

Landeshauptstadt Magdeburg
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt

**Bericht über die
vorbereitenden Untersuchungen
gemäß § 141 Baugesetzbuch
zur Ausweisung eines**

**Sanierungsgebietes
im Stadtteil Sudenburg**

**Verfasser:
Stadtplanungsamt**

**Stand:
Dezember 2015**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Überlegungen zum Einsatz städtebaulicher Maßnahmen	3
1.2 Rechtliche Grundlagen	6
2. Zum Betrachtungsraum	7
2.1 Situation des Stadtteils Sudenburg	7
2.1.1 Lage im Stadtraum	7
2.1.2 Historische Entwicklung	7
2.1.3 Siedlungsstruktur und Gebäudebestand	8
2.1.4 Bevölkerungsstruktur	9
2.2 Situation im Untersuchungsgebiet und Bestandserfassung	13
2.2.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	13
2.2.2 Wohnungsleerstand und Sanierungsstand	13
2.2.3 Grün- und Freiflächen	17
2.2.4 Brachflächen	17
2.2.5 Straßenraum	17
2.2.6 Nutzungsstruktur / Nutzungskonflikte	18
3. Festlegung des Sanierungsgebietes	18
3.1 Eignung des Standortes für Sanierungsmaßnahmen im Sinne von § 136 Abs. 1 BauGB	18
3.2 Eignung einer Sanierungsmaßnahme als städtebauliches Instrument	18
3.3 Bestimmung des Sanierungsverfahrens	19
3.4 Zweckmäßige räumliche Abgrenzung des Sanierungsgebietes nach § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB	20
3.5 Angestrebte Sanierungsziele	24
3.6 Ergänzende städtebauliche Planungen	25
3.7 Negative Auswirkungen	26
4. Beteiligung der Betroffenen und Träger öffentlicher Belange	26
5. Zusammenfassung	27

Anhänge:**Anhang 1: Leerstandserfassung Wohngebäude****Anhang 2: Kurzexposés von Leerstandsobjekten****Anhang 3: Übersicht über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange****Anhang 4: Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung vom 03.12.2015**

1. Vorbemerkungen

1.1 Überlegungen zum Einsatz städtebaulicher Maßnahmen

Mit dem Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt Magdeburg vom 25.06.2015 wurde das im Lageplan auf Seite 5 gekennzeichnete Gebiet in Sudenburg zum Untersuchungsgebiet im Sinne des § 142 Abs. 1 i. V. m. § 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB erklärt und damit die Durchführung vorbereitender Untersuchungen eingeleitet. Durch die vorbereitenden Untersuchungen sollen Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung des dargestellten Gebietes i. S. des BauGB, über die bestehenden sozialen, strukturellen und städtebaulichen Probleme sowie die angestrebten Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen gewonnen werden. Die vorbereitenden Untersuchungen erstrecken sich auch auf nachteilige Auswirkungen, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen voraussichtlich ergeben werden.

Der Beschluss wurde am 17.07.2015 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Magdeburg ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Auskunftspflicht entsprechend §138 BauGB wurde hingewiesen.

Zur 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.

Die Entscheidung zu prüfen, ob im Untersuchungsgebiet städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zum Einsatz kommen sollen, erfolgt auf der Grundlage einer Globalanalyse der vorliegenden Bestandserkenntnisse in diesem Gebiet. Schon vor Beginn der Untersuchungen ist ein qualifizierter städtebaulicher Handlungsbedarf überwiegend in Bezug auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich der baulichen Beschaffenheit der Gebäude zu erkennen. Es deutet sich damit an, dass städtebauliche Missstände in den unter 1.2 beschriebenen Formen vorliegen.

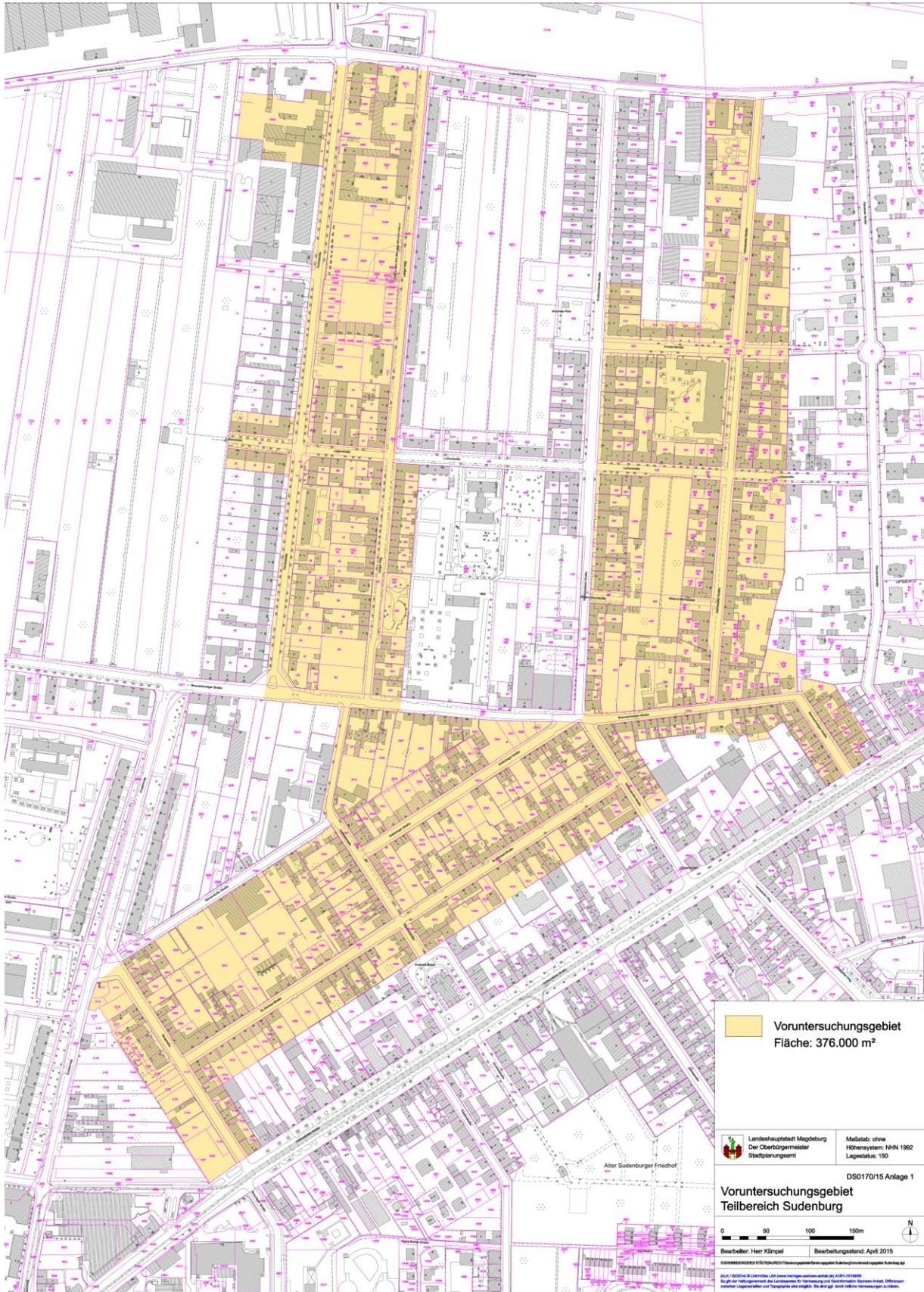
Im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes 'Aktive Stadt- und Ortsteilzentren / Zentrumsachse Halberstädter Straße' (siehe Anlagen 1 und 2 Drucksache DS0294/13) wurde von den ansässigen Händlern und Bewohnern sehr häufig auf die mangelnde Attraktivität des Stadtteil Sudenburg als Wohnstandort hingewiesen, wodurch die Resonanz und Kaufkraft der Bewohner deutlich zurückgegangen sei. Aus der Analysearbeit und Vorortbefragung des Integrierten Handlungskonzeptes entwickelte sich daraus die Arbeitsthese, dass ein entscheidender Baustein für den Erhalt und die Weiterentwicklung der Zentrumsachse Halberstädter Straße die Verbesserung der Qualität des Wohnstandortes des Stadtteils Sudenburg ist.

Als Stadtteilzentrum mit Nahversorgungs- und vielen zusätzlichen gewerblichen Angeboten lebt die Zentrumsachse vor allem von der unmittelbaren Bewohnerschaft. Das setzt voraus, dass sich zukünftig mehr einkommensstärkere Bevölkerungsschichten hier ansiedeln und ein attraktives Wohnraumangebot sowie ein intaktes Wohnumfeld zur Verfügung stehen. Ein ausgewogener Mix der

Stadtteilbewohner wirkt dann auch stimulierend und stabilisierend auf die Angebotsbreite und die Qualität des Einzelhandels sowie der gewerblichen Angebote entlang der Zentrumsachse Halberstädter Straße. Die vorhandene Kaufkraft im Stadtteil ist trotz gesteigener Einwohnerzahlen derzeit schwach. Die Wechselwirkung zwischen der Qualität des Wohnstandortes und der Entwicklung des Stadtteilzentrums wird für Sudenburg zukunftsbestimmend sein.

Die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im Sinne der §§ 136 ff. BauGB erscheint deshalb geeignet, den Kernbereich des Stadtteils Sudenburg 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 einzelne Sanierungsmaßnahmen an bestimmten Gebäuden, Gebäudegruppen, Straßen oder sonstigen baulichen Anlagen, die durchgeführt werden sollen, sondern vielmehr um flächenhafte städtebauliche Mängel und Missstände, die die Durchführung einer gebietsbezogenen Gesamtmaßnahme, die eine Vielzahl miteinander in Zusammenhang stehender Einzelmaßnahmen verbindet, erfordert.



Quelle: LH Magdeburg, Stadtplanungsamt, 2015

1.2 Rechtliche Grundlagen

Die Durchführung Städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen ist im Baugesetzbuch geregelt. Nach § 136 Abs. 1 BauGB werden sie in einem Sanierungsgebiet durchgeführt, um städtebauliche Missstände oder funktionelle Schwächen zu beheben, wesentlich zu verbessern oder umzugestalten.

Städtebauliche Erneuerungen verfolgen das Ziel, das überkommene bauliche Erbe zu bewahren, die Wohn- und Arbeitsbedingungen in der gebauten Umwelt zu verbessern und den Strukturwandel der gewerblichen Wirtschaft und ggf. der Landwirtschaft durch städtebauliche Maßnahmen zu begleiten.

Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände in dem betreffenden Gebiet (§ 136 Abs. 2, Satz 1 BauGB). Es reicht jedoch aus, wenn die Missstände sich erst abzeichnen. Der Begriff des städtebaulichen Missstandes wird in § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB gesetzlich bestimmt. Dabei werden zwei Arten von Missständen unterschieden, die sich jedoch in einem Gebiet überlagern können: Substanzschwächen und Funktionsschwächen.

- Substanzschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht. In § 136 Abs. 3 Nr. 1 werden Kriterien aufgezählt, die bei der Beurteilung, ob in einem Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, zu berücksichtigen sind.

- Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist. In § 136 Abs. 3 Nr. 2 werden Aufgaben (Funktionen), deren Erfüllung beeinträchtigt sein kann, beispielhaft aufgezählt. Dies können auch Defizite der infrastrukturellen Erschließung des Gebietes, d.h. die Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplatzflächen und Anlagen des Gemeinbedarfs (Kindergärten, Schulen, kulturelle Einrichtungen), sein.

Ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Zur Voruntersuchung kann der Bereich jedoch größer gefasst werden, da für die Festlegung des Voruntersuchungsgebietes allein die Vermutung ausschlaggebend ist, dass im Untersuchungsgebiet Missstände vorhanden sind, was sich letztendlich im Ergebnis der Untersuchung nicht immer für den gesamten Bereich bestätigen muss.

Mit dem vorliegenden Untersuchungsbericht soll geprüft werden, ob, in welchen Grenzen und mit welchen Sanierungszielen die Festlegung eines Sanierungsgebietes in Sudenburg sinnvoll ist. Der Bericht soll damit als Beurteilungsgrundlage für den Stadtrat dienen, einen Beschluss zur Festsetzung des Gebietes zu fassen.

2. Zum Betrachtungsraum

2.1 Situation des Stadtteils Sudenburg

2.1.1 Lage im Stadtraum

Die Halberstädter Straße - heute Hauptverkehrs- und Zentrumsachse Sudenburgs - durchläuft den Stadtteil radialförmig vom südlichen Stadtzentrum stadtauswärts in Richtung Ottersleben von Nordost nach Südwest.

Wichtige Verkehrsräume tangieren den Stadtteil, im Norden der Gleisbereich der Bahnstrecke Magdeburg - Braunschweig, im Osten ist es die Stadtautobahn des Magdeburger Ringes, die B71.

Der historische Kernbereich, angelegt nach Napoleonischen Grundrissplänen, bildet mit den sich nach Norden anschließenden Wohnstraßen (Langer Weg / Fichtestraße / Helmstedter Straße/ Wolfenbütteler Straße) bis zur nördlichen Arrondierung der Sudenburger Wuhne ein großes zusammenhängendes Wohngebiet mit teilweiser gewerblicher Durchmischung.

2.1.2 Historische Entwicklung

Den städtebaulichen Mittelpunkt und historischen Kernbereich des Stadtteils bildet der napoleonische Stadtgrundriss aus der Zeit von 1812, dessen Straßennetz orthogonal auf die Halberstädter Straße ausgerichtet wurde. Die Halberstädter Straße war damals das Rückgrat der neuen Ansiedlung von Sommerhäusern vor den Toren der Stadt.

Durch den wirtschaftlichen Aufschwung, hervorgerufen durch die industrielle Bearbeitung der regionalen Agrarprodukte, vollzog sich auch eine rasante städtebauliche Entwicklung des Stadtteils. Prachtvolle Wohn- und Geschäftshäuser entstanden entlang der Halberstädter Straße und nach und nach erweiterte sich die Siedlung mit der Braunschweiger Straße nach Norden sowie mit der Heidestraße südlich der Halberstädter Straße.

