

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister - Dezernat VI Amt 68	Drucksache DS0668/03	Datum 07.10.2003
---	--------------------------------	----------------------------

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Ö	N	Beschlussvorschlag		
				angenommen	abgelehnt	geändert
Der Oberbürgermeister	04.11.2003		X	X		
Ausschuss f. Stadtentw., Bau und Verkehr	20.11.2003	X				
Umweltausschuss	02.12.2003	X				
Finanz- und Grundstücksausschuss	03.12.2003	X				

beschließendes Gremium Stadtrat	04.12.2003	X		X	
---	------------	---	--	---	--

beteiligte Ämter 61, 66, FB02	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		[X]
	KFP		[X]

Kurztitel:

Anpassungsgebiet Rothensee

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat stimmt dem Voruntersuchungsbericht zum Anpassungsgebiet Rothensee, insbesondere der Abwägung und dem Ergebnis, zu.
2. Der Stadtrat stimmt der Festlegung eines Anpassungsgebietes gemäß § 170 BauGB in einem Teilbereich der Ortslage Rothensee zu. Das Anpassungsgebiet wird begrenzt:

Im Norden durch die Nord- und Ostgrenze des Flurstückes 10006, Nordost- und Südostgrenze des Flurstücks 237/7, Nordostgrenze der Flurstücke 1674/244, 540/244, 1676/244, Nordwest- und Nordostgrenze der Flurstücke 10193 und 10194 und Nordwestgrenze des Flurstückes 2140.

Im Osten durch die Ostgrenze der Flurstücke 2140, 10196 und 10197.

Im Süden durch die Süd- und Westgrenze des Flurstückes 10197, Westgrenze des Flurstückes 10196, Südostgrenze des Flurstückes 10195, Südgrenze der Flurstücke 10198, 10199 und 2119.

Im Westen durch die Westgrenze der Flurstücke 2119, 2118, 1366/244, Südgrenze des Flurstücks 1676/244, Ostgrenze der Flurstücke 244/12 und 10023, Südgrenze des Flurstückes 237/7, Nordgrenze des Flurstückes 10013 und Westfassaden der Gebäude Jersleber Straße 6, 4, 2 und Badeteichstraße 30.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Genehmigung der Kommunalaufsicht einzuholen.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
	X	2003	JA	X	NEIN	

Gesamtkosten/Gesamteinnahmen der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	jährliche Folgekosten/ Folgekosten ab Jahr	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirk- samkeit
Euro gemäß KoFi	keine <input type="checkbox"/>	Euro	Euro	

Haushalt		Verpflichtungs- ermächtigung		Finanzplan / Invest. Programm	
veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input checked="" type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr 2003 mit 900 Euro	davon Vermögens- haushalt im Jahr mit Euro	Jahr	Euro	Jahr	Euro
Haushaltsstellen 1.60010-655000.3	Haushaltsstellen				
	Prioritäten-Nr.:				

federführendes Amt	Sachbearbeiter Frau Gerner	Unterschrift AL Herr Dr. Scheidemann
-------------------------------	-------------------------------	---

Verantwortlicher Beigeordneter	Unterschrift Werner Kaleschky
---	----------------------------------

Begründung

Gemäß § 170 BauGB kann ein Anpassungsgebiet festgelegt werden, wenn sich aus den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in einem im Zusammenhang bebauten Gebiet Maßnahmen zur Anpassung an die vorgesehene Entwicklung ergeben.

Durch die in der Entwicklungszone I entstandenen Arbeitsplätze ist ein erhöhter Bedarf an Wohnungen in unmittelbarer Nähe – also in der Ortslage Rothensee - zu verzeichnen.

Mit Beschluss vom 09. 06. 1994 hat der Stadtrat den Beginn der förmlich vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich der Ortslage Rothensee durchzuführen (Beschluss-Nr. 311-62(I)94). Die Erstellung des Voruntersuchungsberichtes für die Ortslage Rothensee wurde mit der Information I 0057/03 am 13. 03. 2003 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr öffentlich bekanntgegeben.

In der Ortslage Rothensee findet sich neben Einfamilienhausbebauung auch Geschosswohnungsbau. Dieser befindet sich jedoch im Bereich Badeteich-, Forsthaus- und Eschenröder Straße in einem desolaten Zustand und weist deshalb einen sehr hohen Leerstand auf. Mit ihrem negativen Erscheinungsbild wirken sich diese Bauten nachhaltig störend auf die gesamte Ortslage aus. Durch Abriss, Sanierung und Freiflächengestaltung soll ein verbessertes Umfeld geschaffen werden, das positiv auf die übrige Ortslage einwirken soll. Zugleich soll - insbesondere durch die Sanierung der Wohnblöcke - die Einwohnerzahl stabilisiert und ausreichend Wohnraum für die in der Zone I Beschäftigten bereitgestellt werden.

Hierzu fanden gemäß §§ 170, 141 BauGB vorbereitende Untersuchungen statt. Im Ergebnis soll ein Anpassungsgebiet in dem Bereich festgelegt werden, in dem die größten städtebaulichen Mißstände bestehen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Betroffenen hat stattgefunden. Ebenso wurde eine Bürgerversammlung durchgeführt. Die hier geäußerten Bedenken und Anregungen wurden in den Voruntersuchungen berücksichtigt. Die für die Festlegung eines Anpassungsgebietes notwendige Abwägung bezieht sich nur auf die Entscheidung, ob Gründe vorliegen, die eine förmliche Festlegung des sanierungsbedürftigen Gebiets rechtfertigen. Die genaue Bezeichnung der planerischen Ziele ist nicht Voraussetzung für den Erlass der Satzung (Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 7. Aufl. 1999, § 142 Rdnr. 5). Mithin liegt die gemeindliche Abwägung hier in der Prüfung dieser Voraussetzungen. Verglichen mit der Abwägung bei der Bauleitplanung sind die Anforderungen an die Abwägung in dieser Planung hinsichtlich der förmlichen Festlegung eines Anpassungsgebietes erheblich vereinfacht, weil diese einen gesetzlichen Tatbestand nachvollzieht, nicht aber eine Gestaltungsaufgabe hat.

Die Maßnahmen im zukünftigen Anpassungsgebiet sollen vor allem durch die Wohngebäudeeigentümer erbracht werden. Diese können besondere steuerliche Abschreibungen in Anspruch nehmen. Damit ist gewährleistet, dass auf die Stadt keine große finanzielle Belastung zukommt. Lediglich der Abriss des Wohnblockes Badeteichstraße 48-51 wird nach bisherigen Planungen durch öffentliche Mittel erfolgen. Die Finanzierung soll, wie in der Entwicklungsmaßnahme, über Ausgleichsbeträge erfolgen. Hierzu wurde die Festsetzung der entwicklungsunbeeinflussten Anfangswerte beim Gutachterausschuss des Katasteramtes beantragt. Eine Begehung des künftigen Anpassungsgebietes zur Bewertung erfolgte am 25. 09. 2003.

Hinsichtlich der Erforderlichkeit der Maßnahme wird auf Ziffer 4 des Voruntersuchungsberichtes verwiesen.

Landeshauptstadt Magdeburg
Der Oberbürgermeister
Baudezernat

Bericht über die vorbereitenden
Untersuchungen gemäß §§170, 141 BauGB bezüglich eines Anpassungsgebietes
in der Ortslage Rothensee

