

Landeshauptstadt Magdeburg
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt

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

für

Fermersleben/ Salbke Nord

**Verfasser:
Stadtplanungsamt**

**Stand:
April 2014**

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 Farmersleben	5
2.1.1. Regionale Lage der Ortslage Farmersleben	5
2.1.2. Funktionelle Entwicklung von Farmersleben	5
2.1.3. Siedlungsstruktur der Ortslage Farmersleben	6
2.1.4. Bevölkerungsstruktur des Stadtteils Farmersleben	6
2.2 Situation im Untersuchungsgebiet	7
2.2.1 Lage des Untersuchungsgebietes	7
2.2.2. Sanierungsbedürftige Wohnbebauungen	7
2.2.3. Bewertung der Strukturuntersuchungen	8
3. Ergebnisse der Strukturuntersuchungen	8
3.1. Eignung des Standortes für Sanierungsmaßnahmen im Sinne von § 136 Abs. 1 BauGB	8
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	10
4. Beteiligung der Betroffenen und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 137, 139 BauGB	10
5. Planungen für das Untersuchungsgebiet als städtebauliches Sanierungsgebiet	10
5.1. Zweckmäßige räumliche Begrenzung von Sanierungsmaßnahmen	11
5.2. Angestrebte Ziele und Zwecke von Sanierungsmaßnahmen	12
6. Zusammenfassung/ Ergebnis der Untersuchungen	12

1. Vorbemerkungen

1.1 Vorüberlegungen zum Einsatz städtebaulicher Maßnahmen

In einem Teilgebiet der Ortslage Fermersleben/ Salbke Nord in Magdeburg ist eine besondere städtebauliche Problemlage festzustellen. Durch diese besonderen städtebaulichen Verhältnisse ergab 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. Für den angrenzenden Bereich der Ortslage Salbke wurde durch den Stadtrat am 31.05.2012 gemäß §142(4) BauGB eine Satzung im vereinfachten Sanierungsverfahren beschlossen. Gleiches ist für die Ortslage Fermersleben/ Salbke Nord geplant.

Das an der Hauptstraße Alt Fermersleben/ Alt Salbke gelegene Untersuchungsgebiet weist teilweise städtebauliche Defizite auf, woraus sich womöglich negative Auswirkungen auf den Stadtteil in Fermersleben/ Salbke Nord ergeben. Diese städtebaulichen Missstände gehen insbesondere von Wohn- und Geschäftshäusern aus, die einen desolaten Zustand aufweisen und mit ihrem negativen Erscheinungsbild nachhaltig störend auf den Südosten einwirken. Das durch die alten, stark und teilweise sanierungsbedürftigen Wohnbebauungen geprägte Sanierungsverdachtsgebiet macht gegebenenfalls 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 23.01.2014 wurde das im Lageplan gekennzeichnete Gebiet in Fermersleben/ Salbke Nord 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 Ortslage Fermersleben/ Salbke Nord gelegenen Teilgebietes zu erlangen. Der Beschluss wurde am 28.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Auskunftspflicht entsprechend §138 BauGB wurde hingewiesen. Von Februar bis März 2014 wurde der relevante Gebäudebestand aufgenommen und bewertet.

Die Entscheidung, im Untersuchungsgebiet städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zum Einsatz kommen zu lassen, erfolgt auf der Grundlage einer Analyse der vorliegenden Bestandserfassung 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 sind geeignet erscheinen, die Bebauung Alt Fermersleben/ Alt Salbke einer besseren Wohnqualität zuzuführen und diesen Wohn- und Gewerbestandort 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.

Mit dem Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt Magdeburg vom 23.01.2014 wurde die Durchführung vorbereitender Untersuchungen eingeleitet. Durch die vorbereitenden Untersuchungen werden Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung des Gebietes, über die bestehenden sozialen, strukturellen und städtebaulichen Probleme sowie die angestrebten Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen gewonnen.

Für die Anwendung des städtebaulichen Instrumentariums würde zudem ihr ganzheitlicher Charakter sprechen. Im Untersuchungsgebiet sollte es sich nicht um Einzelmaßnahmen an bestimmten Gebäuden, Gebäudegruppen, Straßen oder sonstigen baulichen Anlagen richten, die durchgeführt werden sollen, sondern vielmehr um eine gebietsbezogene Gesamtmaßnahme, die eine Vielzahl miteinander in Zusammenhang stehender Einzelmaßnahmen verbindet. Durch die Untersuchung soll festgestellt werden in wie weit die gebietsbezogene Gesamtmaßnahme gegenüber der Einzelmaßnahme überwiegt.

