

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0145/18</b>	<b>Datum</b> 04.04.2018
<b>Dezernat: VI</b>	<b>Amt 61</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	02.05.2018	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	07.06.2018	öffentlich	Beratung
Stadtrat	14.06.2018	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		X
	<b>KFP</b>		X
	<b>BFP</b>		X

### **Kurztitel**

Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für die Erweiterung des Sanierungsgebietes Ortslage Salbke

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 142 Abs. 1 i. V. m. § 141 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschließt der Stadtrat zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen über die Festsetzungsvoraussetzungen für die Erweiterung des Sanierungsgebietes Ortslage Salbke den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen.

Die Erweiterungsfläche schließt sich südlich an das Sanierungsgebiet Ortslage Salbke an. Sie umfasst die Bebauung der Oschersleber Straße, Kreuzhorststraße und Repkowstraße sowie die beidseitige straßenbegleitende Bebauung der Straße Alt Salbke bis zur Welsleber Straße.

Die Fläche befindet sich in der Flur 476 der Gemarkung Magdeburg und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden (von Westen nach Osten) durch die nördliche Grenze der Flurstücke 3113, 3112, 3111; verspringend nach Süden entlang der östlichen Flurstücksgrenze 3111; entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks der Anstaltstraße Flurstück 3092; verspringend entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 10078 der Blumenberger Straße nach Norden bis zur Höhe der nördlichen Grenze des Flurstücks 10344; das Flurstück 10580 der Straße Alt Salbke querend; verspringend nach Süden entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 10580 der Straße Alt Salbke bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 10499; entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 10498; verspringend nach Norden entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 10069, 10067, 10068, 3127/1; das Flurstück 3535/2 der Kroppenstedter Straße querend; entlang der nördlichen Grenze

des Flurstücks 3535/2 der Kroppenstedter Straße bis zum Flurstück 10520 der Repkowstraße; verspringend nach Norden entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 10520 der Repkowstraße bis Höhe der nördlichen Flurstücksgrenze 3514/2 die Repkowstraße querend; entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 3514/2; verspringend nach Süden entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 3514/2; entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke 3515, 3516; verspringend nach Süden entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 3516, 3535/2, 3529, 3572 bis zur Höhe der nördlichen Grenze des Flurstücks 3574; das Flurstück 10452 des Nachtigallenstiags sowie das Flurstück 3573 querend; entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 10303.

- im Osten (von Norden nach Süden) entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 10303.
- im Süden (von Osten nach Westen) entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 10303; verspringend nach Norden entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 10303 bis zur Höhe der südlichen Grenzes des Flurstücks 10023; das Flurstück 5504 der Straße Alt Salbke querend; entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 10023.
- im Westen (von Süden nach Norden) entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 10023, 5029/3, 5029/1, 5026; verspringend nach Osten bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 5504 der Straße Alt Salbke; entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 5504 der Straße Alt Salbke bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 3156; verspringend nach Westen entlang der südlichen Grenze der Flurstücke 3156, 3158, 3159, 3160, 3161, 3162; entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 3162, 3154, die Hadmersleber Straße querend; verspringend nach Westen entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 10548; entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 10548; verspringend nach Osten entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 10548; entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 10584, 10583, 3145/3, 3145/1, verspringend nach Osten entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke 3145/1, 10051, 10052; das Flurstück 10078 der Blumenberger Straße querend bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 10224; verspringend nach Westen entlang der südlichen Grenze der Flurstücke 10224, 10223, 3122, 3121, 3120, 3119, 3118, 3117, 3116, 3115; entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 3115, 3114, 3113.

Die Umgrenzung ist im beiliegenden Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, alle im laufenden Verfahren notwendigen Anträge zu stellen und insbesondere die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Betroffenen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen Baumaßnahmen anzuregen und hierbei im Rahmen des Möglichen zu beraten.
3. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

## Finanzielle Auswirkungen

<b>Organisationseinheit</b>		<b>Pflichtaufgabe</b>	X	ja		nein
<b>Produkt Nr.</b>	<b>Haushaltskonsolidierungsmaßnahme</b>					
		ja, Nr.		X		nein
<b>Maßnahmebeginn/Jahr</b>	<b>Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt</b>					
	JA		NEIN			X

## A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

## B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
<b>gesamt:</b>					
20...					
<b>für</b>					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

### C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

--

Buchwert in €:

