

Landeshauptstadt Magdeburg
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt

**Bericht über die
vorbereitenden Untersuchungen
gemäß § 141 Baugesetzbuch**

zum

**Sanierungsgebiet
in der Ortslage Salbke**

**Verfasser:
Stadtplanungsamt**

**Stand:
März 2012**

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
1.1 Vorüberlegungen zum Einsatz städtebaulicher Maßnahmen	3
1.2 Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen	3
1.3 Zielvorstellungen im Untersuchungsgebiet	4
2. Ergebnisse der Strukturuntersuchungen	5
2.1 Situation der Ortslage Salbke	5
2.1.1. Regionale Lage der Ortslage Salbke	5
2.1.2. Funktionelle Entwicklung der Ortslage Salbke	5
2.1.3. Siedlungsstruktur der Ortslage Salbke	6
2.1.4. Bevölkerungsstruktur des Stadtteils Salbke	7
2.2 Situation im Untersuchungsgebiet	9
2.2.1 Lage des Untersuchungsgebietes	9
2.2.2. Sanierungsbedürftige Wohnbebauungen	9
2.2.3. Bewertung der Strukturuntersuchungen	11
3. Ergebnisse der Strukturuntersuchungen	12
3.1. Eignung des Standortes für Sanierungsmaßnahmen im Sinne von § 136 Abs. 1 BauGB	12
3.2. Eignung einer Sanierungsmaßnahme als städtebauliches Instrument	
3.3. Bestimmung des Sanierungsverfahrens	13
3.4. Verhältnis von Sanierungsmaßnahmen zum anderen städtebaulichen Instrument des Untersuchungsgebietes	14
4. Beteiligung der Betroffenen und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 137, 139 BauGB	15
5. Planungen für das Untersuchungsgebiet als städtebauliches Sanierungsgebiet	15
5.1. Zweckmäßige räumliche Begrenzung von Sanierungsmaßnahmen	15
5.2. Angestrebte Ziele und Zwecke von Sanierungsmaßnahmen	16
6. Zusammenfassung / Ergebnis der Untersuchungen	16

1. Vorbemerkungen

1.1 Vorüberlegungen zum Einsatz städtebaulicher Maßnahmen

In einem Teilgebiet der Ortslage Salbke in Magdeburg ist eine besondere städtebauliche Problemlage festzustellen. Durch diese besonderen städtebaulichen Verhältnisse ergibt sich die Notwendigkeit zu prüfen, ob städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach §§ 136 ff. Baugesetzbuch (BauGB) oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen im Sinne der §§ 165 bis 171 BauGB (förmliche Festlegung eines Entwicklungsgebietes oder eines Anpassungsgebietes) eingeleitet werden sollen.

Das im Wesentlichen um die Hauptstraße Alt Salbke gelegene „Sanierungsverdachtsgebiet“ weist schwerwiegende städtebauliche Defizite auf, woraus sich erhebliche negative Auswirkungen auf den Wohnort in der Ortslage Salbke ergeben. Diese städtebaulichen Missstände gehen insbesondere von Wohnbauten aus, die einen desolaten Zustand aufweisen und mit ihrem negativen Erscheinungsbild nachhaltig störend auf die Ortslage insgesamt einwirken. Das durch die alten, stark und teilweise sanierungsbedürftigen Wohnbebauungen geprägte Sanierungsverdachtsgebiet macht städtebauliche Maßnahmen erforderlich, um den drohenden Verfall dieses Gebietes entgegen zu treten. Andernfalls besteht die Gefahr, dass sich die negativen Entwicklungen ohne die notwendige Gegensteuerung beschleunigen und verschärfen.

1.2 Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen

Mit dem Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt Magdeburg vom 14.10.2010 wurde das im Lageplan gekennzeichnete Gebiet in Salbke zum Untersuchungsgebiet im Sinne des § 142 Abs. 1 i. V. m. § 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB erklärt, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung des in der Ortschaft Salbke gelegenen Teilgebietes zu erlangen. Der Beschluss wurde am 12.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Auskunftspflicht entsprechend §138 BauGB wurde hingewiesen.

Die Entscheidung, im Untersuchungsgebiet städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zum Einsatz kommen zu lassen, erfolgt auf der Grundlage einer Globalanalyse der vorliegenden Bestandserkenntnisse in diesem Gebiet. Es wird die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes nach § 142 Abs. 4 BauGB favorisiert, da die Anwendung der Vorschriften §§ 152 bis 156a für die Durchführung der Sanierung voraussichtlich nicht erforderlich ist und die Durchführung der Sanierung durch einen Ausschluss der genannten Vorschriften nicht erschwert wird. Es ist ein qualifizierter städtebaulicher Handlungsbedarf überwiegend in Bezug auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich der baulichen Beschaffenheit der Gebäude zu erkennen.

Die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im Sinne der §§ 136 ff. BauGB erscheint geeignet, die Ortslage Salbke einer besseren Wohnqualität zuzuführen und

diesen Wohnstandort insgesamt aufzuwerten. Darüber hinaus tragen Sanierungsmaßnahmen im besonderen Maße dazu bei, die Interessenskonflikte, die sich im Zuge städtebaulicher Maßnahmen ergeben können, angemessen und sachgerecht zu lösen.

Für die Anwendung des städtebaulichen Instrumentariums spricht zudem ihr ganzheitlicher Charakter. Es handelt sich bei dem Untersuchungsgebiet nicht um Einzelmaßnahmen an bestimmten Gebäuden, Gebäudegruppen, Straßen oder sonstigen baulichen Anlagen, die durchgeführt werden sollen, sondern vielmehr um eine gebietsbezogene Gesamtmaßnahme, die eine Vielzahl miteinander in Zusammenhang stehender Einzelmaßnahmen verbindet.