Stand: 30.09. 2003

Verfasser: Baudezernat Magdeburg

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	2
2.	Ausgangssituation	3
2.1	Situation in der Ortslage Rothensee	3
2.1.1	Regionale Lage der Ortslage Rothensee	3
2.1.2	Siedlungsstruktur der Ortslage Rothensee	3
2.1.3	Bevölkerungsstruktur des Stadteils Rothensee	5
2.2	Spezielle Situation im geplanten Anpassungsgebiet	6
2.2.1	Wohnsituation im geplanten Anpassungsgebiet	7
2.3	Einwirkung auf das geplante Anpassungsgebiet von außen	8
2.4	Gesamtbewertung	8
3.	Planung für das Anpassungsgebiet	9
3.1	Stadtumbaukonzept (Arbeitsstand Oktober 2001)	9
3.2	Geschosswohnungsbau	13
3.2.1	Bereich Eschenröder Straße	13
3.2.2	Badeteichstraße 48 – 51	14
3.2.3	Übrige Plattenbauten Badeteich-/Forsthausstraße	14
3.2.4	Ackendorfer Straße 1,3,5,7,9	15
3.2.5	Ehm. Arbeitersiedlung Forsthaus-, Ackendorfer- und Jersleber Straße	15
3.3	Freiflächen	16
3.4	Kleinparzellige Bebauung	16
3.5	Zweckmäßige Begrenzung des städtebaulichen Anpassungsgebietes	17
3.5.1	Beschreibung der Grenze des Geltungsbereiches	17
3.5.2	Flurstücke des Geltungsbereiches	17
3.6	Ergebnis	20
3.7.	Beteiligung der Betroffenen sowie der Träger öffentlicher Belange	20
3.7.1	Beteiligung der Betroffenen	20
3.7.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	21
3.7.3	Beteiligung der Bürger	22
4.	Die Erforderlichkeit der Durchführung der städtebaulichen Anpassungsmaßnahme aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit (§§ 170 Satz 4, 165 Abs. 3 Ziff. 2 BauGB)	22
5.	Erfordernis der Festlegung des Anpassungsgebietes unter Berücksichtigung anderer Instrumentarien der Bodenordnung	24
5.1.	Bebauungsplan	24
5.2	Städtebauliche Verträge	24
5.3	Städtebauliche Sanierungsmaßnahme	24
5.4	Erweiterung der Entwicklungsmaßnahme	25
5.5	Ergebnis der Untersuchung	26
Anlage 1: Tabellarische Aufstellung des Zustandes und der beabsichtigten Maßnahmen		
Anlage 2: Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Betroffener		
Anlage 3: Auswertung der Bürgerversammlung		

Einleitung

Ziel dieses Berichtes ist es festzustellen, ob aus besonderen städtebaulichen Gründen eine Fläche innerhalb der Ortslage Rothensee, die annähernd ausschließlich Geschosswohnungsbau umfasst, aufgrund der Entwicklungsziele als Anpassungsgebiet i.S. des § 170 BauGB auszuweisen ist.

Die Notwendigkeit der Prüfung folgt aus dem Umstand, dass die Plattenbauten in der Ortslage Rothensee aufgrund ihres Verfalls und ihrer Wirkung für die Ortslage insgesamt, durch die Festlegung eines Anpassungsgebietes teils abgerissen, teils saniert werden können. Durch eine solche Vorgehensweise erscheinen die sich anbahnenden Interessenkonflikte lösbar.

Die förmliche Festsetzung eines Anpassungsgebietes durch Gemeindefestsetzung setzt sanierungs- bzw. entwicklungsrechtliche vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB voraus. Danach ist zu prüfen, ob eine Anpassungsmaßnahme erforderlich ist.

Die seinerzeitige Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Magdeburg hat in der Sitzung vom 12.12.1991 beschlossen, vorbereitende Untersuchungen für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Gewerbegebiet Rothensee durchzuführen (Beschluss-Nr. 359-19 [I] 91). In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 06.12.1993 wurde beschlossen, aus dem Gebiet, für das vorbereitende Untersuchungen beschlossen worden waren, zwei Zonen als städtebaulichen Entwicklungsbereich festzulegen (Beschluss-Nr. 587-50 [I] 93). Mit einem weiteren Beschluss wurde festgesetzt, dass die vorbereitenden Untersuchungen für die nicht als Entwicklungsbereich festgelegten Gebietsteile fortgeführt werden sollen (Beschluss-Nr. 593-50 [I] 93). Mit Datum vom 09.6.1994 beschloss die Stadtverordnetenversammlung, einerseits die eingeleiteten Voruntersuchungen bzgl. der anderen Bereiche zu beenden (Beschluss-Nr. 284-62 [I] 94), andererseits den Beginn der förmlich vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich der Ortslage Rothensee durchzuführen (Beschluss-Nr. 311-62 [I] 94). In der Begründung der letztgenannten Beschlussvorlage heißt es, dass die Grundlage für die Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung zur Entwicklungsmaßnahme vom 12. 12. 1991 die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen für den städtebaulichen Entwicklungsbereich Rothensee nach § 246a Abs.1 Satz1 Ziff.13 BauGB i.V.m. §§ 6 und 7 BauGB – Maßnahmen-gesetz – war. Eine förmliche Festlegung als städtebaulicher Entwicklungsbereich gem. § 165 BauGB sei für die Ortslage Rothensee aus rechtlichen und tatsächlichen Erwägungen heraus nicht möglich. Demzufolge möge die Stadtverordnetenversammlung beschließen, dass weitergehende Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit der Zielsetzung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes nach § 136 BauGB bzw. eines Anpassungsgebietes nach § 170 BauGB durchgeführt werden. Für die förmliche Festlegung nach § 136 bzw. § 170 BauGB sei die Durchführung förmlich vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB zwingend vorgeschrieben.

Als Grundlage für vorbereitende Untersuchungen i.S. des § 141 BauGB kann die im August 1995 aufgestellte Stadtteilentwicklungskonzeption für die bebaute Ortslage Rothensee gelten. In dieser Stadtteilentwicklungskonzeption wird insbesondere auf eine Insellage der Ortslage Rothensee als Wohnstandort inmitten von Flächen, die gewerblich bzw. industriell genutzt werden bzw. für diese Nutzung vorgesehen sind, hingewiesen. In der Zusammenfassung wird vorgeschlagen, dass die Übernahme der Ergebnisse der Stadtteilentwicklungskonzeption in die Voruntersuchungen für die Ortslage Rothensee mit der Zielstellung der Ausweisung eines Anpassungsgebietes i.S. von § 170 BauGB erfolgen soll. Allerdings geht auch die Stadtteilentwicklungskonzeption davon aus, dass die einzelnen zukünftigen Einwirkungen noch nicht eingeschätzt werden können. Die Erstellung des Voruntersuchungsberichtes für das Anpassungsgebiet in der Ortslage Rothensee wurde mit der Information I 0057/03 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr am 13. 03. 2003 öffentlich bekannt gegeben.

In diesem Bereich haben die bislang durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB noch nicht zu einem eindeutigen Ergebnis dahingehend führen können, ob das Areal der Ortslage Rothensee als städtebaulicher Entwicklungsbereich gem. § 165 BauGB, als

Sanierungsgebiet gem. § 136 BauGB oder als Anpassungsgebiet gem. § 170 BauGB förmlich festlegbar ist.

Diese notwendigen Untersuchungen werden bis zu einer Ergebnisfindung kontinuierlich weitergeführt. Die Untersuchungen sind nicht durch Beschluss des Stadtrates eingestellt worden.

Ausgangssituation

Situation in der Ortslage Rothensee

Regionale Lage der Ortslage Rothensee

Der Stadtteil Rothensee liegt im Norden der Landeshauptstadt Magdeburg in einer Entfernung von ca. 6 km vom Stadtzentrum. Er entwickelte sich aus dem ehemaligen Dorf Rothensee (Ortslage Rothensee), dem Gewerbegebiet Windmühlenstraße und der Windmühlensiedlung (Bereich um die Heinrichsberger Straße). Seit der Jahrhundertwende wurde dieses Dorf durch Wohnbauten und Wohnsiedlungen bis in unsere Zeit erweitert.

Die Ortslage Rothensee ist im Süden durch das Gewerbegebiet Windmühlenstraße, im Westen durch den Rangierbahnhof der Deutschen Bahn, im Osten durch den August-Bebel-Damm und im Norden durch das Gebiet der Entwicklungsmaßnahme Rothensee Zone I begrenzt.

Rothensee ist das nördlichste Wohngebiet der Landeshauptstadt Magdeburg.

Die verkehrliche Anbindung des Stadtteils erfolgt lediglich über den August-Bebel-Damm in das Stadtgebiet und eine Brücke im Nordwesten in Richtung Barro-Seen. Diese Oebisfelder Brücke wird derzeit umgestaltet und sodann mit neuen Trassenführungen versehen. Der August-Bebel-Damm längs der Ortslage Rothensee ist inzwischen ausgebaut worden.

Innerhalb der Ortslage ist es teilweise zu Umstrukturierungsprozessen gekommen. Das im Süden ausgewiesene Gewerbegebiet verzeichnet zahlreiche Ansiedlungen. Die Sportanlage an der Rothenseer Schule konnte ausgebaut werden. Die gesamte Ortslage Rothensee ist nunmehr deutlich durch 1-Familien-Häuser und Mehrfamilienhäuser geringerer Baugröße gekennzeichnet. Durch diese Ausrichtung erscheinen nunmehr insbesondere die Plattenbauten in der Forsthausstraße bzw. Badeteichstraße wie Fremdkörper. Die Entwicklungsmaßnahme insgesamt soll durchaus der Aufhebung von Fehlentwicklungen dienen. Mithin ist zu untersuchen, ob der oben umschriebene eng umgrenzte Bereich nunmehr als Anpassungsgebiet ausgewiesen werden kann.

