Landeshauptstadt Magdeburg
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt

Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch für die Erweiterung des Sanierungsgebietes Ortslage Salbke

Verfasser: Stadtplanungsamt

Stand: Januar 2019

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen ... 3
2. Rahmenbedingungen ... 3
2.1. Bestehendes Sanierungsgebiet ... 3
2.2. Abgrenzung Untersuchungsgebiet ... 4
2.3. Verflechtungen städtebaulicher Instrumente ... 5
2.3.1. Erhaltungssatzung ... 5
2.3.2. Bauleitplan „Alt Salbke Ost“ ... 6
2.3.3. Strategische Vorhaben ... 6
3. Bestandsanalyse ... 6
3.1. Lage im Stadtgebiet ... 6
3.2. Historische Entwicklungen des Standorts ... 7
3.3. Bevölkerungsstruktur des Stadtteils Salbke ... 8
3.4. Gebäudebestand/Wohnungsbestand ... 12
3.5. Gebäudesubstanz und Eigentumsverhältnisse ... 13
3.6. Baudenkmäler ... 15
3.7. Verkehr und Erschließung ... 16
3.8. Grün- und Freiflächen ... 17
4. Städtebauliche Missstände ... 17
4.1. Substanz- und Zustandsmängel ... 17
4.2. Funktionsmängel ... 18
4.3. Zusammenwirken der städtebaulichen Missstände ... 19
5. Potentiale ... 19
6. Sanierungsziele ... 20
6.1. Übergeordnete Ziele ... 20
6.2. Teilziele ... 20
7. Festlegung des Sanierungsgebietes ... 21
7.1. Eignung der Erweiterung des Sanierungsgebietes als städtebauliches Instrument 21
7.2. Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger ... 21
7.2.1. Eigentümerbeteiligung ... 21
7.2.2. Bürgerinformationsveranstaltung ... 22
7.2.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) ... 22
7.3. Abgrenzung des Sanierungsgebietes ... 22
7.4. Anwendung bzw. Ausschluss der Genehmigungsvorbehalte ... 23
8. Fazit / Zusammenfassung ... 24

Anhang 1 Lageplan des Voruntersuchungsgebietes

1. Vorbemerkungen

Die rechtlichen Grundlagen zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen sind Bestandteil im ersten Teil des zweiten Kapitels des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017; BGBl. I S. 3634.

In § 136 BauGB wird der Anwendungsbereich des Sanierungsrechtes definiert. Demnach sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wirksame Mittel, um städtebauliche Missstände oder funktionelle Schwächen zu beheben, wesentlich zu verbessern oder umzugestalten. Dabei werden die Missstände in Substanz- und Funktionsmängel unterschieden, die sich in einem Gebiet überlagern können (vgl. Pkt. 4).

Um Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu gewinnen, hat die Gemeinde die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB, vor förmlicher Festlegung eines Sanierungsgebietes, zu veranlassen. Gemäß § 141 Absatz 3 Satz 1 BauGB ist der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zu beschließen.

Ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Zur Voruntersuchung kann dieser Bereich größer gefasst werden, da für die Festlegung des Voruntersuchungsgebietes allein die Vermutung ausreicht, dass im Untersuchungsgebiet Missstände vorhanden sind. Ob diese sich letztendlich nach Abschluss der Untersuchungen bestätigen, ist nicht ausschlaggebend.

Mit dem vorliegenden Untersuchungsbericht wird festgestellt, ob, in welchen Grenzen und mit welchen Sanierungszielen die Erweiterung des Sanierungsgebietes im Teilbereich Ortslage Salbke sinnvoll ist. Der Bericht dient dem Stadtrat als Beurteilungsgrundlage zur Beschlussfassung.

2. Rahmenbedingungen

2.1. Bestehendes Sanierungsgebiet

Mit Beschluss-Nummer 1349-49(VI)12 des Stadtrates am 31.05.2012 wurde das Sanierungsgebiet „Teilbereich Ortslage Salbke“ förmlich festgesetzt. Ziel war es, Anreize für die Grundstückseigentümer zu schaffen, damit private Sanierungsmaßnahmen die bereits abgeschlossenen öffentlichen Investitionen ergänzen und das Wohnumfeld insgesamt aufgewertet wird.

Bereits im Jahr 2013 hat der Stadtrat mit Beschluss-Nummer 1680-59(VI)13 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für zwei ergänzende Teilbereiche zum bestehenden Sanierungsgebiet in Salbke beschlossen.

Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen und nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde festgestellt, dass eine Erweiterung des Sanierungsgebietes nach Norden aufgrund des fehlenden städtebaulich funktionalen Zusammenhangs rechtlich unzulässig war. Infolge dessen wurde ein eigenständiges Verfahren zur Ausweisung des Sanierungsgebietes „Fermersleben/Salbke Nord“ geführt und das Sanierungsgebiet mit Beschluss-Nummer 158-006(VI)14 des Stadtrates am 06.11.2014 rückwirkend zum 20.06.2014 festgesetzt.

Von einer Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes „Teilbereich Ortslage Salbke“ nach Süden wurde zum damaligen Zeitpunkt mit Beschluss-Nummer 2149-73(VI)14 abgesehen. Hintergrund dieser Entscheidung war das Risiko, dass von den industriellen Produktionsanlagen ausging, in denen die Firma Schirm GmbH auf dem ehemaligen Fahlberg-List Gelände verschiedene Chemikalien herstellt. Es bestand eine kritische Gemengelage durch die unmittelbare Nachbarschaft zur Orts- und Wohnlage Salbke, da die Firma wurde als Störfallbetrieb im Sinne der europäischen Seveso-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU vom 4. Juli 2012 zur Be-

herrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (Seveso-III-Richtlinie)) geführt wurde. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nummer 483-2 „Alt Salbke Ost“ erfolgte eine Störfallbetrachtung den Betriebsbereich der Schirm GmbH und dessen Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnlagen. Der Bebauungsplan ist seit dem 02.12.2016 rechtskräftig. Demnach wurde gutachterlich keine unmittelbar Gefährdung der Wohnnutzung festgestellt. Aktuellen Informationen und Planungen zu Folge, wird der Standort kurzfristig nach Schönebeck verlagert. Der Betriebsbereich Magdeburg/ Alt Salbke ist nicht mehr als Störfallbetrieb auf der Liste des Landesverwaltungsamtes - Obere Immissionsschutzbehörde geführt.

Im Rahmen dieser Entwicklungen wurde das vormalige Hindernis zur Erweiterung des Sanierungsgebietes nach Süden beseitigt. Gleichzeitig hat die Arbeitsgruppe zur „Erhaltung von stark sanierungsbedürftigen Wohnimmobilien“ zahlreiche unsanierte Altbauten im Stadtteil Salbke erfasst, die in der potenziellen Erweiterungsfläche liegen. Andere Wohnhäuser sind teilsaniert und zunehmend vom Leerstand betroffen. Um weitere Wegzüge aus diesem Bereich zu verhindern, die Bevölkerungszahl konstant zu halten und Zuzüge zu ermöglichen, ist die Schaffung von saniertem Wohnraum geboten. Daraus ergibt sich ein qualifizierter städtebaulicher Handlungsbedarf im Gebiet.

Zur zweckmäßigen Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Teilbereich Ortslage Salbke“, ist es erforderlich, das Untersuchungsgebiet und das bereits bestehende Sanierungsgebiet zu verknüpfen und die Sanierungsziele insgesamt zu verwirklichen.

Schwerpunkt der künftig durchzuführenden Maßnahmen ist es, die Hauptfunktion des Gebietes als Wohnstandort mit einem Anteil nichtstörenden Gewerbes zu stärken. Dabei sind das Bewahren der vorhandenen Siedlungsstruktur mit Dorfbereich und der möglichst vollständige Erhalt der mehrgeschossigen Gründerzeithäuser an der Straße Alt Salbke besonders bedeutsam. Im Vordergrund stehen die Aktivierung und die Motivation der Grundstückseigentümer zur Aufwertung und Verbesserung der Wohnverhältnisse durch Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 14.06.2018 für den Bereich „Erweiterung des Sanierungsgebietes Teilbereich Ortslage Salbke“ den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen beschlossen. Der Beschluss-Nummer 1965-056(VI)18 wurde am 29.06.2018 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Auskunftspflicht entsprechend § 138 BauGB wurde hingewiesen.

2.2. Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Das Gebiet für die vorbereitenden Untersuchungen schließt sich südlich an das bestehende Sanierungsgebiet „Teilbereich Ortslage Salbke“ an und umfasst die Bebauung der Oschersleber Straße, Kreuzhorststraße und Repkowstraße sowie die beidseitige straßenbegleitende Bebauung der Straße Alt Salbke bis zur Welsleber Straße und Teilflächen des gewerblich genutzten ehemaligen Fahlberg-List-Geländes.

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 Nachtigallenstiegs 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 Gesamtfläche des Untersuchungsgebietes beträgt circa 18 ha. Die Lage des Untersuchungsbereiches ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan (Anhang 1).

2.3. Verflechtungen städtebaulicher Instrumente

2.3.1. Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Entsprechend des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Magdeburg 2025 wird eine Profilierung der alten Ortskerne und Siedlungszentren Salbke und Westerhüsen angestrebt, verbunden mit einer Revitalisierung beziehungsweise Renaturierung von Altindustrieflächen. Der Ortskern von Salbke soll durch die Sanierung und Stärkung des Zentrumsbereiches nachhaltig stabilisiert werden. Mit der Entwicklung der Brachflächen auf dem ehemaligen Fahlberg-List-Gelände kann eine ununterbrochene Fortsetzung des Elberadweges vom Ortskern bis Westerhüsen entstehen. Die Fuß- beziehungsweise Radwegverbindungen zur Elbe, in Nord-Südrichtung sowie entlang der Sülze sollen ergänzt und erweitert werden. Der Straßenzug Alt Salbke soll eine stadtverträgliche Umgestaltung erfahren, um die Trennwirkung aufzuheben.

2.3.2. Erhaltungssatzung

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg stimmte in seiner Sitzung am 08.05.2003 mit Beschluss-Nummer 2366-66(III)03 der förmlichen Festlegung einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Nummer 1 BauGB für den Bereich Salbke zu.

Ziel der Satzung ist die Sicherung baulicher Strukturen und Erhaltung der städtebaulichen Eigenart, die in ihrer Gesamtheit städtebaulich wertvoll sind. Dieses Erhaltungsziel stellt weniger auf den Schutz einzelner Baudenkmale wegen ihres individuellen Wertes ab, es wird vielmehr der Schutz eines städtebaulichen Gesamtcharakters bzw. der Erhalt des dörflichen Charakters der Ortskerns angestrebt. Der Ortskern des ehemaligen Dorfes Salbke ist geprägt durch die noch vorhandenen Höfe mit ihren straßenbegleitend errichteten Wohn- und Nebengebäuden. Prägend ist hierbei die ein- bis dreigeschossige Bebauung in Putzweise, die Einfriedung der Höfe mit verputztem bzw. steinsichtigem Mauerwerk sowie der Wechsel von Baumasse und Hofräumen.

2.3.3. Bauleitplan „Alt Salbke Ost“

Für den bebauten Bereich der Ortlage zwischen der Gröninger Straße und der Oschersleber Straße existiert der Bebauungsplan Nr. 483-2 „ Alt Salbke Ost“, rechtskräftig seit dem 02.12.2016. Der Bebauungsplan dient der Festsetzung für ergänzende Bebauungen bzw. Ersatzbebauung, soweit der vorhandene Gebäudebestand nicht erhalten werden kann. Damit werden die Ziele der Erhaltungs- und Sanierungssatzung unterstützt.

2.3.4. Strategische Vorhaben

Die dörflichen Baustrukturen in Salbke im Bereich der Repkowstraße, der historischen Klosterbereich sowie die Sakralbauten St. Getraud Kirche und St.-Johann-Baptist-Kirche sollen bewahrt werden. Die Ergänzung und Schließung von Baulücken bedarf einer sensiblen Abwägung.

Die Sanierung und Umgestaltung der Hauptverkehrsachse zu einer für alle Verkehrsarten angemessenen Dimensionierung (ÖPNV, Auto, Radverkehr) aber auch einer qualifizierten Grünraumgestaltung unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit stellt ebenfalls eine weitere Maßnahme zur städtebaulichen Aufwertung im Stadtteil dar. Eine Verbesserung der Fahrradverbindungen innerhalb des Stadtteils und der Anbindung an die benachbarten Stadtteile abseits der Hauptverkehrsstraße sollen umgesetzt werden.

3. Bestandsanalyse

3.1. Lage im Stadtgebiet

Die Stadtteile Westerhüsen, Salbke und Fermersleben bilden den südlichen Stadteingang und vermitteln Besuchern aus Richtung Schönebeck kommend erste Eindrücke von der Landeshauptstadt Magdeburg. Das Untersuchungsgebiet liegt circa 7 km vom Stadtzentrum entfernt.