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

1.3. Zielvorstellungen im Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet entlang der Straße Alt Farmersleben/ Alt Salbke charakterisiert einen Straßenkorridor, welcher in westlicher Richtung durch Industrienutzung und in östlicher Richtung durch Wohnnutzung aus einem Konglomerat aus gründerzeitlicher Bebauung, Zeilenbebauung der frühen Nachkriegszeit, Plattenbauten- und Neubauten, einschließlich Garagenkomplexen, charakterisiert wird.

Im Untersuchungsgebiet konzentrieren sich Bereiche mit hohem bis sehr hohem Wohnungsleerstand sowie Gebäude mit erfolgter Sanierung. Wirtschaftliche Stabilisatoren sind im untersuchten Gebiet unterrepräsentiert. Der relativ schmale Wohnkorridor führt zwangsläufig dazu, dass das Wohnpotential im südlichen Bereich gering ausfällt. Angesichts der Funktionsschwäche im mittleren Teil des Untersuchungsgebietes stellt die Ausweisung eines Sanierungsgebietes die Chance dar, neben der sanierten Kita „Am Salbker See“ Am Unterhorstweg südlich angrenzend auf dem Flurstück 10176 eine strukturelle gebietsbezogene Verbesserung durch Neubau zu bewirken.

Zur Sicherung der Wohnfunktion und langfristigen Akzeptanz des Untersuchungsgebietes als ein lebenswertes Wohnquartier sollte der Bereich um den Freundschaftsweg als eine Art städtebaulich abgrenzbare Insel durch das zukünftige Sanierungsgebiet entwickelt werden. Dazu ist im Wesentlichen eine Verbesserung der Verkehrssituation durch den Ausbau einer barrierefreien Haltestelle anzustreben. Südlich angrenzend muss der „Wasserturmpark“ mit dem Flurstück 81 als ein geschütztes Landschaftsbestandteil gesichert und als ein Teil des Kulturparks genutzt werden. Eine Bebauung dieser Fläche ist auf Grund der intensiven kulturellen Nutzung des Maschinenhauses durch den Turmpark e.V. nutzungsbedingt ungeeignet.

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

- Bauliche und funktionale Instandsetzung, Modernisierung sowie Neubebauung des Wohnbestandes
- Verbesserungen der Wohnbedingungen und der Attraktivität des Gebietes durch die Verbesserung der verkehrlichen und gewerblichen Situation.
- Entwicklung eines positiven Images für diesen Wohnbereich

2. Ergebnisse der Strukturuntersuchungen

2.1 Situation der Lage Fermersleben/ Salbke Nord

2.1.1. Regionale Lage Fermersleben/ Salbke Nord

Das Untersuchungsgebiet bildet mit den Stadtteilen Fermersleben und Salbke Nord den südöstlichen Stadteingang in die Landeshauptstadt Magdeburg, welcher etwa 6 km vom Stadtzentrum entfernt liegt.

Das Gebiet wird durch die Mertensstraße und der östlich anschließenden Bebauung im Norden bis zur Martin Gallus Kirche begrenzt; der östliche Bereich verläuft entlang der Bebauung Randauer Straße, Am Unterhorstweg bis zur Sackgasse Freundschaftsweg. Die südliche Bebauung des Freundschaftsweges und der Bebauung Alt Salbke 111 einschließlich der ehemaligen Turnhalle bildet den südlichen Abschluss. Westlich verläuft die Grenze entlang der straßenbegleitenden Bebauung der Straße Alt Salbke/ Alt Fermersleben und schließt die Bebauung in der Blumenstraße und Mertensstraße ein.

2.1.2. Funktionelle Entwicklung von Fermersleben/ Salbke Nord

Die Stadtteile Fermersleben und Salbke entwickelten sich während der Hochphase der Industrialisierung neben Buckau zu bedeutsamen Maschinen- und Schwermaschinenbaustandorten 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 Wolfseide angelegt.

