprüft werden muss.

Aus der Sicht des Stadtplanungsamt ist sind im Voruntersuchungsbericht inhaltliche Änderungen erforderlich. Hinsichtlich des ehemaligen Gewerbegrundstückes an der Oebisfelder Straße ist eine städtebauliche Neuordnung erforderlich (u. a. Erschließung, überbaubare Grundstücksflächen, Art der Nutzung). Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Es besteht das Erfordernis einer Bebauungsplanaufstellung und einer Änderung des Flächennutzungsplanes. Hinsichtlich der formulierten Ziele des Anpassungsgebietes und mit Bezug auf das o. g. Gewerbegrundstück wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass in diesem Zusammenhang schon Bauvoranfragen gestellt wurden, die im Ergebnis einer Anhörung und auf Grund des Planungsbedarfes von den Antragstellern zurück gezogen wurden.

Der Naturschutzbund regt an, dass bei der Sanierung schon bei den Bauarbeiten - unter Einhaltung der heutigen Standartvorschriften - Vorsorge getroffen wird für neue Nistplätze an den sanierten Gebäuden sowie eine Gestaltung des Umfeldes mit möglichst vielen heimischen blühenden Gehölzarten (Bäume und Sträucher).

4.2. Beteiligung der Betroffenen

Nach § 170 BauGB i. V. m. § 137 BauGB sind die unmittelbar betroffenen Eigentümer, Mieter und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig in den Prozess der Vorbereitung und Planung städtebaulicher Maßnahmen zu beteiligen.

Am 12. Februar 2009 wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung in der Grundschule Rothensee zu den städtebaulichen Zielen im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Die Veranstaltung erfolgte in Anwendung des § 137 BauGB und hatte zum Ziel den Betroffenen und interessierten Bürgern und Bürgerinnen von Rothensee die vorgesehene Erweiterung des Anpassungsgebietes zu erläutern. Gleichzeitig wurde ihnen die Gelegenheit gegeben, Hinweise und Anregungen zu den städtischen Planungen zu äußern (Anlage 2).

Von Seiten der Teilnehmer an der Informationsveranstaltung wurden keine Bedenken gegen die Erweiterung des Anpassungsgebietes erhoben. Vielmehr wurde das Vorhaben übereinstimmend begrüßt und als dringend notwendig für die weitere Entwicklung in der Ortslage Rothensee befürwortet.

Die Anregung einer Beschleunigung des Verfahrens, um mit den Anpassungsmaßnahmen so schnell wie möglich beginnen zu können, wurde aufgenommen.

4.3. Ergebnisse der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Die nach § 170 Satz 4 BauGB i. V. m. § 165 Absatz 3 Satz 2 BauGB gebotene gerecht Abwägung der öffentlichen und privaten Belange fällt zu Gunsten der öffentlichen Interessen aus.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass weder von den Grundstückseigentümern noch von den Trägern öffentlicher Belange gegenläufige Interessen geltend gemacht wurden. Einwände, die der vorgesehenen Erweiterung des Anpassungsgebietes in der Ortslage Rothensee nach § 170 BauGB entgegenstehen, wurden nicht erhoben.

Nach Abschluss der Beteiligung wurde jedoch festgestellt, dass der Teilbereich 2 (Gewerbegrundstück) aus dem Untersuchungs auf Grund städtebaulicher Zielsetzungen heraus zu lösen ist.

5. Planungen für das Untersuchungsgebiet als städtebauliches Anpassungsgebiet

5.1. Zweckmäßige räumliche Begrenzung von Anpassungsmaßnahmen

Um den im Untersuchungsbericht festgestellten Anpassungsbedarf zweckmäßig durchführen zu können, ist es nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen sachgerecht, das bereits förmlich festgelegte Anpassungsgebiet in der Ortslage Rothensee um den Bereich des Untersuchungsgebietes - Teilbereich 1 zu erweitern.

Das Gebiet, das nachträglich in das förmlich festgelegte Anpassungsgebiet einzubeziehen ist, weist erhebliche städtebauliche Mängel auf, die mit Blick auf den Erfolg der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ – Zone I zu beheben sind. Die Zweckmäßigkeit der Einbeziehung des Untersuchungsgebietes in das bereits aufgewiesene Anpassungsgebiet ergibt sich aus den besonderen Verflechtungen der beiden Bereiche in der Ortslage Rothensee, so dass deren Probleme zweckmäßigerweise einheitlich im Rahmen einer integrierten Gesamtmaßnahme gelöst werden sollten.

Das Gebiet, das einer förmlichen Festlegung als Anpassungsgebiet bedarf, besteht im Einzelnen aus folgenden Flurstücken:

Flur: 207

Flurstücke: 89/7, 679/252, 793/249, 794/249, 795/249, 796/249, 797/249, 819/252, 820/252, 852/249, 853/249, 1646/254, 1661/89, 1662/89, 1663/89, 1664/90, 1696/250, 1715/249, 1722/242, 1723/250, 1724/241, 1725/243, 1726/249, 1727/249, 1730/250, 1731/242, 1758/240, 10008, 10009, 10011, 10304, 10363, 10364, 10366, 10367, 10369