Der Stadtteil Salbke grenzt im Norden an den Stadtteil Fermersleben. Die Grenze verläuft entlang der Friedlich-List-Straße und setzt sich nach einem südlichen Versprung entlang der Blumenstraße, Herrmannstraße und Unterhorstweg fort. Die Elbe bildet die Ostgrenze des Stadtteils. Der Zugang zur Elbe ist in Salbke durch Privatimmobilien und Gewerbe- beziehungsweise Industriegrundstücke (ehemaliges Fahlberg-List-Gelände) stark eingeschränkt. Im Süden durch die Thüringer Straße, Welsleber Straße, Sohlener Straße und die Stadtteile Westerhüsen und Beyendorf-Sohlen. Im Westen ist der Stadtteil durch die Welsleber Straße, Straße im Sauerfeld sowie die Stadtteile Beyendorfer Grund und Hopfengarten begrenzt.

Salbke ist einer der insgesamt vierzig Stadtteile Magdeburgs und gliedert sich in acht statistische Bezirke (STB) auf: Alt Salbke, Unterhorstweg, Gewerbegebiet Salbke, Lüttgen Salbke, Friedrich-List-Straße, Am Spionskopf, Fahlberg-List, Sohlener Berge. Das Untersuchungsgebiet befindet sich in den Bezirken Alt Salbke und Fahlberg-List.

Der Stadtteil Salbke ist durch Straßen und öffentliche Nahverkehrsmittel an das Stadtzentrum und die Umgebung angebunden. Die Hauptverkehrsachse bildet die Straße Alt Salbke. Der Individualverkehr fährt vom Stadtzentrum aus über die Schönebecker Straße und die Straße Alt Fermersleben, beziehungsweise ausgehend vom Magdeburger Ring über die Salbker Chaussee, Ottersleber Chaussee und Faulmannstraße nach Salbke. Die Anbindung des Stadtteils an die Autobahn 14 ist über die Ottersleber Chaussee und Leipziger Chaussee vorhanden.

An das Stadtzentrum und die angrenzenden Landkreise steht der Stadtteil Salbke mit den öffentlichen Verkehrsmitteln der Straßenbahnlinie 2, der Buslinie 58 und einer S-Bahnlinie in Verbindung.

3.2. Historische Entwicklungen des Standorts[1]

Salbke gehört zu den ältesten Siedlungsplätzen Magdeburgs und wird als Saltbeke erstmals im 9. Jahrhundert schriftlich erwähnt. 936 wird von Otto I. ein Neuntel des Lehnsvertrages von Salbke dem Stift Quedlinburg zugeschlagen. 937 schenkte Otto Salbetse dem Magdeburger Mauritiuskloster. Anfang des 11. Jahrhunderts kamen durch Erzbischof Gero 10 Hufen Land und der Kreuzhorstwald in den Besitz des Magdeburger Liebfrauenklosters. Demselben verkaufte Ludolf II. von Dassel 1189 acht Hufen in Salbke. In den nachfolgenden Jahrhunderten entwickelte sich das Liebfrauenkloster zum größten Grundbesitzer im Dorf. Nahe der Elbe sind Reste des Klostergutes Salbke heute noch vorhanden.

Während des Schmalkaldischen Krieges (1546-1547), geführt von Kaiser Karl V. gegen den Schmalkaldischen Bund, wurden Teile von Salbke, so auch das Klostergut, zerstört. 1564 besaß Salbke eine Einwohnerzahl von circa 270 Personen. Während des Dreißigjährigen Krieges kam es ebenfalls zu schwerwiegenden Zerstörungen. Im Jahr 1696 lebten in Salbke circa 200 Einwohner. In den Jahren 1702 und 1735 erfassten Salbke Großbrände und zerstörten so unter anderem den Klosterhof.

1725 stieg die Einwohnerzahl Salbkes von circa 300, über 350 im Jahr 1750 auf 393 im Jahr 1775 und auf 514 im Jahr 1800. Die Elbe mit der Schifffahrt und die Kreuzhorst mit der Holzwirtschaft begründeten eine hohe Anzahl der nichtbäuerlichen Bevölkerung.

Ein weiterer Großbrand ereignete sich 1826. Davon waren insgesamt 29 Höfe betroffen. Im Zuge des Wiederaufbaus des Ortes wurden die Straßen begradigt und verbreitert, die Bebauung zum Teil neu gegliedert. Weitere kleinere Brände, die nur einige Höfe betrafen, ereigneten sich 1853 und 1863.

Salbke entwickelte sich bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts zu einem der wohlhabendsten Orte im Kreis Wanzleben. Die Bebauung des Orts erfolgte nun entlang der zuvor nur westlich am Dorf vorbeiführenden Heerstraße Magdeburg-Schönebeck, der heutigen Straße Alt-Salbke. Im Jahr 1818 stieg die Einwohnerzahl von 614 auf 854 im Jahr 1840.

Der Ort war vorwiegend landwirtschaftlich geprägt, daneben waren die Schifffahrt und die Holzwirtschaft in der Kreuzhorst von Bedeutung. Die Bewirtschaftung des Klostergutes wurde in der Mitte des 19. Jahrhunderts eingestellt.

Mit beginnender Industrialisierung entstand das Saccharinwerk Fahlberg-List südlich des Orts. 1892 errichtete die preußische Staatsbahn im Nordwesten von Salbke die Königliche Eisenbahnhauptwerkstatt Salbke, die sich zu einer der größten Produktionsstätten der Bahn entwickelte. 1898 wurde ein Gaswerk zur Versorgung von Salbke und Westerhüsen gebaut.

[1] Quelle: [http://www.salbke-magdeburg.de/standort-salbke/geschichte/] Stand: 26.06.2018
[https://de.wikipedia.org/wiki/Salbke] Stand: 26.06.2018

Weitere bestehende Fabriken waren die Glashütte Dörries und die Seifen-Werke von Dr. Carl Schmidt am Unterhorstweg. Durch den mit der Industrialisierung verbundenen Arbeitskräftebedarf wuchs die Zahl der Einwohner bis zum Jahre 1900 auf 2.986 an.

Aufgrund der steigenden Schüleranzahl entstand ab 1904 das Gebäude der heutigen Grundschule Salbke. Nördlich der Eisenbahnhauptwerkstatt errichtete die Maschinenfabrik R. Wolf ab 1905 ein neues Werk, das spätere Schwermaschinenbaukombinat Karl Liebknecht (SKL).

1909 begann der Bau der katholischen St.-Johann-Baptist-Kirche. Im Jahr 1910 wurde Salbke in die Stadt Magdeburg eingemeindet. Im Zuge der Eingemeindung wurden auch Straßen in Salbke umbenannt – unter anderem wurde aus der Schönebecker Straße so Alt Salbke, aus der Feldstraße die Blumenberger Straße, aus der Kirchstraße die Greifenhagener Straße.

Salbke entwickelte sich während der Hochphase der Industrialisierung neben Buckau zum bedeutendsten Maschinen- und Schwermaschinenbaustandort im Magdeburger Südosten.

Um den steigenden Wohnungsbedarf zu decken, wurden an der Hauptstraße zahlreiche mehrstöckige Mietshäuser errichtet. 1912 entstand auf der westlichen Feldmark die Arbeitersiedlungen Lüttgen-Salbke und Wolfsfelde.

1926 wurde die durch Salbke führende Straßenbahnlinie Magdeburg–Schönebeck eröffnet. Im gleichen Jahr wurde das Volksbad Gröninger Bad errichtet. 1933 zählte Salbke 6.675 Bewohner.

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

In Folge des II. Weltkrieges wurden die meisten Werksanlagen, da sie der Rüstungsindustrie dienten, zerstört. Nach dem Wiederaufbau zu Beginn der 1950er Jahre übernahm die DDR die enteigneten Industrieanlagen. Das Reichsbahnausbesserungswerk nahm nach dem Wiederaufbau den Betrieb auf, wurde jedoch 2000 nach Rothensee verlagert. Nach der politischen Wende des Jahres 1989 schloss der Betrieb Fahlberg-List. Die Produktion auf dem SKL-Gelände ging erheblich zurück. Es setzte eine fortschreitende negative Entwicklung in der Ortslage ein.

Die kleinen Mietskasernen und die übrigen eher kleinstädtischen Wohnbebauungen wurden von vielen Einwohnern als eher unattraktiv empfunden, so dass sie den Stadtteil verließen. Um das Jahr 2000 stieg der Wohnungsleerstand in Salbke auf bis zu 80%. Betroffen vom Leerstand waren vor allem unsanierte Gebäude entlang der verkehrsreichen Hauptstraße Alt Salbke.

3.3. Bevölkerungsstruktur des Stadtteils Salbke

Laut Einwohnermelderegister waren am 31.12.2017 in Salbke 4.337 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet. Im statistischen Bezirk „Alt Salbke“ (STB 481), in dem das Untersuchungsgebiet sowie das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet liegen, waren zum gleichen Stichtag 1.260 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet. Damit hat der statistische Bezirk Alt Salbke einen Anteil von 36,25 % an der gesamten Bevölkerung in Salbke.

Die Bevölkerungszahlen in Salbke beziehungsweise den statistischen Bezirken haben sich in den letzten Jahren wie folgt entwickelt:

Bevölkerungsentwicklung des Stadtteils Salbke inklusive der statistischen Bezirke (2008-2017):

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Alt Salbke	1.105	1.153	1.126	1.130	1.106	1.141	1.157	1.195	1.257	1.260
Fahlberg-List	5	5	4	-	-	-	-	-	-	-
Stadtteil Salbke	3.866	3.936	3.928	3.925	3.945	3.966	3.997	4.146	4.387	4.337
Magdeburg	229.233	229.794	230.979	231.620	232.660	233.669	234.858	238.212	241.134	241.769

Quelle: Einwohnermelderegister (Stand: 31.12. des jeweiligen Jahres)

Innerhalb des Zeitraums der Jahre 2008 bis 2017 beträgt der Bevölkerungsgewinn in Salbke insgesamt 451 Personen (+12,18 %). Im statistischen Bezirk 481 beträgt der Bevölkerungsgewinn im gleichen Zeitraum insgesamt 155 Personen (+14,03 %).

Dieser Zuwachs ist keine allein auf den Stadtteil Salbke bezogene Erscheinung sondern bildet die Entwicklung in der Stadt Magdeburg ab. Die Zahl der Gesamtbevölkerung der Landeshauptstadt Magdeburg stieg von 2008 bis 2017 um 12 536 Personen (5,47 %).

Ein Grund für den Bevölkerungsanstieg war der Rückgang des negativen Geburtensaldo. Trotz der anhaltend hohen Geburtenzahlen ist die Entwicklung in Magdeburg durch einen negativen natürlichen Bevölkerungssaldo gekennzeichnet. Diese Entwicklung war auch im Stadtteil Salbke zu beobachten. In den Jahren 2011, 2012 und 2017 ist in unregelmäßigen Abständen ein positiver Geburtensaldo festzustellen.

Natürliche Bevölkerungsbewegung Stadtteil 48 Salbke (2008-2017)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Geburten	30	24	19	39	34	37	26	31	38	48
Sterbefälle	32	39	33	34	28	47	33	39	40	28
Saldo	-2	-15	-14	5	6	-10	-7	-8	-2	20

Quelle: Einwohnermelderegister (Stand: 31.12. des jeweiligen Jahres)

Die Hauptursache der Bevölkerungszuwächse liegt in der Zuwanderung, positiver Wanderungssaldo in Magdeburg, begründet.

Wanderbewegung Landeshauptstadt Magdeburg (2008-2017)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Zuzüge	10.429	10.877	11.049	11.380	11.230	11.716	12.679	14.531	16.155	14.829
Wegzüge	9.971	9.702	9.307	9.978	9.760	10.006	10.796	10.509	13.126	13.868
Saldo	458	1.175	1.742	1.402	1.470	1.710	1.883	4.022	3.029	961

Quelle: Einwohnermelderegister; Stand: jeweils 31.12. des jeweiligen Jahres

Wanderbewegung Stadtteil 48 Salbke (2008-2017)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Zuzüge	98	149	135	183	170	174	126	299	508	221
Wegzüge	135	117	116	169	118	164	167	162	222	229
Saldo	-37	32	19	14	52	10	-41	137	286	-8

Quelle: Einwohnermelderegister (Stand: 31.12. des jeweiligen Jahres)

Wanderbewegung Statistischer Bezirk 481 Alt Salbke im Stadtteil Salbke (2008-2017)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Zuzüge	42	83	62	111	73	86	57	117	171	107
Wegzüge	56	46	57	90	63	58	79	73	78	83
Saldo	-14	37	5	21	10	28	-22	44	93	24

Quelle: Einwohnermelderegister (Stand: 31.12. des jeweiligen Jahres)

Die Stabilisierung der Bevölkerungszahl in den letzten Jahren zeigt deutlich, dass der Stadtteil Salbke, trotz vieler sanierungsbedürftiger Wohngebäude, einen beliebten Wohnort darstellt. Dies könnte sich jedoch in den nächsten Jahren ändern, da die Attraktivität anderer Stadtteile durch bereits durchgeführte und geplante Sanierungs- und Verbesserungsmaßnahmen immer weiter ansteigt.