In dem an die Ortslage Rothensee angrenzenden Entwicklungsgebiet wurden in den letzten Jahren ca. 1200 neue Arbeitsplätze geschaffen. Ebenso entstanden östlich des August-Bebel-Damm ca. 500 Arbeitsplätze, hier werden perspektivisch weiter 1120 neue Arbeitsplätze entstehen.

Siedlungsstruktur der Ortslage Rothensee

An der heutigen Siedlungsstruktur der Ortslage Rothensee lässt sich klar die Geschichte dieses Ortsteiles der Landeshauptstadt Magdeburg ablesen. In ihrer Struktur ist die Entstehung als ein ehemaliges Anglerdorf noch zu erkennen.

So ist der ehemalige Dorfkern (Bereich zwischen Badeteich-/Lindenstraße und Scheidebusch-/Niegripper Straße) noch heute in der Bebauungsstruktur klar erkennbar. Dieses Gebiet gruppiert sich um die Rothenseer Kirche und zeichnet sich durch seine überwiegend noch erhaltene Bebauung aus bäuerlichen Hofanlagen mit dahinterliegenden Obstgärten aus. Die ehemaligen Dreiseit- und Vierseithöfe sind in ihrer Struktur erkennbar und in einigen Anlagen noch komplett erhalten.

Insgesamt hat sich an der ursprünglichen dörflichen Siedlungsstruktur nicht viel geändert. Um 1888 wurden in der heutigen Ortslage Rothensee, auf einem kleinen Gebiet am südlichen Ende der Badeteichstraße, Geschosswohnungsbauten errichtet. Diese Wohnhäuser wurden dreigeschossig und in geschlossener Bauweise erstellt.

Auch in den anderen Bereichen der Ortslage Rothensee finden sich entweder kleinere Ein- und Zweifamilienhäuser oder Mietwohnhäuser mit 3 Stockwerken.

Die einzigen Ausnahmen bilden die Plattenbauten entlang der Badeteichstraße, der Forsthausstraße und Eschenröder Straße.

Auch heute ist das Wohnen die hauptsächliche Art der baulichen Nutzung in der Ortslage Rothensee.

Bevölkerungsstruktur des Stadtteils Rothensee

Die Zahl der in Rothensee mit Hauptwohnsitz gemeldeten Personen beträgt 3038 Einwohner [E]. Dies ist seit 1997 ein Rückgang von 881 E. Hierbei handelt es sich aber nicht um ein stadtteilspezifisches Problem, sondern diese Erscheinungen sind in fast allen Gebieten der Landeshauptstadt zu finden. Rothensee weist eine Altersstruktur auf, bei der ca. 40 % der 3038 Personen die Altersgruppe 18-44 Jahre ausmachen. Der Anteil der 0-17 Jährigen liegt mit 13,6 % etwas unter dem städtischen Durchschnitt. (Quelle: Landeshauptstadt Magdeburg – Amt für Statistik)

Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Rothensee							
Jahr	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Saldo 01/97
Gesamtbevölkerung	3929	3652	3577	3414	3209	3038	- 881

(Die Gesamtzahlen 2003 liegen noch nicht vor.)

Altersstruktur der Bevölkerung in Rothensee						
Altersgruppen	0-6 Jahre	7-17 Jahre	18-44 Jahre	45-64 Jahre	ab 65 Jahre	Gesamt
Gesamtbevölkerung 2001	114	347	1294	990	464	3209
Gesamtbevölkerung 2002	113	299	1200	964	462	3038

Vom 31. 12. 2001 bis zum 31.12. 2002 hat Rothensee vor allem jüngere Einwohner verloren, in der Altersgruppe 0 – 44 Jahre 8% gegenüber 2 % in der Altersgruppe ab 45 Jahren. Bei Fortgang dieser Entwicklung besteht nicht nur die Möglichkeit einer deutlichen Überalterung, sondern tatsächlich auch des „Aussterbens“ des Stadtteils.

2.2 Spezielle Situation im geplanten Anpassungsgebiet

Bei dem angedachten Anpassungsgebiet handelt es sich um den Bereich zwischen Badeteichstraße und Eschenröder Straße, welcher mit Plattenbauten bebaut ist und um den Bereich zwischen Badeteichstraße und Ackendorfer Straße.

In diesem Gebiet, welches sich relativ nah am alten Dorfkern der Ortslage Rothensee befindet, liegen veränderte Verhältnisse im Vergleich zum übrigen Teil der Ortslage vor.

Bei allen Gebäuden in diesem Gebiet ist ein erhöhter Sanierungsbedarf vorhanden. Weiterhin ist ein erhöhter Wohnungsleerstand zu verzeichnen. Die Gebäude an der Ackendorfer Straße stehen komplett leer. Dies gilt auch für den Plattenbau der Badeteichstraße 49-51. Sämtliche Plattenbauten in diesem Gebiet stören erheblich das Ortsbild. Auch in den noch bewohnten Plattenbauten, welche der Firma Terra Fonds gehören, ist ein erhöhter Leerstand von durchschnittlich etwa 36% zu verzeichnen.

Leerstandsübersicht 2002 für die Gebäude der Firma Terra Fonds im geplanten Anpassungsgebiet									
Objekt	WE	August	September	Oktober	November	Dezember	Januar	Februar	März
Badeteichstr. 52-55	40	25,00%	25,00%	27,50%	27,50%	27,50%	25,00%	25,00%	27,50%
Badeteichstr. 56-59	40	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	22,50%	17,50%	18,75%	20,00%
Badeteichstr. 60-60c	40	12,50%	20,00%	22,50%	22,50%	22,50%	25,00%	27,50%	26,25%
Forsthausstr. 11-15	50	46,00%	46,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	54,00%	56,64%
Forsthausstr. 16-20	50	28,00%	30,00%	30,00%	30,00%	34,00%	37,00%	40,00%	44,00%
Forsthausstr. 21-25	50	22,00%	24,00%	25,00%	26,00%	27,00%	34,00%	36,00%	35,00%
Eschenröder Str. 1-4	40	22,50%	22,50%	22,50%	22,50%	22,50%	25,00%	25,00%	22,50%
Eschenröder Str. 5-8	40	26,25%	25,00%	27,50%	27,50%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
Eschenröder Str. 9-12	40	37,50%	37,50%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	45,00%
Eschenröder Str. 13-16	40	57,50%	57,50%	55,00%	60,00%	60,00%	60,00%	58,75%	56,25%
Durchschnittswert		29,73%	30,75%	32,00%	32,60%	33,60%	34,35%	35,50%	36,31%

Quelle: Terra Fonds

Der Trend ist hier klar zu erkennen, der Leerstand nimmt immer mehr zu. Wenn hier nichts unternommen wird, werden diese Häuser bald völlig leer stehen und somit die Ortslage Rothensee noch stärker belasten.

Das Problem in diesem Gebiet sind aber nur zum einen die unsanierten oder abrißfähigen Häuser selbst, zum anderen gibt es durch die Ballung von sanierungsbedürftigen Wohnhäusern ein weiteres Problem: Von diesem Gebiet geht eine negative Wirkung auf die gesamte Ortslage Rothensee aus – es liegt eine negative „Vorbildwirkung“ vor. Es ist zu befürchten, dass in diesem relativ kleinen Gebiet jetzt nichts mehr investiert wird, sich der Verfall „ausbreitet“ und einzelne sanierungsbedürftige Häuser in der Nähe dieses Gebiet wegen der vorliegenden Probleme in diesem Gebiet nicht saniert werden.

Um diese Folgen zu verhindern, sollten in diesem Gebiet möglichst schnell Gegenmaßnahmen getroffen werden. Wenn diese nicht getroffen werden, ist mit einer sozialen Segregation und zunehmendem Vandalismus in dem geplanten Anpassungsgebiet und in der Ortslage Rothensee zu rechnen.

2.2.1 Wohnsituation im geplanten Anpassungsgebiet

Bei den Häusern der alten Arbeitersiedlung in der Ackendorfer- und Jersleber Straße liegt ein Wohnungsleerstand von fast 100% vor. Das Gebäude in der Ackendorfer Straße 1,3,5,7,9 ist ebenfalls stark sanierungsbedürftig. Alle Gebäude sind zur Zeit komplett unsaniert.