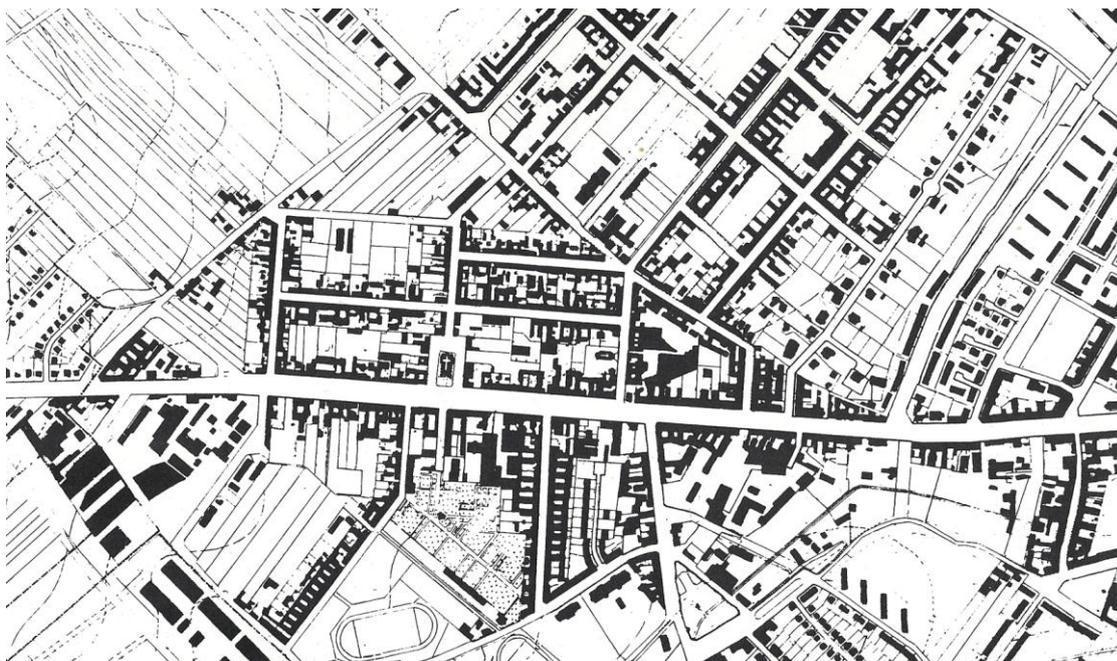


Abb. Siedlungsstruktur im Jahre 1936

Um die Jahrhundertwende setzte sich diese Entwicklung mit der Wohnbebauung der Straßenzüge Wolfenbütteler Straße, Helmstedter Straße, Fichtestraße und dem Bau von stattlichen Villen in der Klausenerstraße fort.

In den 20er Jahren entstand die Wohnanlage um „Schneidersgarten“ im Nordosten. In der frühen Nachkriegszeit, Mitte bis Ende der 50iger Jahre, wurden unbebaute Flächen innerhalb der Siedlungsfläche mit mehrgeschossigen Bauten ergänzt, so am Südring und am Langen Weg. Im Rahmen des komplexen Wohnungsbauprogramms der 70er und 80er Jahre wurden westlich des historischen Kernbereichs (Kroatoweg) sechsgeschossige Plattenbauten errichtet.

So findet man heute in Sudenburg vielfältige Bau- und Wohnstrukturen wieder. Diese reichen von der Villa, dem Einfamilienhaus über die Gründerzeitwohnung bis zur modernen Loftwohnung im Industriedenkmal.

Geschlossene Quartiersstrukturen prägen nördlich der Halberstädter Straße zwischen Fichtestraße und Helmstedter Straße das Stadtteilbild. Neben prachtvollen Gründerzeitfassaden mit Vorgärten gibt es vielerorts unsanierte Gebäudesubstanz in ruinösem Zustand, die zum städtebaulichen Dauermissstand geworden ist, wie in der Amsdorfstraße vis à vis des Schulkomplexes sowie die Eckbebauung Braunschweiger Straße/ Rottersdorfer Straße.

Noch sind die bauliche Struktur sowie die Geschlossenheit der Quartiere gut erkennbar. Die Perforation der Raumkanten ist noch nicht straßenbildbestimmend.

2.1.3 Siedlungsstruktur und Gebäudebestand

In einem System sich rechtwinklig kreuzender Straßen erstreckte sich Sudenburg um 1812 zwischen der Bergstraße und der Abendstraße (heutige Rottersdorfer Straße). Neben diesen Straßen gehörte noch die Halberstädter Chaussee (späterer Breiter Weg, heutige Halberstädter Straße), die Marktstraße (heutige Hesekestraße), die Schulstraße (heutige St.-Michael-Straße) und die Morgenstraße (heutige Schöninger Straße) zu den ersten Straßen von Sudenburg. Das von Napoleon entwickelte Straßensystem steht heute unter Denkmalschutz.

Innerhalb des historischen Kernbereiches um den Ambrosiusplatz ist der Gebäudezustand sehr heterogen; Baudenkmäler, wie das Fachwerkhaus in der Hesekestraße 1, gibt es nur punktuell. Neben fast ruinösem Leerstand stehen gut sanierte Wohngebäude. Einzelne Baulücken wurden innerhalb der letzten Jahre durch Neubebauungen aufgefüllt.

Nach den Sanierungen in den 1990er Jahren stagnieren die Sanierungsmaßnahmen im Betrachtungsgebiet. Die Funktion des Quartiers als Wohnstandort mit integriertem Gewerbe bzw. Einzelhandel im Erdgeschoss hat sich größtenteils bis in die heutige Zeit erhalten. So ist die Wohnbebauung mit vereinzelt Einzelhandels- und Gewerbeunterlagerungen die vorwiegende Art der baulichen Nutzung im Zentrumsbereich.

Dominierend im Gebiet ist die Blockrandbebauung der Gründerzeit. Charakteristisch für die Gründerzeitbebauung war der 4-geschossige Wohnungsbau mit Wohnungen unterschiedlicher Größe sowie Nebengebäuden im Innenhof. Daneben finden sich vereinzelt noch weitere Typologien wie alte Ackerbürger-Hofanlagen und Gewerbebetriebe in den Innenhöfen. Dazu kamen in den letzten Jahren

Einfamilienhäuser, die in Folge von Abriss und Wiederbebauung einzelner Parzellen entstanden. Diese Vielfalt und urbane Dichte war und ist gleichzeitig auch charakteristisch für dieses Stadtquartier.

Mit 781 Gebäuden, die vor 1919 errichtet wurden, verfügt Sudenburg über die größte Anzahl von Gebäuden dieser Altersklasse in Magdeburg (LH Magdeburg, Amt für Statistik, Statistisches Jahrbuch 2014). Entsprechend der Daten des Amtes für Statistik gab es 2014 im Stadtteil Sudenburg 11.819 Wohnungen im Geschosswohnungsbau, davon standen zu diesem Zeitpunkt 2.049 Wohnungen leer, das entspricht einer Leerstandsquote von 17,3 Prozent. Im Vergleich dazu liegt diese gesamtstädtisch bei nur 11,0 Prozent.

Rund 80% der leerstehenden Wohnungen befindet sich in einer Bausubstanz, die vor 1950 entstanden ist. Darunter befinden sich zahlreiche stadtbildprägende Baudenkmale.

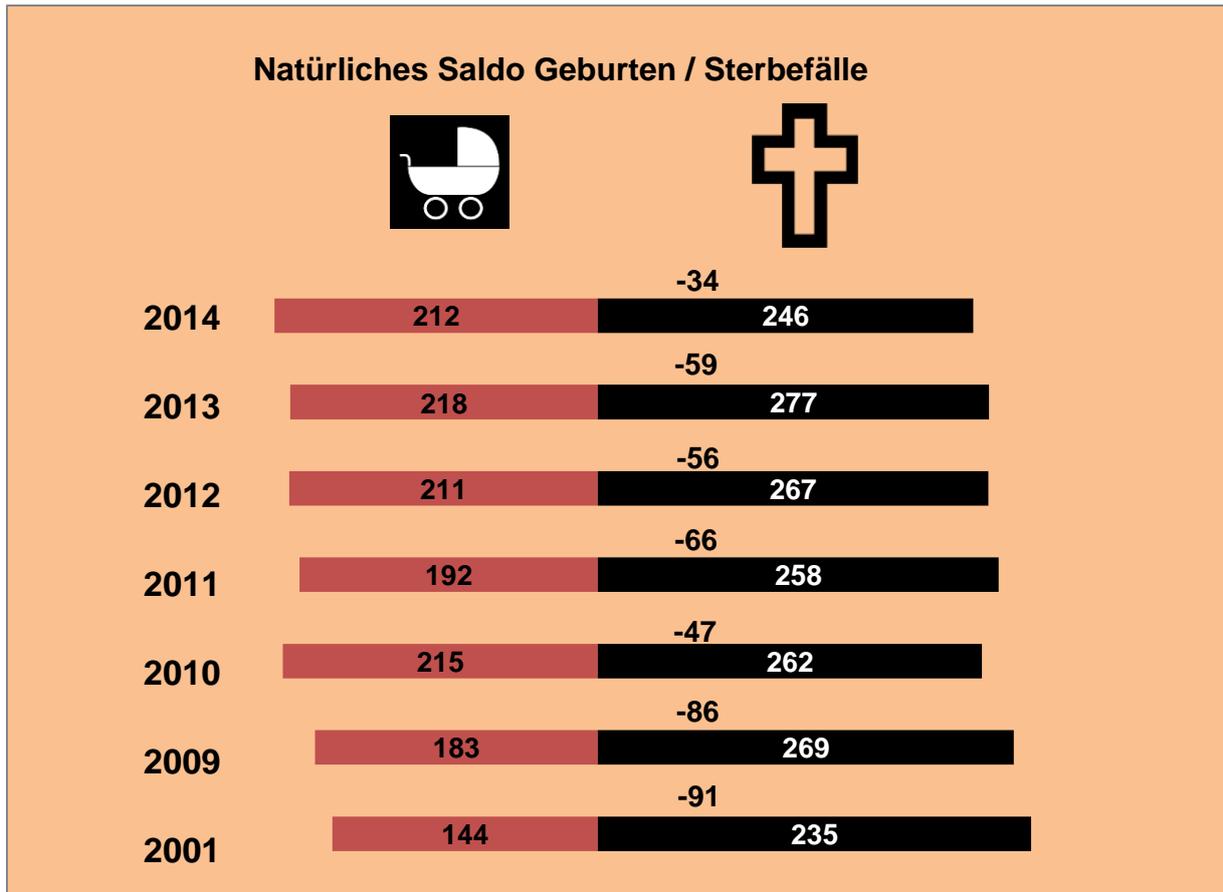
2.1.4 Bevölkerungsstruktur

Mit 17.666 Personen, die am 31.12.2014 laut Einwohnermelderegister mit Hauptwohnsitz gemeldet waren, ist der Stadtteil Sudenburg, gemessen an der Einwohnerzahl, nach Stadtfeld Ost der zweitgrößte von insgesamt 38 bewohnten Stadtteilen der Landeshauptstadt Magdeburg. Mit einer Einwohnerdichte von 33,23 EW/ha bei einem Durchschnitt für die Gesamtstadt von 11,58 EW/ha (LH Magdeburg, Amt für Statistik, Magdeburger Statistische Blätter Heft 91) gehört Sudenburg zu den dichtbesiedelten Stadtteilen. Die Bevölkerungszahlen im Untersuchungsgebiet haben sich in den letzten Jahren wie folgt entwickelt:

Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Einwohner	16.549	16.800	16.862	16.979	17.041	17.196	17.387	17.435	17.355	17.583	17.666

Quelle: LH Magdeburg, Amt für Statistik, Magdeburger Statistische Blätter, Heft 91

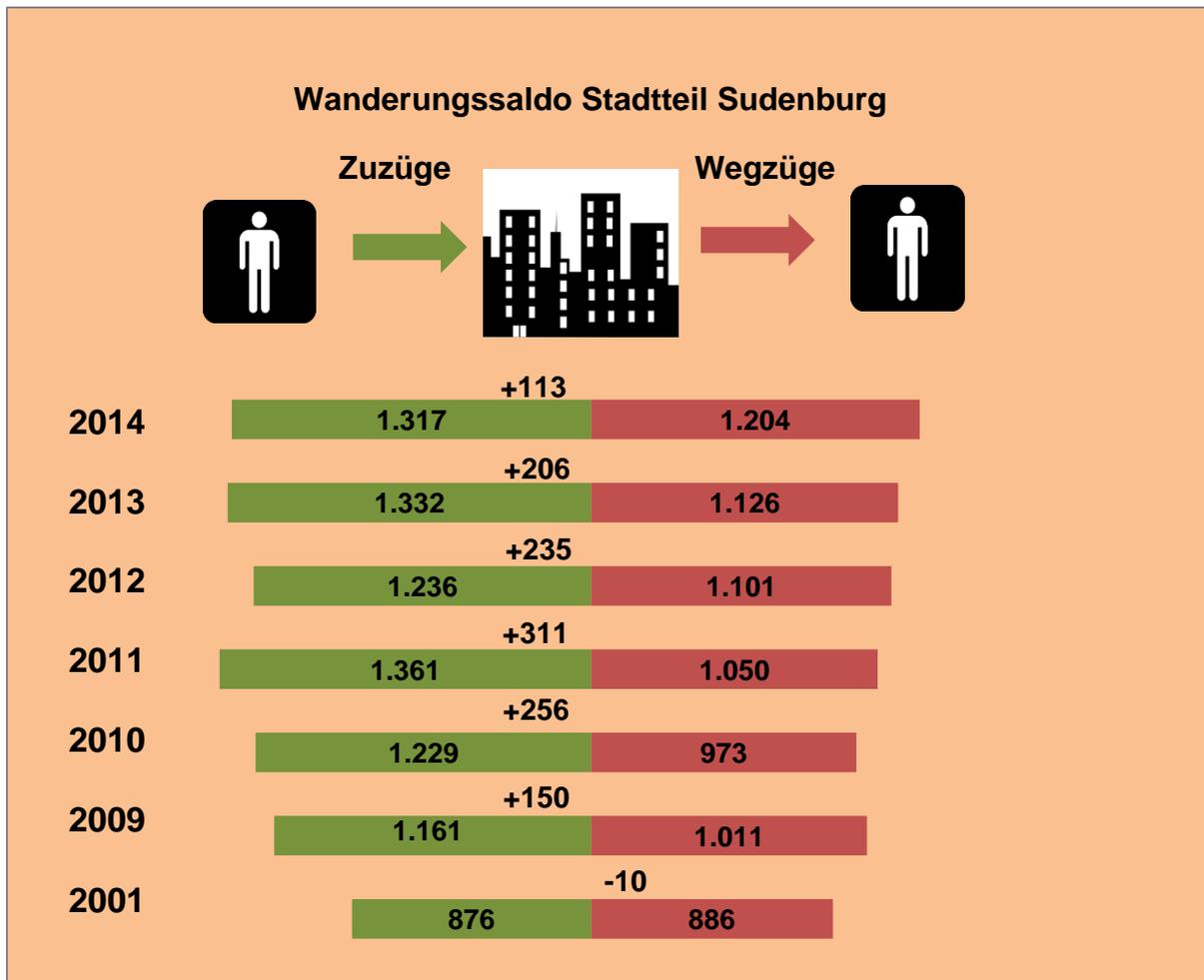
Innerhalb der Jahre 2004 bis 2014 betrug der Bevölkerungszuwachs im Stadtteil Sudenburg insgesamt 1.117 Personen (+ 6,25 %). Der natürliche Saldo aus Geburten und Sterbefällen bedeutet seit dem Jahr 2000 einen Verlust von 853 Einwohnern. Dieser, der natürlichen Entwicklung geschuldete Einwohnerverlust, wurde durch das positive Wanderungssaldo im selben Zeitraum mehr als kompensiert.