Im Jahre 1910 wurde Fermersleben/ Salbke in die Stadt Magdeburg eingemeindet. Nach der Eingemeindung wurden Fermersleben und Salbke wirtschaftlich, kulturell und verkehrstechnisch zunehmend an die Großstadt Magdeburg angebunden bzw. mit ihr verflochten. 1926 wurde die Straßenbahnlinie Magdeburg- Schönebeck eröffnet.

Nach dem Neubau von Wohnbauten und Wohnsiedlungen fand eine zunehmende Verstädterung und Umorientierung insbesondere der Ortslage Fermersleben statt. Parallel zur Industrialisierung auf den umliegenden Flächen entwickelten sich die ehemals durch Land- und Forstwirtschaft sowie Schifffahrt und Fischerei eher dörflich geprägten Ortslagen Fermersleben und Salbke im Laufe des 20. Jahrhunderts zu Wohnstandorten.

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 (RAW Salbke) setzte nach dem Wiederaufbau den Betrieb fort. Nach der politischen Wende im Jahr 1990 wurde es jedoch im Jahr 2000 nach Rothensee verlagert.

Die politische Wende zog in den Folgejahren wirtschaftliche Veränderungen nach sich. Eine fortschreitende negative Entwicklung setzte mit der Schließung der Großbetriebe ein. Der schlechte Zustand der Mietshäuser und die eher kleinstädtische Wohnbebauung wurden von vielen Einwohnern als unattraktiv empfunden, so dass sie den Stadtteil verließen.

2.1.3. Siedlungsstruktur des Sanierungsgebietes Fermersleben/ Salbke Nord

Durch die städtebaulichen funktionellen Veränderungen, die Fermersleben und Salbke im 20. Jahrhundert erfahren hatte, wurde die heutige Siedlungsstruktur des Untersuchungsgebietes Fermersleben/ Salbke Nord geprägt.

Entlang des Straßenzuges Alt Fermersleben/ 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. Die Funktion der Ortslagen Fermersleben und Salbke Nord als Wohnstandorte hat sich bis in die heutige Zeit erhalten. So ist die Wohnbebauung die hauptsächliche Art der baulichen Nutzung im Untersuchungsgebiet. Angrenzend dominiert hingegen die industriell gewerbliche Nutzung.

Im Norden des Untersuchungsgebietes, entlang der Straße Alt Fermersleben, findet sich die Blockrandbebauung der Gründerzeit wieder. Charakteristisch für die Gründerzeitbebauung war der 4-geschossige Wohnungsbau mit Wohnungen unterschiedlicher Größe und Nebengebäude im Innenhof. Daran nach Norden anschließend findet sich noch eine Bebauungsstruktur mit dörflichem Charakter und der Martin-Gallus-Kirche.

Besonders auffällig ist der Werksiedlungsbau, der sich im Freundschaftsweg befindet. Die Arbeiterwohnsiedlung des RAW Salbke wurde von 1904-1913 errichtet. Auf beiden Seiten des Freundschaftswegs wurden schlichte dreistöckige Doppelwohngebäude mit Mansardendach errichtet. Die einzelnen Haushälften haben unterschiedliche Größen (Zwei- oder Dreiraumwohnungen). Sämtliche Fassaden weisen die farbliche Kontrastwirkung von roten Ziegeln und hellen Putzflächen auf, wobei die Erdgeschoss voll verklindert sind. Auffällig ist der dreieckige Fachwerkgiebel. Mehrere jüngere Gebäude sind schlichter gehalten. Zu jedem Wohnhaus gehörten Stallgebäude und andere Nebengelasse.

Besonders die Wohngebäude der dreißiger Jahre und die Wohnsiedlung stehen leer.

2.1.4. Bevölkerungsstruktur des Untersuchungsgebietes

Mit 2.379 Personen, die am 31.12.2013 laut Einwohnermelderegister im Untersuchungsgebiet mit Hauptwohnsitz gemeldet waren, ist der Bereich einer der kleineren von insgesamt 38 bewohnten Stadtteilen der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Bevölkerungszahlen im Untersuchungsgebiet haben sich in den letzten Jahren wie folgt entwickelt:

Entwicklungsstruktur des Untersuchungsgebietes

Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Veränderungen 2005-2013
Einwohnerzahl	2.164	2.345	2.358	2.367	2.345	2.314	2.313	2.391	2.379	+215 (+5,64 %)

(Quelle: Landeshauptstadt Magdeburg- Amt für Statistik)

Innerhalb des Zeitraums der Jahre 2005 bis 2013 beträgt der Bevölkerungszuwachs im Untersuchungsgebiet insgesamt 215 Personen (+ 5,64 %).