Mit dem Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt Magdeburg vom 14.10.2010 wurde die Durchführung vorbereitender Untersuchungen eingeleitet. Durch die vorbereitenden Untersuchungen werden Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung des in der Ortslage Salbke gelegenen Gebietes, über die bestehenden sozialen, strukturellen und städtebaulichen Probleme sowie die angestrebten Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen gewonnen. Die vorbereitenden Untersuchungen erstrecken sich auch auf nachteilige Auswirkungen, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen voraussichtlich ergeben werden.

Zur gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander werden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung gemäß §§ 137 und 139 BauGB die Betroffenen wie auch betroffene Behörden, Dienststellen und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

1.3. Zielvorstellungen im Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet hat sich innerhalb der Ortslage Salbke zu einem Bereich entwickelt, der mit seinen bestehenden Strukturen nicht zukunftsfähig ist. Im Untersuchungsgebiet konzentrieren sich Bereiche mit hohem bis sehr hohem Wohnungsleerstand sowie Gebäude mit einem niedrigen Sanierungsgrad. Wirtschaftliche Stabilisatoren wie Läden zur Gebietsversorgung, Gastronomie und Gewerbe sind im untersuchten Gebiet unterrepräsentiert. Weiterhin fehlen Bewohner, die sich für bessere Standorte und Wohnungen entschieden haben. Angesichts der problematischen Zustände 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 Städtebaurechts sollen im Untersuchungsgebiet sowohl bauliche als auch ideelle Rahmenbedingungen verbessert werden. Folgende Handlungsschwerpunkte sollen dafür die notwendigen Impulse geben:

- Bauliche und funktionale Instandsetzung, Modernisierung sowie Neubebauung des Wohnbestandes
- Verbesserungen der Wohnbedingungen und der Attraktivität des Gebietes

- Entwicklung eines positiven Images für diesen Wohnbereich

2. Ergebnisse der Strukturuntersuchungen

2.1 Situation der Ortslage Salbke

2.1.1. Regionale Lage der Ortslage Salbke

Die Ortslage Salbke bildet mit den Stadtteilen Fermersleben, Salbke und Westerhüsen den südöstlichen Stadteingang in die Landeshauptstadt Magdeburg, welcher etwa 8 km vom Stadtzentrum entfernt liegt.

Im Norden wird der Stadtteil Salbke begrenzt durch die Friedrich-List-Straße, Blumenstraße, Unterhorstweg und den Stadtteil Fermersleben und im Süden durch die Thüringer Straße, Welsleber Straße, Sohlener Straße und die Stadtteile Westerhüsen und Beyendorf-Sohlen. Im Osten wird der Ortsteil durch die Elbe begrenzt und im Westen durch die Welsleber Straße, Straße im Sauerfeld und die Stadtteile Beyendorf-Sohlen, Beyendorfer Grund sowie Hopfengarten.

Die Ortslage Salbke ist durch Straßen und öffentliche Nahverkehrsmittel an das Stadtzentrum und die Umgebung angebunden. Der Individualverkehr vollzieht sich vom Stadtzentrum aus über die Schönebecker Straße und Alt Fermersleben, beziehungsweise von dem Magdeburger Ring über die Salbker Chaussee und Ottersleber Chaussee. In nordöstlicher Richtung ist das nahe gelegene Erholungszentrum Salbker See über den Elbweg gut zugänglich. Über die Otterlseber Chaussee und Leipziger Chaussee ist die Autobahn 14 zu erreichen.

An die öffentlichen Verkehrsmittel ist die Ortslage durch eine Straßenbahnlinie, eine Buslinie und eine S-Bahnlinie mit direkter Verbindung zur Stadtmitte und den angrenzenden Landkreisen angeschlossen.

2.1.2. Funktionelle Entwicklung der Ortslage Salbke

Die im Stadtteil Salbke gelegene Ortslage Salbke entwickelte sich aus der ehemaligen Gemeinde im Kreis Wanzleben, deren Einwohner Land- und Holzwirtschaft betrieben und die Elbe zur Schifffahrt und Fischerei nutzten.

Mit einsetzender Industrialisierung wuchs die Gemeinde zu einer der wohlhabendsten im Kreis Wanzleben. Salbke entwickelte sich während der Hochphase der Industrialisierung neben Buckau zum bedeutendsten Maschinen- und Schwermaschinenbaustandort im Magdeburger Südosten. Durch den damit verbundenen Arbeitskräftebedarf stiegen die Einwohnerzahlen stark an. Um den Wohnbedarf der hinzukommenden Bevölkerung abzudecken, wurde an der Hauptstraße eine Anzahl von mehrstöckigen Mietshäusern errichtet und auf der westlichen Feldmark wurden die Arbeitersiedlungen Lüttgen-Salbke und Wolfsfelde angelegt.

Im Jahre 1910 wurde Salbke in die Stadt Magdeburg eingemeindet. Nach der Eingemeindung wurde Salbke wirtschaftlich, kulturell und verkehrstechnisch zunehmend

an die Großstadt Magdeburg angebunden bzw. mit ihr verflochten. 1926 wurde die durch Salbke führende Straßenbahnlinie Magdeburg- Schönebeck eröffnet.

Durch den Neubau von Wohnbauten und Wohnsiedlungen fand eine zunehmende Verstädterung und Umorientierung der Ortslage Salbke statt. Parallel zur Industrialisierung auf den umliegenden Flächen entwickelte sich das ehemals durch Land- und Holzwirtschaft sowie Schifffahrt und Fischerei geprägte Dorf Salbke im Laufe des 20. Jahrhunderts zu einem Wohnstandort.