Altersstruktur (2017)

	0 bis 6 Jahre	7 bis 17 Jahre	18 bis 44 Jahre	45 bis 64 Jahre	ab 65 Jahren	Gesamt
Alt Salbke	105	130	462	366	197	1.260
Stadtteil Salbke	294	391	1.350	1.320	982	4.337
Landeshauptstadt Magdeburg	15.393	19.984	84.142	64.002	58.248	241.769

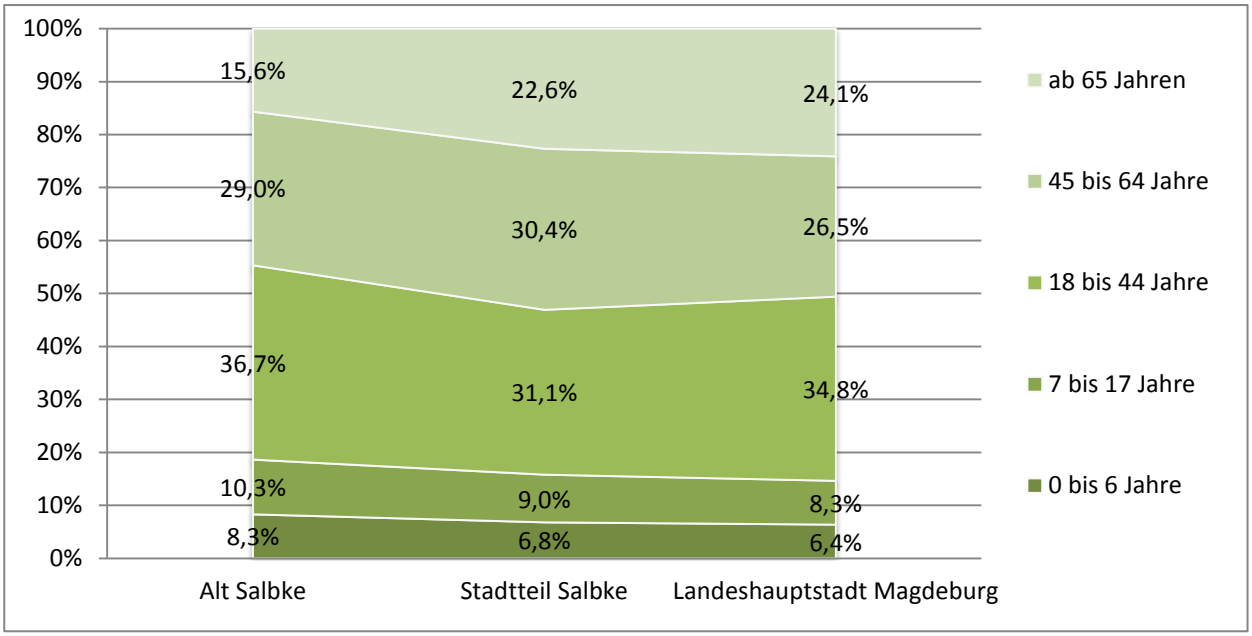
Quelle: Einwohnermelderegister (Stand: 31.12. des jeweiligen Jahres)

Der statistische Bezirks „Alt Salbke“ Salbke ist überwiegend von Einwohnern im erwerbsfähigen Alter bewohnt. Der Anteil der Einwohner der Alterskohorte 18 bis 64 Jahre an der Gesamtbevölkerung des Stadtteils betrug im Jahr 2017 mit 2670 Personen 61,56 % (im statistischen Bezirk „Alt Salbke“ 65,71% und in der Gesamtstadt 61,28 %). Der Anteil der in Salbke lebenden Einwohner über 65 Jahre an der gesamten Stadtteilbevölkerung belief sich im Jahr 2017 auf 22,64 % gegenüber einem Anteil von 15,79 % bei der Altersgruppe der bis 17-jährigen.

Mit 22,64 % lag im Jahr 2017 der Anteil der über 65-jährigen Einwohner in Salbke unter dem städtischen Durchschnitt von 24,09 %. Der Anteil der über 65-jährigen Einwohner im statistischen Bezirk lag mit 15,63% nochmal unter dem Durchschnitt vom gesamten Stadtteil. Auffällig ist das im Statistischen Bezirk „Alt Salbke“ der Anteil der bis 17 Jährigen mit 18.65 % über dem Anteil der über 65 Jährigen (15,63 %) liegt.

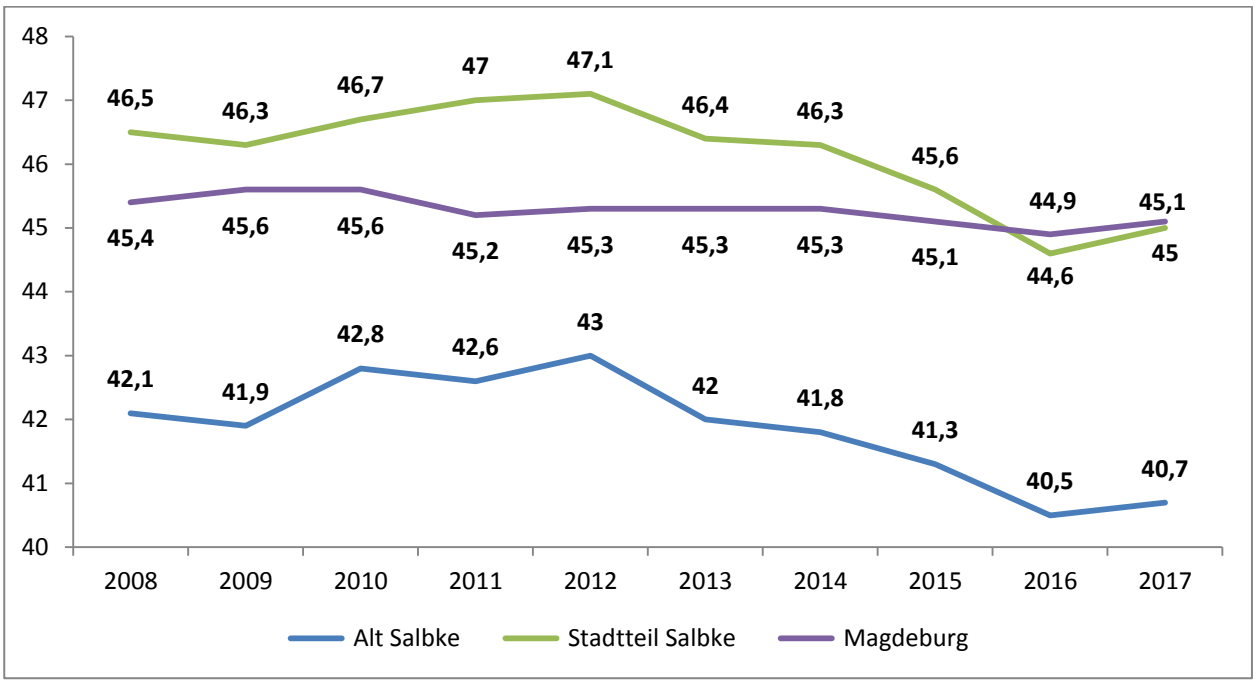
Bis 2012 hatte der Stadtteil Salbke eine deutliche Erhöhung des Altersdurchschnittes zu verzeichnen. Innerhalb der Jahre von 2004 bis 2010 stieg das durchschnittliche Alter der Bevölkerung im Stadtteil Salbke um 1,7 Jahre. Mit 46,7 Jahren lag im Jahr 2010 der Altersdurchschnitt der Einwohner in Salbke über dem städtischen Durchschnitt von 45,6 Jahren. Im statistischen Bezirk Alt Salbke hingegen lag der Altersdurchschnitt immer unter dem des Stadtteils und des städtischen Durchschnitts. Im Vergleich von 2017 zu 2012 fiel das durchschnittliche Alter um 2,3 Jahre.

Altersstruktur in Relation zur Gesamtbevölkerung (2017)



Quelle: Einwohnermelderegister (Stand: 31.12. des jeweiligen Jahres)

Altersdurchschnitt der Hauptwohnsitzbevölkerung Magdeburgs nach statistischen Bezirken und Stadtteilen (2008-2017)



Quelle: Einwohnermelderegister (Stand: 31.12. des jeweiligen Jahres)

sind bereits positive Auswirkungen der Ausweisung des Sanierungsgebietes Teilbereich Ortslage Salbke zu verzeichnen. Es gilt diesen positiven Entwicklungstrend aufzunehmen und durch geeignete städtebauliche Maßnahmen die altersmäßig ausgewogene Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in der Ortslage Salbke zu bewahren und stabile Bevölkerungsstrukturen zu schaffen. Für die Sicherung des Wohnstandortes spielen dabei maßgeblich die Wohnraumqualität und das Wohnumfeld eine besondere Rolle.

Ausländische Bevölkerung mit Hauptwohnsitz der Stadt Magdeburg (2008-2017)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Salbke	42	78	72	99	131	141	189	322	543	520
Magdeburg	7.708	7.923	8.162	8.426	9.279	10.199	11.499	14.808	18.735	20.740

Quelle: Einwohnermelderegister (Stand: 31.12. des jeweiligen Jahres)

Der Anteil der ausländischen Bevölkerung betrug im Stadtteil Salbke im Jahr 2017 11,99 %. Zum Vergleich betrug der Anteil in der gesamten Stadt 8,58%.

3.4. Gebäudebestand/Wohnungsbestand

Durch die funktionellen Veränderungen, die Salbke im 20. Jahrhundert erfahren hatte, wurde die heutige Siedlungsstruktur der Ortslage Salbke geprägt. Die ursprünglichen Strukturen des ehemaligen Dorfes sind heute noch im Bereich der Repkowstraße - der alten Dorfstraße, in der unmittelbaren Umgebung des alten Klosterhofes und der beiden Dorfkirchen „St. Gertrauden“ und „St. Johannes Baptist“ zu erkennen.

Im Bereich des alten Dorfkerns sind vor allem ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser verbreitet. Entlang des Straßenzuges Alt Salbke stehen hauptsächlich mehrgeschossige Mietshäuser aus der Zeit der Industrialisierung, die durch bauliche Strukturen der Gründerzeit geprägt sind. Diese zeichnen sich jedoch derzeit im Wesentlichen durch Leerstand aus. Südlich löst sich diese bauliche Struktur auf.

Die Funktion der Ortslage Salbke als Wohnstandort hat sich bis in die heutige Zeit erhalten. So ist die Wohnbebauung die hauptsächliche Art der baulichen Nutzung in der Ortslage.

Im statistischen Bezirk 481 „Alt Salbke“ befanden sich zum 31.12.2016 insgesamt 251 Gebäude mit einem Wohnungsbestand von 968 Wohnungen. Damit hat der statistische Bezirk einen Anteil von 36,25 % am gesamten Wohnungsbestand in Salbke.