In den Häusern der Firma Terra Fonds ist eine hohe Zahl von Auszügen zu verzeichnen. Um die Gründe dafür zu erfahren, hat die Firma Terra Fonds eine Mieterbefragung durchgeführt. An dieser Befragung lassen sich nicht nur die speziellen Probleme einzelner Mieter erkennen, sondern auch die allgemeinen Probleme, denen mit einer städtebaulichen Maßnahme wie einem Anpassungsgebiet entgegengewirkt werden soll.

In der Auswertung der Mieterbefragung heißt es: „Die spezielle Situation sieht so aus, dass schon viele Mieter ausgezogen sind, was sich besonders auf das Wohnumfeld auswirkt. Es sind nur noch rd. 65% der Wohnungen bewohnt. Im Extremfall wohnen nur ein oder zwei Mieter in einem Haus. Übrig bleiben Rentner, ihr Anteil unter den Hauptmietern beträgt 27,8% ...“. Hieran lässt sich erneut der Trend des „Aussterbens“ in diesem Gebiet erkennen.

Hinzu kam, dass von den jetzigen Mietern 20% mit dem Gedanken spielen, wegzuziehen. Von diesen Mietern will ca. die Hälfte dies innerhalb eines Jahres realisieren. Viele Mieter machten ihr Bleiben auch von einer Sanierung abhängig. Insgesamt ist das dauerhafte Wohnen in diesem Gebiet bei ca. einem Drittel der Mieter fraglich.

Sehr bezeichnend für die Probleme im geplanten Anpassungsgebiet ist die Aussage der Mieter, dass sie mit dem Stadtteil im ganzen zufrieden sind; unzufrieden sind sie dagegen mit dem direkten Wohnumfeld.

Die Mieter zeigten sich bei der Befragung gesprächsbereit. Viele sind durchaus willig, in ihren Wohnungen zu bleiben und nicht wegzuziehen, wenn sie sehen, dass an den Problemen gearbeitet wird und sich die Situation verbessert.

Einwirkung auf das geplante Anpassungsgebiet von außen

In der Entwicklungszone I als Industrie- und Logistikzentrum haben sich in den letzten Jahren 25 neue Unternehmen angesiedelt. Hierbei wurden ca. 1200 Arbeitsplätze geschaffen. Es besteht auch weiterhin Raum für neue Ansiedlungen, so dass mit weiteren Arbeitsplätzen zu rechnen ist. Am August-Bebel-Damm sind ca. 500 neue Arbeitsplätze entstanden. Hier werden perspektivisch weitere 1120 Arbeitsplätze erwartet.

Um diese Unternehmen am Standort zu sichern, Expansionen zu fördern und neue Ansiedlungen von Unternehmen zu erreichen, ist es notwendig, den Unternehmen die bestmöglichen Standortfaktoren zu bieten. Ein nicht zu unterschätzender Faktor sind die Umfeldbedingungen für die Arbeitnehmer. Da es im Industriegebiet nicht möglich ist zu wohnen, sollte den Arbeitnehmern die Möglichkeit geboten werden, möglichst nah an ihren Arbeitsstätten wohnen zu können. In diesem Fall ist die beste Möglichkeit zum nahen Wohnen die Ortslage Rothensee. Auch wenn sich nur ein kleiner Teil der Arbeitnehmer entschließt, in die Ortslage Rothensee zu ziehen, entsteht hier ein neuer Bedarf an sanierten Wohnungen.

Damit die Entwicklung in der Zone I der Entwicklungsmaßnahme positiv vorangetrieben werden kann, ist demnach ein Zusammenspiel mit der Ortslage Rothensee notwendig. Die Förderung der Ortslage Rothensee mit dem geplanten Anpassungsgebiet wirkt sich demnach auch auf das Entwicklungsgebiet aus.

Gesamtbewertung

Es ist festzuhalten, dass bei den Plattenbauten, welche bereits jetzt sehr negativ auf die Ortslage Rothensee einwirken, und deren Umfeld erhöhter Sanierungsbedarf zu finden ist. Es besteht akuter Handlungsbedarf, denn zunächst werden die Mieter in den Plattenbauten rapide abnehmen. Wenn diese Gebäude nicht mehr oder kaum noch bewohnt sind, ist es sehr wahrscheinlich, dass es zu einer sozialen Segregation und einer sehr starken Beeinträchtigung

des Wohnumfeldes der Ortslage Rothensee kommt. Insbesondere besteht die Möglichkeit, dass sich die Nahversorgungseinrichtung aus dem Gebiet zurückzieht und Rothensee sowohl als Kita als auch als Grundschulstandort aufgegeben wird. Damit würden auch derzeit noch funktionierende Bereiche in Mitleidenschaft gezogen.

Im Anpassungsgebiet sollen nicht nur die Ziele der Entwicklungsmaßnahme unterstützt, sondern auch Probleme direkt im Anpassungsgebiet behoben werden.

Planung für das Anpassungsgebiet

Die Attraktivität der Ortslage Rothensee wird maßgebend von der Attraktivität ihres Zentrums bestimmt. Ein Zentrum stellt der Bereich um die Kirche an der Turmstraße dar, das zweite liegt im Bereich der Ackendorfer Straße / Forsthausstraße. Dieses letztgenannte Zentrum wird durch Gebäude gebildet, die sich von der Bausubstanz her in einem desolaten Zustand befinden, einen sehr hohen Leerstand aufweisen und deren Bebauungsstruktur der gewachsenen Struktur der Ortslage zum Teil widersprechen. In diesem Bereich ist nach derzeitigem Planungsstand vorgesehen, Maßnahmen zur Aufwertung des Ortsbildes durchzuführen, um die Attraktivität des Wohnens für Beschäftigte (besonders Entwicklungsmaßnahme Rothensee, Zone I) zu steigern. Dies dient dem Ziel der Verbesserung einer verkehrsreduzierenden Siedlungsstruktur: In nächster Nähe zur Arbeit wird auch gewohnt. Die immissionsschutzrechtlichen Belange müssen jedoch gewahrt bleiben. Dieses Ziel ist im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg festgeschrieben (vgl. Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Pkt. 4.5 Verkehr, Seite 81).

Zu unterscheiden sind Aufwertungsmaßnahmen, die erstens den Geschosswohnungsbau, zweitens dessen Freiflächen und drittens die kleinparzellige Bebauung betreffen.

Stadtumbaukonzept (Arbeitsstand Oktober 2001)

Das Stadtumbaukonzept der Landeshauptstadt Magdeburg wurde am 07. 02. 2002 vom Stadtrat beschlossen (Beschluss-Nr. 1643-46(III)02). Die Ortslage Rothensee ist im Rahmen der Abgrenzung der Fördergebiete für das Stadtumbauprogramm Ost als Umstrukturierungsgebiet ohne Priorität eingestuft. Die Stadtteile Werder, Brückfeld, Cracau und Berliner Chaussee befinden sich in der gleichen Kategorie. Diese Stadtteile, so auch die Ortslage Rothensee, sind von der Förderung im Zuge Stadtumbau-Ost derzeit ausgeschlossen. Aufgrund des niedrigen Modernisierungsstandes bietet Rothensee ein großes Potential zur Reduzierung von Wohnraum. Der Standort Rothensee soll schwerpunktmäßig durch Einfamilienhausbau entwickelt werden, da sich dezentrale Standorte in der Regel nicht für verdichteten Wohnungsbau in Form von Geschosswohnungsbau eignen. In Plan 04 sind die gebäudescharfen Rückbauplanungen des Stadtumbaukonzeptes (Stand Okt. 2001) dargestellt. Diese Darstellung war nicht Gegenstand des o.g. Beschlusses. Nach dieser Planung sollen alle im Anpassungsgebiet befindlichen Geschossbauten mittelfristig (bis ca. 2011) abgerissen werden. Dies sind ca. 504 Wohneinheiten (WE). Davon sind vier Geschossbauten ausgenommen: Drei sollen kurzfristig (bis ca. 2004) abgerissen werden (ca. 72 WE) und für ein Gebäude (40WE)

besteht kein Konsens. Bei den anderen Gebäuden besteht kein Handlungsbedarf. Als die Abgleichgespräche zwischen Wohnungsgenossenschaften, Wobau und Landeshauptstadt Magdeburg, die zu dieser Darstellung führten, stattfanden, war noch die Wobau und nicht Terra Fonds Eigentümerin der Plattenbauten. Die im Untersuchungsbericht geplanten Maßnahmen sind nicht mit dem gebäudescharfen Stadtumbaukonzept (Arbeitsstand Okt. 2001) deckungsgleich.