In Folge des II. Weltkrieges wurden die meisten Werksanlagen, da sie der Rüstungsindustrie dienten, zerstört. Nach dem Wiederaufbau zu Beginn der 1950er Jahre übernahm die DDR die enteigneten Industrieanlagen. Auch das Reichsbahnausbesserungswerk nahm mit dem Wiederaufbau den Betrieb wieder auf, wurde jedoch 2000 nach Rothensee verlagert.

Da auch im benachbarten Farmersleben die Großbetriebe nicht mehr bestanden, setzt eine fortschreitende negative Entwicklung ein. Die kleinen Mietskasernen und die übrigen eher kleinstädtischen Wohnbebauungen wurden von vielen Einwohnern als eher unattraktiv empfunden, so dass sie den Stadtteil verließen. Um das Jahr 2000 war im Ortskern ein Wohnungsleerstand von bis zu 80 % vorhanden.

Die Ortslage Salbke entwickelte sich von einer auf Land- und Holzwirtschaft ausgerichteten Gemeinde an der Grenze zu Magdeburg im Laufe des letzten Jahrhunderts bis in die heutige Zeit zu einem Wohngebiet innerhalb der Landeshauptstadt Magdeburg.

2.1.3. Siedlungsstruktur der Ortslage Salbke

Durch die funktionellen Veränderungen, die Salbke im 20. Jahrhundert erfahren hatte, wurde die heutige Siedlungsstruktur der Ortslage Salbke geprägt.

Insgesamt hat sich an der ursprünglich dörflichen Siedlungsstruktur nicht viel verändert. So sind im Bereich der Repkowstraße - der alten Dorfstraße - immer noch dörfliche Strukturen zu erkennen. In diesem Bereich gibt es auch noch einige große Höfe mit Backsteingebäuden und Rundbogentoren, die allerdings nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden und in jüngster Zeit durch neue Wohnanlagen ergänzt wurden.

Der alte Dorfkern befindet sich rund um die Repkowstraße. In diesem Bereich sind vor allem die alten ein- bis zweigeschossigen Wohnhäuser verbreitet.

Die evangelische im neogotischen Stil erbaute St.-Gertraud-Kirche befindet sich in unmittelbarer Nähe des alten Dorfkerns und wurde an der heutigen Hauptstraße Alt Salbke errichtet. Entlang des Straßenzuges Alt Salbke stehen hauptsächlich mehrgeschossige Mietshäuser, die durch bauliche Strukturen der Gründerzeit geprägt sind. Diese zeichnen sich jedoch derzeit im Wesentlichen durch Leerstand vieler Häuser aus.

Auch in anderen Bereichen der Ortslage Salbke befinden sich entweder kleinere Ein- und Zweifamilienhäuser oder mehrgeschossige Mietwohnhäuser.

Die Funktion der Ortslage Salbke 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 Salbke

Mit 3.928 Personen, die am 31.12.2010 laut Einwohnermelderegister in Salbke mit Hauptwohnsitz gemeldet waren, ist der Stadtteil Salbke einer der kleineren von insgesamt 38 bewohnten Stadtteilen der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Bevölkerungszahlen in Salbke haben sich in den letzten Jahren wie folgt entwickelt:

Entwicklungsstruktur des Stadtteils Salbke

Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Veränderungen 2004-2010
Einwohnerzahl	3.999	3.970	3.904	3.942	3.866	3.936	3928	-71 (-1,78 %)

(Quelle: Landeshauptstadt Magdeburg- Amt für Statistik)

Innerhalb des Zeitraums der Jahre 2004 bis 2010 beträgt der Bevölkerungsverlust in Salbke insgesamt 71 Personen (- 1,78 %).

Dieser Bevölkerungsverlust ist zwar nicht sehr groß, jedoch ist zu erkennen, dass bis 2006 die Bevölkerungszahlen in der Ortslage Salbke zurück gingen. 1991 hatten noch 4801 Menschen ihren Hauptwohnsitz in Salbke. Dieser Bevölkerungsrückgang ab 1990 ist jedoch keine allein auf den Stadtteil Salbke 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. Ein leichter Bevölkerungszuwachs ist erst seit 2006 erkennbar. Eine Hauptursache für den Bevölkerungsrückgang in der Landeshauptstadt Magdeburg war der negative Geburtensaldo. Diese Entwicklung war auch in dem Stadtteil Salbke zu beobachten. Doch die Stabilisierung der Bevölkerungszahl in den letzten Jahren zeigt deutlich, dass der Stadtteil Salbke, trotz vieler sanierungsbedürftiger Wohnbebauungen, einen beliebten Wohnort darstellt. Dies könnte sich jedoch in den nächsten Jahren ändern, da die Attraktivität anderer Stadtteile und Städte durch bereits durchgeführte und geplante Sanierungs- und Verbesserungsmaßnahmen immer weiter ansteigt.

Dies wird auch in den Daten der Zu- und Wegzüge im Stadtteil Salbke deutlich. Vor 2009 waren die Anzahl der Wegzüge meist größer als die Anzahl der Zuzüge.

Wanderbewegung im Stadtteil Salbke

	2004	2005*	2006	2007	2008	2009	2010
Zuzüge	140	-	112	113	98	149	135
Wegzüge	139	-	127	113	135	117	116
Wanderungs- saldo	1	-	-15	0	-37	32	16

* Im Jahr 2005 konnte aus datentechnischen Gründen die Zu- und Wegzüge nicht ausgewertet werden.