Stadtteil 48 Salbke

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Wohnungsbestand	2.591	2.589	2.591	2.578	2.585	2.592	2.673	2.664	2.670
im Gebäudebestand	996	1.001	1.004	1.004	1.004	1.011	1.017	1.016	1.022

Quelle: Amt für Statistik, Wahlen und demografische Stadtentwicklung - Landeshauptstadt Magdeburg

Statistischer Bezirk 481 Alt Salbke im Stadtteil Salbke

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Wohnungsbestand	916	913	909	895	885	885	978	968	968
im Gebäudebestand	253	257	255	254	251	251	254	251	251

Quelle: Amt für Statistik, Wahlen und demografische Stadtentwicklung - Landeshauptstadt Magdeburg

Statistischer Bezirk 487 Fahlberg-List im Stadtteil Salbke

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Wohnungsbestand	2	2	2	2	0	0	0	0	0
im Gebäudebestand	1	1	1	1	0	0	0	0	0

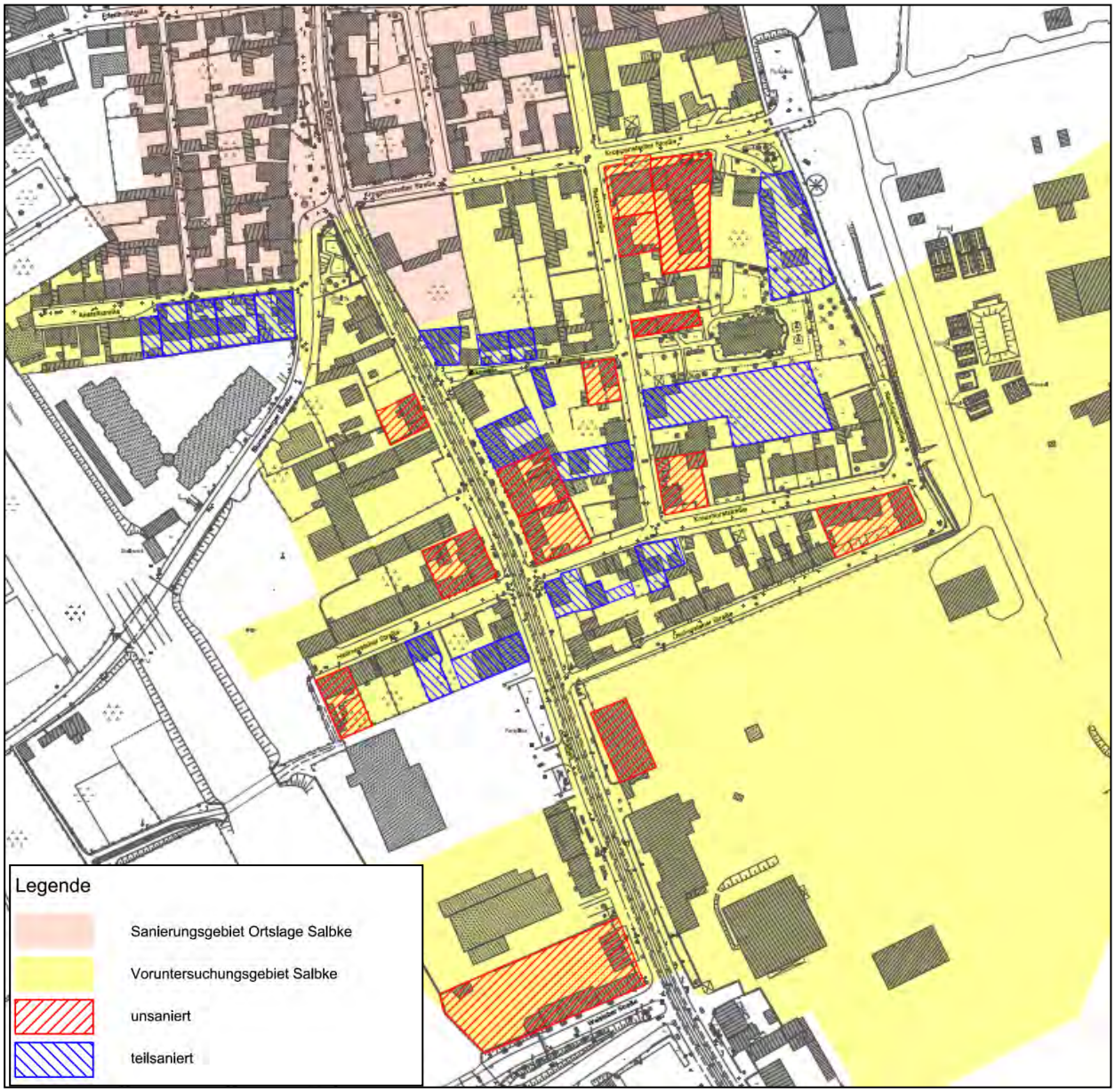
Quelle: Amt für Statistik, Wahlen und demografische Stadtentwicklung - Landeshauptstadt Magdeburg

3.5. Gebäudesubstanz und Eigentumsverhältnisse

Für die Ermittlung der städtebaulichen Missstände wurde eine örtliche Bestandsaufnahme der Gebäude zur Abschätzung des Sanierungsstandes in Form einer äußeren Besichtigung durchgeführt. Im Untersuchungsgebiet wurden 88 Grundstücke mit aufstehender Bebauung erfasst. Laut Analyse weisen 34 Objekte einen sichtbaren Sanierungsbedarf auf. Der räumliche Schwerpunkt der besonders sanierungsbedürftigen Immobilien befindet sich im Bereich der Hauptstraße Alt Salbke und in den Nebenstraßen Hadmersleber Straße sowie Kreuzhorststraße. Auffällig ist, dass insbesondere die großrahmigen Gründerzeithäuser in Blockrand- und Eckbebauung stark von Verfall und Leerstand geprägt sind.

Eine Erhaltung der Gebäude ist aus städtebaulicher Sicht unbedingt erforderlich. Daraus leitet sich ein kurzfristiger Handlungsbedarf ab. Im übrigen Untersuchungsgebiet sind vereinzelt teil- und unsanierte Gebäude vorhanden, die eine negative Wirkung auf das Gesamtbild des Stadtteils ausüben und deshalb ebenfalls einen städtebaulichen Missstand darstellen.

Im Süden des Untersuchungsgebietes befindet sich ein größtenteils brachliegendes Gewerbegrundstück mit partieller industrieller Nutzung. Diese Nutzung wird in den kommenden Jahren aufgegeben. Anschließend soll bis zum Jahr 2023 der Rückbau der Industrieanlagen erfolgen.



Die Grundstücke und Gebäude im Untersuchungsgebiet, mit Ausnahme des Flurstücks 10344 (Salbker Lesezeichen) sowie der öffentlichen Verkehrsflächen, befinden sich im Privateigentum beziehungsweise im Eigentum der katholischen Filialkirchengemeinde Sankt Johann Baptist. Bei einem Teil der unsanierten Altbauten trägt eine komplexe Eigentümerstruktur dazu bei, dass eine Sanierung bisher nicht erfolgt ist.

3.6. Baudenkmäler[2]

Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende Baudenkmäler:

Alt Salbke 50 - Wohnhaus erbaut etwa 1880/1890 dreigeschossiger, repräsentativer Ziegelputzbau mit Flachdach und stark betonter Gesimszone, im rustizierten Erdgeschoss Rundbogenarkaden, reicher Fassadenschmuck in barockisierenden Formen, der Gesamtcharakter im Sinne eines Renaissancepalazzos, mit dem benachbarten Haus Nr. 51 eine straßenbildprägende Baugruppe bildend, Zeugnis für die gründerzeitliche Bebauung des industriell geprägten Stadtteils Salbke in der Hochphase der Industrialisierung

Alt Salbke 51 - Wohnhaus erbaut 4. Viertel 19. Jahrhunderts, dreigeschossiger Ziegelbau mit Mezzanin, flaches Satteldach und ausgeprägte Fassadengliederung in Anlehnung an Neorenaissanceformen, Beispiel für gründerzeitliche Ziegelarchitektur, zusammen mit Alt Salbke 50 eine straßenbildprägende Baugruppe bildend, gründerzeitliche Bebauung in der Hochphase der Industrialisierung

Alt Salbke 53/Welsleber Straße - Glashütte, ehemalige Glashütte Dörries, erbaut um 1850, eingeschossiger, langgestreckter Putzbau mit großen Segmentbogenfenstern und schlichter klassizistischer Fassadengliederung, bau- und wirtschaftsgeschichtlich bemerkenswert als Dokument eines typisch industriellen Gewerbes in den Stadtteilen Salbke und Westerhüsen im 19. Jahrhundert

Alt Salbke 53 - Wohnhaus, erbaut circa 1880-90, dreigeschossiger repräsentativer Ziegelputzbau im Stil der Neorenaissance mit rustiziertem Erdgeschoss, stark betonter Gesimszone und Flachdach, italienischer Palazzocharakter, Mittelachse durch korinthische Pilaster und rustizierte Lisenen risalitartig betont, in der Beletage rundbogige Fensterverdachungen, architekturgeschichtlich bemerkenswert als Zeugnis für die gründerzeitliche Bebauung des industriell geprägten Stadtteils Salbke in der Hochphase der Industrialisierung, mit den gründerzeitlichen Häusern Nr. 50 und 51 eine straßenbildprägende Baugruppe bildend

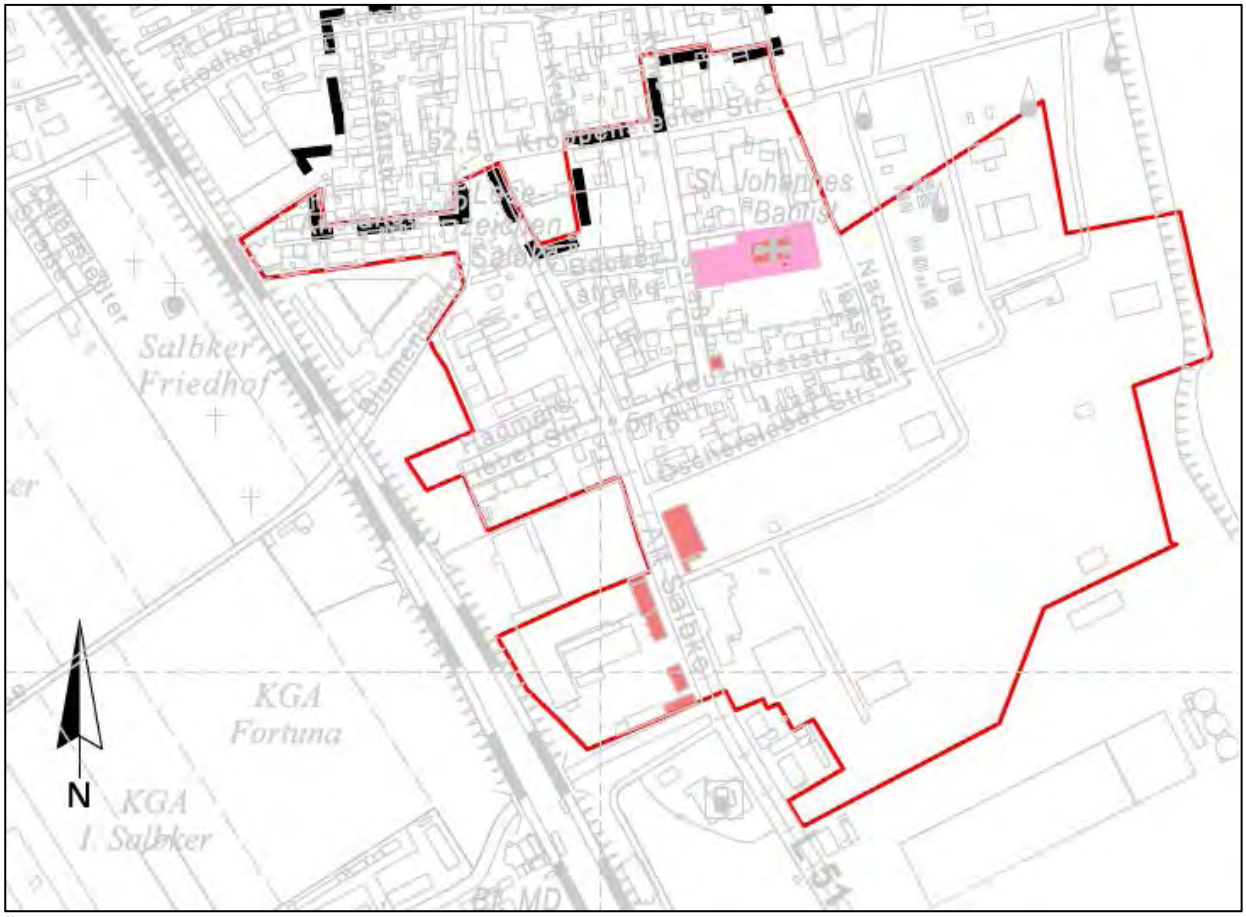
Alt Salbke 63 - Verwaltungsgebäude der ehemaligen Saccharin-Fabrik Fahlberg, List & Co., erbaut 1894, langgestreckter eingeschossiger Ziegelbau über Souterrain in straßenbildprägender Lage, die Stilhaltung des schlichten, gleichwohl repräsentativen Baus noch spätklassizistischen Gepräges, Mittelrisalit mit sehr flachem Giebel, großen, durch Mittelpfeiler geteilten Segmentbogenfenstern und zentraler Figurennische, darin Plastik eines Merkurs, die seitlichen Gesimszonen attikaartig betont, die Fensterachsen durch kräftige Vierkantpfeilerstellung gegliedert, die bemerkenswerte Formensprache noch deutlich in der Tradition der Ziegelarchitektur Karl Friedrich Schinkels, industriegeschichtlich bedeutsam als markantes bauliches Relikt der ehedem sehr ausgedehnten und baulich anspruchsvoll gestalteten Fabrikanlagen, Zeugnis für die bedeutende Rolle der Lebensmittelproduktion in der gründerzeitlichen Industrie Magdeburgs, bedeutendste chemisch-pharmazeutische Produktionsstätte in Sachsen-Anhalt

Repkowstraße 1 – Wohnhaus, erbaut 1903 von Maurermeister Wilhelm Jänecke für den Landwirt Franz Friedrich, repräsentativer, zwei- bis dreigeschossiger Ziegelputzbau, eklektizistisch mit Elementen der Gotik und dem Schweizerhausstil, die straßenbildprägende Ecklage betont durch Eckrisalit mit Dreiecksgiebeln und weit vorstehenden Satteldächern, daran hängende Holzkonstruktion, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kirche im alten Ortskern von Salbke

Repkowstraße 2 - katholische Kirche Sankt-Johann-Baptist, errichtet 1909/10 katholische Pfarrkirche für zugewanderte Industriearbeiter aus katholischen Provinzen nach Entwurf des bekannten Münsteraner Kirchbaumeiters Hilger Hertel, mittelgroße dreischiffige Staffelhalle im neogotischen Stil aus Bachstein mit breiten Querarmen und schlankem Turm an der Nordseite des Polygonalchors, am Außenbau die Kreuzform von Lang- und Querschiff in der Dachgestalt

[2] Quelle: Denkmalverzeichnis - Untere Denkmalschutzbehörde, Landeshauptstadt Magdeburg- Stadtplanungsamt

deutlich dargestellt, Beispiel einer schlichten Diasporakirche in städtebaulicher zurückhaltender Lage, diese gleichwohl landschaftsbildprägend in Elbufernähe, die Architektur wie vielfach bei katholischen Diasporakirchen jener Zeit ausgesprochen konservativ und einer seinerzeit schon überholten akademisch-strengen Neogotik verpflichtet



Übersicht Baudenkmäler im Untersuchungsbereich

3.7. Verkehr und Erschließung

Die innere Erschließung des Stadtteils Salbke ist geprägt durch ein Netz relativ schmaler Straßen, deren in Teilen erhaltenes Natursteinpflaster als verbindendes Element innerhalb der vielfältigen Bebauung wirkt und den ursprünglich dörflichen Charakter im positiven Sinn prägt.