Dieser Bevölkerungszuwachs ist gemessen an dem kleinen Stadtteil groß; es ist erkennbar, dass es einen größeren Zuwachs von 2005 auf 2006 gab, was auf die intensive Sanierungstätigkeit im Gründerzeitviertel zwischen Herrmannstraße und Adolfstraße zurückzuführen ist. Der anfängliche Bevölkerungsrückgang ab 1990 ist jedoch keine allein auf den Untersuchungsbereich 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 im Untersuchungsgebiet zu beobachten. Doch die Stabilisierung der Bevölkerungszahl in den letzten Jahren zeigt deutlich, dass das Untersuchungsgebiet, trotz vieler sanierungsbedürftiger Wohnbebauungen, einen beliebten Wohnort darstellt. Dies wird auch in den Daten der Zu- und Wegzüge im Untersuchungsgebiet deutlich. Im Jahre 2013 überstieg die Zahl der Zuzüge die der Wegzüge um 25 Fälle.

Ohne die Motivation für eine weitere Entwicklung könnte sich dies jedoch in den nächsten Jahren ändern, da die Attraktivität anderer Stadtteile und Städte durch bereits durchgeführte und geplante Sanierungs- und Verbesserungsmaßnahmen immer weiter ansteigt.

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 zu bewahren und stabile Bevölkerungsstrukturen zu schaffen. Für die Sicherung des Wohnstandortes spielen dabei maßgeblich die Wohnraumqualität und das Wohnumfeld eine besondere Rolle. Hierbei spielt die Entlastung der Hauptverkehrsstraße durch geeignete Maßnahmen in der Straßenraumgestaltung eine übergeordnete Bedeutung.

2.2 Situation im Untersuchungsgebiet

2.2.1 Lage des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet liegt im Stadtteil Fermersleben/ Salbke Nord. Das Gebiet umfasst mehrere Wohnbebauungen entlang der Mertensstraße, Blumenstraße, Martin-Gallus Weg, Adolf-, Mariannen-, Sophien-, und Herrmannstraße, Am Unterhorstweg, dem Freundschaftsweg, Alt Salbke und Alt Fermersleben.

2.2.2. Sanierungsbedürftige Wohnbebauungen

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

Die Wohnbebauung entlang der Straße Alt Salbke ist charakterisiert durch mehrgeschossige Mietshäuser.

Die südliche straßenbegleitende Bebauung im Untersuchungsgebiet ist hauptsächlich von modernen Wohnblöcken geprägt. Eine Ausnahme bildet das denkmalgeschützte Gebäude Alt Salbke 111 sowie der Freundschaftsweg. Dieser ist als Denkmalbereich eingeordnet. Das Baudenkmal Alt Salbke 111 ist ebenfalls ein dreigeschossiges Wohngebäude, allerdings mit Gewerbefläche. Der Freundschaftsweg besteht aus schlichten dreistöckigen Doppelwohngebäuden mit Mansarddach. Von den insgesamt neun Gebäuden sind drei saniert. Die restlichen Gebäude sind in einem unsaniert und teilsanierten Zustand. Der Überwiegende Leerstand im mittleren und südlichen Bereich ist an der Hauptstraße Alt Salbke 120 – 140 sowie im Freundschaftsweg zu erkennen.

Entlang der Hauptstraße Alt Fermersleben ist der gründerzeitliche Stil vorherrschend. Eine geschlossene gründerzeitliche Bebauung bildet der Straßenzug angefangen mit der Herrmannstraße im Süden über die Sophienstraße, Mariannenstraße, und Adolfstraße im Norden. Ebenso gründerzeitlich geprägt sind die Straßenzüge Mertensstraße und Blumenstraße.