--

Datum Inbetriebnahme:

--

Anlage neu

JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes(r) Amt/Fachbereich	61	Sachbearbeiter Frau Redling, Tel. Nr. 540 5247	Unterschrift AL / FBL Frau Grosche
--------------------------------------	----	--	---------------------------------------

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r)	VI	Unterschrift Herr Dr. Scheidemann
---------------------------------------	----	-----------------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	16.08.2018
-----------------------------------	------------

**Begründung:**

Mit Beschluss vom 24.01.2013 (Beschluss-Nr. 1680-59(V)13) hatte der Stadtrat den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für zwei ergänzende Teilbereiche zum bestehenden Sanierungsgebiet der Ortslage Salbke beschlossen. Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde festgestellt, dass eine Erweiterung des Sanierungsgebietes nach Norden aufgrund des fehlenden städtebaulich funktionalen Zusammenhangs rechtlich unzulässig war. Im Anschluss wurde ein eigenständiges Verfahren zur Ausweisung des Sanierungsgebietes „Fermersleben/Salbke Nord“ geführt und das Sanierungsgebiet mit Beschluss des Stadtrates (Beschluss-Nr. 158-006(VI)14) festgesetzt.

Von einer Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes „Ortslage Salbke“ nach Süden wurde mit Beschluss-Nr. 2149-73(V)14 abgesehen, da die unmittelbare Nachbarschaft zu dem Störfallbetrieb Schirm GmbH auf dem ehemaligen Fahlberg-List Gelände besonders kritisch bewertet wurde.

Im Ergebnis der durchgeführten Störfallbetrachtung für den Betriebsbereich der Schirm GmbH Alt Salbke im Rahmen des Bauleitplanverfahrens B-Plan Nr. 483-2 „Alt Salbke Ost“, rechtskräftig seit 02.12.2016, besteht für die Wohnnutzung keine Gefährdung. Zudem wird eine Verlagerung des Standorts aktuell geprüft. Der Betriebsbereich Magdeburg Alt Salbke ist bereits jetzt nicht mehr als Störfallbetrieb auf der Liste des Landesverwaltungsamtes - Obere Immissionsschutzbehörde geführt.

Die Arbeitsgruppe zur „Erhaltung von stark sanierungsbedürftigen Wohnimmobilien“ hat zahlreiche unsanierte Altbauten in der Erweiterungsfläche erfasst. Weitere Wohnhäuser sind teilsaniert und vom Leerstand betroffen. Um den Wegzug aus diesem Bereich zu stoppen und die Bevölkerungszahl konstant zu halten bzw. Zuzüge zu ermöglichen, ist die Schaffung von saniertem Wohnraum geboten.

Die städtebauliche Aufwertung des Stadtteils Salbke soll durch eine Erweiterung des Sanierungsgebietes gesichert werden.

Mit der Ausweisung dieses Erweiterungsgebietes als einfaches Sanierungsgebiet nach § 142 Abs. 1 BauGB besteht für die Gebäudeeigentümer die Möglichkeit, Kosten der Modernisierung und Instandsetzung an Gebäuden nach §§ 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz (EStG) steuerlich geltend zu machen. Dieser Anreiz soll als Katalysator der Privatinvestitionen wirken und somit die städtebaulichen Missstände reduzieren.

Zur Gewinnung von Beurteilungsunterlagen, ob die Festsetzungsvoraussetzungen für die Erweiterung des Sanierungsgebietes vorliegen und ob die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften §§ 152-156a BauGB nach § 142 Abs. 4 BauGB ausgeschlossen werden können, sind vorbereitende Untersuchungen notwendig. Gemäß § 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist der Beginn der vorbereitenden Untersuchung zu beschließen.

In die vorbereitenden Untersuchungen werden die straßenbegleitenden Verwaltungsgebäude mit historischer Bedeutung auf dem ehemaligen Fahlberg-List Gelände einbezogen. Dies erfordert die Aufnahme des gesamten Flurstücks (Flurstück-Nr. 10303) in das Voruntersuchungsgebiet. Der Untersuchungsbereich ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan.

In den Voruntersuchungen werden die bestehenden sozialen, strukturellen und städtebaulichen Probleme betrachtet sowie die angestrebten Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen und Speziellen aufgearbeitet.

**Anlagen:**

DS0145/18 Anlage 1 Lageplan

DS0145/18 Anlage 2 Fotodokumentation