Die öffentlichen Straßen im Untersuchungsgebiet sind überwiegend funktional und gestalterisch angemessen. Besonders die Oscherleber Straße, die Kreuzhorststraße und ein Drittel der Kroppenstedter Straße entsprechen diesem Standard nicht. Sie verkörpern in ihrer derzeitigen Bauweise den historisch-dörflichen Charakter und sollten daher in ihrer Gestalt unbedingt erhalten bleiben. Gleichzeitig sind die Fahrbahnen aus Natursteingroßpflaster von Unebenheiten und Versackungen durchzogen. Die Natursteinborde sind ausgebrochen und teilweise versackt. Die Gehwege weisen stellenweise nur eine Breite von circa 1 m auf. Das Straßenbegleitgrün auf Straßenbäume im Bereich der Straße Alt Salbke beschränkt.

Derzeit gibt es keinen besonderen Parkdruck im Untersuchungsgebiet. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt überwiegend auf den Privatgrundstücken und teilweise im öffentlichen Straßenraum. Im Untersuchungsgebiet sind Wegeverbindungen und -beziehungen ausreichend vorhanden. Es fehlen Radverkehrsanlagen im Bereich der Hauptverkehrsachse „Alt Salbke“.

Aus der Verkehrsuntersuchung Süd/Südost (Stadtratsbeschluss-Nr. 1448-042(VI)17 Grundsatzbeschluss zur Verkehrsuntersuchung Süd/Südost und Verkehrskonzeption für die Stadtteile Leipziger Straße/Hopfengarten/Salbke und Westerhüsen) ergibt sich unter anderem der Handlungsschwerpunkt zur Umgestaltung des Straßenzuges Schönebecker Straße/ Alt Fermersleben/ Alt Salbke/ Alt Westerhüsen.

Es werden Vorplanungen mit dem Ziel der städtebaulichen Aufwertung sowie der Erhöhung der Verkehrssicherheit und der Verkehrsqualität für alle Verkehrsteilnehmer erarbeitet.

Der Stadtteil Salbke wird von einer Route des Elberadweges gekreuzt, der fester Bestandteil der Radverkehrskonzeption der Landeshauptstadt Magdeburg ist. Die linkselbische Route bildet Verknüpfungen von der Elbe zu den Stadteilen Buckau, Fermersleben und Salbke sowie zu anderen touristischen Radwegen der Stadt – zum Klinkeradweg in Buckau und zum Sülzeradweg in Salbke. Der Elberadweg verbindet die Landeshauptstadt Magdeburg mit dem Saale-Radweg bei Barby.

3.8. Grün- und Freiflächen

Im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes befinden sich entlang des öffentlichen Geh- und Radweges Nachtigallenstieg verwilderte Brachflächen im Privateigentum, deren Potential mit der künftigen Entwicklung auf dem ehemaligen Fahlberg-List-Gelände verbunden ist.

Die Kroppenstedter Straße weitet sich am östlichen Ende zu einem kleinen Platz mit Baumbestand auf. Außerdem befindet sich auf dem Grundstück der Sankt-Johann-Baptist-Kirche ein alter Baumbestand. Fassadenbegrünung ist unter anderem am Gebäude Repkowstraße 19 vorhanden.

4. Städtebauliche Missstände

Maßgeblich für die Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebietes ist nach den Vorschriften des BauGB das Vorhandensein von städtebaulichen Missständen.

Dem Wortlaut des § 136 Absatz 2 Satz 2 BauGB folgend, liegen städtebauliche Missstände vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung entspricht (Substanz- und Zustandsmängel). Städtebauliche Missstände liegen außerdem vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (Funktionsmängel).

Aufgabe der vorbereitenden Untersuchungen ist es, die vorhandenen städtebaulichen Missstände in dem betreffenden Gebiet aufzuzeigen. Dabei reicht es aus, wenn sich die Missstände erst abzeichnen und Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, um eine weitere Verschlechterung zu verhindern.

4.1. Substanz- und Zustandsmängel

Im Untersuchungsgebiet liegen Substanz- und Zustandsmängel nachweisbar vor. Die Bausubstanz entspricht partiell nicht den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Dies gilt insbesondere für die Objekte Alt Salbke 45, 66 und 67 sowie Oschersleber Straße 9-10 und Hadmersleber Straße 4.

Es bestehen Substanz- und Gestaltmängel an ortsbildprägenden und erhaltenswerten Gebäude, was insgesamt den Erhalt der Ortslage Salbke in seiner historisch gewachsenen Form gefährdet. Durch leerstehende Gebäude und mindergenutzte Grundstücke wird die Qualität der Ortslage nachhaltig beeinträchtigt.

Der Bereich entlang der Straße „Alt Salbke" ist erheblich durch den fließenden Verkehr und den damit verbundenen Emissionen wie Lärm, Abgase und Erschütterungen belastet. Es besteht teilweise in Blockinnenbereichen und auf hinteren Grundstücksteilen eine ungeordnete Baustruktur.

Im Untersuchungsgebiet häufen sich sanierungsbedürftige bis stark sanierungsbedürftige Wohnimmobilien im stadtteilprägenden Bereich an der Hauptverkehrsachse Alt Salbke, die eine unmittelbare städtebauliche Wirkung auf das Image des Stadtteils entfalten. Leer stehende und unsanierte Gebäude beeinträchtigen das städtebauliche Umfeld, verschlechtern die Vermietbarkeit der unmittelbar benachbarten Häuser und dämpfen damit die Investitionsbereitschaft anderer Eigentümer. Bei denkmalgeschützten Gebäuden sowie Gebäuden mit drohender Einsturzgefahr sind zudem öffentliche Belange betroffen, die ein hoheitliches Handeln erforderlich machen. Ohne grundlegende Instandsetzung der Bausubstanz ist eine dauerhafte Nutzbarkeit dieser Gebäude nicht gewährleistet. Um eine Vermietung der Wohnungen zu gewährleisten und den alten Dorfbereich zu erhalten, sind Modernisierungen und damit Anpassungen der Wohnungen an die heutigen Standards unumgänglich. Dabei ist der Erhalt der wertvollen historischen Bausubstanz und der gewachsenen städtebaulichen Struktur zu berücksichtigen.

4.2. Funktionsmängel

Funktionsmängel sind durch Mängel in der Struktur und Funktion eines Gebietes im Verflechtungsbereich entsprechend § 136 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 BauGB begründet.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde festgestellt, dass das Untersuchungsgebiet die Aufgaben, die ihm aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet zukommt nicht vollumfänglich erfüllt. Im Gebiet sind die Funktion der Wohnungsversorgung und deren Entwicklungsfähigkeit vorhanden. Schlechte Gebäudezustände und fehlende Straßenraumgestaltung ergeben ein negatives städtebauliches Erscheinungsbild. Neben den Mängeln der Bausubstanz, ist die Qualität und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes im Untersuchungsgebiet nicht zufriedenstellend. Öffentliche Plätze wie das „Salbker Lesezeichen“ sind vorhanden. Als beständiges Problem erweist sich hier laufender Vandalismus an den Elementen dieser „Freiluft Bibliothek“.

Für den Stadtteil Salbke existiert eine Vielzahl an öffentlich zugänglichen Spielplätzen. Laut Spielplatzflächenkonzeption 2015-2020 gibt es für den Stadtteil einen Bedarfsüberhang an öffentlich zugänglichen Spielplätzen, welcher nur mittelfristigen Handlungsbedarf auslöst.

Die defizitäre Grün- und Freiraumversorgung im Untersuchungsgebiet bedingen einen infrastrukturellen Mangel bei der Ausstattung des Ortsteils an öffentlichen Flächen mit Aufenthaltsqualität und Erholungsfunktion.

Soziale Einrichtungen und kulturelle Angebote sind im Stadtteil Salbke hauptsächlich in der Alten Schule Salbke zu finden. Das denkmalgeschützte, ehemalige Schulgebäude wurde 2009 zum Bürgerhaus umgebaut. Es bietet auf 1.150 m² Nutzfläche Platz für diverse Vereine und Einrichtungen der Stadtteile Fermersleben, Salbke und Westerhüsen. Untergebracht sind ein Bürgerbüro mit Dienstleistungen der Stadtverwaltung, eine Jugendeinrichtung, das Büro des Stadtteilmanagers für Magdeburg-Südost, der Tanzklub Bau-Silber Magdeburg e.V., das Gasthaus „Alte Schule“, die Leonardo Bibliothek für berufsbildende Literatur, das Seniorentreff des Alten- und Service-Zentrum Maltester „Pik ASZ“, der IB „Saftladen“ Salbke sowie der Kneipp - Verein Magdeburg e.V..

Die Kirche St. Gertraud mit dem Lapidarium Magdeburg Salbke bildet im Stadtteil eine weitere markante Einrichtung und präsentiert über 300 Einzelobjekte, deren Entstehungszeit vom Mittelalter bis in die Gegenwart reicht.

Wirtschaftliche Stabilisatoren wie Läden zur Gebietsversorgung, Gastronomie und Gewerbe sind im untersuchten Gebiet unterrepräsentiert. Unmittelbar an das Untersuchungsgebiet schließt sich ein Nahversorgungsbereich mit Angeboten im kurzfristigen Bedarfsbereich, teilweise ergänzt durch Angebote im mittel- bis langfristigen Bedarf, an.

Alle genannten Kriterien führen zu Funktionsmängeln, wobei sich Substanz- und Funktionsmängel auch gegenseitig bedingen. Im Untersuchungsbereich liegen städtebauliche Missstände struktureller und funktionaler Art vor. Die öffentlichen Straßen sind zu sehr auf die Belange des Kfz-Verkehrs ausgerichtet und benachteiligen Fuß- und Radverkehr. Im Geschäftsbereich entlang der Straße „Alt Salbke“ ist kein kontinuierlicher Geschäftsbesatz vorhanden, Gewerbeeinheiten stehen leer. Es besteht ein deutliches Missverhältnis zwischen der tatsächlichen und der möglichen funktionalen Leistungsfähigkeit der Ortslage.

4.3. Zusammenwirken der städtebaulichen Missstände

Es ist festzuhalten, dass in dem Untersuchungsgebiet ein Sanierungsstau vorzufinden ist. Es bestehen städtebauliche Mängel, die sichtbar vor allem in dem teileweise unsanierten Gebäudebestand entlang der Straße „Alt Salbke“ begründet sind.

Leer stehende und unsanierte Gebäude beeinträchtigen das städtebauliche Umfeld, verschlechtern die Vermietbarkeit der unmittelbar benachbarten Häuser und dämpfen damit die Investitionsbereitschaft anderer Eigentümer. Bei denkmalgeschützten Gebäuden sowie Gebäuden mit drohender Einsturzgefahr sind zudem öffentliche Belange betroffen, die ein hoheitliches Handeln erforderlich machen. Ohne grundlegende Instandsetzung der Bausubstanz ist eine dauerhafte Nutzbarkeit dieser Gebäude nicht gewährleistet. Um eine Vermietung der Wohnungen zu gewährleisten und den alten Dorfbereich zu erhalten, sind Modernisierungen und damit Anpassungen der Wohnungen an die heutigen Standards unumgänglich.

