

Auszug aus der Niederschrift über die 11. Sitzung der Bürgerschaft am 14.12.2023

Zu TOP: 7.15

Kommunales Flächenmanagement

Einreicherin: Josefine Kümpers, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI

Vorlage: kAF 0174/2023

Frau Kümpers bittet um eine schriftliche Beantwortung der kleinen Anfrage.

Anfrage:

1. Wie wird in der Hansestadt Stralsund ein kommunales Flächenmanagement betrieben und nach welchen Kriterien wird gehandelt?
2. Auf welche Art und Weise finden dabei ein möglichst geringer Flächenverbrauch und Bodenschutzfunktionen Beachtung?
3. Gibt es auf Bundes- oder Landesebene Möglichkeiten der Förderung eines kommunalen Flächenmanagements?

Die Beantwortung erfolgt schriftlich mit folgendem Inhalt:

zu 1. und 2.:

Kommunales Flächenmanagement ist immer dann erfolgreich, wenn es nicht auf der Ebene bloßer Planung stehen bleibt, sondern die Kommune als Eigentümerin aktiv in den Bodenmarkt eingreifen kann. Schon aus der Anzahl der Verwaltungsvorlagen zu An- und Verkaufsvorgängen ist zu ersehen, dass die Hansestadt hier intensiv arbeitet und erfolgreich unterwegs ist. Sichtbarstes Beispiel ist vielleicht der Ankauf des 34 ha großen Geländes der ehem. MV-Werften im Zuge deren Insolvenz und die Entwicklung des Areals zu einem maritimen Industrie- und Gewerbepark mit heute schon über 10 Firmen und rund 400 Beschäftigten. Indem die Stadt hier Initiative gezeigt und Verantwortung übernommen hat, wurde eine spekulationsgetriebene Übernahme und damit auch ein längerer Leerstand erfolgreich verhindert.

Verstanden als aktive Liegenschaftsentwicklung stehen für das Amt 60 beim Flächenmanagement nicht nur ökologische Gründe des Flächensparens, sondern auch städtebauliche Aspekte und nicht zuletzt ökonomische Gründe im Fokus.

Herr Dr. Raith erläutert kurz unterschiedliche Ansatzpunkte mit Beispielen:

(a) Umgang mit Baulücken

Ziel ist hier das In-Wert-Setzen von nicht Ertrag bringenden (d.h. nicht wirtschaftlich genutzten / verpachteten) Grundstücken. Anfang dieses Jahres wurde im Amt für Planung und Bau der Auftrag ausgegeben, gezielt nach städtischen Grundstücken im Siedlungsbereich zu suchen, die im Rahmen einer Innenentwicklung bebaut und folglich mit Erfolg privatisiert werden können. Insgesamt wurden rund einhundert Flächen identifiziert und entsprechen der möglichen Umsetzungsgeschwindigkeit in kurz-, mittel- bzw. langfristig priorisiert. Dabei handelt es sich sowohl um Wohnungsbauflächen als auch um Flächen für gewerbliche Nutzungen. Erste Flächen wurden inzwischen verkauft, andere auf der Homepage der Hansestadt ausgeschrieben, weitere sind in Vorbereitung. In einem Fall wurde die Bebaubarkeit durch eine Bauvoranfrage geklärt, bei weiteren werden kleinere Bebauungspläne zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB nötig bzw. werden bereits erstellt.

Die Umsetzung ist von der Aufnahmefähigkeit des Marktes (d.h. der Nachfrage) abhängig. Allein bei der als kurzfristig priorisierten Tranche handelt es sich um mehr als einen Hektar Fläche mit einem Bodenwert von über 1,5 Mio. €.

(b) Grundstücksordnung und Erschließung als Vorbereitung größerer städtebaulicher Entwicklungen

Im Umfeld der Lok-Schuppen wurden in den letzten Jahren durch die Hansestadt bzw. die stadteigene LEG gezielt Flächen von verschiedenen Eigentümern aufgekauft und angetauscht, um die frühere Eisenbahnbetriebsfläche recyceln und die angrenzenden Brachflächen nachverdichten zu können. Alleine für den Bereich des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 für die Hansestadt als Konzern wird ein Verkaufsgewinn nach Einstandskosten von knapp 2 Mio € erwartet. Zudem wird die äußere und innere Erschließung durch den privaten Investor übernommen, so dass perspektivisch bis zu 7,4 ha vorgenutzte Eisenbahn- und Straßenfläche einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden können. Die Grundstückserlöse werden dabei helfen, typische Mehraufwendungen beim Flächenrecycling, z.B. durch Auflagen von Denkmalschutz, Artenschutz (Zauneidechse) oder Bodenschutz (Altlasten) tragen bzw. ausgleichen zu können.

zu 3.:

Soweit bekannt gibt es keine systematische Förderung für kommunales Flächenmanagement, sondern nur Einzelfälle, von denen die Hansestadt wenn möglich auch Gebrauch macht. In ausgewiesenen Sanierungsgebieten z.B. kann Flächenankauf zum Zwecke städtebaulicher Neuordnung und Entwicklung im Rahmen der Städtebauförderung förderfähig sein.

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Steffen Behrendt

Stralsund, 02.01.2024