5.2. Angestrebte Ziele und Zwecke von Anpassungsmaßnahmen

Ziel der im Untersuchungsgebiet durchzuführenden Anpassungsmaßnahmen ist es, die baulichen und funktionalen Missstände zu beheben, um sicherzustellen, dass die bisherige Wohnnutzung erhalten, wiederbelebt und fortgeführt wird. Es gilt, den negativen Auswirkungen, die vom Untersuchungsgebiet auf das angrenzende Anpassungsgebiet und die Ortslage Rothensee insgesamt ausgehen, zu begegnen und die Funktion der Ortslage als attraktiven und lebenswerten Wohnstandort zu sichern. Denn übergeordnetes Ziel ist die Anpassung des Gebietes an die Erfordernisse, die sich aus den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ – Zone I ergeben. Dieser städtebauliche Entwicklungsbereich im Norden der Landeshauptstadt Magdeburg soll zu einem gehobenen Industrie- und Logistikzentrum um- und neu strukturiert werden, verfügt selbst aber nicht über Wohnungsbauten. Der durch den Entwicklungsbereich ausgelöste Bedarf an arbeitsplatznahen Wohnstätten einschließlich der infrastrukturellen Einrichtungen lässt sich hingegen in der nahe gelegenen Ortslage Rothensee sicherstellen.

Vor diesem Hintergrund ist Hauptziel aller Anpassungsmaßnahmen im Untersuchungsgebiet die Stärkung der Kernfunktion als Wohnstandort. Es ist vorgesehen, die vorhandene Siedlungsstruktur zu erhalten. Im Vordergrund steht die Objektsanierung in Form von Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Teilziele hierzu bilden die Verbesserung der Wohnungsausstattung und -standards, die Verbesserung der äußeren Wohnbedingungen sowie die Betonung ortsbildpflegerischer Belange. Die Verwirklichung einer nachhaltigen Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität durch Maßnahmen der Gebäudesubstanzerhaltung und Wohnungsmodernisierung ist zentrales Ziel der städtebaulichen Anpassungsmaßnahmen. Durch umfassende Aufwertung des Untersuchungsgebietes soll dieser Bereich der Ortslage Rothensee wieder an Attraktivität gewinnen.

Zur Realisierung der im Untersuchungsgebiet angestrebten Anpassungsziele ist neben den notwendigen Maßnahmen zur Wohnbestandserhaltung eine grundlegende Dach- und Fassadensanierung vorgesehen, um den negativen Auswirkungen des äußeren Erscheinungsbildes der Mietwohnungsbauten auf das Ortsbild entgegenzuwirken.

Die Wohnqualität soll darüber hinaus durch Aufwertung der unmittelbar wohnungsbezogenen Grün- und Aufenthaltsflächen sowie der sonstigen Frei- und Grünflächen innerhalb der Wohnbebauung deutlich positiv beeinflusst werden. Der vorhandene Baum- und Heckenbestand soll dabei in Neubepflanzungen und Umgestaltungen integriert werden.

6. Zusammenfassung / Ergebnis der Untersuchungen

Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen nach § 170 BauGB i.V.m. § 141 BauGB ist festzustellen, dass im Teilbereich 1 des Untersuchungsgebietes Maßnahmen erforderlich sind, die auf einem qualifizierten städtebaulichen Handlungsbedarf beruhen. Deren einheitliche und zügige Durchführung liegt im Sinne einer Gesamtmaßnahme im öffentlichen Interesse. Zur Verwirklichung des erforderlichen Maßnahmenbündels und der angestrebten Zielvorstellungen sind Anpassungsmaßnahmen im Sinne von § 170 BauGB ein geeignetes und zweckmäßiges Mittel. Dieses städtebauliche Instrumentarium bietet einen Rahmen, um die gebotene Koordinierung vorzunehmen und die Anpassungsziele unter angemessenem Kosten- und Zeitaufwand zu realisieren.

Die vorbereitenden Untersuchungen haben gezeigt, dass mit städtebaulichen Anpassungsmaßnahmen im Sinne von § 170 BauGB die im Teilbereich 1 des Untersuchungsgebietes bestehenden Probleme - der hohe Wohnungsleerstand infolge unzulänglicher Wohnverhältnisse - einer konzeptionellen Lösung zugeführt werden können. Die Festlegung eines Anpassungsgebietes im Teilbereich 1 ist 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 auf diese Weise die besonderen Genehmigungsverfahren gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 3 BauGB greifen und insoweit eine Steuerung im festgelegten Gebiet möglich wird. Gegenüber der Erweiterung des Entwicklungsbereiches oder der Festlegung eines Sanierungsgebietes ist die Festlegung als Anpassungsgebiet als angemessenes Instrumentarium vorzuziehen.

Vor dem Hintergrund der besonderen Verflechtungen innerhalb der Ortslage Rothensee ist es dabei sachgerecht, das Untersuchungsgebiet in das bereits förmlich festgelegte Anpassungsgebiet einzubeziehen. Mit einer zweiten räumlichen Erweiterung des Anpassungsgebietes lässt sich die erforderliche Anpassung des Untersuchungsgebietes an die städtebauliche Entwicklung der Ortslage Rothensee im Rahmen einer integrierten Konzeption verwirklichen. Eine räumliche Überdehnung des Anpassungsgebietes steht in diesem Zusammenhang nicht zu befürchten.

Insgesamt ist die Erweiterung des Anpassungsgebietes als wirksames Mittel anzusehen, um das mit städtebaulichen Problemen belastete Untersuchungsgebiet in seiner Wohnqualität aufzuwerten, seine Wohnfunktion wiederzubeleben und die Attraktivität der gesamten Ortslage Rothensee als Wohnstandort zu gewährleisten. Letztendlich kann dadurch ein wesentlicher Beitrag für die erfolgreiche Umsetzung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ – Zone I geleistet werden.