(Quelle: Landeshauptstadt Magdeburg- Amt für Statistik)

Salbke ist ein Stadtteil, der überwiegend von Einwohnern im erwerbsfähigen Alter bewohnt wird. Der Anteil der Einwohner von 26 bis 65 Jahren an der Gesamtbevölkerung des Stadtteils betrug im Jahr 2010 mit 2283 Personen 58 %.

Der Anteil der in Salbke lebenden Einwohner über 65 an der gesamten Stadtteilbevölkerung belief sich im Jahr 2010 auf 21,16% gegenüber einem Anteil von 10,9% 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 21,16% ein Anteil von 20,63% bei den bis 25 Jahre alten Einwohnern gegenüber. Mit 21,16% lag im Jahr 2010 der Anteil der über 65-jährigen Einwohner in Salbke unter dem städtischen Durchschnitt von 23,75%.

Innerhalb des Zeitraums von 2004 bis 2010 hat der Stadtteil Salbke vor allem jüngere Einwohner der Altersgruppe 11 bis 25 Jahre verloren. Diese Entwicklung ist bedenklich. Sollte sich eine solche Tendenz fortsetzen, droht mittelfristig eine deutliche Überalterung der Ortslage Salbke. Demgegenüber sind inzwischen aber auch positive Entwicklungen in den letzten Jahren in der Altersgruppe der Kinder mit 0 bis 10 Jahren zu erkennen, deren Anzahl um 16 gestiegen ist.

Altersstruktur der Bevölkerung im Stadtteil Salbke

Altersgruppe	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Saldo 2010 zu 2004
bis 5 Jahre	150	164	146	156	147	165	165	15
6 - 10 Jahre	131	122	129	129	130	128	132	1
11 - 15 Jahre	157	137	111	113	114	126	132	-25
16 - 25 Jahre	488	497	455	464	420	410	383	-105
26 - 40 Jahre	749	724	682	690	672	708	693	-56
41 - 55 Jahre	1036	1029	1018	1025	1004	1018	1000	-36
56 - 65 Jahre	588	599	618	604	585	572	590	2
ab 66 Jahre	700	698	745	761	794	809	833	133

(Quelle: Landeshauptstadt Magdeburg- Amt für Statistik)

Der Stadtteil Salbke hat eine deutliche Erhöhung des Altersdurchschnittes zu verzeichnen. Innerhalb der Jahre von 2004 bis 2010 stieg das durchschnittliche Alter der Bevölkerung im Stadtteil Salbke um 1,7 Jahre. Mit 46,7 Jahren lag im Jahr 2010 der Altersdurchschnitt der Einwohner in Salbke über dem städtischen Durchschnitt von 45,7 Jahren.

Altersstruktur der Bevölkerung im Stadtteil Salbke

Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Saldo 2010 zu 2004
Altersdurchschnitt	45	45,1	46	45,9	46,5	46,2	46,7	1,7 Jahre

(Quelle: Landeshauptstadt Magdeburg- Amt für Statistik)

Der Gefahr der Überalterung 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 Salbke zu bewahren und stabile Bevölkerungsstrukturen zu schaffen. Für die Sicherung des Wohnstandortes spielen dabei maßgeblich die Wohnraumqualität und das Wohnumfeld eine besondere Rolle.

2.2 Situation im Untersuchungsgebiet

2.2.1 Lage des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet liegt im Zentrum der Ortslage Salbke. Das Gebiet umfasst mehrere Wohnbebauungen entlang der Gröninger Straße, Thieberg, Alt Salbke, Friedhofsstraße, Anstaltstraße, Kroppenstedter Straße, Am Krug, Kyffhäuserstraße, Repkowstraße und Greifenhagener Straße.

2.2.2. Sanierungsbedürftige Wohnbebauungen

Der Großteil der Wohnungen wurde vor 1950 gebaut und befindet sich in Privateigentum. Ein erhöhter Sanierungsbedarf ist im ganzen Untersuchungsgebiet vorhanden.

Entlang der Hauptstraße Alt Salbke bestehen überwiegend mehrgeschossige Wohnblöcke. Es sind Altbauten in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise mit Pultdächern, die durch die Gründerzeit geprägt sind. Die Hauptstraße ist durch die hohe Verkehrsdichte und - bedingt durch viele Pkws, Lkws und die Straßenbahn - einem hohem Verlärmungsgrad ausgesetzt. Es verlassen täglich ca. 17.400 Pkws und Lkws die Straße Alt Salbke in Richtung Süden, ca. 7.400 in westlicher Richtung und ca. 13.800 in Richtung Norden.

Durch den Leerstand und den unsanierten Zustand vieler Wohngebäude in dieser Hauptstraße wird das schlechte Image Salbkes hauptsächlich bestimmt.

Die Hauseingänge Alt Salbke 24, 26, 27 sind mehrgeschossige Wohngebäude, die stark sanierungsbedürftig sind. Sie weisen derzeit einen 100%igen Leerstand auf. In den Hauseingängen 25, 28, 29 wurden bereits teilweise die Dächer saniert und die Fassade erneuert. Sie sind vollständig bewohnt.

An der Kreuzung Alt Salbke, Kyffhäuserstraße und Friedhofstraße steht ein einzelnes, freistehendes Einfamilienhaus (Nr. 30), welches noch nicht saniert wurde.

Weiterführend sind in Alt Salbke die Hausnummern 31 bis 36 auch mehrgeschossige Wohngebäude. In Hausnummer 31, welches saniert wurde, befindet sich im Erdgeschoss ein Restaurant und in Hausnummer 35 ein Einzelhandelsgeschäft.

Die Hauseingänge 34 und 35 sind zwar mit jeweils einer Familie bewohnte Wohnhäuser, aber noch völlig unsaniert. Auch die anderen Wohngebäude benötigen dringend eine Sanierung.