Quelle: LH Magdeburg, Amt für Statistik, Magdeburger Statistische Blätter, Heft 91

Die Zahl der Gesamtbevölkerung der Landeshauptstadt Magdeburg war von 1990 an rückläufig. Eine der Hauptursachen dafür war der negative Geburtensaldo. Ein stetiger Bevölkerungszuwachs ist erst seit 1999 erkennbar.

Die Stabilisierung der Bevölkerungszahl in den letzten Jahren zeigt deutlich, dass sich der Stadtteil, trotz vieler sanierungsbedürftiger Wohnbebauungen, zu einem nachgefragten Wohnstandort entwickelt hat. Dies wird auch in den Daten der Zu- und Wegzüge im Stadtteil deutlich. Im Jahre 2014 überstieg die Zahl der Zuzüge die der Wegzüge um 113 Personen. In den vorangehenden Jahren waren dies jährlich sogar noch deutlich über 200 Personen.



Quelle: LH Magdeburg, Amt für Statistik, Magdeburger Statistische Blätter, Heft 91

Der Trend eines an Bevölkerung wachsenden Stadtteils hat sich verstetigt. Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Amtes für Statistik geht davon aus, dass die Bevölkerung im Stadtteil Sudenburg bis 2025 überproportional um weitere 2,5% wachsen wird (Durchschnitt für Gesamtstadt liegt bei 0,5%), weshalb der Stadtteil auf die Revitalisierung des unsanierten Wohnungsbestandes angewiesen ist. Zudem steigt die Attraktivität anderer Stadtteile durch bereits durchgeführte und geplante Sanierungs- und Verbesserungsmaßnahmen weiter an, wohingegen die bauliche Entwicklung im Untersuchungsgebiet gegenwärtig stagniert. Ohne weitere Maßnahmen zur Stabilisierung und Verbesserung des Wohnraumangebotes könnte sich die bisherige Entwicklung jedoch in den nächsten Jahren umkehren, sodass sich die Wachstumsprognose nicht realisieren ließe.

Die Ergebnisse aus der Analyse der Bewohner- und Sozialdaten im Stadtteil ergaben ein tendenziell problematisches Bild. So ist der Anteil der 45 - 64-jährigen, die statistisch gesehen die einkommensstärkeren Haushalte bilden, im Stadtteilvergleich in Sudenburg relativ unterrepräsentiert. Dafür ist der Anteil der 18 - 34-jährigen im Stadtteil umso stärker vertreten. Die Arbeitslosenquote von 11,6% liegt zudem über dem Durchschnitt von 8,6% der Gesamtstadt (LH Magdeburg, Amt für Statistik, Statistischer Quartalsbericht 2/2015).

Alter	Sudenburg		Gesamtstadt	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
0 - 2 Jahre	591	3,3%	6.186	2,6%
3 - 6 Jahre	633	3,6%	7.668	3,3%
7 - 13 Jahre	917	5,2%	11.453	4,9%
14 - 17 Jahre	431	2,4%	5.959	2,5%
18 - 24 Jahre	1.751	9,9%	18.764	8,0%
25 - 34 Jahre	3.567	20,2%	37.131	15,8%
35 - 44 Jahre	2.073	11,7%	26.287	11,2%
45 - 54 Jahre	2.186	12,4%	34.127	14,5%
55 - 59 Jahre	968	5,5%	15.459	6,6%
60 - 64 Jahre	955	5,4%	15.724	6,7%
65 - 69 Jahre	736	4,2%	11.932	5,1%
70 - 74 Jahre	989	5,6%	15.990	6,8%
älter als 74 Jahre	1.869	10,6%	28.178	12,0%
gesamt	17.666		234.858	

Quelle: LH Magdeburg, Amt für Statistik, Magdeburger Statistische Blätter, Heft 91

Die Aussagen der Einzelhändler, der Stadtteilbewohner sowie der Akteure im kulturellen und sozialen Bereich bestätigten das Bild eines schleichend an Attraktivität verlierenden Wohnstandortes. Kleine Mieten in sanierungsbedürftiger Bausubstanz ziehen mehr und mehr sozialschwache Familien und Alleinstehende in den Stadtteil Sudenburg. Die soziale Segregation führt zur Milieubildung, letztendlich zum Leerstand bis hin zum Verfall der Bausubstanz. Es entstehen Brachen, die mittlerweile mehr und mehr an vielen Stellen zum Erscheinungsbild des Stadtteils gehören. Bis auf wenige Ausnahmen besteht im Betrachtungsgebiet seit den 1990er Jahren Sanierungsstau in der überwiegend privaten Bausubstanz. Der Anteil der privaten Hauseigentümer liegt für den Gesamtstadtteil Sudenburg bei fast 80 Prozent.

Diesem sich verfestigenden Abwärtstrend muss daher entgegengewirkt werden. Es gilt, durch geeignete städtebauliche Maßnahmen die altersmäßig ausgewogene Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu bewahren und stabile Bevölkerungsstrukturen zu schaffen. Mit einer Einwohnerdichte von 33,23 EW/ha bei einem Durchschnitt für die Gesamtstadt von 11,58 EW/ha (LH Magdeburg, Amt für Statistik, Magdeburger Statistische Blätter Heft 91) gehört Sudenburg zu den dichtbesiedelten Stadtteilen. Für die Stabilisierung des Wohnstandortes spielen deshalb maßgeblich die Wohnraumqualität sowie das Wohnumfeld eine besondere Rolle.

2.2 Situation im Untersuchungsgebiet und Bestandserfassung

2.2.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet wird im Norden zwischen Fichtestraße und Helmstedter Straße durch die Sudenburger Wuhne begrenzt. Die östliche Grenze zieht sich entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Helmstedter Straße und des südlichen Abschnittes der Braunschweiger Straße bis zur Halberstädter Straße.

Die südliche Grenze wird bis zur Einmündung der Rottersdorfer Straße durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Braunschweiger Straße gebildet und verläuft dann in südwestlicher Richtung bis zur Bergstraße entlang der südlich orientierten Grundstücke der Sankt-Michael-Straße. Die westlichen Grundstücke der Bergstraße, die Bahrendorfer und Hesekeistraße sowie die Fichtestraße bilden den westlichen Abschluss. Ausgenommen ist ein Großteil der Grundstücke zwischen Langem Weg und Wolfenbütteler Straße, da sich in diesem Bereich weder untergenutzte Flächen noch brachfallenden Wohnhäuser befinden. Hier handelt es sich um die Kleingartenanlage „Wormser Platz“, die Gebäude Langer Weg 15 bis 32, Lutherstraße 8 bis 10a und 19 bis 22, Braunschweiger Straße 22 bis 28, Wolfenbütteler Straße 24 bis 75 und Sudenburger Wuhne 29 bis 39. Dies führt dazu, dass in mehreren Straßenzügen nur die einseitige Bebauung im Untersuchungsgebiet liegt, während sich die Bebauung auf der anderen Straßenseite aufgrund des Nichtvorhandenseins brachfallender Gebäude außerhalb des Untersuchungsgebietes befindet.

Sudenburg besitzt eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch den Bahnhof Sudenburg, die Straßenbahnlinien 3 und 10 sowie die Buslinien 52, 53, 54, 55, 57, 58 und 61. Durch die Fertigstellung des 2. Bauabschnittes der 2. Nord-Süd-Verbindung der MVB wird sich die verkehrliche Erschließung weiter verbessern.

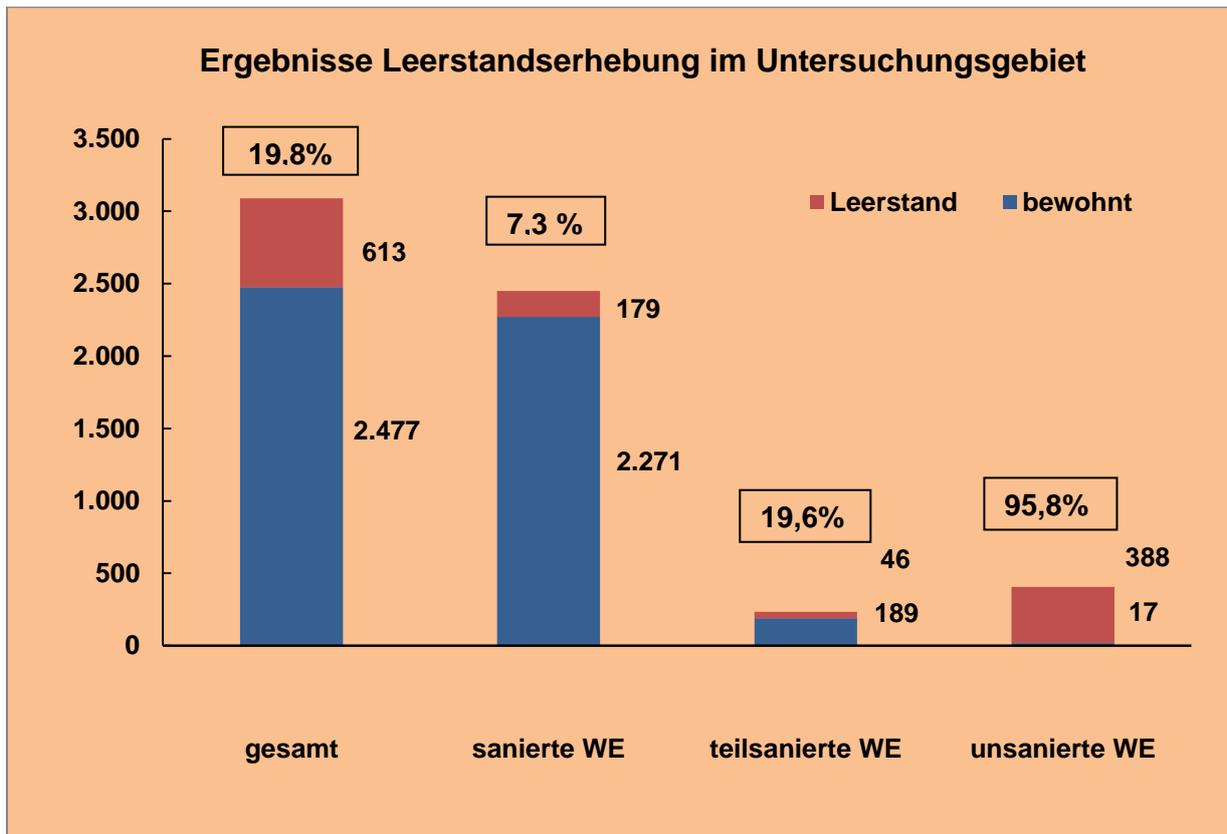
2.2.2 Wohnungsleerstand und Sanierungsstand

Der räumliche Schwerpunkt des Leerstands im Stadtteil Sudenburg liegt in den Wohnquartieren nördlich der Halberstädter Straße und damit im Untersuchungsgebiet. Hierzu zählt der zentrumsnahe Bereich des historischen Napoleonischen Stadtgrundrisses - Hesekeistraße, Sankt-Michael-Straße und Schöninger Straße sowie das sich nördlich der Braunschweiger Straße befindliche Gebiet.

Für die Ermittlung der städtebaulichen Missstände wurde im Untersuchungsgebiet eine örtliche Bestandsaufnahme der Gebäude zur Abschätzung des Sanierungs- und Leerstandes in Form einer äußeren Begehung durchgeführt (Ergebnisse siehe Anhang 1). Dies war nicht für alle Gebäude durchführbar, da die Zugänglichkeit nicht flächendeckend gewährleistet war.

Der Leerstandserfassung zufolge existieren im Sanierungsgebiet derzeit 613 leerstehende Wohneinheiten. Bei einer in Sudenburg durchschnittlichen Belegung von 1,67 Einwohnern / Wohneinheit (LH Magdeburg, Amt für Statistik, Magdeburger Statistische Blätter Heft 91) ergibt dies ein Potenzial für den Zuzug von 1.024 Einwohnern, die Bebauung von derzeitigen Brachflächen nicht mit eingeschlossen.

Im Ergebnis wurde weiterhin eine durchschnittliche Leerstandsquote von 19,8% ermittelt, die vordergründig aus leerstehenden unsanierten Gebäuden resultiert (95,8% der Wohneinheiten in unsanierten Gebäuden sind leerstehend), gefolgt von Leerstand in teilsanierten (19,6%) und sanierten Wohngebäuden (7,3%). Die Leerstandsquote liegt damit erheblich über der der Gesamtstadt (11,0%) und über der des Stadtteils Sudenburg (17,3%), was die Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen bestätigt.



