

Sachstand zur Umsetzung der Ziele im Anpassungsgebiet Rothensee

In dem mit Wirkung vom 13. Mai 2004 förmlich festgelegten Anpassungsgebiet in einem Teilbereich der Ortslage Rothensee sollen die bestehenden Missstände im Interesse des Erfolgs der im städtebaulichen Entwicklungsbereich Rothensee Zone I angestrebten Entwicklung beseitigt werden. Das Anpassungsgebiet soll durch umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen, die insbesondere den Geschosswohnungsbau und dessen Freiflächen betreffen, in seiner Funktionsfähigkeit als Wohngebiet aufrechterhalten und in seiner Attraktivität verbessert werden.

Ziele der Anpassungsmaßnahmen sind die Anpassung der Baustrukturen an die städtebauliche Eigenart der Ortslage Rothensee, 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 soll letztlich eine Anpassung des Teilbereichs der Ortslage Rothensee an die Ziele der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen „Rothensee“ Zone I erreicht werden.

Eine wichtige Voraussetzung für die zügige Durchführung von Anpassungsmaßnahmen im Anpassungsgebiet hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg mit Einleitung des Bauleitplanverfahrens geschaffen. Entsprechend der bei der förmlichen Festlegung des Anpassungsgebiets verfolgten Konzeption hat der Stadtrat zeitnah die Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Ortslage Rothensee beschlossen, dessen räumlicher Geltungsbereich das Anpassungsgebiet umfasst. Der Bebauungsplan Nr. 104-2 „Forsthausstraße“ hat den Bearbeitungsstand der Planreife nach § 33 BauGB erreicht.

Über das Bauleitplanverfahren soll im Anpassungsgebiet verbindliches Baurecht vornehmlich für Wohnbebauung geschaffen und insbesondere die städtebauliche Ordnung und Entwicklung für die Nachnutzung der Grundstücke gesichert werden, die von dem Rückbau der Plattenbauten Eschenröder Straße betroffen sind. Dabei sollen das Maß der Bebauung und die Bauweise zukünftiger Bebauung an die Siedlungsstruktur der alten Dorflage angeglichen werden. So sind an dieser Stelle Einfamilienhäuser vorgesehen.

Die Sanierung der fünf Mietwohnungsbauten im Quartier Forsthausstraße, Ackendorfer und Jersleber Straße ist abgeschlossen. Zur Vorbereitung des Sanierungsvorhabens mussten jedoch erst vermögensrechtliche Fragen und Ansprüche geklärt werden. In diesem Zusammenhang hatte sich die förmliche Festlegung des Anpassungsgebiets 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.

Nach dem Verkauf der fünf Wohngebäude durch die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH hatte die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Magdeburg mit der neuen Eigentümerin, der Grundstücksgemeinschaft Rothensee GbR, am 01. April 2005 eine Vereinbarung über Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen geschlossen. Darin verpflichtete sich die Grundstücksgemeinschaft Rothensee GbR, die Sanierung der Wohnungsbauten entsprechend der Ziele der städtebaulichen Maßnahme durchzuführen. Mit der Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude wurde das Ortsbild aufgewertet.

Ebenfalls abgeschlossen ist der Abriss der zwei Plattenbaukomplexe in der Eschenröder Straße. Der Rückbau dieser Wohnungsbauten wurde mit Mitteln des Programms Stadtumbau Ost unterstützt, ein finanzielles Förderinstrument des Bundes zur städtebaulichen Erneuerung und Anpassung der Städte und Gemeinden in den neuen Ländern. Auf der entstandenen Freifläche soll eine Einfamilienhausbebauung realisiert werden, die dem dörflichen Charakter der Ortslage eher entspricht als eine Bebauung mit mehrgeschossigen Wohnhäusern.

Der Eigentümer des ursprünglich zum Abriss vorgesehene Gebäude Badeteichstraße 49 – 51 plant den Erhalt und die Sanierung des Objektes und hat diesbezüglich 2009 erneut Kontakt zur Landeshauptstadt Magdeburg aufgenommen.

Aufgrund der positiven Erfahrungen hinsichtlich der zügigen Umsetzung von Sanierungsplänen im Anpassungsgebiet hatte der Stadtrat in seiner Sitzung am 09. Februar 2006 die Erweiterung des Anpassungsgebietes in der Ortslage Rothensee beschlossen. Die Erweiterung umfasst acht Wohnblöcke an der Lindhorster Straße, die ebenfalls erhebliche städtebauliche Mängel aufwiesen. Diese Wohnblöcke wurden ebenfalls von privaten Investoren erworben und sind vollständig saniert.

Für einen weiteren Bereich der Ortslage Rothensee hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 2. Oktober 2008 den Beginn einer vorbereitenden Untersuchung für weitere Teile der Ortslage Rothensee beschlossen. In die Untersuchung waren fünf sanierungsbedürftige Wohnblöcke in der Fallersleber Straße sowie eine Vielzahl von Wohnhäusern entlang der Oebisfelder Straße einbezogen. In seiner Sitzung am 30. April 2009 hat der Stadtrat der zweiten Erweiterung des Anpassungsgebietes in der Ortslage Rothensee durch förmliche Festlegung zugestimmt. Als Grundlage des Beschlusses wurde ein Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen erstellt, in dem detailliert auf die Vor- und Nachteile sowie die Möglichkeiten des Einflusses auf die städtebauliche Entwicklung der Ortslage Rothensee eingegangen wurden.

Auf dieser rechtlichen Grundlage begannen im noch 2. Quartal 2009 die Sanierungsvorhaben weiterer privater Investoren und Hauseigentümer. Hierfür schloss das Team Entwicklungsmaßnahme Rothensee Vereinbarungen mit den Eigentümern über Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gemäß § 177 BauGB ab. Insgesamt hat sich die Attraktivität der Ortslage Rothensee durch die Festlegung des Anpassungsgebietes und den damit einhergehenden Bautätigkeiten weiter gesteigert.

Auf vielfachen Bürgerwunsch und mit der Hilfe von über 40 Spendern und Sponsoren wurde im Stadtteil ein Kinderspielplatz errichtet. Eine geeignete Fläche wurde auf einem städtischen Grundstück zwischen Jersleber Straße und Lindhorster Straße gefunden. Der Spielplatz wurde mit einem Wasserspielgerät, einer Kletterkombination, einem Federwippen, einer Schaukel und einem Karussell ausgestattet. Der Spielplatz wurde am 4. Juni 2009 mit einem Spielplatzfest der Interessengemeinschaft Rothenseer Bürger im Beisein der Mehrheit der Spender und Sponsoren und unter großer Beteiligung der Rothenseer Bevölkerung vom Oberbürgermeister, Herrn Dr. Trümper, den Kinder übergeben.