Als Kompromissvariante zwischen Abrissplanungen Stadtumbaukonzept (Plan 04) und geplante Maßnahmen Anpassungsgebiet (Plan 05) fungiert die Variante I (Plan 03): Hier ist im Unterschied zum Stadtumbaukonzept vorgesehen, die drei Blöcke in der Forsthausstraße zu sanieren und nicht abzureißen.

Geschosswohnungsbau

Zu prüfen ist an dieser Stelle, mit welchen Maßnahmen der städtebaulich störend wirkende Geschosswohnungsbau einer Aufwertung zugeführt werden kann. Die Maßstäblichkeit wie Bebauungsstruktur fügt sich nicht in die Ortslage ein. Fraglich ist, ob ein genereller Abriss hier

zum Erfolg führen würde. Das Zentrum der Ortslage entwickelt sich bandartig zwischen Badeteichstraße im Norden und Osten sowie der Ackendorfer Straße und Forsthausstraße im Westen. Grundsätzlich ist es städtebaulich wünschenswert in diesem zentralen Bereich der Ortslage eine gewisse Überhöhung der Bebauung zu erhalten. Ein gänzlicher Abriss würde, relativ zur Ausdehnung der Ortslage Rothensee, überdimensionale Freiflächen zur Folge haben. Diese könnten mit Einfamilienhäusern bebaut werden. Nur ist erstens die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in der Ortslage Rothensee nicht so groß, als dass alle Freiflächen damit kurz- bzw. mittelfristig bebaut werden können und zweitens geht die Zentralität dieses Bereiches verloren: Das Zentrum würde ausgehöhlt. Es besteht hier aufgrund der hohen Folgekosten seitens der Landeshauptstadt Magdeburg auch nicht die Möglichkeit, diese Freiflächen als öffentliche Grünflächen zu entwickeln. Zumal der Bedarf seitens der Anwohner nicht vorhanden ist (der grüne Kirchanger wird auch nicht genutzt). Aus dem Vorgenannten ist mithin von einem generellen Abriss abzusehen und die einzelnen Geschosswohnungsbauten sind im Nachfolgenden detailliert zu betrachten (vergl. auch Anlage 1: Tabellarische Aufstellung des Zustandes und der beabsichtigten Maßnahmen).

Bereich Eschenröder Straße

Die Plattenbauten widersprechen sehr nachhaltig der vorhandenen Bebauungsstruktur der Ortslage und sollen kurzfristig abgerissen werden. Es handelt sich hier um 160 Wohneinheiten (WE). Das Areal soll mit einer ortsstrukturkonformen Bebauung orientierend an der in der Ortslage vorhandenen Hof-, Doppelhaus- und Einzelhausbebauung entwickelt werden. Die im Westen liegenden Gemeinschaftsgaragen könnten, von der Nutzung her betrachtet, dort erhalten bleiben, bedürfen jedoch einer Umstrukturierung / Änderung des Erscheinungsbildes. Denkbar wäre hier aber auch die Einbeziehung in die vorgenannte Überplanung. Zur Umstrukturierung des Bereiches wird die Errichtung einer neuen kleinparzelligeren Erschließung notwendig.

Badeteichstraße 48-51

Auch dieser Baukörper (40 WE) widerspricht in jeglicher Hinsicht der vorhandenen Stadtteilstruktur und soll daher kurzfristig abgerissen werden. Direkt an der Badeteichstraße könnten Eigenheime, die sich an der gegenüberliegenden Hofbebauung orientieren, entstehen. Möglich wäre auch die Herrichtung als Parkplatz, da die im Gebiet vorhandenen Stellplätze nicht mehr ausreichen werden, wenn alle Wohnungen bezogen sind.

Übrige Plattenbauten Badeteich-/Forsthausstraße

Diese Gebäude orientieren sich am vorhandenen Straßennetz. Sie stehen somit der Bebauungsstruktur der Ortslage nicht derartig stark entgegen wie die unter 3.2.1 und 3.2.2 genannten Gebäude. Jedoch ist deren Fassadengestaltung und Maßstäblichkeit ortsbildstörend. Daher sollen diese Gebäude nach jetzigem Planungsstand im Erscheinungsbild umfassend saniert werden. Die standardisierte Bauweise muss zugunsten einer abwechslungsreichen, dem Ortsbild entsprechenden Vielschichtigkeit überwunden werden. Aufgrund der Maßstäblichkeit wäre es hier wünschenswert, die Gebäude um zwei Geschosse auf drei (mit Flachdach oder zwei mit ausgebautem Satteldach) zurückzubauen. Da dies aber kostenmäßig einem Abriss des gesamten Gebäudes gleichkommt, der für den Eigentümer eine unverhältnismäßig große Härte darstellt und die unter Punkt 3.2 aufgeführten Folgen eintreten können, wird davon abgesehen. Jedoch soll durch eine Fassadengestaltung darauf hingewirkt werden, dass die zwei obersten Geschosse optisch in den Hintergrund treten – nicht mehr existent erscheinen. Dies könnte durch helle (pastellfarbene), dem Himmel als Hintergrund angepasste Farbgestaltung der zwei oberen und einer farblich intensiven Gestaltung der anderen drei Geschosse bewirkt werden. Des

Weiteren könnten in den oberen Geschossen transparente Balkonkonstruktionen im Gegensatz zu den darunterliegenden zum Einsatz kommen.

Entlang der Badeteichstraße würde dies 120 WE betreffen und entlang der Forsthausstraße 150 WE.

Ackendorferstraße 1,3,5,7,9

Problematik und Planungen ähnlich wie unter Punkt 3.2.3. Hier wären 40 WE betroffen.

Ehm. Arbeitersiedlung Forsthaus-, Ackendorfer- und Jersleber Straße

Die Gebäude sind Teile einer Siedlungsstruktur, wie sie in der Hillersleber- sowie Lindhorster Straße vorherrscht. Die Gebäudehöhe entspricht der Höhe der nördlich anschließenden historischen Bebauung. Die Bebauung entlang der Forsthaus- sowie Jersleber Straße ist straßenraumbildend. Die giebelständige Bebauung der Ackendorfer Straße eröffnet fächerförmig den Blick auf den historischen Ortskern mit Kirche. Auch wenn diese Bebauungsstruktur nicht typisch für die Ortslage ist, setzt sie die historische Struktur doch spannungsvoll in Szene. Diese ehm. Arbeitersiedlung weist ca. 116 WE auf. Hier soll durch eine grundlegende Fassadensanierung den negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entgegengewirkt werden. Der Wohnungsausbau sowie die Wohnungszuschnitte sollen dem heutigen Standard entsprechen.

Freiflächen

Die gemeinschaftlich genutzten Freiflächen sollen durch raumbildendes Grün aufgewertet werden. Spielflächen für Kinder der Hausbewohner sind in ausreichender Weise und für die Kinder geeigneter Lage anzulegen. Das Grün sollte abschirmend auf den öffentlichen Straßenraum wirken, um eine Quartierbildung zu unterstützen. Der ehemalige Badeteich im Bereich der Badeteichstraße könnte auf der großen Freifläche zwischen der Bebauung Badeteich-/Forsthausstraße in Form eines Teiches entstehen. Alle Maßnahmen sollen in einer Aufwertung des Wohnstandortes münden.

Kleinparzellige Bebauung

Die historische Hofanlage Forsthausstraße 37 stellt sich in einer desolaten baulichen Lage in einer Umgebung von vorherrschend sanierter kleinparzelliger Bebauung dar. Diese Hofanlage soll einer Sanierung zugeführt werden.

Zweckmäßige Begrenzung des städtebaulichen Anpassungsgebietes

Der Darstellungen aus den Punkten 3.2 bis 3.4 folgend werden in den Geltungsbereich des Anpassungsgebietes die sieben Plattenbauten, die dazwischen liegende Bebauung an der Forsthausstraße, die unsanierte Bebauung entlang der Ackendorfer Straße und die zu der ehm. Arbeitersiedlung gehörenden Wohnbauten an der Jersleber Straße aufgenommen. Diese Bauten bilden das Zentrum der Ortslage Rothensee und wirken mit ihrem negativen Erscheinungsbild nachhaltig störend auf die gesamte Ortslage (s. Plan Nr. 06).

Beschreibung der Grenze des Geltungsbereiches (alle Flurstücke befinden sich in der Flur 207)

Im Norden:

Durch die Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 10006, Nordost- u. Südostgrenze des Flurstücks 237/7, Nordostgrenze der Flurstücke 1674/244, 540/244, 1676/244, Nordwest- u. Nordostgrenze der Flurstücke 10193 u. 10194 und Nordwestgrenze des Flurstücks 2140

Im Osten:

Durch die Ostgrenze der Flurstücke 2140, 10196 und 10197 .