In Alt Salbke 71 besteht ein alter Hof, dessen Mauer zur Kroppenstedter Straße eingefallen ist und den dortigen Weg behindert. Der Hof erfordert eine grundlegende Sanierung.

Alt Salbke 73, 74, 75, 78 sind dreigeschossige Mietwohnbauten. Sie verfügen insgesamt über 36 Wohnungen, von denen ca. 65% leer stehen. Die Hauseingänge 73 und 74 sind unsaniert und bereits sehr starkem Verfall ausgesetzt. Beide Hauseingänge verfügen insgesamt über 10 Wohnungen, von denen keine mehr bewohnt werden kann. In einem teilsanierten Zustand hingegen befindet sich der Hauseingang 75. Auch hier sind knapp über 50 % der Wohnungen nicht bewohnt. Alt Salbke 78 wurde nur teilweise saniert. Von den 7 vorhandenen Wohnungen stehen hier 2 leer.

Der Hauseingang Alt Salbke 79 ist ein zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus, was zum Teil saniert wurde. Es wurde bereits das Dach saniert sowie die Fassade gestrichen.

Der Hauptstraße entsprechend sind der zunehmende Verfall der Gebäude und Verwahrlosung des Umfeldes auch in der unmittelbaren Umgebung zu erkennen.

Die Wohnblöcke entlang der Straße Am Krug sind alle mehrgeschossig und stehen insgesamt zu ca. 38% leer. Die Wohnhäuser 2, 2a, 4 wurden bereits saniert und weisen bei 23 Wohnungen einen Leerstand von 3 Wohnungen auf. Im Gegensatz dazu stehen die Hauseingänge 1a und 3 völlig leer. Hauseingang 1a ist unsaniert und Hausnummer 3 ist bereits in sich eingestürzt.

Daran schließen sich die Kroppenstedter Straße 14 und 15 an. Sie befinden sich in dem gleichen unsanierten Zustand wie Am Krug 1a und Alt Salbke 73.

Am anderen Ende der Straße Am Krug beginnt die Greifenhagener Straße. Der Wohneingang 1, ein dreigeschossiges Wohnhaus, befindet sich in einem sanierten Zustand und ist zu ca. 66% bewohnt. Der ebenfalls dreigeschossige Hauseingang 2 ist hingegen unsaniert und steht völlig leer. Die Hauseingänge 3 und 8 wurden saniert.

Insgesamt war bei den mehrgeschossigen Wohnbebauungen im betrachteten Untersuchungsgebiet im Jahr 2008 ein Leerstand von ca. 68% vorzufinden.

Weitere vereinzelte Einfamilienhäuser und alte Höfe, welche modernisiert und saniert werden müssen, wurden ebenfalls in das Untersuchungsgebiet aufgenommen, um den alten Dorfcharakter erhalten und somit eine wirkungsvolle positive Entwicklung für das gesamte Untersuchungsgebiet zu erzielen.

Die Wohnbebauungen entlang der Anstaltstraße sind zumeist zweigeschossige Wohnhäuser. Die Hauseingänge 1, 2, 11a, 12, 13, 13a, 14 sind völlig unsaniert. Davon sind ca. 60 % bewohnt. Saniert hingegen sind schon die Hauseingänge 6, 7, 10, 11, von denen kein Haus leer steht. Im Hauseingang 4 wurde bereits der Innenbereich des Hauses saniert. Die Fassade und das Dach sind jedoch noch unsaniert und es besteht weiterer Sanierungsbedarf. Teilsaniert sind schon die Hauseingänge 3, 5, 8, 9. Der Hauseingang 5 ist unbewohnt.

Die Blumenberger Straße 4 und 6 sind Wohngebäude, welche unsaniert- bzw. teilsaniert sind. Sie schließen an das dreigeschossige Mehrfamilienhaus der Blumenberger Straße 2 an, das stark sanierungsbedürftig ist.

Entlang der Gröninger Straße stehen zwei mehrgeschossige Wohnblöcke, die beide unsaniert sind und zu ca. 92 % leer stehen. Hausnummer 7 ist ein teilsaniertes Einfamilienhaus.

Der Thieberg ist hauptsächlich durch alte, unsanierte Mauern von den Höfen der Gebäude der Gröninger Straße geprägt. Im Thieberg befindet sich noch ein saniertes Einfamilienhaus (Nr. 1) und ein weiteres zum Teil saniertes Einfamilienhaus (Nr. 2).

Die Kyffhäuser Straße 3, 4, 5, 6, 7, die Greifenhagener Straße 4 und die Repkowstraße 9 und 12 bilden die typischen Höfe ab, die noch aus dem alten Dorf Salbke erhalten geblieben sind. Sie alle sind bewohnt, erfordern jedoch eine grundlegende Sanierung. Zu erkennen sind zum großen Teil noch die Stallbebauungen und Rundbogentore.

An der Ecke Kyffhäuserstraße und Repkowstraße befindet sich ein alter Garagenkomplex. Einzelne Garagen sind schon eingestürzt bzw. wurden abgerissen.

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 und den alten Dorfbereich zu erhalten, sind eine Modernisierung und damit eine Anpassung der Wohnungen an die heutigen Standards unumgänglich. Dabei ist der Erhalt der wertvollen historischen Bausubstanz und der gewachsenen städtebaulichen Struktur von großer Bedeutung, allerdings ist ein Abriss einzelner desolater Gebäude oder ganz leer gefallener Häuserzeilen unumgänglich.