2.2.3. Bewertung der Strukturuntersuchungen

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass in dem Untersuchungsgebiet ein Sanierungsbedarf vorzufinden ist. Es bestehen städtebauliche Mängel, die vor allem aus der baulichen Beschaffenheit einzelner Wohnbebauungen resultieren. Die vorhandene Bausubstanz und die Wohnstandards entsprechen teilweise nicht mehr den allgemeinen Anforderungen. Im Untersuchungsgebiet besteht bei Einzelobjekten in erheblichem Umfang eine Instandsetzungs- und Modernisierungsnotwendigkeit.

Die Missstände und Mängel einzelner Gebäude und des Straßenraumes im Untersuchungsgebiet wirken negativ auf die Attraktivität und damit die Akzeptanz dieses Wohnbereiches in Fermersleben/ Salbke Nord. So trägt die unzulängliche Wohnqualität in Teilbereichen des Untersuchungsgebietes nicht dazu bei, dass sich Wohnungssuchende in diesem Bereich neu ansiedeln, obwohl natürlich bereits einige Wohngebäude saniert wurden. Durch den Wohnungsleerstand einzelner Gebäude und Gebäudezeilen wird der Verfall des Wohngebietes deutlich sichtbar. Diese Situation fördert das negative Image von Fermersleben und Salbke Nord, welches sich ohne weitere städtebauliche Maßnahmen noch weiter verschlechtern würde. Es besteht dahingehend ein dringender ganzheitlicher integrierter Handlungsbedarf zur Behebung der städtebaulichen Missstände. Zu den wesentlichen städtebaulichen Defiziten gehört der Straßenraum und der Ortskern Alt Fermersleben, der in seiner Ausstattung qualifiziert werden muss.

3. Ergebnisse der Strukturuntersuchungen

3.1. Eignung des Standortes für Sanierungsmaßnahmen gemäß § 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/ Alt Fermersleben sowie vereinzelte Zeilenbebauung und Einfamilienhäuser. Die festgestellten Missstände konnten bisher offensichtlich 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 bestünde ein qualifizierter städtebaulicher Handlungsbedarf im Gebiet.

Die Sanierung einzelner Objekte würde die Wirkung auf das Gebiet positiv beeinflussen, da von der Hauptstraße und den angrenzenden Industriebrachen eine große negative Ausstrahlung ausgeht. Die Sanierung straßenbegleitender Wohngebäude wird eine positive Ausstrahlung bewirken. Die Ausweisung des Sanierungsgebietes im benannten Bereich erscheint daher zweckmäßig. Mit der Zielstellung im zukünftigen Sanierungsgebiet eine gebietsbezogene Gesamtmaßnahme durchführen zu lassen, kann eine städtebaulich strukturelle Verbesserung bewirken.

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. In 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 Fermersleben/ Salbke Nord 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. d. § 148 Abs. 2 Satz 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 entsprechend der §§ 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz (EStG) 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 aufeinander abgestimmte Maßnahmen in einem angemessenen Zeitraum zu erreichen, auch um das Erfordernis der zügigen Durchführung nach § 136 Abs. 1 BauGB umzusetzen.

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.

Festlegung des vereinfachten Verfahrens nach § 142 Abs. 4

Ein umfassendes Sanierungsverfahren mit den "Besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften" (§§ 152- 156a des BauGB) und der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB ist nicht erforderlich. Bei den künftigen städtebaulichen Maßnahmen stehen die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund. 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.

Im Untersuchungsgebiet soll nach den Zielen und Zwecken der Sanierung vor allem ein Anreiz für private Initiativen zu Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden geschaffen werden. Es wird die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung angestrebt. Wesentliche Änderungen des Erschließungszustandes im Gebiet oder städtebauliche Umstrukturierungen durch Ordnungsmaßnahmen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorgesehen, wodurch wesentliche Wertsteigerungen der Grundstücke ausgeschlossen werden. Soweit straßenbauliche Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt werden, soll eine Umlage der Kosten nach dem Kommunalabgabengesetz erfolgen.

Eine Sanierung im vereinfachten Verfahren reicht aus, um die Ziele und Zwecke der Sanierung zu erreichen.

3.4. Verhältnis von Sanierungsmaßnahmen zu anderen städtebaulichen Instrumenten des Untersuchungsgebietes

Neben der Festlegung eines Sanierungsgebietes gibt es weitere Instrumente der Bodenordnung, die zur 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 erleichteter 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 im Untersuchungsgebiet Fermersleben/ Salbke Nord aus Gründen der Verhältnismäßigkeit insbesondere mit Blick auf den in Art. 14 Abs. 3 Grundgesetz (GG) verankerten Eigentumsschutz nicht erforderlich.

