

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Datum 27.01.2014
Dezernat III	Amt Team 1	Öffentlichkeitsstatus öffentlich

I N F O R M A T I O N

I0015/14

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister	11.02.2014	nicht öffentlich
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	13.03.2014	öffentlich
Ausschuss für Umwelt und Energie	18.03.2014	öffentlich
Ausschuss für Regionalentwicklung, Wirtschaftsförderung und kommunale Beschäftigungspolitik	27.03.2014	öffentlich
Finanz- und Grundstücksausschuss	09.04.2014	öffentlich
Stadtrat	24.04.2014	öffentlich

Thema: Schaffung einer Großfläche im ILC (Industrie- und Logistik-Centrum Rothensee) für potentielle Wirtschaftsansiedlungen

Mit dem Beschluss Nr. 1998-69 (V) 13 zum A0075/13 Schaffung einer Großfläche im ILC Magdeburg Rothensee hat der Stadtrat die Verwaltung aufgefordert, die Möglichkeiten einer Arrondierung von Teilflächen zu einer größeren kurzfristig besiedelbaren Gesamtfläche zu prüfen. Mit der S0165/13 hatte die Stadtverwaltung die Vorlage einer Drucksache zum Thema angekündigt.

In den letzten Monaten sind in der Stadtverwaltung die Bedingungen geprüft worden, die eine Arrondierung zu einer Gesamtfläche von mehr als 30 ha ermöglichen würden. Dabei waren im Wesentlichen zwei größere Teilprobleme zu betrachten: Neben einer archäologischen Verdachtsfläche, die sich im nördlichen Teil der Fläche befindet, wird die Gesamtfläche durch einen alten Elbarm (Metritze) durchzogen, der als §30 Biotop nach BNatSchG besonders geschützt ist.

Die Ergebnisse der Prüfung sollen zunächst mit dieser Information mitgeteilt werden.

Teilfrage archäologische Verdachtsfläche

Die im nördlichen Bereich befindliche archäologische Verdachtsfläche würde eine kurzfristige Bebauung und wirtschaftliche In-Wert-Setzung dahingehend behindern, dass vor Erteilung einer Baugenehmigung durch das Landesamt für Archäologie eine Testgrabung stattfinden muss, um konkret festzustellen, ob der Verdacht zu Recht besteht. Im Zuge der Testgrabung würde zwei Gräben durch die Verdachtsfläche kreuzartig gezogen. Abhängig vom Ergebnis der Testgrabung würden weitere Auflagen hinsichtlich der Sicherung etwaiger Funde erteilt werden, oder es könnte bei ergebnisloser Grabung eine Baugenehmigung umgehend erfolgen.

Der Zeitbedarf der Testgrabung betrat etwa zwei Wochen. Abhängig vom Ergebnis Fund/kein Fund sind aber zusätzlich Maßnahmen erforderlich, die weiteren Zeitbedarf nach sich ziehen und unter Umständen ein Bauvorhaben behindern können.

Gemäß den Angaben des Pächters der landwirtschaftlichen Flächen sind diese aktuell bereits bestellt, so dass eine Grabung erst nach der Ernte im August/September 2014 erfolgen könnte. Von Seiten des archäologischen Landesamts wurde mitgeteilt, dass eine Testgrabung zu diesem Zeitraum möglich ist und dabei Kosten von ca. 20.000,-- € anfallen würden. Nach der Beprobung würde Klarheit über die erforderlichen Maßnahmen und eine kalkulierbarere Kostendimension zur weiteren Besiedlung der Fläche bestehen.

Teilfrage Entfernung der Metritze

Der die Gesamtfläche teilende alte Elbarm steht nach § 30 BundesNaturschutzgesetz unter besonderem Schutz. Das Gelände wird durch die Naturschutzbehörde als besonders hochwertig hinsichtlich seiner ökologischen Vielfalt eingeschätzt. Das Bundesnaturschutzgesetz sieht aber auch die Möglichkeit der Entfernung eines solchen Biotops vor, wenn ein erhebliches öffentliches Interesse daran bestehen würde. Allerdings muss bei Zerstörung des Biotops ein vergleichbarer Lebensraum möglichst in unmittelbarer Umgebung geschaffen werden, der die Umsiedlung von Flora und Fauna aus dem Biotop ermöglicht.

Derzeit ist der Stadtverwaltung nicht bekannt, welche geschutzten Pflanzen und Tierarten sich im Detail im Biotop befinden, so dass eine Begutachtung der Metritze über einen gesamten Vegetationszyklus (Februar- September/Okttober) durchgeführt werden müsste um festzustellen, welche Schutzgüter im Biotop vorhanden sind. Diese Begutachtung würde nach überschlägiger Schätzung rund 20.000,-- € kosten.

Neben dieser Begutachtung sind auch ergänzende hydrogeologische Untersuchungen erforderlich, da die Metritze als Gewässer mit Grundwasseranschluss eingestuft wird, so dass hier weitere Teilfragen aufkommen und beantwortet werden müssen. Die Begutachtung der hydrogeologischen Komponente der Entfernung der Metritze ist mit weiteren Kosten von ca. 30.000,-- € verbunden. Die Naturschutzbehörde verweist aber darauf, dass die Beprobung nur im Einklang mit den Erfordernissen des Naturschutzes (Befahrbarkeit des Biotops durch schweres Gerät) erfolgen kann, so dass die hydrogeologische Beprobung vorzugsweise im Winter erfolgen sollte.