2.2.3. Bewertung der Strukturuntersuchungen

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass in dem Untersuchungsgebiet ein erhöhter Sanierungsbedarf vorzufinden ist. Es bestehen städtebauliche Mängel, die vor allem aus der baulichen Beschaffenheit der Wohnbebauungen und der sich daraus ergebenden Beeinträchtigung des Ortsbildes resultieren. Die vorhandene Bausubstanz und die Wohnstandards entsprechen im erheblichen Maße nicht mehr den allgemeinen Anforderungen. Für das Untersuchungsgebiet besteht in erheblichem Umfang Instandsetzungs- und Modernisierungsnotwendigkeit.

Die Missstände und Mängel im Untersuchungsgebiet wirken sich negativ auf die Attraktivität und damit die Akzeptanz dieses Wohnbereiches in der Ortslage Salbke aus. So trägt die unzulängliche Wohnqualität des Untersuchungsgebietes nicht dazu bei,

dass sich Wohnungssuchende in diesem Bereich der Ortslage Salbke neu ansiedeln. Weiterhin ziehen die Einwohner, denen es finanziell möglich ist, in sanierte Wohnungen die sich zumeist außerhalb des Stadtteils Salbke befinden. Durch den immer größer werdenden Wohnungsleerstand wird der Verfall des Wohngebietes zudem begünstigt. Diese Sachverhalte fördern das negative Image des Ortsteils, welches sich ohne weitere städtebauliche Eingriffe noch weiter verschlechtern würde. Es besteht dahingehend ein dringender ganzheitlicher integrierter Handlungsbedarf zur Behebung der städtebaulichen Missstände. Allerdings muss auch darauf hingewiesen werden, dass sich im näheren Umfeld des Untersuchungsgebietes bereits sanierte Gebäude in Entfernung zur Schönebecker Straße befinden.

3. Ergebnisse der Strukturuntersuchungen

3.1. Eignung des Standortes für Sanierungsmaßnahmen im Sinne von § 136 Abs. 1 BauGB

Sanierungsmaßnahmen im Sinne des § 136 BauGB sind städtebauliche Gesamtmaßnahmen, d.h. Maßnahmen, die aus zahlreichen miteinander in Zusammenhang stehenden baulichen und sonstigen Einzelmaßnahmen bestehen und in einem bestimmten abgegrenzten Gebiet erfolgen. Dabei kommt es nicht auf die Größe des Gebietes an, sondern ob sich die vorhandenen städtebaulichen Missstände als erheblich beeinträchtigend auf die Umgebung auswirken. Es ist allerdings nicht erforderlich, dass alle im Gebiet liegenden Grundstücke Mängel aufweisen oder auf allen Grundstücken Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind.

Das Untersuchungsgebiet umfasst einen Komplex aus mehrgeschossigen Wohngebäuden entlang der Hauptstraße Alt Salbke sowie Einfamilienhäuser und Höfe westlich und östlich der Hauptstraße. Die festgestellten Missstände konnten bisher nicht durch private Initiativen allein behoben werden. Vielmehr bedarf es angesichts der sich verstärkenden Probleme einer Vielzahl verschiedener gebietsbezogener Maßnahmen, die untereinander koordiniert und zielgerichtet umgesetzt werden müssen, um eine städtebauliche Aufwertung im Bereich zu bewirken. Damit besteht ein qualifizierter städtebaulicher Handlungsbedarf im Gebiet.

3.2 Eignung einer Sanierungsmaßnahme als städtebauliches Instrument

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Im der vorangegangenen Untersuchung wurden die vorhandenen Missstände bereits ausführlich untersucht und beschrieben. Von daher liegt bereits ein wesentliches Tatbestandsmerkmal als Voraussetzung für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme vor. Gleichzeitig muss die Sanierungsmaßnahme der Behebung der Missstände dienen und zwar durch wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebiets.

Als Maßnahmen zur Behebung der städtebaulichen Missstände in Salbke kommen insbesondere in Betracht:

- die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
- die Umnutzung von Gebäuden und Flächen
- die Beseitigung baulicher störender nicht stadtbildprägender Nebenanlagen
- die Bebauung nicht bebauter Flächen entsprechend der dörflichen bzw. gründerzeitlichen Bautypologie.

Nicht verkannt werden darf dabei, dass die vorgenannten Maßnahmen Baumaßnahmen i.S. § 148 Abs. 2 Ziff. 1 und 2 BauGB sind und den Eigentümern überlassen bleiben. Es bedarf also der Mitwirkung der Eigentümer. Hier liegt auch das Risiko, denn ein Eigentümer muss auch wirtschaftlich in der Lage sein, notwendige Baumaßnahmen durchzuführen. Es ist Aufgabe der Gemeinde, beratend zur Verfügung zu stehen und beispielsweise über die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten des § 7h Einkommenssteuergesetz zu informieren.

Dabei ist davon auszugehen, dass die Durchführung von Einzelmaßnahmen gebietsbezogen wirken und weitere Maßnahmen nach sich ziehen. Hier bedarf es jedoch der Steuerung durch die Gemeinde, um die angestrebten Sanierungsziele durch auf einander abgestimmte Maßnahmen in einem angemessenen Zeitraum zu erreichen, auch um dem Erfordernis der zügigen Durchführung nach § 136 Abs. 1 BauGB zu entsprechen.

3.3. Bestimmung des Sanierungsverfahrens

Das Baugesetzbuch eröffnet der Gemeinde in § 142 Abs. 4 die Möglichkeit, zu entscheiden, ob das herkömmliche bzw. Regelverfahren oder das vereinfachte Sanierungsverfahren Anwendung finden soll.

Im Regelverfahren gelten neben den Vorschriften über die sanierungsrechtliche Veränderungs- und Verfügungssperre (§ 144 BauGB) die Vorschriften des dritten Abschnittes (§§ 152 ff), in denen die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen geregelt ist. Im vereinfachten Sanierungsverfahren wird die Anwendung der §§ 152 -156 BauGB ausgeschlossen. Darüber hinaus kann auch § 144 BauGB ganz oder teilweise ausgeschlossen werden.