Im Süden:

Durch die Süd- und Westgrenze des Flurstücks 10197, Westgrenze des Flurstücks 10196, Südostgrenze des Flurstücks 10195, Südgrenze des Flurstücks 2127, 10198 und 2119.

Im Westen:

Durch die Westgrenze der Flurstücke 2119, 2118, 1367/244, 1366/244, Südgrenze des Flurstücks 1676/244, Ostgrenze der Flurstücke 244/12 und 10023, Südgrenze des Flurstücks 237/7, Nordgrenze des Flurstücks 10013 und Westfassaden der Gebäude Jersleber Straße 6,4, 2 und Badeteichstraße 30 .

Flurstücke des Geltungsbereiches**Flur 207:**

(Aufzählung der Flurstücke von Norden nach Süden und von Westen nach Osten)

Flurstücke 10006 teilw., 10007 teilw., 240/9 teilw., 240/10 teilw., 240/2 teilw., 244/7 teilw., 239/2 teilw., 237/4, 237/7, 237/5, 237/6, 244/14, 2019/244, 10023, 10024, 244/12, 1674/244, 1675/ 244, 540/244, 1676/244, 1366/244, 565/244, 245/1 teilw., 2115, 2117, 2116, 10193, 1367/244, 597/244, 2118, 2119, 2120 teilw., 10199, 2036/244, 942/244, 2038/244, 2122, 2123, 2125, 2139, 2138, 10194, 2140, 10198, 2124, 2126, 824/244, 1250/246, 438/246, 2127, 2128, 2130, 2131, 2132, 10195, 10196, 10197.

Flur 207:

(numerische Aufzählung der Flurstücke)

Flurstücke 237/4, 237/5, 237/6, 237/7, 239/2 teilw., 240/2 teilw., 240/9 teilw., 240/10 teilw., 244/7 teilw., 244/12, 244/14, 245/1 teilw., 438/246, 540/244, 565/244, 597/244, 824/244, 942/244, 1240/246, 1366/244, 1367/244, 1674/244, 1675/244, 1676/244, 2019/244, 2036/244, 2038/244, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120 teilw., 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2130, 2131, 2132, 2138, 2139, 2140, 10006 teilw., 10007 teilw., 10023, 10024, 10193, 10194, 10195, 10196, 10197, 10198, 10199

Ergebnis

Durch die Maßnahmen Abriss (ca. 200 WE), Sanierung (ca. 418 WE), Freiflächengestaltung und neue Erschließung (im Bereich Eschenröder Straße) könnte gem. § 170 Satz 1 BauGB eine Anpassung des unter Punkt 3.4 bezeichneten Gebietes an die vorgesehene Entwicklung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Rothensee erreicht werden.

Beteiligung der Betroffenen sowie Träger öffentlicher Belange**Beteiligung der Betroffenen**

Im Rahmen der Voruntersuchung wurde den Betroffenen mitgeteilt, dass es geplant ist, in einem Bereich der Ortslage Rothensee ein Anpassungsgebiet auszuweisen.

Da sich die Plattenbauten im Eigentum der Firma Terra Fonds befinden, wurde mit dem Geschäftsführer, Herrn Stephan Arnoldt Kontakt aufgenommen. Mit den Vertretern der Firma

Terra Fonds wurde in mehreren Gesprächen die von Seiten der Landeshauptstadt Magdeburg erwünschten Änderungen in dem Gebiet erörtert. Bei diesen Gesprächen zeigte sich die Terra Fonds GmbH gewillt, die Ziele zu unterstützen, sofern sie wirtschaftlich sinnvoll für die Terra Fonds sind. Dem geplanten Abriss der Gebäude Eschenröder Straße steht Terra Fonds unter wirtschaftlichen Aspekten abwägend gegenüber.

Auch mit der Wohnungsbau Gesellschaft Magdeburg mbH wurden Gespräche geführt. Dieser gehören die Gebäude in der Ackendorfer Straße. Auch von dieser Seite kamen keinerlei Einsprüche gegen die geplanten Vorhaben. In einer schriftlichen Stellungnahme wurde nochmals deutlich gemacht, dass Sanierung vor Abriss gehen sollte. Für die der Wobau gehörenden Wohngebäude entlang der Ackendorfer Straße und Jersleber Straße (ehemalige Arbeitersiedlung) wurden Restitutionsansprüche gestellt. Diese Anträge sind noch nicht bearbeitet. Insofern wurde seitens der Wobau auch nicht investiert. Lediglich der Block Forsthausstraße 27 – 29 ist frei von Restitutionsansprüchen. Der Block könnte im Rahmen eines Modellversuches durch private Investoren, wie zum Beispiel Rothenseer Bürger; erworben und saniert werden. Da die Wohnungsbau Gesellschaft Magdeburg mbH sich aus dem Gebiet zurückziehen will, bedarf der Prozess einer notwendigen städtebaulichen Steuerung.

Die Grundstücke auf der westlichen Seite der Forsthausstraße befinden sich vorrangig im privaten Eigentum. Hier wurden die Eigentümer durch ein Schreiben des Amtes für Baurecht der Landeshauptstadt Magdeburg über die geplante Festlegung des Anpassungsgebietes unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Der überwiegende Teil befürwortet die Ausweisung eines Anpassungsgebietes mit dem Ziel, die Ortslage umzugestalten. Aus Sicht der Eigentümer ist eine optische Aufwertung des Wohnviertel und damit einhergehend auch eine Verbesserung der Wohnqualität dringend notwendig.

Lediglich eine Eigentümerin widersprach der Ausweisung eines Anpassungsgebietes, da sie befürchtet, dass die umliegenden Bauarbeiten zu Mietkürzungen ihrer Mieter führen. Zwar gehen mit den Bauarbeiten, insbesondere mit einem Abbruch der Gebäude Eschenröder Straße, Lärmbelästigungen einher, es handelt sich hierbei jedoch um zeitlich begrenzte Auswirkungen. Mögliche Ängste hinsichtlich des Baulärms dürfen nicht dazu führen, dass in dem Gebiet keinerlei bauliche Maßnahmen durchgeführt werden können.

Weiterhin befürchtet sie, dass der an ihrem Grundstück angrenzende Parkplatz, eine Fläche der Wobau, ausgebaut wird und sie dafür Kosten tragen muss. Der Parkplatz wurde bei einer Begehung des Wohngebietes besichtigt. Es handelt sich hierbei um eine ungeordnete unbefestigte Fläche auf der eine Garage steht. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Wobau. Grundsätzlich sollte diese Fläche aus städtebaulicher Sicht geordnet werden. Vorstellbar wäre eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus. Die Nachbarn dieses Grundstückes müssen jedoch dafür keinerlei Kosten tragen.

Bereits im Zuge der Untersuchungen des Gebietes wurde auch die „Interessengemeinschaft Rothenseer Bürger e.V.“ als Zusammenschluss von Rothenseer Bürgern von den geplanten Maßnahmen informiert, um bereits im Vorfeld einen möglichst breiten Konsens für das Anpassungsgebiet zu erzielen. Es bestand seitens der IG Einigkeit darüber, dass der Stadtteil Rothensee nur erhalten werden kann, wenn eine ausreichende Anzahl von Einwohnern gehalten werden kann. Insofern wurde vor Abriss die Sanierung von mehrgeschossigen Gebäuden präferiert.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange hatten keine Einwende (Anlage 2).

Die Untere Immissionsschutzbehörde wies darauf hin, dass die Staubentwicklung während der Bauarbeiten gering zu halten ist und lärmintensive Arbeiten entsprechend den Immissionsrichtwerten zu organisieren sind.

Altlasten im Gebiet sind der unteren Bodenschutzbehörde nicht bekannt.

Die untere Naturschutzbehörde verlangt, dass vorhandene geschützte Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm zu erhalten sind.

Von den angeschriebenen Naturschutzverbänden hat sich nur der NABU geäußert. Dieser empfahl, den Freizeitbereich für Kinder und Jugendliche nicht zu vernachlässigen. Bei Abriss und Sanierung ist der Artenschutz zu beachten.

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

Das Stadtplanungsamt schlug vor, den geplanten Bereich des Anpassungsgebietes zu erweitern. Dies kann aber aus Kostengründen nicht geschehen. Zudem sollte sich das Anpassungsgebiet auf den Bereich konzentrieren, der städtebaulich den größten Mißstand darstellt. Die hier umzusetzenden Maßnahmen sollen auf das weitere Umfeld ausstrahlen und dort weitere Maßnahmen nach sich ziehen.