Quelle: LH Magdeburg, Stadtplanungsamt, Leerstandserhebung 09-10/2015

Insbesondere bei Gebäuden, in die seit Jahren aufgrund fehlender/beschädigter Fenster und defekter/fehlender Dacheindeckung Feuchtigkeit eindringen kann, ist die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung bereits fragwürdig, da bereits die Zwischendecken Schaden genommen haben bzw. eingefallen sind.

Einige betroffene Einzelobjekte stellen stadträumlich wichtige Punkte dar (Rottersdorfer Str. 7, Schöninger Str. 19). Eine Erhaltung der Gebäude ist schon aus städtebaulicher Sicht vordringlich, weshalb kurzfristiger Handlungsbedarf besteht. Im übrigen Untersuchungsgebiet sind vereinzelt unsanierte Gebäude vorhanden, die jedoch negative Wirkung auf das Gesamtbild des Stadtteils ausüben und deshalb ebenfalls einen städtebaulichen Missstand darstellen.

Im Anhang 2 dieses Berichtes sind die markantesten leerstehenden Gebäude anhand von Kurzexposés vorgestellt.

Auch die Wohnstandards der als saniert eingestuften Wohngebäude entsprechen zum großen Teil nicht mehr den allgemeinen Anforderungen und den Ansprüchen des Wohnungsmarktes. Es handelt sich meist um durchgeführte `Billigsanierungen´ aus den 1990er Jahren. Bei einer Vielzahl von Gebäuden sind Mauerwerks- und Putzschäden, insbesondere im Spritzwasserbereich, dies vermutlich aufgrund nicht mehr durchgehend funktionsfähiger Abdichtung, vorhanden. Offensichtliche Schwachstellen sind unverputzte und ungedämmte Giebelseiten (insbesondere nach Abriss von angrenzenden Nachbarhäusern) und Schäden an den Traufgesimsen.

Weniger offensichtlich - jedoch vorhanden - sind Schäden an den Dachanschlüssen, Dacheindeckungen und Fensterbrüstungen. Es ist zu vermuten, dass auch die technische Ausstattung (Heizung, Sanitärinstallationen) sowie die Innenausstattung der Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen (Flure, Kellerräume, Innenhöfe) nicht den durchschnittlichen zeitgemäßen Anforderungen genügen. Ein Teil der Wohnungen verfügt über keine Balkone, was für die Vermarktung oftmals ein Ausschlusskriterium ist. Hier besteht entsprechender Nachholbedarf, soweit dies aus bauordnungsrechtlicher Sicht genehmigungsfähig ist. Die nach § 10 EnEV 2014 auch für Bestandsgebäude mit Fristsetzung geforderten Maßnahmen (Dämmung von zugänglichen Decken beheizter Räume zum unbeheizten Dachraum, Erneuerung und Dämmung von heizungstechnischen Anlagen) sind nach Aussagen von Mietern und Eigentümern nicht in allen Wohnhäusern durchgeführt worden. Auch hier bestehen Sanierungserfordernisse.

Durch den Leerstand und den fortschreitenden Verfall einzelner Häuser sowie ganzer Straßenzeilen (Helmstedter Straße) wird die negative Wahrnehmung für das Stadtquartier weiter verstärkt. Ohne Einleitung von Sanierungsmaßnahmen in erheblichem Umfang, begleitet durch städtebauliche Fördermaßnahmen, würde sich die Situation noch weiter verschärfen. Der Abriss einzelner Objekte wäre die Folge, die Raumkanten wären nicht mehr durchgängig zu halten. Es besteht deshalb Handlungsbedarf zur Behebung der städtebaulichen Missstände.

Aus den genannten Gründen wird festgestellt, dass im gesamten Untersuchungsgebiet Substanzschwächen vorliegen (siehe 1.2), die in einigen Bereichen (Südabschnitt Helmstedter Straße) konzentriert, in den anderen punktuell vorhanden sind bzw. sich erst abzeichnen.

Die nachfolgende Grafik stellt den Sanierungsstand der Gebäude im Untersuchungsgebiet dar:

2.2.3 Grün- und Freiflächen

Im 2012 erstellten Integrierten Handlungskonzept Zentrumsachse Halberstädter Straße wurde ermittelt, welche öffentlichen Einrichtungen im Stadtteil vorhanden sind und für welche Einrichtungen ein zusätzlicher Bedarf besteht. Parallel dazu existieren für die Gesamtstadt und stadtteilbezogen Erhebungen und Konzepte der Fachämter zur infrastrukturellen Ausstattung (Spielplätze, Kindertagesstätten, öffentliche Grünflächen u.a.), welche derzeit z.T. nur im Entwurf vorliegen oder sich in Überarbeitung befinden.

Das Spielplatzkonzept Stand 08/2014 (DS0355/14) sagt aus, dass im Untersuchungsgebiet ein mittelfristig bis 2025 zu behebendes Spielplatzdefizit im Quartier Fichtestraße/Ambrosiusplatz besteht, was zur fehlenden Attraktivität des Untersuchungsgebietes beiträgt.

Im Grün- und Freiflächenentwicklungskonzept wird die Versorgungssituation mit wohnungs- und siedlungsnahen Erholungsflächen ermittelt. Dabei wird bemerkt, dass ausreichend wohnungsnah Erholungsflächen (Entfernung bis 450m) existieren, was sich hauptsächlich aus der Berücksichtigung der Flächen des Alten und Neuen Sudenburger Friedhofs ergibt. Ein Defizit besteht jedoch bezüglich siedlungsnaher Erholungsflächen, was nur teilweise durch die räumliche Nähe der offenen Landschaft kompensiert wird.

Die einzige im Untersuchungsgebiet vorhandene öffentliche Grünfläche stellt der Spielplatz Langer Weg dar. Andere öffentliche Flächen mit Aufenthaltsqualität sind leider nicht vorhanden. Auch dies trägt zur fehlenden Attraktivität des Untersuchungsgebietes bei. Hier liegen klare Indizien für Funktionsschwächen vor (siehe 1.2).

2.2.4 Brachflächen

Auch Brach- und Umnutzungsflächen sowie Baulücken finden sich vor allem im nördlichen Bereich des Stadtteils Sudenburg.

In den Wohnstraßen Helmstedter Straße, Sankt-Michael-Straße und Schöninger Straße gibt es eine deutliche Konzentration an Baulücken, die in den wenigsten Fällen bewirtschaftet werden. Die Brachen sind Ergebnis unterschiedlichster Entwicklungen im Stadtteil. Zahlreiche Baulücken im Bereich der Schöninger Straße sind Folgen eines bereits fortgeschrittenen Sanierungsstaus und eines daraus notwendig gewordenen Abrisses der Gebäude. Die überwiegende Zahl der Brachflächen ist von Wildwuchs geprägt und wird nicht bewirtschaftet. Auch dies sind klare Indizien für Funktionsschwächen (siehe 1.2), was zur fehlenden Attraktivität des Untersuchungsgebietes beiträgt. Hier besteht ein großes Potential zur Aufwertung als private oder öffentliche Frei- und Grünflächen oder für eine bauliche Nachverdichtung. Nur einige wenige Flächen sind derzeit als private Stellflächen ausgebaut oder werden bereits als private Grünflächen gepflegt.

2.2.5 Straßenraum

Die öffentlichen Straßen wurden in den vergangenen Jahren bis auf wenige Ausnahmen ausgebaut und, wenn aufgrund der Straßenraumbreiten möglich, mit öffentlichem straßenbegleitenden Grün aufgewertet. Aufgrund der knapp bemessenen öffentlichen Mittel für den Unterhalt befinden sich diese Grünflächen teilweise in einem ungepflegten Zustand. Das Straßenbaumkonzept befindet sich derzeit in Bearbeitung des Stadtplanungsamtes.

2.2.6 Nutzungsstruktur / Nutzungskonflikte

Neben der vorhandenen Wohnnutzung gibt es im Untersuchungsgebiet mehrere Gewerbebetriebe. Diese sind aus planungsrechtlicher Sicht nicht störend bzw. nicht wesentlich störend und daher grundsätzlich mit der Wohnnutzung vereinbar.

3. Festlegung des Sanierungsgebietes

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 ein Quartier aus mehrgeschossigen Wohngebäuden entlang der Straßen des Napoleonischen Grundrisses (Sankt-Michael-Straße / Schöniger Straße / Hesekeistraße) sowie den Bereich Braunschweiger Straße / Rottersdorfer Straße / Helmstedter Straße / Langer Weg / Amsdorfstraße / Teile der Luther- und Fichtestraße. Mit den unter 2.2 dargestellten Untersuchungsergebnissen hatte sich bestätigt, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen. Diese 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 besteht ein qualifizierter städtebaulicher Handlungsbedarf im Gebiet.

Mit dem Beginn der Sanierung von einzelnen Objekten und einer Verbesserung der Attraktivität des öffentlichen Raumes würde ein positiver Impuls auf die benachbarten und angrenzenden Bebauungen ausgehen. Die Ausweisung des Sanierungsgebietes im benannten Bereich erscheint daher folgerichtig und stadträumlich von erhöhter Priorität.

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 ausführlich dargestellt.

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

- die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
- die Umnutzung von Gebäuden und Flächen
- die Bebauung nicht bebauter Flächen entsprechend der im Gebiet vorhandenen Bautypologien

Die genannten Maßnahmen sind Baumaßnahmen i. S. d. § 148 Abs. 2 Satz 1 und müssen durch die Eigentümer durchgeführt werden. 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 Seite zu stehen und beispielsweise über die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten entsprechend Einkommensteuergesetz (EStG) zu informieren.

Die im Untersuchungsgebiet angestrebten Ziele 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 angelegt sind, die ein koordiniertes Vorgehen in organisatorischer, zeitlicher, baulicher und finanzieller Hinsicht erfordern. Dieses Ziel lässt sich im Rahmen eines Bebauungsplanes nicht durchführen.

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

Im Zusammenwirken mit der Bauleitplanung (siehe 3.6) stärkt die Ausweisung als Sanierungsgebiet jedoch die Rechte und erweitert die Handlungsspielräume der Gemeinde bezüglich der Nutzbarmachung von derzeit in privater Hand befindlichen Flächen zur Erweiterung und Aufwertung des öffentlichen Raumes z.B. zur Beseitigung des Spielplatzdefizites, zur Erweiterung der bisher in nicht ausreichendem Maße vorhandenen öffentlichen Grünflächen und Einrichtung bisher fehlender Gemeinbedarfseinrichtungen.

3.3 Bestimmung des Sanierungsverfahrens

Nach § 142 Abs. 4 BauGB ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften aus den §§ 152 ff BauGB auszuschließen, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Sanierungsverfahren).

Ob dies der Fall ist, hat die Gemeinde aufgrund einer Prognoseentscheidung auf der Grundlage der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen festzustellen.

Bei den künftigen städtebaulichen Maßnahmen stehen die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund.

Im Untersuchungsgebiet soll nach den Zielen und Zwecken der Sanierung zur Behebung der festgestellten Substanzschwächen vor allem ein Anreiz für private Initiativen zu Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden geschaffen werden. Es wird die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung angestrebt. Ein Teil der Gebäude befindet sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand, sodass eine grundlegende Gebäudesanierung, z.T. mit Abbruch und Neuherstellung von wesentlichen Gebäudeteilen, erforderlich ist.

Wesentliche Änderungen des Erschließungszustandes im Gebiet oder städtebauliche Umstrukturierungen durch Ordnungsmaßnahmen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorgesehen, wodurch wesentliche Wertsteigerungen der Grundstücke ausgeschlossen werden. Die Eingriffe der Stadt werden sich darauf beschränken, initiierend die bestehenden starken Erneuerungskräfte zu stützen.

Soweit straßenbauliche Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt werden, wird geprüft, ob die Kosten nach dem Kommunalabgabengesetz umgelegt werden können.

Eine Sanierung im vereinfachten Verfahren ist in diesem Fall ausreichend, um die formulierten Ziele der Sanierung zu erreichen. Es wird deshalb die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes nach § 142 Abs. 4 BauGB favorisiert, da die Anwendung der Vorschriften §§ 152 bis 156a für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung der Sanierung durch einen Ausschluss der genannten Vorschriften nicht erschwert wird.

3.4 Zweckmäßige räumliche Abgrenzung des Sanierungsgebietes nach § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Voruntersuchung wird bestätigt, dass im gesamten Untersuchungsgebiet die anfänglich vermuteten Schwächen vorliegen. Priorität für die Festlegung der räumlichen Abgrenzung hat analog zur Festlegung des Untersuchungsgebietes (siehe 2.2.1) die Lage der leerstehenden unsanierten und der teilsanierten Gebäude, welche die städtebaulichen Missstände begründen, die in Form von Substanzschwächen vorliegen (siehe Plan „Sanierungsstand der Gebäude im Untersuchungsgebiet Sudenburg“ unter 2.2.2). Aufgrund der Lage dieser Gebäude und der Lage der Bereiche, die keiner Sanierung bedürfen (Teilfläche zwischen Langem Weg und Wolfenbütteler Straße) ergibt sich zwar kein kompaktes, jedoch ein zusammenhängendes Gebiet, dessen Abgrenzung für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme für zweckmäßig erachtet wird. Hinzu kommt, dass die unter 2.2.3 und 2.2.4 dargestellten funktionalen Schwächen für das gesamte Untersuchungsgebiet zutreffen; eine Herausnahme einzelner Grundstücke gemäß § 142 Abs. 1 Satz 3 BauGB wäre diesbezüglich unsachgemäß.

Beim festzulegenden Sanierungsgebiet handelt es sich um einen Großteil des aus dem historischen Ursprungsgrundriss der napoleonischen Gründung bestehenden Gebietes sowie die nördlich davon gelegenen Bereiche mit Leerstands- bzw. brachfallenden Objekten im Bereich der Helmstedter / Luther-, Amsdorf-, Melanchthon-, Fichte-, Wolfenbüttler Straße und Langer Weg entsprechend nachfolgender Aufstellung aller Flurstücke und der Kennzeichnung im Lageplan.

Mit der vorgesehenen räumlichen Abgrenzung wird jedoch nicht ausgeschlossen, dass auch außerhalb des Untersuchungsgebietes städtebauliche Missstände vorliegen könnten.