Die Gemeinde ist verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhung auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Da im Gebiet nach den Zielen und Zwecken der Sanierung vor allem private Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden durchgeführt werden sollen und somit die Qualitäten, die für die Bodenwerterhöhungen relevant sind, (wie z.B. die Änderung des Erschließungszustandes im Gebiet oder wesentliche Umstrukturierungen im Bereich) und auf den Grundstücken nicht verändert werden sollen, sind keine bzw. nur geringe Bodenwerterhöhungen zu erwarten. Von daher ist die Anwendung der Vorschriften zur Werterhöhung nicht erforderlich. Die Durchführung der Sanierung soll im vereinfachten Verfahren erfolgen.

3.4. Verhältnis von Sanierungsmaßnahmen zum anderen städtebaulichen Instrumenten des Untersuchungsgebietes

Neben der Festlegung eines Sanierungsgebietes gibt es weitere Instrumente der Bodenordnung, die zu Anwendung kommen könnten. Insofern ist zu prüfen, ob das angestrebte Ziel mit anderen Maßnahmen zweckmäßiger erreicht werden kann.

Festsetzung des Untersuchungsgebietes als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen dienen nach § 165 Abs. 2 BauGB grundsätzlich der Entwicklung bislang unbebauter Flächen für eine erstmalige Nutzung oder der städtebaulichen Neuordnung brachliegender oder minder- und fehlgenutzter Flächen, mit dem Ziel, diese einer neuen Entwicklung zuzuführen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (NVwZ 1998, 1297) können dabei durchaus auch bebaute Gebiete in den Entwicklungsbereich einbezogen werden. Innerhalb des Untersuchungsgebietes stellt sich die Aufgabe einer Neustrukturierung indes nicht. So bedarf das Untersuchungsgebiet keiner grundlegend neuen städtebaulichen Entwicklung. Zur Realisierung dieser Zielvorstellungen bedarf es im Untersuchungsgebiet nicht des Einsatzes des besonderen städtebaulichen Instrumentariums nach § 165 BauGB.

Ferner lässt sich auch die Notwendigkeit einer kommunalen Grunderwerbspflicht und erleichterter Enteignungsmöglichkeiten, welche die Heranziehung der spezifischen Vorschriften des Entwicklungsrechts erfordern würde, für den Bereich des 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 öffentliches Interesse, welches einen Eigentumsentzug generell rechtfertigen würde, liegt nicht vor.

Nach alledem ist die Festsetzung des Untersuchungsgebietes als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in der Ortslage Salbke aus Gründen der Verhältnismäßigkeit insbesondere mit Blick auf den in Art. 14 Abs. 3 Grundgesetz verankerten Eigentumsschutz nicht erforderlich.

Planerische und vertragliche Mittel

Die im Untersuchungsgebiet angestrebten Mittel sind mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes allein nicht zu erreichen. Ein Bebauungsplan führt auf dem Wege einer Angebotsplanung dazu, dass die Grundstücke entsprechend der angestrebten Entwicklung bebaut werden können. Hieraus ergibt sich jedoch keine Verpflichtung, die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu realisieren. Auch der denkbare Einsatz von Baugeboten ist nicht geeignet, die Festsetzungen eines Bebauungsplanes tatsächlich zu verwirklichen. Zudem darf nicht verkannt werden, dass die Maßnahmen im Untersuchungsgebiet auf die Bewältigung des ergebenden Sanierungsbedarfs in einem Bereich der Ortslage Salbke angelegt ist, die ein koordiniertes Vorgehen in organisatorischer, zeitlicher, baulicher und finanzieller Hinsicht erfordert. Dieses Ziel lässt sich im Rahmen eines Bebauungsplanes nicht durchführen. Einen Aufstel-

lungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 483-2 „Alt Salbke Ost“ aus dem Jahre 1997 existiert und könnte bei Bedarf neu aufgelegt werden.

Städtebauliche Verträge können gemäß § 145 Abs. 4 Satz 3 BauGB nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes im weiteren Verlauf des Verfahrens in Betracht kommen, um Versagungsgründe nach §145 Abs. 2 BauGB bei genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgängen auszuräumen.

4. Beteiligung der Betroffenen und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 137, 139 BauGB

Im Zeitraum vom 29.11.2011 bis zum 30.01.2012 wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Zu dem geplanten einfachen Sanierungsgebiet gibt es keine Bedenken. Hinweise und Ergänzungen fachlicher und inhaltlicher Art wurden in den Untersuchungsbericht eingearbeitet. Parallel zur der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde am 26.01.2012 eine Bürgerversammlung im Bürgerhaus „Alte Schule“ in Alt Salbke durchgeführt. Zu der Bürgerversammlung erschienen ca. 70 interessierte Eigentümer und Bewohner von Alt Salbke. Im Grundtenor begrüßten die Bürger die Ausweisung eines einfachen Sanierungsgebietes, zumal die Kommune in den letzten 5 Jahren große Investitionen im öffentlichen Raum und der öffentlichen Infrastruktur in Alt Salbke durchgeführt hat (Sanierung Bürgerhaus „Alte Schule“, Sanierung Grundschule Friedhofsstraße, Sanierung der Kirche St. Gertraud incl. Neubau Lapidarium, Sanierung des Salbker Angers incl. barrierefreier Ausbau des Haltestellenbereiches u.a.). Nun sollen in dem Bereich vermehrt private Investitionen induziert werden. Mit der Sanierung ruinöser Gebäude insbesondere entlang der Hauptstraße wünscht man sich Stabilisierung des städtebaulichen Gefüges und durch die Wiederbelebung der Gebäude eine soziale Aufwertung des Stadtteils.