Der SAM wies darauf hin, dass er bei konkreten Maßnahmen zu beteiligen sei.

Die Städtische Werke Magdeburg werden anhand der im Anpassungsgebiet tatsächlich umgesetzten Maßnahmen die Versorgungseinrichtungen anpassen und ggf. verkleinern.

Beteiligung der Bürger

Auf der Bürgerversammlung am 22. September 2003 (Anlage 3) in der Grundschule Rothensee wurde den Einwohnern der Ortslage das Anpassungsgebiet vorgestellt und ihnen Gelegenheit gegeben, Hinweise und Bedenken zu äußern. Grundsätzlich bestanden keine schwerwiegenden Bedenken. Die Bürger äußerten einhellig die Meinung, dass die Wohngebäude dringend saniert werden müssen. Bedenken bestanden dahingehend, dass die Investoren aufgrund der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7h EStG in einem Anpassungsgebiet die Wohnungen luxussanieren und damit die teils nicht sehr finanzkräftigen Mieter aus den Wohnungen drängen. Diesbezüglich erläuterten die Vertreter der Stadt, dass die Stadt hier steuern kann. Zum einen wird bereits vor Baubeginn ein entsprechender Sanierungsvertrag geschlossen, der auch den Umfang der Baumaßnahmen enthält, zum anderen prüft die Stadt vor Ausstellung einer entsprechenden Bescheinigung für das Finanzamt die Rechnungen.

Grundsätzlich sind die Mieter auch bereit bei saniertem Wohnraum eine höhere Miete zu zahlen. Insofern stehen sie einer Sanierung und der Festlegung eines Anpassungsgebietes als Voraussetzung für die Sanierung positiv gegenüber.

Der Abriss der Wohnblöcke Eschenröder Straße und der Mittelblöcke Ackendorfer Straße wird jedoch nicht als unbedingt notwendig angesehen. Es wird vorgeschlagen, statt dessen die Blöcke Eschenröder Straße auf drei Etagen zurückzubauen und die Mittelblöcke Ackendorfer Straße zu Reihenhäusern umzubauen. Die Vertreter der Stadt erläuterten, dass Abriss nur eine Möglichkeit ist, über die mit den Eigentümern der Gebäude diskutiert werden muss. Voraussetzung für die Umsetzung einer Maßnahme ist ihre Wirtschaftlichkeit.

Die Erforderlichkeit der Durchführung der städtebaulichen Anpassungsmaßnahme aus Gründen des Wohles der Allgemeinheit (§§ 170 Satz 4, 165 Abs. 3 Ziff. 2 BauGB)

Die besonderen Voraussetzungen des § 170 BauGB liegen vor. Wie unter Pkt. 2.2 dargestellt, handelt es sich bei dem festgelegten Anpassungsgebiet um ein im Zusammenhang bebautes Gebiet. Darüber hinaus muss es die Notwendigkeit geben, dass die städtebaulichen Verhältnisse im Anpassungsgebiet an die sich aus den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme ergebenden Anforderungen angepasst werden müssen. Es muss sich mithin um Maßnahmen handeln, die der Verwirklichung der Ziele und Zwecke der Entwicklung dienen, ohne dass dabei eine grundsätzliche Neuordnung des im Zusammenhang bebauten Gebietes erforderlich ist.

Das erforderliche, im Zusammenhang bebaute Gebiet muss nicht Ortsteil i. S. des § 34 BauGB sein. Daher ist es nicht erforderlich, dass das im Zusammenhang bebaute Gebiet ein bestimmtes Schwergewicht innerhalb der Gemeinde hat, d. h. auch eine unorganische und im Vergleich zum eigentlichen Siedlungskern der Gemeinde unbedeutende Bebauung kann zum Anpassungsgebiet erklärt werden. Dies ist hier der Fall. Denn die bezeichnete Fläche besteht gerade nicht aus dem historischen Dorfkern der Ortslage Rothensee, sondern größtenteils aus Plattenbauten, die letztlich in der Ortslage Rothensee nicht eingepasst sind und durch ihren Verfall die gesamte soziale Struktur des Ortsteiles gefährden.

In den im Zusammenhang bebauten Gebieten sind die erforderlichen Teilmaßnahmen durchzuführen, die sich aus dem Entwicklungszweck ergeben, d. h. die Gebiete sind so zu entwickeln. Nur in diesem Zusammenhang kommt der Anpassung angesichts der vorhandenen Bebauung Bedeutung zu. Wie unter Pkt. 2.3 dargelegt, wirkt die Entwicklungszone I auf die bezeichnete Fläche ein. Durch die Ansiedlung von Industrie- und Logistikbetrieben in der Entwicklungszone I ergeben sich neue Arbeitsplätze und hieraus durchaus die Folge, dass Wohnbedarf in der Ortslage Rothensee nachgefragt wird.

Zwar gibt es im gesamten Stadtgebiet der Landeshauptstadt Magdeburg einen Überhang an Wohnungen, indes erscheint es aufgrund der Auswirkungen der Entwicklungsmaßnahme geboten, jedenfalls einen Teil der vorhandenen Wohnungen in den Plattenbauten zu sanieren und so einer Nutzung aufgrund der oben dargestellten städtebaulichen Situation vorzuzulassen.

Mithin ist zunächst festzuhalten, dass die besonderen Voraussetzungen des § 170 BauGB vorliegen und die Festlegung eines Anpassungsgebietes zweckmäßig ist.

Fraglich ist, ob die Festlegung eines Anpassungsgebietes gemäß § 170 BauGB erforderlich ist. Entsprechend § 165 Abs. 3 Ziff. 2 BauGB muss das Wohl der Allgemeinheit die Festlegung des Anpassungsgebietes erfordern. Beispielhaft nennt § 165 Abs. 3 Ziff. 2 BauGB die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten oder die Wiedernutzung brach liegender Flächen. Derzeit stellt der unsanierte Geschosswohnungsbau den Kern für verschiedene Interessenkollisionen, insbesondere aber die Ursache für eine soziale Segregation, dar. Ihr Zustand wirkt sich negativ auf die gesamte restliche Ortslage Rothensee aus.

Zwar gibt es – wie dargestellt – im gesamten Stadtgebiet von Magdeburg einen Überhang an Wohnungen, jedoch wird für einen Teil der in den Mehrfamilienhäusern vorhandenen Wohnungen ein Bedarf gesehen. Durch einen städtebaulich vertretbaren Abriss der überzähligen Wohnungen kann im Zusammenspiel mit der gleichzeitigen Sanierung der restlichen Wohnungen die drohende Interessenkollision aufgehoben werden. Andernfalls würde ein großer Teil der Ortslage Rothensee mit allen sozialen Folgeerscheinungen verfallen. Die Aufzählung in § 165 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist nicht abschließend. Die hier dargelegte Aufhebung der Interessenkollisionen stellt eine Maßnahme zum Wohl der Allgemeinheit dar. Denn durch die Maßnahmen – Abriss, Sanierung, Freiflächengestaltung und neue Erschließung zur Umstrukturierung (siehe Punkt 3.) – kann für alle Anwohner der Ortslage Rothensee ein verbessertes Umfeld geschaffen werden, ohne dass die Gefahr besteht, dass ein erheblicher Teil der Ortslage Rothensee mit seinen negativen Auswirkungen den gesamten Bereich beeinflusst. Der untergenutzte Geschosswohnungsbau muss einer angepassten und zweckmäßigen Nutzung zugeführt werden. Ein gänzlicher Abriss hätte indes die bezeichneten negativen Folgen.

Die Planungsziele für die betreffende Fläche können nur durch die Festlegung eines Anpassungsgebietes gem. § 170 BauGB umgesetzt werden. Denn zum einen kann nur aufgrund der Regelungen für ein Anpassungsgebiet die Entwicklung gesteuert werden. Gem. § 170 BauGB sind in einem Anpassungsgebiet die Vorschriften des § 169 Abs. 1 BauGB anwendbar. Mithin bedürfen Vorhaben gem. §§ 169 Abs. 1 Ziff. 3, 144, 145 BauGB einer gesonderten Genehmigung. Nur durch diesen Genehmigungsvorbehalt lassen sich die Planungsziele hier verwirklichen, weil nur so eine städtebauliche Gesamtsteuerung ermöglicht wird.