Es wird vorgeschlagen, folgende Flurstücke der Gemarkung 150938 als Sanierungsgebiet auszuweisen:

Flur 144:

1000/96, 1001/96, 1002/96, 1004/96, 1005/96, 10052, 10054, 1006/96, 1007/96, 10072, 10073, 1008/96, 10085, 1009/96, 1009/96, 1010/96, 1018/95, 1019/95, 1020/95, 1022/95, 1025/95, 1026/95, 1027/95, 1034/97, 1035/95, 1036/95, 1104/95, 1105/95, 1135/112, 1144/95, 1145/95, 1146/95, 1147/95, 1148/95, 1150/95, 1151/100, 1428/96, 1553/95, 1554/95, 1714/96, 1715/96, 1716/96, 1717/96, 1926/95, 1968/96, 1969/96, 2388/96, 2622/96, 2623/96, 2898/96, 2899/96, 3105/96, 3193/96, 3194/95 tlw., 3230/96, 3254/95, 3256/106, 3257/110, 3343/95, 3484/96, 3600/95, 523/97, 571/97, 630/97, 641/97, 642/97, 729/95, 738/106, 742/100, 743/100, 744/100, 754/95, 781/100, 782/95, 783/95, 859/106, 860/95, 861/95, 862/95, 865/95, 912/110, 95/3, 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 977/95, 982/96, 997/96, 998/96, 999/96

Flur 344:

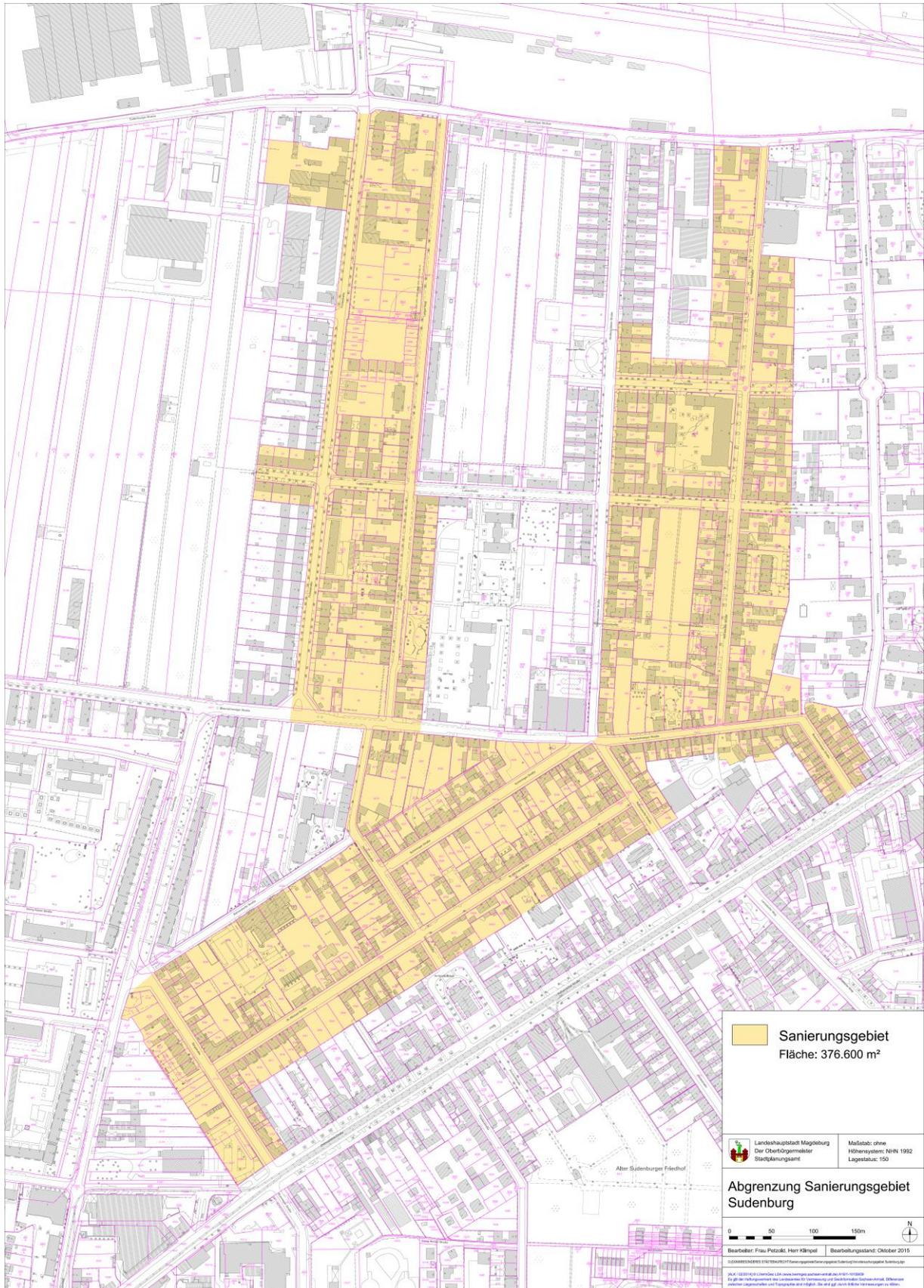
10003, 10004, 10005, 10058, 10059, 6044, 6053/3, 6053/4, 6053/6, 6054/2, 6055, 6056, 6057, 6058, 6060, 6061/1, 6061/2, 6063, 6065, 6066, 6067, 6068, 6512/2, 6513, 6514, 6566 tlw.

Flur 354:

100, 10031, 10032, 10035, 10036, 10037, 10038, 10039, 10040, 10041, 10042, 10043, 10044, 10045, 10046, 10047, 10048, 10049, 10050, 10051, 10052, 10053, 10054, 10055, 10056, 10071 tlw., 10072 tlw., 10073, 10074, 101, 102, 10240, 10241, 10284, 10285, 10289, 10290, 10291, 10292, 10295, 10296, 10375, 10376, 10402, 10403, 10410, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2025, 2026, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054/1, 2054/2, 2054/3, 2055, 2056/2, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112 tlw., 2113, 2114, 2115, 2116/1, 2117/1, 2118/1, 2119/1, 2122/1, 2123/1, 2125/1, 2126/1, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 24, 25, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2516/1, 2517, 2518/1, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545/1, 2546/1, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2572, 2573, 2574/1, 2575/1, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580,

2581, 2582/2, 2583, 2585/1, 26, 2608 tlw., 2609, 2610, 2611, 2614, 2615, 2616,
2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623/2 tlw., 2624, 2625, 2626, 2627, 2628,
2629, 2630, 2631, 27/2, 28, 29, 30, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 31, 32, 33, 34,
35, 36, 37, 38, 39, 40, 4028, 41, 42, 43, 44, 45 tlw., 46, 47, 48, 49, 501 tlw., 514, 515,
516, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532/1,
532/2, 533, 534, 535, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 550, 551, 552, 553,
554, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600,
601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71/1, 71/2,
72/1, 73, 74, 75/1, 7574/76, 77, 7719/82, 7720/82, 78, 7847/549, 79, 83, 84, 85, 86,
87, 88, 89, 90, 91, 92/1, 93, 94/1, 95/1, 96, 97, 98, 99

Die genaue Abgrenzung ist nachfolgend dargestellt:



3.5 Angestrebte Sanierungsziele

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 des Quartiers als Wohn-, Geschäfts- und Gewerbestandort zu stärken. Dabei soll die vorhandene Siedlungsstruktur mit mehrgeschossigen Wohnbebauungen erhalten bleiben.

Im Vordergrund der Behebung der Substanzschwächen steht die Objektsanierung in Form von Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Diese können bei bereits sanierten Gebäuden z.B. auch den Ausbau von Dachgeschossen oder den Anbau von Balkonen beinhalten. Weitere Teilziele können auch die Verbesserung der Wohnausstattung und -standards und die Verbesserung der äußeren Wohnbedingungen bilden, z.B. durch die Aufwertung von Innenhöfen und Öffnung von Hofräumen gefolgt von einer Neugestaltung und Aufwertung von Quartiersinnenbereichen.

Die Wiederbebauung von Lückengrundstücken mit hochwertigem Wohnraum würde dazu beitragen, die aufgebrochenen Bereiche wieder zu schließen und an die historischen Bau- und Wohnstrukturen anzuknüpfen.

Bei diesen Maßnahmen handelt es sich vorrangig um Baumaßnahmen nach § 148 Abs. 1 BauGB, die durch die Eigentümer selbst durchzuführen sind.

Sowohl bei der Objektsanierung von leerstehenden Wohnhäusern als auch bei der Wiederbebauung von derzeitigen Brachflächen ist zu bedenken, dass von einer weiteren Verdichtung der Wohnnutzung auch eine negative Wirkung ausgehen kann (siehe 3.7). Damit dies nicht eintritt, sollte bei der Sanierung von leerstehenden Wohnhäusern gleichzeitig der Abriss der auf den Grundstücken gegebenenfalls befindlichen Seiten- und Hinterhäuser in Betrachtung gezogen werden. Dies erhöht sowohl den Wohnwert der Vorderhauslagen und schafft andererseits erhöhte private Aufenthaltsqualitäten in den Hofbereichen.

Damit das Gebiet für die Einwohner und Zuzügler wieder an Attraktivität gewinnt, müssen ebenso die Funktionsschwächen behoben werden. Dies muss durch die Erweiterung und Aufwertung des öffentlichen Raumes, insbesondere bezüglich seiner Aufenthaltsqualitäten, geschehen, was Aufgabe der Kommune ist. Insbesondere sollte das derzeitige Defizit an öffentlichen Grünflächen sowie Spielplätzen ausgeglichen werden. Die Einbeziehung der Langzeitbrachen ist eine wichtige Aufgabe in diesem Gestaltungsprozess. Voraussetzung für ein weiteres Vorgehen ist hier die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage durch die Bauleitplanung (siehe 3.6). Entsprechend der Stellungnahme der Städtischen Werke Magdeburg vom 02.12.2015 zum Untersuchungsbericht ist bei Neubau- und Neugestaltungsmaßnahmen die lokale Verbringung von Regenwasser anzustreben.

3.6 Ergänzende städtebauliche Planungen

Gemäß §140 BauGB gehört zu der Vorbereitung der Sanierung als Aufgabe der Gemeinde die städtebauliche Planung (u.a. Bauleitplanung oder Rahmenplanung). In der am 04.12.2014 vom Stadtrat beschlossenen Drucksache DS 0258/14 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 330-1 „Sudenburg Nord“ wurden folgende Planungsziele formuliert:

- Entwicklung der Ortslage Sudenburg/ nördlich der Halberstädter Straße als allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) und entlang der Straße als Mischgebiet (MI-Gebiet)
- Planerische Konkretisierung der Zielstellung der Erhaltungssatzung; Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt; Schutz des städtebaulichen Gesamtcharakters bzw. der Erhalt der gründerzeitlich geprägten Wohnquartiere
- Festsetzung für ergänzende Bebauung bzw. Ersatzbebauung, soweit der vorhandene Gebäudebestand nicht erhalten werden kann mit Mindestgeschossigkeit entsprechend der vorhandenen Umgebung
- Ausweisung der Flächen für den ruhenden Verkehr
- Sicherung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Grünflächen
- Ergänzung von Wegebeziehungen

Damit nimmt der Bebauungsplan bereits Bezug auf die o.g. städtebaulichen Ziele der Sanierungsmaßnahme und hat hierfür unterstützende und ausgestaltende Wirkung.

2013 wurde im Auftrag des Stadtplanungsamtes das Integrierte Handlungskonzept für die Zentrumsachse Halberstädter Straße erarbeitet. Anders als bei der Bauleitplanung handelt es sich hierbei um eine sogenannte informelle Planung. Hierin wurden die Stärken und Schwächen des Stadtteiles analysiert und entsprechende Maßnahmevorschläge erarbeitet, mit welchen die Potenziale des Stadtteils genutzt und gleichzeitig die Attraktivität des Stadtteils erhöht werden könnte. Auf dieser Grundlage wurden mit der Drucksache DS0294/13 u.a. folgende Maßnahmen im Untersuchungsgebiet mit dem Maßnahmen-, Kosten-, Finanzierungs- und Zeitplan beschlossen, die die o.g. Sanierungsziele unterstützen und deren Umsetzung in den kommenden Jahren geplant ist:

- Platzgestaltung für den Bereich Braunschweiger Straße/ Schöninger Straße
- grünraumgestalterische Aufwertung diverser Straßenzüge im Untersuchungsgebiet
- Erweiterung und Sanierung Spielplatz Langer Weg
- Studie zur Entwicklung eines grünen Wegenetzes im Untersuchungsgebiet

Durch die Ausweisung des Stadtteils Sudenburg als Fördergebiet im Rahmen des Stadtumbau Ost unternimmt die LH Magdeburg seit mehreren Jahren Anstrengungen zur Aufwertung der baulichen Substanz des Stadtteils. Dies soll durch die Ausweisung des genannten Teilbereiches als Sanierungsgebiet noch einmal forciert werden.

3.7 Negative Auswirkungen

Sollten die genannten Sanierungsziele erreicht werden, ist mit folgenden Auswirkungen zu rechnen: Die Wiedernutzbarmachung bzw. der Neubau von Wohnraum und die steigende Attraktivität des Sanierungsgebietes wird zu einem weiteren Anstieg der Einwohnerzahl führen. Bei einer angenommenen Nutzung aller jetzt leerstehenden und nach einer Sanierung bewohnbaren Wohneinheiten besteht ein Potenzial für den Zuzug von 1.024 Einwohnern (siehe 2.2.2). Dies bedeutet eine Erhöhung der ohnehin schon überdurchschnittlichen Einwohnerdichte und zieht nach sich, dass ein zusätzlicher Bedarf an Parkflächen, sozialer Infrastruktur (Spielplätze, Kindergartenplätze) und des Grün- und Freiflächenbestandes entstehen wird. Dem Bedarf an Kindertagesstätten wird derzeit schon mit dem Neubau der KITA Georg-Kaiser-Straße entsprochen. Mit einem Zuzug von Familien mit Kindern wird sich das derzeit bestehende Spielplatzdefizit vergrößern. Dieses zu beheben ist ohnehin Aufgabe der Stadt, es ergibt sich also kein neues Aufgabenfeld.