5. Planungen für das Untersuchungsgebiet als städtebauliches Sanierungsgebiet

5.1. Zweckmäßige räumliche Begrenzung von Sanierungsmaßnahmen

Um den im Untersuchungsbericht festgestellten Sanierungsbedarf zweckmäßig durchführen zu können, ist es nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung sachgerecht, das in der Ortslage Salbke gelegene Untersuchungsgebiet als Sanierungsgebiet fest zu setzen.

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

Flur: 476

Flurstücke: 1097, 3031/1, 3031/2, 3032, 3033, 3034, 3035, 3036, 3037, 3038, 3039, 3040/1, 3042, 3043, 3044, 3045, 3046, 3048, 3049, 3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056, 3057, 3058, 3059, 3060/1, 3060/2, 3061/1, 3062/1, 3062/2, 3062/3, 3063, 3064, 3065, 3066, 3067, 3068, 3069, 3070, 3071, 3072, 3073, 3074, 3075, 3077, 3078, 3079/1, 3079/2, 3080, 3081, 3088, 3089, 3090, 3093, 3094, 3095, 3096, 3097/1, 3097/2, 3098, 3099, 3100, 3101, 3102, 3103, 3104, 3105, 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3126/3, 3505, 3510, 3511, 3512, 3513, 3541, 3542, 3605, 3606, 10047, 10054, 10263, 10264, 3192, tw.3076, tw. 3535/2, tw. 3540/1, tw.10446, tw. 3030/2, tw.3083

5.2. Angestrebte Ziele und Zwecke von Sanierungsmaßnahmen

Ziel der im Untersuchungsgebiet durchzuführenden Maßnahmen ist es, die städtebaulichen Missstände zu beheben, um sicherzustellen, dass die bisherige Wohnnutzung erhalten, wiederbelebt und fortgeführt wird. Das Hauptziel aller Sanierungsmaßnahmen soll es sein, die Hauptfunktion als Wohnstandort zu stärken. Dabei soll die vorhandene Siedlungsstruktur mit dem Dorfbereich und den mehrgeschossigen Wohnbebauungen an der Straße Alt Salbke erhalten bleiben. Im Vordergrund steht dabei die Objektsanierung in Form von Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Teilziele hierzu bilden die Verbesserung der Wohnausstattung und -standards, die Verbesserung der äußeren Wohnbedingungen sowie die Betonung ortsbildpflegerischer Belange. Durch eine umfassende Aufwertung des Untersuchungsgebietes soll dieser Bereich der Ortslage Salbke wieder an Attraktivität gewinnen für die Einwohner und Zuzügler.

6. Zusammenfassung / Ergebnis der Untersuchungen

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes setzt nach § 136 Abs. 1 BauGB voraus, dass die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung von Maßnahmen im Sanierungsgebiet im öffentlichen Interesse liegen. Im öffentlichen Interesse liegt nur die Durchführung einer gebietsbezogenen Gesamtmaßnahme.

Im Ergebnis der vorangegangenen Untersuchung ist festzustellen, dass die bestehenden Probleme nur im Rahmen einer Gesamtmaßnahme gelöst werden können. Von daher bedarf es der einheitlichen Vorbereitung und Durchführung der Maßnahme. Durch die Behebung der vorhandenen Substanz- und Zustandsmängel soll gewährleistet werden, dass Salbke als funktionsfähiger Stadtteil erhalten bleibt, der gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen bietet.

Anhang

Leerstandserfassung im Jahr 2008 der mehrgeschossigen Wohnbebauungen im Untersuchungsgebiet

Straße	Hausnummer	Wohnungen		Modernisierungsstand			Baujahr		
		Gesamt	Leerstand	voll-saniert	teil-saniert	un-saniert	vor 1949	1950-1989	ab 1990
Alt Salbke	24	12	12	0	0	12	12	0	0
	26	4	4	4	0	0	4	0	0
	27	5	5	0	0	5	5	0	0
	32	6	4	0	0	6	6	0	0
	33	4	4	0	0	4	4	0	0
	36	4	1	0	4	0	4	0	0
	73	4	4	0	0	4	4	0	0
	74	6	4	0	0	6	6	0	0
	75	9	5	9	0	0	9	0	0
78	7	2	0	7	0	7	0	0	
Am Krug	1a	6	6	0	6	0	6	0	0
	2	5	1	5	0	0	5	0	0
	2a	4	1	4	0	0	4	0	0
	3	3	3	0	0	3	3	0	0
	4	14	1	14	0	0	14	0	0
Anstaltstraße	3	4	4	0	0	4	4	0	0
	4	4	3	0	0	4	4	0	0
	5	3	3	0	0	3	3	0	0
	12	7	6	0	0	7	7	0	0
Blumenberger Straße	2	8	8	0	0	8	8	0	0
Friedhofsstraße	1	4	0	0	4	0	4	0	0
	5	3	0	3	0	0	3	0	0
Greifenhagener Straße	1	6	2	6	0	0	6	0	0
	2	5	5	0	0	5	5	0	0
Gröninger Straße	8	5	4	0	0	5	5	0	0
	8a	8	8	0	0	8	8	0	0
Kroppenstedter Straße	14	7	7	0	0	7	7	0	0
	15	6	6	0	0	6	6	0	0
Kyffhäuserstraße	3	4	2	4	0	0	4	0	0
	4	6	2	6	0	0	6	0	0

(Quelle Landeshauptstadt Magdeburg, eigene Erhebung 2008)