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

Im Zeitraum vom 05.03.2014 bis zum 31.03.2014 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 17.03.2014 eine Bürgerversammlung im Gröninger Bad in der Gröninger Straße 2 in Salbke durchgeführt. Zu der Bürgerversammlung erschienen ca. 20 interessierte Eigentümer und Bewohner. Im Grundtenor begrüßten die Bürger die Ausweisung eines einfachen Sanierungsgebietes, zumal die Kommune in den letzten Jahren mit der Sanierung des Wasserturmes Salbke eine öffentlich wirksame Großinvestitionen durchgeführt hat und die Landmarke für Südost vor dem sicheren Verfall bewahrt hat. Gleichzeitig wurde von den Bürgern der Wunsch geäußert, mehr in die Verkehrsinfrastruktur zu investieren, um den Straßenraum durch Um- und Neugestaltung attraktiver zu gestalten. Damit sollen neben steuerlichen Aspekten im zukünftigen Sanierungsgebiet weitere Anreize für die Sanierung von Immobilien im benannten Bereich geschaffen werden. Mit der Sanierung ruinöser Ge-

bäude, insbesondere entlang der Hauptstraße, wünscht man sich eine 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

Abgrenzung des Sanierungsgebietes § 142 Abs. 1 Satz 2

Im Rahmen der Untersuchungen für das städtebauliche Entwicklungskonzept wurden unterschiedlich große Bereiche untersucht und letztlich ein Bereich festgelegt, der für die Umsetzung der angestrebten Sanierungsziele besonders zweckmäßig erscheint.

Der Bereich der straßenbegleitenden industriell gewerblichen Bebauung westlich der Straße Alt Salbke/ Alt Fermersleben wurde nicht in den Geltungsbereich einbezogen, da dortige Mängel nicht im Wege der Sanierung behebbar sind. Vielmehr muss das gesamte Gebiet des ehemaligen RAW- Geländes im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung als innenbereichsrelevantes Bau- und Entwicklungspotential bewertet werden und im Rahmen eines B-Planverfahrens unter Beachtung der einzigartigen Denkmalsubstanz im räumlichen Zusammenhang mit dem neuen Sanierungsgebiet entwickelt werden.

Im Folgenden ist der Bereich dargestellt, der das Sanierungsgebiet Fermersleben/ Salbke Nord zweckmäßig abgrenzt. Es ist darauf geachtet worden, dass ein kompakter Siedlungsbereich bis zur Elbkante Bestandteil des Sanierungsgebietes Fermersleben/ Salbke Nord wird. Die genaue Abgrenzung erfolgt:

- Im Norden (von West nach Ost) entlang der nördlichen Grenzen des Flurstücks Flur 466 Flurstücke 4522/4 und 4537 des Straßengrundstücks der Mertensstraße, hinweg über die Straße Alt Fermersleben, der nördlichen Grenze der Flurstücke 4566, 4567, 4568, 4570, 4571 folgend. Die nordöstliche Grenze des Voruntersuchungsgebietes befindet sich am Flurstück Flur 466 Flurstück 4572.
- Im Osten (von Nord nach Süd) längs der östlichen Grenze der Flurstücke Flur 466, Flurstücke 4572, 4573, über den Martin-Gallus-Weg hinweg weiter in Südrichtung entlang der Flurstücke 4580/2, 4583, 4612, 4613, 4614, 4615, 4616, 4617, 4618, 4619, mittig durch das Flurstück 4640, entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 10130, 10166, über Flurstück 4670, ausschwenkend nach Osten längs der nördlichen Grenze der Flurstücke, 5029/4, weiter in südliche Richtung an der östlichen Grenze der Flurstücke 5029/4, 5043, 5042, weiter über den Unterhorstweg, entlang östlichen Grenze der Flurstücke 7003, 7004/3, 10168, 10171, 10147 hinweg über den Freundschaftsweg, entlang der Flurstücke 10143, 80, 10101.
- Im Süden (von Ost nach West) von der Nordsüdecke ausgehend der Südkante entlang der Grundstücke Flur 466 Flurstücke 10141, 10142, 10143, 10101, 80, 81, südwärts 10026, weiter nach Westen über die Straße Alt Salbke, Flurstück 10097 und 10095 verlängert bis zum Flurstück 10096.
- Im Westen (von Süd nach Nord) von der Westecke ausgehend vom Flurstück 10096 in einem parallel zur Straße Alt Salbke verlaufend an der westlichen Grenze des Flurstücks 10097 über die Straße Lüttgen-Salbker Weg bis zur Südkante des Flurstücks Flur 466 Flurstücke 4679, ausschwenkend nach Westen entlang der Südkanten der Flurstücke 4683, 4684, 4685 Richtung Norden entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 4685 bis zum Straßengrundstück der Blumenstraße dem Flurstück 4690