Da die öffentlichen Flächen für den ruhenden Verkehr begrenzt sind und keine umfangreichen Möglichkeiten für deren Erweiterung bestehen, steht es im Interesse der privaten Eigentümer, selbst entsprechende Parkmöglichkeiten auf ihren Grundstücken zu schaffen. Dies geht jedoch zu Lasten der Aufenthaltsqualität der Innenhöfe. Im Untersuchungsgebiet gibt es aber bereits Beispiele, dass neben Sanierungsobjekten liegende Lückengrundstücke mit erworben werden und als Mieter- bzw. Eigentümerstellplätze ausgebaut werden.

Weitere nachteilige Auswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht zu erwarten, da mit der beabsichtigten Sanierungsmaßnahme keine Umstrukturierung des Gebietes verbunden ist. Die Aufstellung eines Sozialplanes ist deshalb nicht erforderlich.

4. Beteiligung der Betroffenen und Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 137 BauGB sind die unmittelbar betroffenen Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig in den Prozess der Vorbereitung und Planung städtebaulicher Maßnahmen zu beteiligen.

Am 03.12.2015 wurde in der Grundschule Sudenburg eine öffentliche Informationsveranstaltung 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 Sudenburgs die vorgesehene Sanierungsmaßnahme zu erläutern. Gleichzeitig wurde ihnen die Gelegenheit gegeben, Hinweise und Anregungen zu den städtischen Planungen zu äußern (siehe Anlage 4). Es gab keine Einwände zur Durchführung der Maßnahme.

Im Zeitraum von 05.11. bis 07.12.2015 wurde den Trägern öffentlicher Belange nach § 139 BauGB die Möglichkeit gegeben, zu den beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen im Untersuchungsgebiet Stellung zu nehmen und dementsprechend Bedenken und Anregungen zu äußern. Einwände gegen das Vorhaben wurden nicht erhoben. Die Träger öffentlicher Belange haben die in Anlage 3 aufgeführten

Hinweise und Anregungen dargelegt, die bei inhaltlicher Relevanz für die Durchführbarkeit der Sanierung in den Untersuchungsbericht eingearbeitet wurden.

5. Zusammenfassung

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, der im vorliegenden Fall mit dem neuen Sanierungsgebiet entsprochen wird.

Im Ergebnis der vorangegangenen Untersuchung ist festzustellen, dass im dargestellten Untersuchungsgebiet die Ausweisung eines Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren in der unter Punkt 3.4 dargestellten Umgrenzung als zweckmäßig erscheint und durch flankierende Maßnahmen im öffentlichen Raum ergänzt werden sollte.

Das Sanierungsgebiet weist hinsichtlich der Infrastruktur (Versorgungs- und Dienstleistungsangebote, Kita, Schule, ÖPNV) der dichten urbanen Bebauung sowie der vorhandenen historischen Bausubstanz positive Potentiale auf. Mit der Sanierung einzelner Objekte sowie der Vermarktung und Entwicklung von Brachflächen im Bereich Braunschweiger Straße zeichnet sich bereits ein positiver Trend in der Sanierung und Wiedernutzung von einzelnen Objekten und Flächen ab. Diese Entwicklung wird derzeit sicherlich auch gestützt durch das aktuelle Zinsumfeld am Kapitalmarkt und den damit verbundenen attraktiven Konditionen für private Investoren.

Dennoch hat sich in vielen Bereichen ein fortschreitender Verfall ganzer Häuserreihen manifestiert, an dem diese Entwicklung bisher vorbeigeht. Viele Objekte sind aufgrund des langen Leerstands in ihrer baulichen Substanz bereits derart beschädigt, dass zum Teil kurzfristig Sicherungs- bzw. Abrissmaßnahmen notwendig werden. Zum Erhalt dieser Objekte bedarf es weitgehender finanzieller Anreize für die vornehmlich privaten Eigentümer bezüglich der Sanierung und Wiederherstellung, um die Attraktivität des Gebietes zu wahren und weiter zu erhöhen.

Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes in Magdeburg-Sudenburg
Anhang 1:

Leerstandserfassung Wohngebäude
Stand: Oktober 2015

Straße/ Hausnr.	Anzahl WE	Leer- stand	„Neubau“ (BJ>1990)	saniert	teil- saniert	un- saniert
Ambrosiusplatz						
2	16	0		x		
3	1	0		x		
Amsdorfstraße						
1	8	0		x		
2	20	3		x		
3	16	1		x		
4c	8	1		x		
5	14	0		x		
6	14	0		x		
7	18	0		x		
Bahrendorfer Straße						
14	17	0		x		
19	Ärztehaus		x	x		
20	Ärztehaus		x	x		
21	kein Wohngebäude					
25	1	0				x
Bergstraße						
1	11	0		x		
2	2	0		x		
3	7	7				x
4	Vermutlich Gewerbegrundstück					x
5	Vermutlich Gewerbegrundstück					x
6	6	0	x	x		
7	7	1		x		
8	6	0	x	x		
8a	6	1	x	x		
8b	12	0	x	x		
8c	6	0	x	x		
8d	5	0		x		
9	7	0		x		
10	2	0		x		
12	6	6			x	
13	6	0		x		
14	3	0		x		
18	16	16				x
19	16	16				x

Straße/ Hausnr.	Anzahl WE	Leer- stand	„Neubau“ (BJ>1990)	saniert	teil- saniert	un- saniert
20	21	1	x	x		
21	19	0	x	x		
Braunschweiger Straße						
1					x	
2	15	3		x		
3	14	1		x		
4	3	0		x		
5	15	0		x		
6	3	0		x		
7	Hotel					
9	5	1		x		
10	4	0		x		
11	4	0			x	
13	13	13				x
15	4	0			x	
16	8	0			x	
17	Kindertagesstätte					
18	Verwaltungsgebäude					
21	7	0		x		
29	2	0		x		
31	1	0		x		
32	Betriebsgebäude					
82	2	0		x		
83	2	0			x	
84	3	0		x		
84a	4	0		x		
85	1	0	x	x		
86	14	0	x	x		
87	3	0		x		
88	5	0	x	x		
89	2	0		x		
91	9	0	x	x		
92	10	0		x		
93	7	0		x		
94	6	0			x	
95	8	1		x		
96	5	0		x		
97	4	1		x		
98	3	0			x	
99	12	12				x
100	20	0		x		
101	10	1		x		
102	9	2		x		
103	11	11		x		
104	6	0		x		
105	13	0		x		
106	9	0		x		
107	13	0		x		
108	8	0		x		

Straße/ Hausnr.	Anzahl WE	Leer- stand	„Neubau“ (BJ>1990)	saniert	teil- saniert	un- saniert
Fichtestraße						
1	Betriebsgebäude					x
3	1	0	x	x		
4	1	0	x	x		
5	11	1		x		
6	8	0		x		
7	Gewerbegrundstück					
8	4	0		x		
9	12	0			x	
10	8	0			x	
11	8	0			x	
12	12	0			x	
13	6	0		x		
13a	7	0		x		
14	7	1		x		
15	21	2		x		
16	14	0		x		
17	10	0	x	x		
17a	10	2	x	x		
17b	12	0	x	x		
22	20	0	x	x		
23	1	0				x
26	7	0		x		
27	7	7				x
28	15	1			x	
29	Betriebsgebäude			x		x
38	15	2		x		
39	16	16				x
Halberstädter Straße						
86	6	1		x		
88	6	0		x		
174	9	0			x	
Helmstedter Straße						
1	7	5			x	
2	8	8				x
3	8	8				x
6	9	9				x
7	10	8		x		
8	6	4				x
9	8	8		x		
9a	8	1	x	x		
10	8	0		x		
10a	9	0	x	x		
11	8	0		x		
11a	9	0	x	x		
12	10	0		x		

Straße/ Hausnr.	Anzahl WE	Leer- stand	„Neubau“ (BJ>1990)	saniert	teil- saniert	un- saniert
12a	4	0	x	x		
13	6	5		x		
14	24	24				x
15	7	4		x		
16	38	0		x		
17	24	2		x		
18	27	7		x		
19	17	2		x		
20	24	6		x		
21	22	1		x		
23	38	38				x
24	10	10				x
25	40	40				x
26	40	13		x		
27	19	0		x		
31	21	21		x		
33	Betriebsgebäude					x
33a	3	0		x		
34a	Betriebsgebäude				x	
35a	14	3		x		
36	2	2				x
37	Gewerbegrundstück			x		
37a	Gewerbegrundstück			x		
38	6	6				x
39	8	0		x		
40	6	1		x		
41	6	0		x		
42	Schule				x	
52	12	2		x		
53	16	2		x		
54	12	3		x		
54a	12	0	x	x		
55	14	1		x		
56	13	3		x		
57	7	1		x		
58	24	3		x		
59	24	0		x		
60	20	0		x		
61	24	3		x		
62	3	0		x		
63	8	0		x		
64	2	0		x		
Hesekielstraße						
1	1	0		x		
2	1	0	x	x		
3	1	0		x		
4	2	0		x		
6a	7	0		x		

Straße/ Hausnr.	Anzahl WE	Leer- stand	„Neubau“ (BJ>1990)	saniert	teil- saniert	un- saniert
7	1	0		x		
9	5	1		x		
10	11	2		x		
11	4	0		x		
12	8	0		x		
13	7	0		x		
14	2	0	x			
15	2	0			x	
16	1	0		x		
17	5	0		x		
Langer Weg						
1	3	0		x		
2	7	1		x		
3	10	0		x		
7	10	1		x		
8	1	1			x	
9	8	8				x
10	8	1		x		
11	10	0		x		
12	8	0		x		
13	10	0		x		
14	15	0		x		
40	Betriebsgebäude			x		
40a	Betriebsgebäude			x		
40b	Betriebsgebäude			x		
41	3	0		x		
42	3	0		x		
43	10	10				x
44	18	1	x	x		
45	6	2		x		
45a	2	0		x		
45b	0	0		x		
45c	14	0		x		
45d	9	0		x		
51a	10	0	x	x		
51b	10	0	x	x		
51c	9	0	x	x		
51d	10	0	x	x		
51e	10	0	x	x		
52	2	0		x		
52a	2	0		x		
53	8	0		x		
54	8	0		x		
55	8	1		x		
56	8	8		x		
57	9	4		x		
58	12	3		x		
59	8	0			x	

Straße/ Hausnr.	Anzahl WE	Leer- stand	„Neubau“ (BJ>1990)	saniert	teil- saniert	un- saniert
60	3	0		x		
61	15	0		x		
62	0	0	x	x		
63	0	0	x	x		
64	7	0	x	x		
65	Soziale Einrichtung			x		
66	Soziale Einrichtung			x		
67	2	0		x		
68	8	4			x	
69	8	0		x		
70	12	0		x		
Lutherstraße						
3	16	2		x		
4	10	10		x		x
4a	7	0		x		
5	8	0		x		
5a	8	4		x		
5b	15	15				x
6	22	0		x		
7	3	3				x
12	24	1		x		
13	20	1		x		
14	8	0		x		
14a	8	0		x		
14b	10	0		x		
15	16	0		x		
15a	12	0		x		
15b	10	0		x		
16	16	5		x		
23	3	0		x		
24	15	1		x		
27	8	1		x		
Melanchthonstraße						
1	16	0	x	x		
4	1	0		x		
5	Soziale Einrichtung					
6	7	1		x		
7	16	6		x		
Rottersdorfer Straße						
2a	1	0				x
3	2	0		x		
4	8	0		x		
5	1	0		x		
6	4	0		x		

Straße/ Hausnr.	Anzahl WE	Leer- stand	„Neubau“ (BJ>1990)	saniert	teil- saniert	un- saniert
7	8	8				x
8	8	0		x		
8a	1	0		x		
8	8	0		x		
9b	1	0			x	
Schöninger Straße						
4	15	2		x		
6	10	0				x
8	4	0		x		
10	3	0		x	x	
11	12	0	x	x		
12	12	0	x	x		
13	10	0	x	x		
14	5	0	x	x		
15	1	0		x		
17	8	0		x		
19	8	8				x
21	4	0		x		
22	3	0		x		
24	1	1		x		
26	3	0	x	x		
28	7	0		x		
30	4	0		x		
31	4	0		x		
33/34	9	0		x		
35/36	Geschäftsräume			x		
37	7	0		x		
38	5	1			x	
St.-Michael-Straße						
1	6	3			x	
2	1	0		x		
3	9	0		x		
5	28	0		x		
6	12	0		x		
7	9	1		x		
8	1	0		x		
9	8	0		x		
10	15	2		x		
11	14	1	x	x		
12	2	0		x		
13	24	4		x		
14	18	0		x		
15	6	6				x
16	8	6		x		x
20	8	0		x		
20a	4	0		x		

Straße/ Hausnr.	Anzahl WE	Leer- stand	„Neubau“ (BJ>1990)	saniert	teil- saniert	un- saniert
20b	3	0			x	
21	2	0		x		
21a	1	0	x	x		
21b	1	0	x	x		
21c	1	0	x	x		
22	1	0			x	
23	1	0		x		
23a	1	0	x	x		
23b	1	0	x	x		
23c	1	0	x	x		
23d	1	0	x	x		
23e	1	0	x	x		
24	Gewerbegrundstück					
25	Betriebsgebäude					
26	1	0	x	x		
27	10	0		x		
28	Geschäftshaus					x
29	Gewerberaum			x		
30	8	1		x		
31	10	0	x	x		
32	10	1	x	x		
33	10	0	x	x		
34	10	1	x	x		
35	4	0	x	x		
36	20	4			x	
37	12	12				x
41	8	0			x	
42	8	8				x
43	8	7				x
44	4	4			x	
44a	4	0		x		
45	Betriebsgebäude			x		
46	3	0			x	
47	4	0			x	
48	Gewerbe				x	
49	20	0		x		
51	11	2	x	x		
52	14	0		x		
53	1	0			x	x
54	8	4			x	
54a	6	0			x	x
55	10	1	x	x		
56	8	8				x
56a	8	8				x
57	7	1		x		
Sudenburger Wuhne						
28	22	22				x
42	Betriebsgebäude			x		

