

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Datum 03.11.2015
Dezernat VI	Amt Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich

I N F O R M A T I O N

I0300/15

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister	24.11.2015	nicht öffentlich
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	14.01.2016	öffentlich
Stadtrat	21.01.2016	öffentlich

Thema: Erstellung eines Brachflächenkatasters für die Landeshauptstadt Magdeburg

Mit dem interfraktionellen Antrag A0032/09 beantragten Fraktionen des Stadtrates im Februar 2009 die Erstellung eines Brachflächenkatasters für die Landeshauptstadt Magdeburg mit der folgenden Begründung:

In der Landeshauptstadt Magdeburg sind trotz zahlreicher Neubauten und Gebäudesanierungen noch viele Brachflächen/Industriebrachen vorhanden.

Diese häufig unansehnlichen Flächen wirken auf das Image der Stadt negativ. Weiterhin ist festzustellen, dass teilweise wertvoller Ackerboden in Stadtrandlagen gewerblich erschlossen und genutzt wird.

Es sollten daher verstärkte Aktivitäten zur Nutzung und Gewerbeansiedlung auf innerstädtischen Brachflächen unternommen werden.

In der Stellungnahme S0064/09 führte die Verwaltung dazu aus, dass sie sich nach Abschluss der IBA Stadtumbau 2010 näher mit diesem Thema beschäftigen wird. Die im IBA-Prozess gewonnenen Erkenntnisse mit dem Flächenmanagement sollten weiterentwickelt und in ein Brachflächenmanagement eingebracht werden. Eine neue Methodik und Herangehensweise konnte in dem Projekt nicht entwickelt werden, nur eine Zusammenfassung und Bündelung vorhandener Mittel. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass für dieses Vorhaben nicht unerhebliche personelle und finanzielle Ressourcen bereitgestellt werden müssten.

Zum heutigen Stand:

Für die Erstellung eines parzellenscharfen Brachflächenkatasters und die Einrichtung eines Brachflächenmanagements, wie es von Fraktionen des Stadtrates gefordert wurde, fehlen der Verwaltung die Durchgriffsrechte sowie die personellen wie auch finanziellen Ressourcen. Das im Rahmen der IBA Stadtumbau 2010 durchgeführte Flächenmanagement in Südost hat nach Beendigung des Projektes gezeigt, dass Aufwand und Ergebnisse eines parzellenscharfen Brachflächenkatasters in keinem Verhältnis zueinander stehen.

Die mit großem Aufwand erfassten und hinsichtlich ihrer Verwertungsmöglichkeiten bewerteten Brachen konnten keiner Nutzung zugeführt werden. Grund dafür war vor allem die mangelnde Einwilligung bzw. Unterstützung der Grundeigentümer, ohne die eine Entwicklung der Brachen aussichtslos ist. Die wenigen Grundeigentümer, die der Verwaltung eine Rückmeldung zu Entwicklungsmöglichkeiten ihrer Grundstücke gaben, waren ausschließlich an einem Verkauf zu spekulativen Preisen interessiert.

Hätte das Projekt „Wasserturm Salbke“ nicht durch erhebliches öffentliches wie auch privates Engagement realisiert werden können, wäre das IBA-Flächenmanagement in Südost ein kompletter Fehlschlag gewesen.

Um eine Übersicht über die brachliegenden Flächen im Stadtgebiet zu erhalten, wurde anschließend an die IBA Stadtumbau 2010 im Rahmen der Grundlagenermittlung für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2012 eine stadtweite Realnutzungskartierung durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden auch Brachflächen kartiert, allerdings nur im flächennutzungsplanrelevanten Maßstab und nicht flurstückscharf. 450 ha Flächen wurden als brachliegend kartiert, das entspricht einem Anteil an der Stadtfläche von ca. 2,2 %. Den flächenmäßig höchsten Anteil an Brachen weisen die gewerblichen Bauflächen mit rund 19 % Brachenanteil auf, es folgen die Sonderbauflächen mit ca. 12 % (darunter am bedeutendsten die Sonderbaufläche Hafen). Der Brachenanteil an den gemischten Bauflächen ist mit 2,4 % ebenso wie an den Wohnbauflächen mit 1,6 % eher gering.

Hieraus erklärt sich auch die Verteilung der brachliegenden Flächen in der Stadt. In erster Linie sind großflächige Brachen auf Altstandorten im Südosten sowie in den Gewerbe- und Industriegebieten im Norden der Stadt zu finden.

Seit der Kartierung 2012 sind zahlreiche Brachflächen wieder in eine Nutzung überführt worden. Insbesondere brachliegendes Wohnbauland wird zunehmend wieder bebaut, was nicht zuletzt der hohen Nachfrage nach Eigenheimparzellen zuzuschreiben ist.

Die Gewerbebrachen, die den größten Teil der gesamtstädtischen Brachflächen ausmachen, werden vom Dezernat III fortlaufend betreut und aktiv auf dem Markt angeboten. Durch die Beantragung von Fördermitteln (EFRE oder GRW, Förderperiode 2014-2020) soll die Entwicklung der folgenden Brachen forciert werden: Schwiesaustraße (Dez. III), Sandbreite (Dez. III), Brachen im Wissenschaftshafen (Dez. VI), Brachen in der Neuen Neustadt (Dez. VI) sowie Nachnutzungen der brachliegenden Flächen der Altindustriebetriebe RAW Salbke und Fahlberg-List (Dez. VI).

Insgesamt ist in der Brachflächenproblematik ein eindeutig positiver Trend zu verzeichnen. Hierzu dient auch die AG Brachflächen im Dezernat VI, die sich kontinuierlich mit der Nachnutzung brachliegender Flächen, insbesondere von Gewerbe- und Industriebrachen, beschäftigt.

Fazit:

Die Erstellung und Pflege eines parzellenscharfen stadtweiten Brachflächenkatasters, wie im interfraktionellen Antrag gefordert, ist aus Sicht der Verwaltung nicht erfolgversprechend und personell wie auch finanziell nicht leistbar.

Ein Brachflächenkataster beseitigt die Brachen nicht. Dies kann nur in einem aufwändigen Prozess zwischen Verwaltung, Grundstückseigentümer und ggf. potenziellen Interessenten geschehen. Da die personellen und finanziellen Ressourcen dafür sehr begrenzt sind, kann dies nur im Einzelfall mit Zustimmung der Bracheneigentümer erfolgen. Sofern diese Bereitschaft vorhanden ist, führt die Verwaltung detaillierte, flurstück- und gebäudescharfe Untersuchungen durch. Die begrenzten Ressourcen werden dadurch effektiv und zielgerichtet eingesetzt.

Dr. Scheidemann
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr