

Beschluss der Politik: Erstellung eines Brachflächenkatasters

1 Einleitung:

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat im Jahr 2016 die Erstellung eines Brachflächenkatasters beschlossen. Diese Forderung wurde daher auch als „Baustein D2“ der Wohnungsmarktstrategie der Stadt Delmenhorst im Frühjahr 2017 aufgenommen.

Im AK „Umsetzung Wohnungsmarktstrategie“ wurde im August 2017 entschieden, dass der damalige Fachdienst Stadtentwicklung und Statistik (83) Vorüberlegungen für die Erarbeitung eines Brachflächenkatasters tätigt und diese weiter abstimmt.

2 Merkmale und Rahmenbedingungen:

Der wesentliche Unterschied zwischen dem bestehenden Baulückenkataster (das der Fachdienst Stadtplanung bis 2015 erarbeitet hat) und einem zukünftigen Brachflächenkataster sind zum einen die Größe der zu betrachtenden Flächen und zum anderen der planungsrechtliche Status.

Im Baulückenkataster wurden planungsrechtlich baureife Grundstücke aufgenommen, die für interessierte Immobilienerwerber zur Bebauung bereit stehen. Bei den Brachflächen ist eine solche Nutzung im Regelfall erst mit der Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes mit anschließender Bauleitplanung vorzubereiten.

Häufig haben Brachflächen auch den Nachteil, dass diese aufgrund ihrer vorherigen Nutzung (gewerblich oder industriell) Bodenverunreinigungen aufweisen, die vor einer Wiedernutzung beseitigt werden müssen. Dieser Umstand führt zur Notwendigkeit umfassender Analysen und den dafür zeitlichen und finanziellen Kapazitäten eines Bodenrecyclings. Außerdem sind auf einigen ehemals gewerblichen Brachflächen Gebäude vorhanden, die für gewerbliche Zwecke erstellt wurden und entsprechend ihres Bauzustandes und ihrer Zweckbestimmung für andere Nutzungen (insbesondere die Wohnnutzung) nicht oder mit hohem Aufwand umgenutzt werden können. Häufig ist der Abbruch der Bestandsgebäude mit den entsprechenden Kosten und Aufwand erforderlich.

Als weitere Rahmenbedingung sind viele Brachflächen dadurch gekennzeichnet, dass diese sich an Orten mit einer hohen Lärm- und Luft-Immissionsbelastung befinden, (z. B. durch die Nähe zu Hauptverkehrsstraßen, zu Bahngleisen oder zu aktiven Gewerbe- und Industriebetrieben).

3 Zwischenfazit / zeitliche Perspektive:

Die Aktivierung von Brachflächen für den Wohnungsbau erfordert hohe Anstrengungen und einen längeren zeitlichen Vorlauf. Dennoch sind Brachflächen in langfristiger Perspektive ein wichtiges Potential für die Stadtentwicklung, um dort adäquate und zeitgemäße Nutzungen unterschiedlicher Art zu lokalisieren (z. B. Gewerbe, Dienstleistungen, soziale und gesundheitliche Infrastruktur, Freizeit, Naherholung aber natürlich auch für das Wohnen). Abhängig von der städtebaulichen Konzeption, können auf den Flächen auch Grünflächen zur Vernetzung von Biotopen entstehen.

4 Beispiele:

Nachfolgend werden Brachflächen im Delmenhorster Stadtgebiet benannt, die entweder ohne Nutzung sind bzw. deren Nutzung nicht dem Potential entspricht (mindergenutzte Flächen):

Name	Eigentum	Stand
Betriebsgelände ehem. Möller (Dummbäketal)	Privates Eigentum	Teilweise noch gewerblich genutzt. Bebauungsplan-Verfahren für eine Wohnnutzung ist in Vorbereitung.
Erweiterungsflächen für DLW, (Südlich Düppelstraße)	Privates Eigentum	Konzept für eine gemischtes, neues Wohnquartier mit Wohn- und Gewerbenutzung wird seit 2023 erarbeitet.
Ehemaliges DELESPA-Betriebsgelände	Privates Eigentum	Städtebauliche Überlegungen und Bebauungsplanentwurf liegen vor.
Ehemaliger Güterbahnhof (Nördlich Frühlingsweg, Winterweg)	Privates Eigentum	Eigentümer plant eine zukünftige Wohnnutzung.
<i>Diese Liste kann weiter geführt werden.</i>		

Desweiteren gibt es zahlreiche kleinere Grundstücke und Immobilien, die ebenfalls als Brachflächen betrachtet werden können, obwohl diese auch zukünftig für gewerbliche Zwecke geeignet wären. Als Beispiele dafür sind anzuführen:

Name	Eigentum	Stand
Ehemaliges Gelände eines BMW-Händlers (südlich der Bremer Straße)	Privates Eigentum	teilweise mit gewerblicher Nutzung
<i>Diese Liste kann weiter geführt werden.</i>		

5 Konkurrenz zwischen Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung

Insbesondere das zuletzt genannte Beispiel zeigt, dass bei einer Umnutzung ehemals gewerblicher Brachflächen für künftigen Wohnungsbau ein Wettbewerb mit künftigen gewerblichen Nutzern entsteht.

Im Regelfall ist zu erwarten, dass für den Grundstückseigentümer mit einer Wohnnutzung eine höhere Wertschöpfung entsteht, weil die Renditen beim Verkauf oder der Vermietung der Wohnimmobilien im Regelfall höher sind, als bei Gewerbeimmobilien (mit Ausnahme des Einzelhandels).

Aus diesem Grund sollte intensiv in der Stadtentwicklung und in der städtebaulichen Betrachtung diskutiert werden, ob es wünschenswert ist, ehemals gewerblich genutzte Grundstücke im Siedlungszusammenhang für den Wohnungsbau zu nutzen, da das Potential für die gewerblich Entwicklung im Delmenhorster Stadtgebiet stark begrenzt ist. Andernfalls ist bei einem „Verdrängen der gewerblichen Nutzung“ im Stadtraum, die Erschließung neuer Gewerbegebiet am Stadtrand (mit den entsprechenden Folgen für Natur, Landschaft und Naherholung) zu erwarten.

6 Weiteres Vorgehen

Die Erstellung eines umfassenden Brachflächenkatasters bedarf eines personellen und finanziellen Einsatzes, der derzeit nicht im Fachdiensten Stadtplanung eingeplant ist.

Andererseits sind ein Teil der o.g. Brachflächen in der Wohnungsmarktstrategie Bausteine A - „Strategische Ziele“ mit prioritären Flächen für den Wohnungsbau bereits enthalten.

Daher wird empfohlen diese Vorgehensweise so beizubehalten. Das heißt, die „Strategischen Ziele“ der Wohnungsmarktstrategie (Baustein A) werden regelmäßig (spätestens nach 2 Jahren) überprüft und für den Wohnungsbau grundsätzlich geeignete „Brachflächen“ werden als prioritäre Flächen für die Wohnbauentwicklung dargestellt.

Delmenhorst, 19.06.2023

Im Auftrag

gez. Jankowsky (50S)