Die Missstände und Mängel im Untersuchungsgebiet wirken sich negativ auf die Attraktivität und damit die Akzeptanz des Ortskerns Salbke bzw. das bestehende Sanierungsgebiet aus. Ein weiterer Niedergang des Quartiers mit der damit verbundenen sozialen Spaltung lässt sich ohne eine städtebauliche Intervention nicht aufhalten. Es besteht ein dringender ganzheitlicher Handlungsbedarf zur Behebung der städtebaulichen Missstände. Dabei ist der Erhalt der wertvollen historischen Bausubstanz und der gewachsenen städtebaulichen Struktur zu berücksichtigen.

5. Potentiale

Im Stadtteil Salbke sind positive Entwicklungen in den vergangenen Jahren zu verzeichnen. Im bestehenden Sanierungsgebiet „Teilbereich Ortslage Salbke“ wurden seit der förmlichen Festsetzung im Jahr 2012 sieben Sanierungsvereinbarungen zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg und Grundstückseigentümern geschlossen. Die Projekte auf den Grundstücken Alt Salbke 71, Blumenberger Straße 6, Am Krug 1a/ Kroppenstedter Straße 14 und Am Krug 2 sind vollständig umgesetzt. Des Weiteren sind Baufortschritte an den Gebäuden auf den Grundstücken Alt Salbke 24 und Blumenberger Straße 2 deutlich sichtbar.

Das Untersuchungsgebiet verfügt über Potentiale die im Zusammenhang mit dem bereits ausgewiesenen Sanierungsgebiet gesehen und fortentwickelt werden müssen:

- vorhandener dörflicher Ortskern
- naturräumliche Lage an der Elbe
- Ausprägung einer eigenständigen städtebaulichen Identität (Identifikationspunkte: Lesezeichen, Lapidarium)
- aktive Bürgerschaft - Bürgerverein
- gute ÖPNV-Anbindung
- Bevölkerungswachstum
- Förderkulissen der Städtebauförderung

6. Sanierungsziele

Aufbauend auf Bestandsaufnahme und Bewertung der Situation im Untersuchungsgebiet sind die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung festzulegen. Die Sanierungsziele sind soweit zu konkretisieren, dass die Durchführbarkeit der Sanierung, die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen sowie die Auswirkungen der Sanierung abgeschätzt werden können.

Mit der Festsetzung des bestehenden Sanierungsgebietes Teilbereich Ortslage Salbke im einfaches Verfahren wurde die Stärkung des Wohnstandortes als Hauptziel definiert. Teilziel hierzu bildet insbesondere die Verbesserung der Wohnbedingungen.

6.1. Übergeordnete Ziele

Zur zweckmäßigen Durchführung der Sanierung im Erweiterungsgebiet Teilbereich Ortslage Salbke ist es erforderlich, den Bereich in dem Maßnahmen notwendig sind, in das bereits bestehende Sanierungsgebiet einzubeziehen.

Im Untersuchungsgebiet konzentrieren sich Bereiche mit Wohnungsleerstand sowie Gebäude mit einem niedrigen Sanierungsgrad. Angesichts der problematischen Zustände im Untersuchungsgebiet und der daraus ableitbaren Instandsetzungs- und Ausstattungsdefizite sowie Funktionsschwächen ist als vorrangiges Ziel die Verbesserung der baulichen Struktur anzusehen. Gleichzeitig muss zur langfristigen Sicherung der Wohnfunktion die Akzeptanz des Untersuchungsgebietes als ein lebenswertes Wohnquartier weiter gefestigt werden. Mit Hilfe des besonderen Städtebaurechts sollen im Untersuchungsgebiet sowohl bauliche als auch ideelle Rahmenbedingungen verbessert werden.

Aufgrund der Bestandsanalyse werden folgende übergeordnete Ziele für das Sanierungsgebiet festgelegt:

- Beseitigung vorhandener städtebaulicher Missstände, bauliche und funktionale Instandsetzung,
- Modernisierung sowie Neubebauung des Wohnbestandes
- Verbesserungen der Wohnbedingungen und der Attraktivität des Gebietes
- Entwicklung eines positiven Images für diesen Wohnbereich
- Sicherung der Wohnfunktion

6.2. Teilziele

Auf Grundlage der übergeordneten Ziele werden für das Sanierungsgebiet folgende Teilziele formuliert:

- Erhalt der dörflichen Strukturen des Ortskerns
- Erhalt der gründerzeitlichen Altbausubstanz unter Berücksichtigung moderner Wohnansprüche
- Erhalt und Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur (Blockrandbebauung)
- Sanierung und Aufwertung des Straßenraumes, Schaffung von Wegebeziehungen
- Schaffung und Sicherung einer kleinteiligen Infrastruktur zur Gebietsversorgung (Gewerbeunterlagerungen)
- Sicherung vorhandener Gewerbebetriebe
- Diversifizierung der Wohnformen mit dem Ziel einer sozialen Durchmischung der Bevölkerung
- Verbesserung der Wohnausstattung- und standards

Ziel der im Sanierungsgebiet 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 sein, die Hauptfunktion als Wohnstandort durch die Erhaltung der vorhandenen Siedlungsstruktur mit dem Dorfbereich und den mehrgeschossigen Wohnbebauungen an der Straße Alt Salbke zu stärken. Im Vordergrund steht dabei die Objektsanierung in Form von Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Teilziele hierzu bilden die Verbesserung der Wohnausstattung und -standards, die Verbesserung der äußeren Wohnbedingungen sowie die Betonung ortsbildpflegerischer Belange. Durch eine umfassende Aufwertung des Untersuchungsgebietes soll dieser Bereich der Ortslage Salbke wieder an Attraktivität gewinnen für die Einwohner und Zuzügler.

7. Festlegung des Sanierungsgebietes

7.1. Erweiterung des Sanierungsgebietes als städtebauliches Instrument

Im Erweiterungsgebiet sollen ebenso wie im bestehenden Sanierungsgebiet nach den Zielen und Zwecken der Sanierung vor allem private Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden durchgeführt werden.

Wesentliche Änderungen des Erschließungszustandes im Gebiet oder die 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, können die Kosten nach dem Kommunalabgabengesetz umgelegt werden. Eine Sanierung im vereinfachten Verfahren ist in diesem Fall ausreichend, um die formulierten Ziele der Sanierung zu erreichen.

Es wird das Sanierungsgebietes nach § 142 Absatz 4 BauGB festgelegt, 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. Zudem spricht für die Anwendung des städtebaulichen Instrumentariums ihr ganzheitlicher Charakter. Es handelt sich bei dem Untersuchungsgebiet nicht um Einzelmaßnahmen an bestimmten Gebäuden, Gebäudegruppen, Straßen oder sonstigen baulichen Anlagen, die durchgeführt werden sollen, sondern vielmehr um eine gebietsbezogene Gesamtmaßnahme, die eine Vielzahl miteinander im Zusammenhang stehender Einzelmaßnahmen verbindet.

7.2. Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger

Gemäß § 137 BauGB soll die Sanierung möglichst frühzeitig mit den Mietern, Eigentümern, Pächtern und sonstigen Betroffenen erörtert werden. Dabei soll zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden. Entsprechend § 139 BauGB sind öffentliche Aufgabenträger verpflichtet die Gemeinde bei der Vorbereitung und der Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen zu unterstützen.

7.2.1. Eigentümerbeteiligung

Alle Eigentümer wurden mit Schreiben vom 26.10.2018 angeschrieben, um sie über die geplante Erweiterung des Sanierungsgebietes zu informieren. Die Auswertung ergab, dass aus Sicht der betroffenen Eigentümer die Grundstücke Alt Salbke 50/51 und 60-63, im Süden des Untersuchungsgebiets nicht in das Sanierungsgebiet aufgenommen werden sollen (siehe Anhang 2).

7.2.2. Bürgerinformationsveranstaltung

Zusätzlich zur Beteiligung der Eigentümer fand am 14.01.2019 in eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Die Veranstaltung hatte zum Ziel, den Betroffenen und interessierten Bürgern und Bürgerinnen Salbkes die geplante Erweiterung des Sanierungsgebietes zu erläutern. Gleichzeitig wurde ihnen die Gelegenheit gegeben, Hinweise und Anregungen zu den städtischen Planungen zu äußern (siehe Anhang 3). Es gab keine Einwände zur Durchführung der Maßnahme.

7.2.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Mit Schreiben vom 18.09.2018 wurde den betroffenen Behörden und den Trägern öffentlicher Belange bis 22.10.2018 die Möglichkeit gegeben, zu den beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen im Untersuchungsgebiet Stellung zu nehmen und dementsprechend Bedenken und Anregungen zu äußern (siehe Anhang 4). Die Träger öffentlicher Belange haben die aufgeführten Hinweise und Anregungen dargelegt, die bei inhaltlicher Relevanz für die Durchführbarkeit der Sanierung in den Untersuchungsbericht eingearbeitet wurden.

7.3. Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Gemäß § 136 Absatz 1 BauGB sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zügig durchzuführen. Die Abgrenzung und Größe des Sanierungsgebietes ist damit so zu wählen, dass eine zügige und zweckmäßige Durchführbarkeit gewährleistet werden kann.

Grundlage für den Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes sind die vorgenannten Sanierungsziele. Um den im Untersuchungsbericht festgestellten Sanierungsbedarf zweckmäßig durchführen zu können, ist es nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen sachgerecht, das Sanierungsgebietes „Teilbereich Ortslage Salbke“, um einen Teilbereich des Untersuchungsgebietes erweitert, neu festzusetzen.

Die Grundstücke der Flur 476, Flurstücke 10303, 3601, 3574 besteht nach abschließender Analyse keine Eignung zur Aufnahme in das förmlich festzusetzende Sanierungsgebiet. Bei diesen Grundstücken handelt es sich um Teilflächen des ehemaligen Fahlberg-List-Geländes. Nach Aufgabe aller vormaligen Nutzungen besteht das Erfordernis einer grundlegenden städtebaulichen Neuordnung und Umgestaltung. Eine Möglichkeit wäre das Gelände als Neubauland für Ein- und Mehrfamilienhäuser zu qualifizieren.

Die Grundstücke Alt Salbke 50, 51 und 53 (Flur-Flurstücke 476-10023, 10022, 5029/1, 5026, 5027) sind ebenfalls nicht geeignet, in das Sanierungsgebiet aufgenommen zu werden.
In den Gebäuden des Grundstücks Alt Salbke 50/51 sind die Sanierungsmaßnahmen bereits fortgeschritten.
Das Grundstück Alt Salbke 53 weist ein Sanierungsdefizit auf. In diesem Fall besteht jedoch die Möglichkeit der denkmalrechtlichen Sonderabschreibung nach § 7i Einkommensteuergesetz. Mit der Entscheidung, dass die Grundstücke des ehemaligen „Fahlberg-List-Geländes“ einer grundlegenden städtebaulichen Neuordnung bedürfen, ist der städtebauliche Zusammenhang für diese Grundstücke zum übrigen Voruntersuchungsbereich verloren gegangen.

Das erweiterte Sanierungsgebiet Teilbereich Ortslage Salbke wird somit wie folgt abgegrenzt:

- im Norden (von Westen nach Osten) durch die nördliche Grenze der Flurstücke 3031/1, 3031/2, 3033, 3035, 3037, 10619, 3039, 3040/1, 10684, 10685; verspringend nach Süden entlang der östlichen Flurstücksgrenze 10685, 10684, 3040/1, 10616, 3043; das Flurstück 10580 der Straße Alt Salbke querend; entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke 3054, 3052, 10446 die Greifenhagener Straße querend; auskragend nach Norden entlang der Flurstücke 3049, 3048; die Repkowstraße querend entlang der nördlichen Flurstücksgrenze 10054, 3505

- im Osten (von Nord nach Süd) durch die östliche Grenze der Flurstücke 3505, 3511, 3510, 3512, 3516, 3535/2, 3529, 3572, 3571, 3570, 3569; das Flurstück 10433 der Kreuzhorststraße querend; entlang der Gehbahn vor der östlichen Grenze des Flurstücks 3608

- im Süden: (von Osten nach Westen) entlang der Gehbahn vor der südlichen Grenze der Flurstücke 3608, 3580, 3581, 3582, 3583, 3584, 3585, 3587, 3588, 3599/2, 3599/1; das Flurstück 5504 der Straße Alt Salbke querend; entlang der südlichen Grenze der Flurstücke 3156, 3158, 3159, 3160, 3161, 3162

- im Westen (von Süden nach Norden) entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 3162, 3154, die Hadmersleber Straße entlang; verspringend nach Westen entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 10548; nach Norden 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; verspringend nach Osten entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke 3113, 3112, 3111, 3110; weiter nach Norden entlang der westlichen Flurstückgrenze 10263, 10264; verspringend nach Osten entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 10264; weiter nach Norden entlang der westlichen Flurstücksgrenzen 3090, 3089, 3088, 10047; das Flurstück 10516 der Friedhofstraße querend bis zur Gehbahn nach Osten verspringend und in Höhe der östlichen Gebäudekante der Grundschule Salbke nach Norden entlang der Grenze des Flurstück 10567; der Grenze 10514 folgend bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 10619 der Straße Thieberg; verspringend nach Westen entlang der südlichen Grenze des Flurstück 10619 der Straße Thieberg; nach Norden entlang der östlichen Flurstücksgrenze 10619, 3031/1, 3608, 3580, 3581, 3582, 3583, 3584, 3585, 3587, 3588, 3599, entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 3608.