weiter in Nordrichtung entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 4707, das Flurstück 4723/1 querend, weiter entlang der Flurstücke 4708, 4709, 4710, 4711, 4712, 4713, 4714, 4715, 4717, 4718, 4721/8, ausschwenkend nach Westen und weiter in Nordrichtung an der Westkante der Flurstücke 4536/3, 4532, 4531, 4530, 4529, 4528, 4527, 4526, 4525, 4524 abschließend mit dem Eckgrundstück 4522/4.

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 Wohn- und Geschäfts- und Gewerbestandort zu stärken. Dabei soll die vorhandene Siedlungsstruktur mit dem dörflich geprägten Bereich (Mansfelder Straße) und den mehrgeschossigen Wohnbebauungen an der Straße Alt Farmersleben/ 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 wieder an Attraktivität gewinnen für die Einwohner und Zuzügler. Flankierend muss der Straßenraum durch die Kommune aufgewertet werden.

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 vorliegenden Fall wird mit dem neuen Sanierungsgebiet einer gebietsbezogenen Gesamtmaßnahme entsprochen.

Eine Sanierung der dargestellten Bereiche steht in einem städtebaulich funktionalem Zusammenhang der Ortslage Farmersleben/ Salbke Nord.

Im Ergebnis der vorangegangenen Untersuchung ist festzustellen, dass im dargestellten Untersuchungsgebiet die Ausweisung eines Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren in der vorgeschlagenen Umgrenzung zweckmäßig ist und durch flankierende Maßnahmen im Straßenraum ergänzt werden muss.

Das Sanierungsgebiet weist hinsichtlich Infrastruktur (Kita, Schule, ÖPNV), Landschaftsraum Elbe und Salbker Seen positive Potentiale auf.

Anhang

Leerstandserfassung im Jahr 2014 der mehrgeschossigen Wohnbebauungen im Erweiterungsgebiet

Straße	Hausnummer	Anzahl WE	Leerstand	vollsanziert	teilsaniert	unsaniert	
Adolfstraße	1	8	1	x			
	2	8	8			x	
	3	8	2	x			
	4	10	6			x	
	5	2	0	x			
	6	1	0			x	
	7	5	1	x			
	8	8	0			x	
	9	8	3			x	
	10	3	1			x	
	11	6	0		x		
	12	12	12			x	
	13	8	1		x		
	14	8	1		x		
Alt Fermersleben	38	6	2	x			
	39	2	2		x		
	40	6	0	x			
	41	2	0		x		
	42		leer			x	
	43	6	6			x	
	44	4	4			x	
	45	16	7		x		
	46	0	0		x		
	48	1	0		X		
	49	3	1		X		
	50	10	10			x	
	51	1	0		X		
	52	2	1		X		
	53	6	1		X		
	54	2	0		X		
	55	1	0			X	
	56	6	1			X	
	56a	8	5			x	
	57		leer				x
	61	7	7			x	
62	8	7			X		
63	12	1			x		

Straße	Hausnummer	Anzahl WE	Leerstand	vollsaniiert	teilsaniert	unsaniert
	64	8	8		x	
	65	8	8			x
	66	1	0	x		
	66a	1	0			x
	68+69					
	70					
Alt Salbke	1	1	0	x		
	2	10	3	x		
	3	8	7			x
	4	4	0	x		
	5	8	1	x		
	11-13					
	111	4	4			x
	112 – 113	12	3	x		
	114 – 116	18	3	x		
	117 – 117a	16	1	x		
	117h	1	0	x		
	117f – g	16	0	x		
	117d – e	16	0	X		
	117b – c	16	0	x		
	120 – 124	30	23			x
	125 – 127	20	20			x
	128	6	6			x
	129 – 136	48	48			x
	137 – 140	24	24			x
	143	3	1		x	
144	8	0			X	
Am Unterhorstweg	1	10	0	X		
	1a	10	0	X		
	1b	10	0	X		
	1c	10	0	X		
	2	10	0	X		
	3-7	50	0	X		
	8-12	50	0	x		
	13	12	0	X		
	14	8	0	X		
	15	15	0	X		
	16	15	0	X		
	17	8	0	X		
	18	8	0	X		
	19	8	0	X		

Straße	Hausnummer	Anzahl WE	Leerstand	vollsanziert	teilsaniert	unsaniert
	20	8	0	X		
	21	8	0	X		
	22	8	0	X		
	23	8	0	X		
	24	8	0	X		
	25-27	12	4	x		
	28	Kita		x		
	29	18	2	x		
Blumenstraße	1	7	0	x		
	2	8	1	x		
	3	8	3	x		
	4	10	10			x
	5	Nur Grundstück				
	6	12	6	x		
	7	8	3	x		
	8	8	4	x		
	19	1	0	x		
	20	4	0	x		
	21	4	0	x		
Freundschafts- weg	2 - 3°	24	23		X	
	4 - 4°	12	12			x
	5 - 5°	12	4		X	
	6 - 6°	12	4		X	
	7 - 7°	12	12			x
	8 - 10	36	30		X	x
Hermannstraße	1+2	1	0	x		
	3	1	0			
	4	1	0	x		
	5	6	0	x		
	6	6	0	x		
	7	6	0	x		
	8	6	0	x		
	9	6	0	x		
	10	8	2	x		
	11	6	3	x		
	12	8	2	x		
	13	6	0	x		
	14	8	3	x		
	15	8	1	x		
	16	8	2	x		
	17	8	1	x		
	18	6	0	x		

Straße	Hausnummer	Anzahl WE	Leerstand	vollsanziert	teilsaniert	unsaniert
	19	6	0	x		
Mansfelder Straße	24	1	0		x	
	26	1	1			x
	28	1		x		
Mariannenstraße	1	6	2	x		
	2	8	4		x	
	3	8	2		x	
	4	4	1	x		
	5	8	8			x
	6	6	6		x	
	7	4	0	x		
	7a	18	18			x
	8	8	2	x		
	9	8	3	x		
	10	8	2	x		
	11	6	0	x		
	12	8	8		x	
	13	10	10		x	
	14	10	3		x	
Mertensstraße	3	1	0	X		
	4	1	0	X		
	5	4	1	X		
	6	5	0	X		
	7	4	1	X		
	8	8	4	X		
	10	6	6			
	11	3	3			x
	12	8	2	X		
	13	1	0	X		
	14	1	0	X		
	15	4	4			
	16	9	0	x		x
Randauer Straße	1	6	2	x		
	2	6	0	x		
	3	6	0	x		
	4	6	0	x		
	5	6	0	x		
	6	10	3	x		
	7	10	1	x		
Sophienstraße	1	12	9		x	
	2	6	0	x		
	3	8	0	x		

Straße	Hausnummer	Anzahl WE	Leerstand	vollsanziert	teilsaniert	unsaniert
	4	6	0	x		
	5	8	1	x		
	6	6	0	x		
	7	6	1	x		
	8	6	0	x		
	9	6	0	x		
	10	6	0	x		
	11	6	0	x		
	12	6	0	x		
	13	6	0	x		
	14	6	1	x		
	15	6	0	x		
	16	5	0	x		
	17	4	0	x		
	18	6	1	x		
	19	6	1	x		
	20	6	1	x		
Unterhorstweg	1	3	0		x	
	18 a+b	G	G		x	
	18 c-d	12	10		x	
	19 a	12	1		x	
	19 b	12	2		x	
	19 c	12	4		x	
	19 d	12	6		x	
	19 e	12	1		x	
	20		leer		x	

(Quelle Landeshauptstadt Magdeburg, eigene Erhebung 2014)