Straße/ Hausnr.	Anzahl WE	Leer- stand	„Neubau“ (BJ>1990)	saniert	teil- saniert	un- saniert
Wolfenbütteler Straße						
2	6	0		x		
4	6	0		x		
5	1	0		x		
6	7	1			x	
7	8	0		x		
8	16	0		x		
9	14	2		x		
10	16	3		x		
11	15	2		x		
12	14	1		x		
13	14	0		x		
14	18	0		x		
15	13	0		x		
16	17	0		x		
17	18	0		x		
18	17	0		x		
19	18	1		x		
20	16	1		x		
21	12	0			x	
22	15	1		x		

**Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen zur Ausweisung eines
Sanierungsgebietes in Magdeburg-Sudenburg
Anhang 2:**

Kurzexposés von Leerstandsobjekten



1

Bergstraße 3

39116 Magdeburg

Lage / Eigentümer

- Flur: 354
- Flurstück: 2109

- Eigentümer: privat

Objektbeschreibung

- Baujahr: 1986
- Anzahl der WE: 7WE
- Leerstand: 7WE
- Nutzungsart: Wohnen
- Denkmalschutz: nein

Sanierungszustand

- Dach : unsaniert
- Fenster: unsaniert
- Fassade: teilsaniert



2

Bergstraße 18

39116 Magdeburg

Lage / Eigentümer

- Flur: 354
- Flurstück: 2117/1

- Eigentümer:
Land Hessen

Objektbeschreibung

- Baujahr: 1895
- Anzahl WE: 16WE
- Leerstand: 16WE
- Nutzungsart: Wohnen
- Denkmalschutz: nein

Sanierungszustand

- Dach : unsaniert
- Fenster: unsaniert
- Fassade: unsaniert



3

Bergstraße 19

39116 Magdeburg

Lage / Eigentümer

- Flur: 354
- Flurstück: 2118/1

- Eigentümer:
Land Hessen

Objektbeschreibung

- Baujahr: 1895
- Anzahl WE: 16WE
- Leerstand: 16WE
- Nutzungsart: Wohnen
- Denkmalschutz: nein

Sanierungszustand

- Dach : unsaniert
- Fenster: unsaniert
- Fassade: unsaniert



4

Braunschweiger Straße 13

39112 Magdeburg

Lage / Eigentümer

- Flur: 144
- Flurstück: 742/100
- Eigentümer: privat

Objektbeschreibung

- Baujahr: 1900
- Anzahl der WE: 13WE
- Leerstand: 13WE
- Nutzungsart: Wohnen
- Denkmalschutz: nein

Sanierungszustand

- Dach : unsaniert
- Fenster: unsaniert
- Fassade: unsaniert



5

Braunschweiger Straße 99

39112 Magdeburg

Lage

- Flur: 354
- Flurstück: 2624
- Eigentümer:
Immobilien Hieber GmbH

Objektbeschreibung

- Baujahr: 1890
- Anzahl WE: 12WE / 2 Gewerbe
- Leerstand: 12WE / 2 Gewerbe
- Nutzungsart: Mischnutzung
- Denkmalschutz: nein

Sanierungszustand

- Dach : unsaniert
- Fenster: unsaniert
- Fassade: teilsaniert



6

Fichtestraße 27

39112 Magdeburg

Lage / Eigentümer

- Flur: 344
- Flurstück: 6067
- Eigentümer: privat

Objektbeschreibung

- Baujahr: 1910
- Anzahl der WE: 7WE
- Leerstand: 7WE
- Nutzungsart: Wohnen
- Denkmalschutz: nein

Sanierungszustand

- Dach : unsaniert
- Fenster: unsaniert
- Fassade: unsaniert



7

Fichestraße 29

39112 Magdeburg

Lage / Eigentümer

- Flur: 344
- Flurstück: 6044
- Eigentümer:
Institut für Lacke und Farben
e.V.

Objektbeschreibung

- Baujahr: unbekannt
- Anzahl WE: Gewerbe
- Leerstand: komplett
- Nutzungsart: gewerbliche Nutzung
- Denkmalschutz: nein

Sanierungszustand

- Dach : unsaniert
- Fenster: unsaniert
- Fassade: unsaniert



8

Fichtestraße 39

39112 Magdeburg

Lage / Eigentümer

- Flur: 354
- Flurstück: 49
- Eigentümer: privat

Objektbeschreibung

- Baujahr: 1900
- Anzahl WE: 16WE / 1 Gewerbe
- Leerstand: 16WE / 1 Gewerbe
- Nutzungsart: Mischnutzung
- Denkmalschutz: nein

Sanierungszustand

- Dach : unsaniert
- Fenster: unsaniert
- Fassade: unsaniert



9

Helmstedter Straße 2

39112 Magdeburg

Lage / Eigentümer

- Flur: 144
- Flurstück: 1151/100

- Eigentümer: privat

Objektbeschreibung

- Baujahr: 1889
- Anzahl der WE: 8 WE
- Leerstand: 8 WE
- Nutzungsart: Wohnen
- Denkmalschutz: nein

Sanierungszustand

- Dach : unsaniert
- Fenster: unsaniert
- Fassade: unsaniert



10

Helmstedter Straße 3

39112 Magdeburg

Lage / Eigentümer

- Flur: 144
- Flurstück: 754/95
- Eigentümer:
MCM Sachwertkonzepte AG

Objektbeschreibung

- Baujahr: 1880
- Anzahl WE: 8WE / 1 Gewerbe
- Leerstand: 8WE / 1 Gewerbe
- Nutzungsart: Mischnutzung
- Denkmalschutz: ja

Sanierungszustand

- Dach : unsaniert
- Fenster: unsaniert
- Fassade: unsaniert



11

Helmstedter Straße 6 39112 Magdeburg

Lage / Eigentümer

- Flur: 144
- Flurstück: 95/3
- Eigentümer:
MCM Sachwertkonzepte AG

Objektbeschreibung

- Baujahr: 1900
- Anzahl WE: 9WE
- Leerstand: 9WE
- Nutzungsart: Wohnen
- Denkmalschutz: nein

Sanierungszustand

- Dach : unsaniert
- Fenster: unsaniert
- Fassade: unsaniert



12

Helmstedter Straße 8

39112 Magdeburg

Lage / Eigentümer

- Flur: 144
- Flurstück: 783/95
- Eigentümer: privat

Objektbeschreibung

- Baujahr: 1881
- Anzahl WE: 6WE
- Leerstand: 4WE
- Nutzungsart: Wohnen
- Denkmalschutz: ja

Sanierungszustand

- Dach : unsaniert
- Fenster: unsaniert
- Fassade: unsaniert



13

Helmstedter Straße 14

39112 Magdeburg

Lage / Eigentümer

- Flur: 144
- Flurstück: 1150/95
- Eigentümer: privat

Objektbeschreibung

- Baujahr: 1890
- Anzahl WE: 24WE
- Leerstand: 24WE
- Nutzungsart: Wohnen
- Denkmalschutz: nein

Sanierungszustand

- Dach : unsaniert
- Fenster: unsaniert
- Fassade: unsaniert



14

Helmstedter Straße 23

39112 Magdeburg

Lage / Eigentümer

- Flur: 144
- Flurstück: 1018/956
- Eigentümer:
MD Investment A. G. I. GmbH

Objektbeschreibung

- Baujahr: 1890
- Anzahl WE: 38WE / 1 Gewerbe
- Leerstand: 38WE / 1 Gewerbe
- Nutzungsart: Mischnutzung
- Denkmalschutz: nein

Sanierungszustand

- Dach : unsaniert
- Fenster: unsaniert
- Fassade: unsaniert



15

Helmstedter Straße 24

39112 Magdeburg

Lage / Eigentümer

- Flur: 144
- Flurstück: 1146/95
- Eigentümer: privat

Objektbeschreibung

- Baujahr: 1900
- Anzahl WE: 10WE
- Leerstand: 10WE
- Nutzungsart: Wohnen
- Denkmalschutz: nein

Sanierungszustand

- Dach : unsaniert
- Fenster: unsaniert
- Fassade: unsaniert



16

Helmstedter Straße 25

39112 Magdeburg

Lage / Eigentümer

- Flur: 144
- Flurstück: 1145/95
- Eigentümer:
Gewerbehof Celler Straße
GmbH & Co. 2. Immobilien KG

Objektbeschreibung

- Baujahr: 1900
- Anzahl WE: 40WE
- Leerstand: 40WE
- Nutzungsart: Wohnen
- Denkmalschutz: nein

Sanierungszustand

- Dach : saniert
- Fenster: teilsaniert
- Fassade: teilsaniert



17

Helmstedter Straße 33

39112 Magdeburg

Lage / Eigentümer

- ❖ Flur: 144
- ❖ Flurstück:
- ❖ Eigentümer:

Objektbeschreibung

- Baujahr: ----
- Anzahl WE: 1 Gewerbe
- Leerstand: -
- Nutzungsart: gewerbliche Nutzung
- Denkmalschutz: nein

Sanierungszustand

- Dach : unsaniert
- Fenster: unsaniert
- Fassade: unsaniert



18

Helmstedter Straße 36

39112 Magdeburg

Lage / Eigentümer

- ❖ Flur: 144
- ❖ Flurstück: 1716/96
- ❖ Eigentümer: privat

Objektbeschreibung

- ❖ Baujahr: 1901
- ❖ Anzahl WE: 2WE
- ❖ Leerstand: 2WE
- ❖ Nutzungsart: Wohnen
- ❖ Denkmalschutz: nein

Sanierungszustand

- ❖ Dach : unsaniert
- ❖ Fenster: unsaniert
- ❖ Fassade: unsaniert



19

Helmstedter Straße 38

39112 Magdeburg

Lage / Eigentümer

- Flur: 144
- Flurstück: 982/96
- Eigentümer: privat

Objektbeschreibung

- Baujahr: 1900
- Anzahl WE: 6WE / 2 Gewerbe
- Leerstand: 6WE / 2 Gewerbe
- Nutzungsart: Mischnutzung
- Denkmalschutz: ja

Sanierungszustand

- Dach : unsaniert
- Fenster: unsaniert
- Fassade: teilsaniert



20

Langer Weg 9

39112 Magdeburg

Lage / Eigentümer

- Flur: 354
- Flurstück: 543

- Eigentümer: privat

Objektbeschreibung

- Baujahr: 1889
- Anzahl der WE: 8WE
- Leerstand: 8WE
- Nutzungsart: Wohnen
- Denkmalschutz: nein

Sanierungszustand

- Dach : unsaniert
- Fenster: unsaniert
- Fassade: unsaniert



21

Langer Weg 43

39112 Magdeburg

Lage / Eigentümer

- Flur: 344
- Flurstück: 6514

- Eigentümer: privat

Objektbeschreibung

- Baujahr: 1904
- Anzahl WE: 10WE
- Leerstand: 10WE
- Nutzungsart: Wohnen
- Denkmalschutz: nein

Sanierungszustand

- Dach : unsaniert
- Fenster: unsaniert
- Fassade: unsaniert



22

Lutherstraße 4

39112 Magdeburg

Lage / Eigentümer

- Flur: 114
- Flurstück: 3343/95
- Eigentümer: privat

Objektbeschreibung

- Baujahr: 1909
- Anzahl der WE: 10WE
- Leerstand: 10WE
- Nutzungsart: Wohnen
- Denkmalschutz: nein

Sanierungszustand

- Dach : unsaniert
- Fenster: unsaniert
- Fassade: unsaniert



23

Lutherstraße 5b

39112 Magdeburg

Lage / Eigentümer

- Flur: 354
- Flurstück: 533
- Eigentümer: privat

Objektbeschreibung

- Baujahr: 1920
- Anzahl WE: 15WE / 1 Gewerbe
- Leerstand: 15WE / 1 Gewerbe
- Nutzungsart: Mischnutzung
- Denkmalschutz: nein

Sanierungszustand

- Dach : unsaniert
- Fenster: saniert
- Fassade: unsaniert



24

Lutherstraße 7

39112 Magdeburg

Lage / Eigentümer

- Flur: 354
- Flurstück: 531

- Eigentümer: privat

Objektbeschreibung

- Baujahr: 1900
- Anzahl WE: 3WE
- Leerstand: 3WE
- Nutzungsart: Wohnen
- Denkmalschutz: ja

Sanierungszustand

- Dach : unsaniert
- Fenster: unsaniert
- Fassade: unsaniert



25

Rottersdorfer Straße 7 39112 Magdeburg

Lage / Eigentümer

- Flur: 543
- Flurstück: 2615

- Eigentümer: privat

Objektbeschreibung

- Baujahr: 1890
- Anzahl der WE: 8WE / 2 Gewerbe
- Leerstand: 8WE / 2 Gewerbe
- Nutzungsart: Mischnutzung
- Denkmalschutz: nein

Sanierungszustand

- Dach : unsaniert
- Fenster: unsaniert
- Fassade: unsaniert



26

Sankt - Michael - Straße 37

39112 Magdeburg

Lage / Eigentümer

- Flur: 354
- Flurstück: 2081

- Eigentümer: privat

Objektbeschreibung

- Baujahr: 1880
- Anzahl der WE: 12WE
- Leerstand: 12WE
- Nutzungsart: Wohnen
- Denkmalschutz: nein

Sanierungszustand

- Dach : unsaniert
- Fenster: unsaniert
- Fassade: unsaniert



27

Sankt - Michael - Straße 42

39112 Magdeburg

Lage / Eigentümer

- Flur: 354
- Flurstück: 2086

- Eigentümer: privat

Objektbeschreibung

- Baujahr: unbekannt
- Anzahl WE: 8WE
- Leerstand: 8WE
- Nutzungsart: Wohnen
- Denkmalschutz: nein

Sanierungszustand

- Dach : unsaniert
- Fenster: unsaniert
- Fassade: unsaniert



28

Sankt - Michael - Straße 43

39112 Magdeburg

Lage / Eigentümer

- Flur: 354
- Flurstück: 2087
- Eigentümer: privat

Objektbeschreibung

- Baujahr: 1890
- Anzahl WE: 8WE / 1 Gewerbe
- Leerstand: 8WE / 1 Gewerbe
- Nutzungsart: Mischnutzung
- Denkmalschutz: nein

Sanierungszustand

- Dach : unsaniert
- Fenster: unsaniert
- Fassade: unsaniert



29

Sankt - Michael - Straße 56

39112 Magdeburg

Lage / Eigentümer

- Flur: 354
- Flurstück: 10055

- Eigentümer:
WITTFOTH Bau GmbH

Objektbeschreibung

- Baujahr: 1900
- Anzahl WE: 8WE
- Leerstand: 8WE
- Nutzungsart: Wohnen
- Denkmalschutz: ja