7.4. Anwendung beziehungsweise Ausschluss der Genehmigungsvorbehalte

Mit der Entscheidung für das vereinfachte Sanierungsverfahren erhält die Landeshauptstadt Magdeburg folgende Steuerungsinstrumente:

- allgemeines, gesetzliches Vorkaufsrecht von Grundstücken im Sanierungsgebiet
- Kosten von Erschließungs- und Straßenausbaumaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes werden von den Grundstückseigentümer entsprechend den allgemeinen Vorschriften mitgetragen
- im Sanierungsgebiet besteht ein Genehmigungsvorbehalt gemäß § 144 Absatz 1 BauGB

Durch diesen Genehmigungsvorbehalt erhält die Landeshauptstadt Magdeburg eine vollständige Übersicht über die Abriss- und Bauvorhaben und kann somit steuernd und beratend eingreifen. Die sanierungsrechtliche Genehmigung ist das geeignete Mittel, die Sanierungsziele durchzusetzen.

Gemäß § 144 Absatz 1 BauGB bedürfen im Sanierungsgebiet folgende Vorhaben der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde:

- Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstättenerhebliche (§ 14 Absatz 1 Nummer 1 in Verbindung mit 29 Absatz 1 BauGB
- die Beseitigung baulicher Anlagen (§ 14 Absatz 1 Nummer 1 BauGB)
- wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind (§ 14 Absatz1 Nummer 2 BauGB).

Der § 144 Absatz 2 BauGB (sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht für Grundstücksveräußerungen, Bestellung von Rechten an Grundstücken, Baulasten, Grundstücksteilungen) bleibt ausgeschlossen. Die Genehmigungspflicht nach § 144 Absatz 2 BauGB ist nach Ausschluss der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB entbehrlich. Gemäß § 143 Absatz 3 Satz 4 muss daher kein Sanierungsvermerk in die Grundbücher eingetragen werden und die Mitteilung der Sanierungssatzung an das Grundbuchamt entfällt

8. Fazit / Zusammenfassung

Diese Entwicklung wird derzeit gestützt durch das aktuelle Zinsumfeld am Kapitalmarkt und den damit verbundenen attraktiven Konditionen für private Investoren.

Dennoch hat sich insbesondere entlang der Hauptverkehrsstraße Alt Salbke ein fortschreitender Verfall manifestiert, an dem diese Entwicklung bisher vorbeigeht. Mehrere 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.

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 zeichnet sich bereits ein positiver Trend in der Sanierung und Wiedernutzung von einzelnen Objekten ab.

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes setzt nach § 136 Absatz 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 dargestellten Umgrenzung als zweckmäßig erscheint und durch flankierende Maßnahmen im öffentlichen Raum ergänzt werden sollte. Durch die Behebung der vorhandenen Substanz- und Zustandsmängel soll gewährleistet werden, dass Salbke als funktionsfähiger Stadtteil erhalten bleibt, der gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen bietet.

Anhang 1_Lageplan
Anhang 2_Beteiligung_Eigentümer
Anhang 3_Protokoll_Bürgerversammlung
Anhang 4_Beteiligung_Träger_öffentlicher_Belange

Legende

Anhang 1 Voruntersuchungsbericht

- Sanierungsgebiet Ortslage Salbke
- Voruntersuchungsgebiet Salbke
- unsaniert
- teilsaniert

Landeshauptstadt Magdeburg
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt

Anlage:
Blatt Nr.:

Objekt: **Erweiterung Sanierungsgebiet Salbke**

Maßstab: 1:1000
Höhensystem: NHN1992
Lagestatus: 150

Art der Planung:	geplant:	Redling
Bestandserfassung	bearbeitet:	Ernst
	erstellt:	09-JAN-2019

G:\DGN8\BESONDERES STÄDTEBAURECHT\Sanierungsgebiete\Sanierungsbebiet Salbke

E-Mail: stadtplanungsamt@magdeburg.de Tel.: 0391 / 540 5424

Übersicht zur Beteiligung der Eigentümer

Sanierungsgebiet Salbke/Erweiterung
mit Anschreiben vom 26.10.2018 wurden alle Eigentümer mit einfachem Brief angeschrieben

Eigentümer	Datum	Bedenken	Stellungnahme	Prüfung und Abwägung
Montaton Stiftung & Co. KG (Alt Salbke 50-51)	29.11.2018	Ja	Flurstücke 5026, 5027, 5029/1, 5025/1, 10022 und 10005 sollten nicht in das Sanierungsgebiet aufgenommen werden, da hier keine städtebaulichen Missstände vorliegen.	Hinweis wird berücksichtigt; Grundstücke werden nicht in das Erweiterungsgebiet aufgenommen
Ceravis Real Estate GmbH vertreten durch Hr. Krakow (Alt Salbke 60-63)	27.11.2018	Nein	Standort der Firma Schirm GmbH wird bis Ende 2019 nach Schönebeck verlagert und die Chemieanlagen bis 2023 abgerissen. Gebäude und Grundstückfläche an der Ecke Alt Salbke/ Oschersleber Straße kann aus Fläche herausgelöst und verkauft werden. Bodensanierung im südlichen Bereich bis 2022; gewerbliche Nachnutzung	Kenntnisnahme

Protokoll ***Bürgerversammlung*** ***Erweiterung Sanierungsgebiet Salbke***	Datum: Bearbeiterin: Frau Redling Telefon: 0391 540 5247 E-Mail: Claudia.Redling@spa.magdeburg.de

Datum:	14.01.2019
Besprechungsort:	Gröninger Bad - Aktion Musik e.V., Gröninger Straße 2 in Magdeburg
Leitung:	Herr Herrmann
Teilnehmer:	Frau Redling
	Herr Scholkmann
	Frau Habicht (Haus & Grund Magdeburg e. V.)
	42 BürgerInnen

Tagesordnung

1. Eröffnung der Bürgerversammlung und Begrüßung der Teilnehmer
2. Darstellung des geplanten Erweiterungsgebietes
3. Informationen zum Ziel und Zweck der Ausweisung eines Sanierungsgebietes
4. Erläuterung des Verfahrens zur Inanspruchnahmemöglichkeit von steuerlichen Vorteilen und Absetzbarkeit der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten
5. Aufzeigen von weiteren Fördermöglichkeiten
6. Fragen der Bürger
7. Ende der Veranstaltung

TOP 1: Eröffnung der Bürgerversammlung und Begrüßung der Teilnehmer

Herr Herrmann begrüßt die anwesenden BürgerInnen, stellt die weiteren Vertreter des Stadtplanungsamtes sowie Frau Habicht als Vertreterin des Kooperationspartners im Quartier vom Haus & Grund Magdeburg e. V. vor. Zudem gibt er einen Überblick über die heutige Tagesordnung.

TOP 2: Darstellung des geplanten Erweiterungsgebietes

Frau Redling erklärt, dass sich die Ausweisung eines Sanierungsgebietes nach den Paragraphen 136 und 142 des Baugesetzbuches (BauGB) bestimmt und geht dabei auf die städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet ein. Anhand einer Karte erklärt sie, dass sich dieses Untersuchungsgebiet entlang der Straßenachse Alt Salbke grob von der Anstaltstraße /Kroppenstedter Straße im Norden bis zur Welsleber Straße im Süden erstreckt und auch eine Teilfläche des ehemalige Fahlberg-List-Geländes umfasst. Östlich wird das Gebiet von der Elbe und westlich von den Bahnschienen begrenzt. Auf einer weiteren Karte zeigt sie den anwesenden BürgerInnen, dass sich während einer Ortsbegehung insbesondere bei der straßenbegleitenden Bebauung der Straße Alt Salbke Sanierungsschwerpunkte ergeben haben.

Herr Herrmann ergänzt, dass diese Übersicht auch dazu dient, die städtebaulichen Missstände gegenüber den politischen Gremien nachzuweisen, die die Sanierungssatzung beschließen werden.

TOP 3: Informationen zum Ziel und Zweck der Ausweisung eines Sanierungsgebietes

Herr Herrmann erläutert, dass die Ausweisung eines Sanierungsgebietes steuerliche Anreize für die Eigentümer schafft, vorhandene Gebäude zu sanieren. Die Festsetzung einer Sanierungsmaßnahme im vollumfänglichen Verfahren bedeutet die Eintragung eines Sanierungsvermerkes im Grundbuch, schafft einen Genehmigungsvorbehalt für verschiedene grundstücksbezogene Vorhaben oder Rechtsvorgänge und erfordert die Erhebung eines Ausgleichsbetrages nach Abschluss der Maßnahme. Dies ist für die Erweiterung des Sanierungsgebietes in Salbke derzeit nicht vorgesehen. Weiter erklärt er die Bedeutung des Zusammenspiels der verschiedenen Förderprogramme die im TOP 5 vorgestellt werden.

TOP 4: Erläuterung des Verfahrens zur Inanspruchnahmemöglichkeit von steuerlichen Vorteilen und Absetzbarkeit der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten

Frau Redling informiert die BürgerInnen, dass sich die rechtlichen Grundlagen aus den Paragraphen 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) und den Bescheinigungsrichtlinien des Landes Sachsen-Anhalt zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11 a EStG ergeben.
Durch die Ausweisung eines Sanierungsgebietes sind die Aufwendungen für Sanierung und Modernisierung bei vermietetem Wohnraum gemäß § 7h EStG im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren bis zu 9 % sowie in den folgenden 4 Jahren bis zu 7 %, also insgesamt zu 100% absetzbar. Bei selbstgenutztem Wohnraum gemäß § 10f EStG ergibt sich eine 90%tige Absetzbarkeit der sanierungsbedingten Kosten, die im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Jahren bis zu 9 % geltend gemacht werden können. Voraussetzung dafür ist, dass in den jeweiligen Jahren Einkommenssteuer gezahlt wird.
Wichtig ist, dass vor Beginn der Baumaßnahmen mit der Landeshauptstadt Magdeburg eine Sanierungsvereinbarung abgeschlossen wird, in der die geplanten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach Gewerken unterteilt werden.
Nach Abschluss der Bauarbeiten stellt der Eigentümer im Stadtplanungsamt der Stadtverwaltung einen formellen Antrag auf Ausstellung der Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt. Die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind durch Fotos vor, während und nach den Baumaßnahmen zu dokumentieren und ggf. bei Ortsbegehungen zu erklären. Im Anschluss erfolgt die Prüfung der eingereichten Unterlagen. Die finanziellen Aufwendungen für Handwerker oder Baumaterial sind durch Originalrechnungen und Zahlungsnachweise zu belegen.
Die zuständige Finanzbehörde prüft im Rahmen der Einkommenssteuererklärung zudem weitere steuerrechtliche Voraussetzungen.

TOP 5: Aufzeigen von weiteren Fördermöglichkeiten

Herr Herrmann zeigt auf, dass über das Förderprogramm „Stadtumbau" eine bis zu 40%ige Förderung gewährt werden kann, wenn die jeweiligen Voraussetzungen vorliegen und genügend Mittel in den öffentlichen Haushalten vorhanden sind. Fördergegenstand sind ausschließlich die Bestandteile der Außenhülle eines Gebäudes beispielsweise das Dach, die Fassade oder die Fenster. Er weist allerdings darauf hin, dass Förderanträge aufgrund der langen Bearbeitungswege über Land und Bund mindestens zwei Jahre vor dem geplanten Baubeginn eingereicht werden müssen. Des Weiteren können über die Investitionsbank für Wiederaufbau Kredite zu günstigen Konditionen aufgenommen. Unter anderem dazu berät der Kooperationspartner Haus & Grund e.V.. Die Beratung ist für Eigentümer von Objekten im ausgewiesenen Sanierungsgebiet kostenfrei.

TOP 6: Fragen der Bürger

Herr Herrmann schließt seine Ausführungen ab und bietet den anwesenden BürgerInnen die Möglichkeit, ihre Fragen vorzutragen und sich dabei möglichst auf das Thema Sanierungsgebiet zu beziehen.