Zum anderen ergeben sich für die Eigentümer bestimmte finanzielle Anreize durch besondere Abschreibungsmöglichkeiten im Rahmen der steuerrechtlichen Instrumente. § 7 h EStG

ermöglicht die entsprechenden Abschreibungsmodalitäten. Durch diese Möglichkeiten ist es für die Eigentümer darstellbar, den besonderen Vorgaben der Planungsziele hier nachzukommen.

Darüber hinaus bietet der vorrangige Einsatz der Städtebaufördermittel für die besagten Gebiete gem. § 164a BauGB die Gewähr, dass die begleitenden Maßnahmen umgesetzt werden können. Die Möglichkeit der Entrichtung von Ausgleichsbeträgen von den Eigentümern im festgelegten Anpassungsgebiet gem. §§ 170; 169 Abs.1 Ziff. 6,7; 153 Abs. 1 bis 3; 154 bis 156 BauGB gewährleistet die Durchführung der Maßnahmen im o.g. Gebiet ohne, den kommunalen Haushalt zu überbürden.

Die Eigentumsverhältnisse bzgl. der in dem Anpassungsgebiet bezeichneten Grundstücke sind uneinheitlich, teils durch Restitutionsverfahren geprüft. Aufgrund dieser Situation kann nur durch eine allgemeingültige Festlegung ein zweckmäßiger Zustand erreicht werden.

Erfordernis der Festlegung des Anpassungsgebietes unter Berücksichtigung anderer Instrumentarien der Bodenordnung

Die Festlegung eines Anpassungsgebietes gem. § 170 BauGB findet nur Anwendung, wenn alle anderen Instrumentarien der Bodenordnung, wie die Aufstellung von Bebauungsplänen, die Erweiterung des Entwicklungsbereiches oder die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes gem. § 136 BauGB nicht in Betracht kommen. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob das Ergebnis nicht auch durch den Abschluss von Städtebaulichen Verträgen erreicht werden kann.

Bebauungsplan

Im Rahmen der Bauleitplanung durch Aufstellung von Bebauungsplänen ist die hier benötigte steuerungsfähige Bodenordnung nicht möglich, da in einem Bebauungsplangebiet zwar durch Einschränkungen auf die Nutzungen Einfluss genommen werden kann, aber hier ein vorhandener Bestand mit Bestandsschutz den Interessenkonflikt auslöst.

Ein Umlegungsverfahren ist in Bezug auf die anstehenden Probleme untauglich, weil sie – wie oben dargestellt – den Problembereich nicht erfassen.

Städtebauliche Verträge

Die Zielstellung der Maßnahme kann auch nicht durch den Abschluss von Städtebaulichen Verträgen geregelt werden. Denn da hier mehrere recht unterschiedliche Eigentümer vorhanden sind und diese nicht zum Abschluss eines einheitlichen Vertrages bewegt werden können, kommt diese Möglichkeit nicht in Betracht. Durch verschiedene Verträge besteht ein so erheblicher Koordinierungsaufwand mit je unterschiedlichen Maßgaben aus den Verträgen, dass der Sinn und Zweck der Maßnahme nur mit einem Aufwand erreicht werden kann, der nicht angemessen erscheint. Zudem besteht die Gefahr, dass die ausgehandelten Vertragsinhalte je nach Interessenlagen der Eigentümer so verschieden sind, dass sie nicht die Gewähr für die Durchführung einer komplexen und interessengerechten Maßnahme bieten. Gegebenenfalls können aber Einzelmaßnahmen durch Vereinbarungen gem. §§ 169 I Ziff.4, 146 III BauGB geregelt werden.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

Fraglich ist, ob die Festlegung eines Sanierungsgebietes zweckmäßig ist.

Insbesondere Funktionsschwächensanierung gem. § 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist immer dann ein geeignetes Mittel zur Bodenordnung, wenn ein Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist. In § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB werden in Betracht kommende Merkmale beispielhaft aufgeführt.

Hierbei handelt es sich u.a. um Beeinträchtigungen des fließenden und ruhenden Verkehrs, die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich sowie der infrastrukturellen Erschließung des Gebietes, dessen Ausstattung mit Grünflächen, Sport- und Spielflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich.

Als Sanierungsmaßnahmen i.S. des Baugesetzbuches kommen nach § 136 Abs. 1 BauGB nur solche städtebaulichen Maßnahmen in Betracht, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Städtebauliche Maßnahmen i.S. des § 136 BauGB sind Gesamtmaßnahmen. Städtebauliche Gesamtmaßnahmen sind gegenüber sonstigen städtebaulichen Maßnahmen (einzelnen Planungen, Vorhaben) besonders zur Lösung von städtebaulichen Problemen in Gebieten bestimmt, in denen ein qualifizierter städtebaulicher Handlungsbedarf besteht, der aus Gründen des öffentlichen Interesses ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen erfordert. Städtebauliche Maßnahmenggebiete grenzen sich vom Normalfall städtebaulicher Maßnahmen vor allem dadurch ab, dass in diesen Gebieten nicht nur einzelne, sondern ein Bündel städtebaulicher Maßnahmen erforderlich sind. Dabei handelt es sich um gebietsbezogene Maßnahmen, d.h. um Maßnahmen mit gebietlichem Bezug und gebietlicher Auswirkung. Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme kann zwar in einer Einzelmaßnahme ihren Schwerpunkt haben; die Anwendung des Sanierungsrechts kommt in einem solchen Fall jedoch nur in Betracht, wenn die Auswirkungen der Einzelmaßnahme für ein Gebiet besonders bedeutsam und die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierung auch für das ganze Gebiet, das zum Sanierungsgebiet erklärt wird, erforderlich ist.

Zunächst ist problematisch, ob die Festlegung eines Sanierungsgebietes gem. § 136 BauGB nicht schon die einschneidendere Maßnahme gegenüber der Festlegung eines Anpassungsgebietes nach § 170 BauGB ist. Darüber hinaus ist indes hier die Lösung des bestehenden Interessenkonfliktes auf ein verhältnismäßig kleines Gebiet beschränkt. Zwar wirkt dieses Gebiet auch auf das Umfeld gravierend aus, doch liegen kausale Wechselwirkungen gerade in der festgelegten Entwicklungsmaßnahme zugrunde. So erscheint schon in dem Annex zur Entwicklungsmaßnahme die Festlegung des Anpassungsgebietes als weniger einschneidende Maßnahme.

Auch das Erfordernis der ganzheitlichen Betrachtung bei der Festlegung einer Sanierungsmaßnahme erscheint für das festzulegende Gebiet nicht gegeben. Denn insofern liegt tatsächlich im Wesentlichen die Durchführung einer eng umgrenzten Maßnahme vor, die gerade eben aus den kausalen Wechselwirkungen zur Entwicklungsmaßnahme notwendig wird.

Darüber hinaus erscheint die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im Rahmen der Festlegung eines Anpassungsgebietes zur bestehenden Entwicklungsmaßnahme eher gegeben, als durch die Neufestlegung eines Sanierungsgebietes.

Insofern muss festgestellt werden, dass die Festlegung eines Sanierungsgebietes für die betreffenden Flächen nicht erforderlich ist und hier aus dem Annex zur Entwicklungsmaßnahme die Festlegung eines Anpassungsgebietes zweckmäßiger und sodann auch erforderlich ist. Gerade in einem Anpassungsgebiet soll keine Neuentwicklung umgesetzt werden, sondern nur die Anpassung alter Strukturen an einen vorhandenen städtebaulichen Entwicklungsbereich. Dies liegt hier vor.

Erweiterung der Entwicklungsmaßnahme

Die Erweiterung der Entwicklungsmaßnahme wäre das umfassendere und einschneidendere Mittel gegenüber der Festlegung eines Anpassungsgebietes, weil im Anpassungsgebiet das besondere Grunderwerbsrecht nicht gilt. Mithin ist die Festlegung eines Anpassungsgebietes das mildere Mittel und insofern hier auch der Erweiterung des Entwicklungsbereiches vorzuziehen.

Ergebnis der Untersuchung

Die Festlegung eines Anpassungsgebietes ist hier erforderlich, weil allein mit der Aufstellung von Bauleitplänen oder durch den Abschluss von Städtebaulichen Verträgen das gewünschte Ergebnis nicht erzielt wird. Des Weiteren ist es erforderlich, weil nur auf diese Weise die besonderen Genehmigungsverfahren gem. § 169 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB greifen und insofern eine Steuerung des festgelegten Gebietes möglich ist. Gegenüber der Erweiterung des Entwicklungsbereiches oder der Festlegung als Sanierungsgebiet erscheint die Festlegung als Anpassungsgebiet als das angemessene Mittel und ist somit vorzuziehen.