Sanierungszustand

- Dach : unsaniert
- Fenster: unsaniert
- Fassade: unsaniert



30

Sankt - Michael - Straße 56a

39112 Magdeburg

Lage / Eigentümer

- Flur: 354
- Flurstück: 10055

- Eigentümer:
WITTFOTH Bau GmbH

Objektbeschreibung

- Baujahr: 1900
- Anzahl WE: 8WE
- Leerstand: 8WE
- Nutzungsart: Wohnen
- Denkmalschutz: ja

Sanierungszustand

- Dach : unsaniert
- Fenster: unsaniert
- Fassade: unsaniert



31

Schöninger Straße 6 39112 Magdeburg

Lage / Eigentümer

- Flur: 354
- Flurstück: 2521

- Eigentümer: privat

Objektbeschreibung

- Baujahr: 1898
- Anzahl der WE: 10WE / 1 Gewerbe
- Leerstand: 1 Gewerbe
- Nutzungsart: Mischnutzung
- Denkmalschutz: ja

Sanierungszustand

- Dach : saniert
- Fenster: teilsaniert
- Fassade: teilsaniert



32

Schöninger Straße 19 39112 Magdeburg

Lage / Eigentümer

- Flur: 354
- Flurstück: 2520

- Eigentümer: privat

Objektbeschreibung

- Baujahr: 1895
- Anzahl WE: 8WE / 1 Gewerbe
- Leerstand: 8WE / 1 Gewerbe
- Nutzungsart: Mischnutzung
- Denkmalschutz: nein

Sanierungszustand

- Dach : unsaniert
- Fenster: unsaniert
- Fassade: unsaniert



33

Sudenburger Wuhne 28

39112 Magdeburg

Lage / Eigentümer

- Flur: 144
- Flurstück: 2898/96
2899/96
- Eigentümer: privat

Objektbeschreibung

- Baujahr: 1875
- Anzahl der WE: 22WE
- Leerstand: 22WE
- Nutzungsart: Wohnen
- Denkmalschutz: nein

Sanierungszustand

- Dach : saniert
- Fenster: teilsaniert
- Fassade: unsaniert

**Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes in Magdeburg-Sudenburg
Anlage 3**

Übersicht über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Behörde / Amt / Gemeinde	Stellungnahme vom	Bemerkung
1	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, O.-v.-Guericke-Str. 15, 39104 Magdeburg	17.11.2015	keine Bedenken und Anregungen zur Planung, Abforderung von gesetzlich geschützten Höhen- und Lagefestpunkten der Festpunktfelder Sachsen-Anhalt bei Bedarf per Mail möglich
2	Avacon AG Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter	16.11.2015	im Geltungsbereich 110-kV-Kabeltrassen vorhanden, bei Maßnahmen im Kreuzungs- und Näherungsbereich Abstimmung erforderlich
3	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, O.-v.-Guericke-Str. 4, 39104 Magdeburg	17.11.2015	öffentliche Belange des Bundes in Zuständigkeit BIMA sind nicht berührt
4	50Hertz Transmission GmbH, Eichenstr. 3a, 12435 Berlin	05.11.2015	keine Anlagen im Plangebiet vorhanden
5	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, R.-Wagner-Str. 9, 06114 Halle (Saale)	11.11.2015	keine Bedenken aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege, für den ausgewiesenen Denkmalbestand des OT Sudenburg gelten die Grundregeln des Umgangs mit den Baudenkmalen
5	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, R.-Wagner-Str. 9, 06114 Halle (Saale)	13.11.2015	keine grundsätzlichen Einwände gegen das Vorhaben, keine archäologischen Denkmale im Bereich bekannt, Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde durch bauausführende Betriebe erforderlich
6	LH Magdeburg, Untere Denkmalschutzbehörde, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg	20.11.2015/ 23.11.2015	keine baudenkmalpflegerischen Belange vorhanden, keine gesonderte Stellungnahme der UDSchB zur Archäologie, keine Einwände
7	Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte, Außenstelle Wanzleben, Ritterstraße 17-19, 39164 Stadt Wanzleben-Börde	16.11.2015	keine Bedenken aus Sicht der Abteilung Agrarstruktur und der landwirtschaftlichen Fachstelle
8	Deutsche Telekom Technik GmbH, 39096 Magdeburg	13.11.2015	Bitte um Beteiligung bei weiteren Planungen, Abgabe von detaillierten Stellungnahmen auf Grundlage der Planunterlagen
9	Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich Mitte, Tessenowstraße 12, 39114 Magdeburg	10.11.2015	keine Belange betroffen

Lfd. Nr.	Behörde / Amt / Gemeinde	Stellungnahme vom	Bemerkung
10	LH Magdeburg, Bauordnungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg	17.11.2015	Grenzen des Gebietes fraglich, Hinweise zu Planungen anderer Abteilungen des Stadtplanungsamtes bzgl. Grünflächen und Parkmöglichkeiten, Bebauungsplan <i>Herstellung Einvernehmen ist erfolgt</i>
11	LH Magdeburg, Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe, Große Diesdorfer Straße 160, 39110 Magdeburg	02.12.2015	grundsätzliche Hinweise für weitere Planungen, Einbeziehung des SFM bei konkreten Maßnahmen erforderlich
12	Städtische Werke Magdeburg GmbH&Co. KG, Am Alten Theater 1, 39104 Magdeburg	02.12.2015	<p><u>Gasversorgung/Wasserversorgung:</u> Versorgungserweiterung ist aus vorhandenem Leitungsbestand jederzeit möglich, Festlegung Feuerlöschbedarf durch Amt für Brand- und Katastrophenschutz</p> <p><u>Wärmeversorgung:</u> keine Anlagen vorhanden</p> <p><u>Informationsanlagen:</u> Anlagen vorhanden, derzeit keine weitere Erschließung geplant</p> <p><u>Elektroversorgung:</u> Versorgungserweiterung ist aus vorhandenem Leitungsbestand jederzeit möglich, Sanierungsbedarf Mittelspannungsnetz vorhanden, Info bei Maßnahmen Gehwegausbau oder Umfeldgestaltung erforderlich</p> <p><u>Abwasserentsorgung:</u> ggf. Sanierung Hausanschlussleitungen mit Kostentragung Eigentümer erforderlich, Projekt Stauraumkanal Braunschweiger Straße, bei Sanierung/Modernisierung Gebäudesubstanz getrennte Abführung von Schmutz- und Regenwasser bis Grundstücksgrenze, bei Neubau und Neuerschließungen ist lokale Bewirtschaftung des Regenwassers oberster Grundsatz, bei Grünraumgestaltungen lokale Verbringung erforderlich, bei Neugestaltung/-strukturierung Durchführung von Maßnahmen zur Flächenentsiegelung und Vermeidung von Niederschlagswasserableitung (z.B. durch Speicherung und Versickerung), Freifläche für Versickerungsbecken erforderlich</p> <p><u>Allgemein:</u> bei Baumpflanzungen Abstimmung mit Netzbetreibern erforderlich, frühzeitige Einbeziehung bei allen Maßnahmen</p>

Lfd. Nr.	Behörde / Amt / Gemeinde	Stellungnahme vom	Bemerkung
13	LH Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg, Abt. Vorbereitende Bauleit- /Freiraumplanung/Untere Landesplanungsbehörde	16.11.2015	Hinweis auf Spielplatz-, Straßenbaum-, Grün- und Freiflächenkonzept, Konzepte sind in weitere Planungen einzubeziehen
14	LH Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg	01.12.2015/ 08.12.2015	Anmerkungen zu B-Plan-Belangen, einzelne kleinere inhaltliche Korrekturen zum Bericht
15	Landesverwaltungsamt, Ernst-Kamieth-Straße 2, 06112 Halle (Saale)	19.11.2015	„Die im LVWA anzusprechenden Träger öffentlicher Belange werden in den von ihnen wahrzunehmenden Aufgaben durch das o.g. Verfahren nicht berührt.“
16	GDMcom mbH, Maximilianallee 4, 04129 Leipzig	23.11.2015	keine Anlagen vorhanden, derzeit keine Vorhaben in Planung, keine Einwände gegen das Vorhaben
17	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen- Anhalt, Köthener Straße 38, 06118 Halle / Saale	20.11.2015	keine Bedenken
18	Deutsche Bahn AG, Brandenburger Straße 3a, 04103 Leipzig	01.12.2015	keine Hinweise und Anregungen
19	Bischöfliches Ordinariat Magdeburg, M.-J.-Metzger- Straße 1, 39104 Magdeburg	27.11.2015	keine Belange berührt
20	Handwerkskammer Magdeburg, Gareisstraße 10, 39106 Magdeburg	25.11.2015	keine Belange berührt, keine Bedenken
21	LH Magdeburg, Dezernat für Wirtschaft, Tourismus und regionale Zusammenarbeit, J.- Bremer-Str. 10, 39104 Magdeburg	09.12.2015	keine Bedenken
22	LH Magdeburg, Tiefbauamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg	30.11.2015	keine Bedenken
23	LH Magdeburg, Amt für Katastrophenschutz, Peter- Paul-Str. 12, 39106 Magdeburg	23.11.2015	derzeit keine Belange berührt, Berücksichtigung i.Z. von bauordnungsrechtlichen Verfahren
24	LH Magdeburg, Fachbereich Liegenschaftsservice, J.- Bremer-Str. 8-10, 39104 Magdeburg	02.12.2015	keine Einwände

Lfd. Nr.	Behörde / Amt / Gemeinde	Stellungnahme vom	Bemerkung
25	LH Magdeburg, Städtischer Abfallwirtschaftsbetrieb, Sternstr. 13, 39104 Magdeburg	02.12.2015	in Innenhöfen der Mehrfamilienhäuser ausreichend Platz für Abfallsammelbehälter vorsehen, ggf. Konflikte mit privaten Parkflächen
26	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH, Herrenkrugstr. 140, 39114 Magdeburg	03.12.2015	keine Anlagen im Untersuchungsgebiet, keine Einwände
27	Industrie- und Handelskammer Magdeburg, Alter Markt 8, 39104 Magdeburg	04.12.2015	Forderung nach Nichtschlechterstellung der ansässigen Unternehmen/Betriebe durch die Planung, Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklungsgarantie nach § 1 (10) BauNVO
28	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, E.-Kamieth-Str. 2, 06112 Halle/Saale	04.11.2015	Festlegung Sanierungsgebiet nicht raumbedeutsam, keine landesplanerische Abstimmung erforderlich, Übergabe Kopie der Genehmigung/Bekanntmachung der Satzung für Raumordnungskataster erforderlich
29	LH Magdeburg, Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde, J.-Bremer-Str. 8-10	11.12.2015	Anregung, dass Erweiterung und Qualifizierung des Grün- und Freiflächenbestandes in Punkt 3.2 des Berichtes aufzunehmen ist, <i>ist bereits in Punkt 3.5 und 3.7 enthalten</i>
30	LH Magdeburg, Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde, J.-Bremer-Str. 8-10	02.12.2015	keine Anregungen
31	LH Magdeburg, Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde, J.-Bremer-Str. 8-10	17.11.2015	keine Bedenken, Hinweis auf 7 im Altlastenkataster erfasste Flächen, für Lack- und Farbenfabrik liegt Freistellungsbescheid vor, bei zukünftigen Vorhaben dort evtl. Einbeziehung der Freistellungsbehörde erforderlich, weitere Aussagen im Zuge konkreter Planungsvorhaben
32	LH Magdeburg, Umweltamt, Untere Wasserbehörde, J.-Bremer-Str. 8-10	26.11.2015	Zustimmung zum Vorhaben

**Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes in Magdeburg-Sudenburg
Anlage 4**

Ergebnisvermerk/Protokoll		Datum: 03.12.2015
Informationsveranstaltung Ausweisung eines Einfachen Sanierungsgebietes in Magdeburg-Sudenburg		Bearbeiter: Fr. Petzold Tel.: 540-5374 E-Mail: gerda.petzold@spa.magdeburg.de
Datum:	03.12.2015, 17.00 Uhr	
Besprechungsort:	Grundschule Sudenburg, Braunschweiger Straße 27, 39112 Magdeburg	
Leitung:	Hr. Herrmann, Abteilungsleiter Stadtplanungsamt	
Teilnehmer:	ca. 8 Bürger	
Verteiler:	Aufnahme in Anlage 4 des Berichtes über die Vorbereitenden Untersuchungen	
Anlage:	ohne	

1. Begrüßung der Anwesenden

Herr Herrmann begrüßte die Anwesenden und dankte für das Interesse an der geplanten Sanierungsmaßnahme.

2. Vorstellung des Untersuchungsberichtes

Frau Petzold stellte die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung anhand einer Präsentation vor.

3. Information zu den steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten und weiteren Fördermöglichkeiten

Herr Herrmann und Frau Petzold informierten über die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten von Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des §177 BauGB nach § 7h Einkommensteuergesetz. Hierzu wurde der Ablauf zur Erlangung einer Bescheinigung in Anwendung der §§7h, 10f und 11a EStG erläutert.

Ergänzend hierzu wurde über die Fördermöglichkeiten im Rahmen der seit 2015 geltenden Städtebauförderungsrichtlinien (StäBauFRL) und deren Geltungsbereiche in Sudenburg informiert (Förderprogramme „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und „Stadtumbau Ost“).

4. Anregungen und Fragen der Bürger

Die Anwesenden begrüßten grundsätzlich die Ausweisung des Sanierungsgebietes. Interessenkonflikte zwischen privaten und öffentlichen Belangen wurden nicht benannt.

Die Fragen zum zeitlichen Ablauf der Sanierungsmaßnahme, insbesondere zum Abschluss der Modernisierungsverträge und Beginn von Planungs- und Bauleistungen, wurden folgendermaßen beantwortet: Gemäß Bescheinigungsrichtlinie muss vor Beginn der Baumaßnahme

- das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt sein
- die freiwillige Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde geschlossen sein.

Den Anwesenden wurde angeboten, sich bei weiteren Fragen an das Stadtplanungsamt, Frau Petzold, zu wenden.