1. Eine Bürgerin fragt, was denn für die Objekte außerhalb des Sanierungsgebietes gemacht werde und ob insbesondere der Bereich „hinter den Bahnanlagen" vergessen wird.
   A: Herr Hermann erklärt, dass sich die aufgezeigten Förderprogramme nicht allein auf die Sanierungsgebiete beschränken sondern die Stadteilgrenzen von Fermersleben, Salbke und Westerhüsen zum Beispiel bei der Städtebauförderrichtlinie die Fördergebietskulisse bilden.

2. Ein Bürger möchte kurz den Unterschied der Förderprogramme „Soziale Stadt" und „Stadtumbau" erklärt bekommen.
   A: Herr Herrmann erläutert, dass sich die Programme in ihren grundsätzlichen Ausrichtungen unterscheiden. So ist das Programm Soziale Stadt auf benachteiligte Stadtteile mit einem überdurchschnittlichen Anteil hilfebedürftiger Bewohner ausgerichtet. Das Programm Stadtumbau konzentriert sich demgegenüber stärker auf städtebauliche Problemlagen und wurde insbesondere vor dem Hintergrund eines beträchtlichen Wohnungsüberhangs in den neuen Bundesländern ins Leben gerufen. Viele Projekte oder Maßnahmen sind jedoch in beiden Förderprogrammen förderfähig. Die Zuordnung der Maßnahmen zum passenden Programm erfolgt im Zweifelsfall im Stadtplanungsamt. Gefördert werden unrentierliche Kosten.

3. Wie das ehemalige Fahlberg-List-Gelände inkl. der Schirm GmbH in Zukunft entwickelt werden soll und ob das Gerücht der geplanten Wohnbebauung ab 2020 zutrifft, möchte ein weiterer Bürger wissen.
   A: Frau Redling informiert, dass mit einem Vertreter des Grundstückseigentümers ein Gespräch im Beteiligungsverfahren stattgefunden hat. Die Schirm GmbH wird den Standort in den nächsten Jahren komplett nach Schönebeck verlagern. Anschließend ist der Rückbau der Produktionsanlagen geplant. Auf südlich angrenzenden Grundstücken sind Altlastenflächen bekannt. Der Eigentümer wird zusammen mit der Landesanstalt für Altlastenfreistellung (LAF) die Hotspots durch verschiedene Maßnahmen versiegeln, um Auswaschungen durch Grund- oder eindringendes Oberflächenwasser zu verhindern. Diese Flächen wird auch künftig wie bisher gewerbliche genutzt werden. Der Eigentümer möchte die Flächen bis 2023 verkaufsfertig herrichten. Über die Nutzung von Fläche, zum Beispiel für Wohnbebauung oder der Weiterführung des Radweges an der Elbe kann derzeit keine Aussage getroffen werden. Der Eigentümer beabsichtigt die Flächen als Ganzes zu verkaufen.

4. Ein Bürger wendet ein, dass sich die Anwesenden aufgrund eines Gerüchtes gut überlegen sollten, ob sie in Salbke investieren.
   A: Herr Herrmann entgegnete, dass ihm keine Vorhaben der Stadt für eine spezielle Wohnnutzung in Salbke bekannt seien. Jeder Eigentümer trifft eigene Entscheidungen, mit wem Mietverträge vereinbart werden.

5. Eine Bürgerin möchte wissen, wann die Straßen von Salbke im Bereich „hinter der Bahnanlage" ausgebaut werden.

A: Herr Herrmann erklärt, dass die förmliche Ausweisung des Sanierungsgebietes nicht die Verkehrsinfrastruktur einbezieht und ihm zudem keine geplanten Maßnahmen bekannt seien. Die entsprechende Prioritätenliste kann beim Tiefbauamt erfragt werden.

6. Ob es für den Bereich „Salbker Platz" einen Bebauungsplan gibt und wie der Planungsstand zur Sülzebrücke und den entsprechenden Hochwasserschutzmaßnahmen ist, fragt ein Bürger.
   A: Herr Herrmann informiert, dass für die Planung von Hochwasserschutzmaßnahmen der Landesbetrieb für Hochwasserschutz (LHW) zuständig ist und er zum Planungsstand keine Aussagen treffen kann. Bei koordinierten Baumaßnahmen ist die Stadtverwaltung bzgl. der Aufstellung des Bebauungsplans und Baumaßnahmen an der Sülzebrücke auf die Zuarbeit des LHW angewiesen.
   Frau Redling ergänzt, dass rechtskräftige Bebauungspläne über den Internetauftritt der Landeshauptstadt eingesehen werden können. Sind diese noch in Bearbeitung kann man die zuständige Bearbeiterin oder den zuständigen Bearbeiter einsehen und sich dort informieren. Zudem können über die Bebauungsplannummer im Ratsinformationssystem der Stadt Magdeburg unter anderem Drucksachen, Anträge oder Stellungnahmen recherchiert werden.

7. Von einem Bürger wird die Frage gestellt, ob auch Aufwendungen für Nebengebäude geltend gemacht bzw. gefördert werden können.
   A: Frau Redling antwortet, dass Nebengebäude in die Sanierungsvereinbarung aufgenommen werden können, wenn es sich dabei nicht um eine Erstausstattung oder Umnutzung, wie zum Beispiel der Umbau einer Scheune in Wohnraum, handelt. Für die Aufnahme in ein Förderprogramm muss es sich um ein städtebaulich wirksames Objekt handeln, was bei Nebengebäuden selten zutrifft.

8. Weiter möchte ein Bürger wissen, ob bei den teils hohen Belastungen auf dem ehemaligen Fahlberg-List-Gelände überhaupt Wohnbebauung möglich ist.
   A: Herr Herrmann erklärt, dass er hierzu keine belastbare Aussage treffen kann, da zunächst die Maßnahmen im Rahmen der Altlastenfreistellung durchgeführt werden.

TOP 7: Ende der Veranstaltung

Herr Herrmann dankt allen Anwesenden für ihr Interesse, verweist auf die Möglichkeiten die ausgelegten Materialien des Stadtplanungsamtes und des Haus & Grund Magdeburg e.V. mitzunehmen und sich für die Übersendung des Protokolls in eine Liste eintragen zu können. Danach beendet er die Bürgerversammlung.

Aufgestellt: Frau Redling/ Herr Scholkmann

23.01.19

Bestätigt: Herr Herrmann

Übersicht zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Förmliches Verfahren zur Erweiterung des Sanierungsgebietes Teilbereich Ortslage Salbke
Anschreiben vom 18.09.2018

1. Fachämter, Eigenbetriebe ohne Stellungnahme

- Amt 61 Stadtplanungsamt - Untere Denkmalschutzbehörde

2. Fachämter, Eigenbetriebe mit Stellungnahmen ohne Anregungen oder Hinweisen:

Träger öffentlicher Belange	Datum	Bedenken	Stellungnahme
FB 23 Liegenschaftsservice Grundstücksmanagement	02.10.2018	Nein	Keine Einwände oder Anregungen
Amt 31 Umweltamt Untere Abfallbehörde	21.09.2018	Nein	Keine Einwände oder Anregungen
Amt 31 Umweltamt Untere Wasserbehörde	12.10.2018	Nein	Keine Einwände oder Anregungen
Amt 61 Stadtplanungsamt Verbindliche Bauleitplanung	18.09.2018	Nein	Keine Einwände oder Anregungen
Amt 66 Tiefbauamt	17.10.2018	Nein	Keine Einwände oder Anregungen

3. Fachämter, Eigenbetriebe mit Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen:

Träger öffentlicher Belange	Datum	Bedenken	Stellungnahme	Prüfung und Abwägung
Amt 31 Umweltamt Untere Naturschutzbehörde	16.10.2018	Nein	Nutzung des Gebäudeleerstands und der Mindernutzung von Grundstücken zur Behebung der Mängel der defizitären Versorgung im Grün- und Freiflächenbestand. Qualifizierung des Grün- und Freiflächenbestands	Stellungnahme wird als Zustimmung gewertet

			sollte als Sanierungsziel aufgenommen werden	
Träger öffentlicher Belange	**Datum**	**Bedenken**	**Stellungnahme**	**Prüfung und Abwägung**
Amt 31 Umweltamt Untere Immissionsschutz-behörde	25.09.2018	Nein	Anzeige der Schirm GmbH gemäß § 7 StörfallVO-12. BISchV: kein Störfallbetrieb, allerdings weiterhin Anlage gemäß BImSchG	Kenntnisnahme Grundstück wird in der Satzung nicht berücksichtigt
Amt 31 Umweltamt Untere Bodenschutzbehörde	28.09.2018	Nein	Folgende Flächen sind im Altlastenkataster erfasst: • Fahlberg List (Hauptwerk Salbke): wird durch Landesanstalt für Altlastenfreistellung bearbeitet • ehem. Autolackiererei (Kroppenstedter Straße): archivierte Fläche; keine Gefahr für Schutzgüter des öffentlichen Rechts • PGH Dach Alt Salbke 44: Altlastenverdachtsfläche; keine Unmittelbare Gefahr, welche jedoch im Rahmen von Erdarbeiten neu geprüft werden müsste • Fahlberg List (ehemaliges Kulturhaus Straße): archivierte Fläche	Kenntnisnahme
Amt 61 Stadtplanungsamt Verkehrsplanung	05.11.2018	Nein	Prüfung, ob Nachtigallenstieg, Welsleber Str. und Blumenberger Str. mit aufgenommen werden können. Aussagen über Ausbauzustand „Alt Salbke“, insbesondere Rad- und Fußwegverkehr fehlen. Weiter sind städtebauliche Missstände bzgl. Barrierefreiheit und Fahrradabstellplätzen aufzuzeigen. Zudem sollten folgende verkehrliche Ziele definiert werden: • Durchgehende Radverkehrsanlagen „Alt Salbke“ • barrierefreie Haltestellen	Straßenflächen sind Bestandteil des Satzungsgebietes, sofern sie für den Gebietszusammenhang erforderlich sind. Die Verkehrsanlagen der Straße Alt Salbke, die Radschnellverbindung Schönebeck und der Elberadweg bedürfen einer ganzheitlichen Betrachtung und werden im Verkehrsentwicklungskonzept 2030plus berücksichtigt.

			• Aufwertung und Neutrassierung Elberadweg • Radschnellverbindung von/ nach Schönebeck	
Träger öffentlicher Belange	**Datum**	**Bedenken**	**Stellungnahme**	**Prüfung und Abwägung**
Amt 61 Stadtplanungsamt Stadterneuerung	18.10.2018	Nein	Warum besteht durch den B-Plan 483-2 „Salbke Ost“ nunmehr keine Gefährdung für die Wohnnutzung (Seite 4, 3. Absatz)? Begründung und Zielsetzung für Aufnahme der Industrie- und Gewerbefläche Flurstück 10303 fehlt.	Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes wurde geprüft, welche Auswirkungen ein Havariefall im Sörfallbetrieb, Fa. Schirm GmbH, wegen der Verwendung von Chemikalien zur Herstellung von Pflanzenschutzmitteln auf die angrenzende Ortslage hat. Die Beurteilung liegt nicht vor, da erst die Beteiligung des Eigentümers und dessen Vorstellungen für die künftige Nutzung der straßenbegleitenden Gebäude maßgeblich für die Aufnahme in das künftige Sanierungsgebiet sind.
FB 62 Vermessung und Baurecht	17.10.2018	Nein	Eigentümer müssen trotz steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten wirtschaftlich in der Lage sein notwendige Baumaßnahmen durchführen zu können (62.33).	Kenntnisnahme
Magdeburger Verkehrsbetriebe	05.11.2018	Nein	Die Führung der Straßenbahn über die Straße Alt Salbke sollte unter Punkt 3.5 ergänzt werden. Die baurechtlichen Festlegungen in Bezug auf den Gleisbereich sind zu beachten.	Kenntnisnahme

Träger öffentlicher Belange	**Datum**	**Bedenken**	**Stellungnahme**	**Prüfung und Abwägung**
Städtische Werke Magdeburg GmbH	26.10.2018	Nein	Gas: Gebiet vollständig erschlossen. Leitungen wurden in den letzten Jahren bereits bei Gleis- und Straßenbaumaßnahmen erneuert. Koordinierungsbedarf bei etwaigen Baumaßnahmen im Bereich Kreuzhorststraße. Wasser: Leitungsbestand teilweise erneuert. Weitere Auswechslungen sind notwendig und werden im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen durchgeführt. Größere Maßnahme im Bereich Faulmannstraße/Gröninger Straße im Rahmen von Hochwasserschutzmaßnahmen zu erwarten. Elektro: Größere Veränderungen im Zuge von Gleis-, Brücken-, Straßenbau und Hochwasserschutz. Fahlberg List-Gelände nur teilweise erschlossen. Bebauungen und Neuerschließungen sind frühzeitig abzustimmen. Abwasser: SWM/AG sind über Planungsfortschritte zu informieren. Die lokale Verbringung von Regenwasser sollte als Sanierungsziel definiert und in Sanierungsplan aufgenommen werden.	Kenntnisnahme