Eine Beantragung auf Entfernung der Metritze kann nach Aussage der Naturschutzbehörde auch nicht auf Verdacht gestellt werden. Das Genehmigungsverfahren wird nur dann in Gang gesetzt, wenn ein konkretes und belastbares öffentliches Interesse erkennbar ist. Als Zeiterfordernis für die Prüfung und Genehmigung eines Antrages wird durch die Naturschutzbehörde ein Zeitbedarf von ca. 3 Jahren angesetzt. Allerdings müssen dazu belastbare aktuelle Daten zur Situation im §30 Biotop vorliegen (Flora/Fauna Erhebung & hydrologisches Gutachten). Die Naturschutzbehörde verwies darauf, dass die Flora/Fauna Erhebung keine unbegrenzte Gültigkeit hat. Da sich Biotope wandeln, muss nach 3-5 Jahren gutachterlich überprüft werden, ob es Veränderung gegeben hat.

Teilfrage Eignung des arrondierten Geländes für eine gewerbliche Nutzung und Kosten der Besiedlung

Neben den archäologischen und naturschutzrechtlichen Fragestellungen steht bei der potentiellen Besiedlungsfahigkeit des arrondierten Geländes für Unternehmen insbesondere auch die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens im Vordergrund.

Die Darstellung der obigen Teilfragen hat bereits ergeben, dass ohne umfangreiche Begutachtung der Fläche kein Verfahren zur Arrondierung in Gang gesetzt werden kann. Der

Zeitbedarf ist selbst bei Kalkulation einer optimalen Genehmigungskette mit mindestens 3 Jahren anzusetzen.

Die das Gelände durchziehende Metritze ist als alter Elbarm von der Möglichkeit der Gründung von Gebäuden her nur mit erheblichem Kostenmehraufwand besiedlungsfähig zu machen. Die Durchlässigkeit des Geländes für Grundwassereinfluss macht einen zusätzlichen Gründungsaufwand in diesem Bereich erforderlich. Weiterhin ist die Schaffung einer Ersatzfläche für das zu entfernende § 30 Biotop mit baulichen Kosten neben den Gutachter- und Genehmigungskosten verbunden. Die entstehenden Gesamtkosten für die Begutachtung, die Genehmigung der Beseitigung, die Ersatzschaffung des Biotops sowie der vermehrte Gründungsaufwand für die Bebauung der Fläche lassen einen Kostenaufwand in Millionengröße erwarten. Hinzu kommt der unvermeidbare zeitliche Vorlauf vor Erteilung einer Baugenehmigung.

Fazit und Vorschlag für die weitere Vorgehensweise

Die Arrondierung der beiden Teilflächen zu einer großen Gesamtfläche ist nur mit erheblichem zeitlichen Vorlauf und hohem Kostenaufwand möglich. Insbesondere die naturschutzrechtliche Prüfung und Genehmigung der Beseitigung des §30 Biotops würde für einen potentiellen Investor einen zeitlichen Vorlauf von mindestens 3 Jahren erfordern. Erschwerend kommt hinzu, dass ein nachhaltiges und belastbares Investitionsinteresse nachgewiesen werden muss.

Der Zeitbedarf kann auch durch vorbereitende Maßnahmen wie die Begutachtung des Biotops und Durchführung von hydrogeologischen Voruntersuchungen nicht verkürzt werden. Auch wenn industrielle Großvorhaben mit einigem zeitlichen Vorlauf geplant und umgesetzt werden, ist der festgestellte Zeitbedarf zur Beseitigung des §30 Biotops so hoch, dass aus Sicht der Stadtverwaltung keine realistische Chance auf Gewinnung und Bindung eines Industrieprojekts für die arrundierte Großfläche besteht. Die Wettbewerbssituation mit anderen schneller und kostenseitig günstiger besiedlungsfähigen Standorten bleibt dauerhaft ungünstig.

Die Stadtverwaltung empfiehlt daher, die im gemeinsamen Gewerbegebiet mit der Gemeinde Sülzetal bereits bestehenden Flächen für industrielle Großansiedlungen potentiellen Interessenten vordringlich anzubieten, die aktuelle Teilung der beiden Flächen im ILC beizubehalten und die beiden Teilflächen separat zu besiedeln.

Die die Entwicklung der nördlichen Teilfläche beeinträchtigende archäologische Verdachtsfläche sollte durch eine im Herbst 2014 durchzuführende Probegrabung soweit erkundet werden, dass Klarheit darüber besteht, ob die Besiedlung durch etwaige Funde behindert werden würde. Da derzeit noch ausreichende Flächenreserven im ILC für Investitionen mit Platzbedarf von weniger als 15 ha bestehen, verbleibt auch bei einem etwaigen Fund im archäologischen Verdachtsgebiet genügend Zeit, um Vorkehrungen zur Sicherung von Funden und zur anschließenden Besiedlung des Geländes zu treffen.

Nitsche

Anlagen: