

Datum: 18.05.2015

Verwaltungsvorlage

Geschäftsbereich II
Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt

Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat	Termin	Tagesordnungsart	TOP	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bürgermeisterberatung	18.05.2015	nicht öffentlich				
Wirtschaftsförderungsausschuss	08.06.2015	öffentlich				
Stadtbau- und Umweltausschuss	15.06.2015	öffentlich				
Ältestenrat	22.06.2015	nicht öffentlich				
Stadtrat	30.06.2015	öffentlich				

Inhalt **Brachenkonzept der Stadt Plauen**

Grundlage:

Beraten und abgestimmt: **Wirtschaftsförderung**

Beschlüsse die aufzuheben bzw. zu ändern sind: **keine**

Verantwortlich für Durchführung: **Geschäftsbereich II**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Plauen bestätigt das Brachenkonzept der Stadt Plauen als verwaltungsinterne Handlungsgrundlage, sowohl für raumbezogene Planungen, als auch für das Stellen von Fördermittelanträgen und beauftragt die Verwaltung mit der kontinuierlichen Umsetzung und regelmäßigen inhaltlichen Fortschreibung.

Sachverhalt:

Die Entstehung und damit auch die Lage von brach fallenden Nutzungen folgen keinen planerischen Vorstellungen, sondern sind ein Produkt von Eigentum und ökonomischer Verwertungslogik. Brachen entstehen also ungeplant. Der Perforierungsprozess im Stadtgefüge auf Grund des Strukturwandels hinterlässt keine klar formulierten Räume, sondern „amorphe Gefüge“, welche sich nur schwer mit städteplanerischen Entwicklungsvorstellungen vereinen lassen.

Die aktuelle Situation in der Stadt Plauen ist ein Konglomerat verschiedenster baulicher Brachentypen. Mit Stichtag 31.12.2014 wurden insgesamt 515 bauliche Brachen mit einer Gesamtfläche von 35,18 ha (0,34 % der Gesamtfläche) ermittelt. Es handelt sich in erster Linie um kleine und mittlere Brachen. Der Anteil von Brachen mit einer Fläche größer einem Hektar liegt unter 1 %.

Schwerpunkte bilden 82 Industrie- und Gewerbebrachen (15,9 %) mit einer Fläche von ca. 19,82 ha (56,3 %), 377 Wohnbrachen (73,2 %) mit einer Fläche von ca. 7,65 ha (21,7 %) und 14 Agrarbrachen (2,7 %) mit einer Fläche von ca. 3,52 ha (10,0 %). Brachen im Bereich des Handels, des Militärs und im Sektor der sozialen Einrichtungen sind, in untergeordneter Menge, ebenfalls vorhanden. Diese vielgliedrige Typenstruktur ist einer der Hauptgründe für die nahezu flächendeckende Verteilung der Brachen im Stadtgebiet.

Kernaussagen der Bestandserhebung

- Die Stadt Plauen hat besonders in den fünf zurückliegenden Jahren 107 Brachen revitalisiert. Eine Aussage hinsichtlich der quantitativen Verschärfung der Brachenproblematik verdichtet sich nicht.
- Jede sechste Brache in Plauen ist eine Gewerbe- und Industriebrache. Diese konzentrieren sich in der Elsteraue sowie im nördlichen Bereich der Kernstadt (Nähe obere Bahnlinie).
- Jede vierte Brache unterliegt dem Denkmalschutz bzw. befindet sich in einer schutzwürdigen Zone.
- In Plauen dominieren kleinteilige Wohnbrachen im mehrgeschossigen Mietwohnungsbau (Altbausubstanz). Diese konzentrieren sich entlang der vielbefahrenen Hauptverkehrsstrassen und in unmittelbarer Nachbarschaft zu Gewerbe- und Industrieanlagen.
- Hinsichtlich der Baualtersklasse dominiert die Altbausubstanz vor 1919.
- Über 91 % der Brachen befindet sich in Privatbesitz. Der Handlungsspielraum der Kommune ist deutlich eingeschränkt.
- Der Anteil zwischengenutzter Brachen oder Brachenteile ist in Plauen als gering zu bewerten.

Handlungsziele und Hintergründe

Die zielgerichtete Nutzung von Brachflächen ist ein wichtiger Hebel für die nachhaltige Stadtentwicklung. Mit dem Brachenkonzept als Facette des integrierten gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes (InSEK) will die Stadt Plauen fachübergreifend eine Steuerungsgrundlage schaffen. Es vertieft die Kenntnisse zu den Brachen und deren räumliche Verteilung und ist Voraussetzung dafür, dass baulichen und funktionalen Missständen gezielt entgegengewirkt, Gefahren im Sinne der Verkehrssicherheit vorausschauend abgewendet, und Umweltschäden beseitigt werden können. Den formulierten Umweltqualitätszielen soll mit Blick auf eine flächensparende Entwicklung verstärkt Rechnung getragen und innerstädtische Entwicklungspotentiale mit Blick auf die Schwerpunkte Begrünung, Nachnutzung und Zwischennutzung ausgelotet werden. Optionen entstehen auch mit Blick auf Stadtverdichtung, höhere Energieeffizienz, kürzere Wege oder das Schaffen neuer vernetzender Grünflächen.

Mit Blick auf die Akquirierung von Fördermitteln und Sicherung von Eigenmitteln sind ab 2015 auch geänderte förderrechtliche Kriterien und Zuwendungsvoraussetzungen zu beachten. Demnach müssen Brachen, für deren Beseitigung finanzielle Hilfen beantragt werden, künftig im Teilfachkonzept „Brachen“ des Stadtkonzeptes Plauen 2022 enthalten und im gesamtstädtischen Kontext dargestellt sein. Die zur Förderung beantragte Brachfläche ist auch im Brachflächenerfassungssystem des Freistaates Sachsen (KWIS) mit den dort verankerten Mindestdaten zu erfassen.

In der Endkonsequenz wird ein fachübergreifend nutzbares Handlungsinstrument angestrebt. Durch technische Verknüpfungen der Daten sollen Informationen über die Entwicklung der Brachen generiert werden.

Vorgesehen ist auch die Verknüpfung zu räumlichen Informationen des vorhandenen Geo-Informationssystems (GIS). Sie ermöglicht eine Verschneidung mit anderen Fachdaten (Altlasten, Baumbestand, Luftbild, ...) und damit eine flexiblere Kontextualisierung der einzelnen Flächen, d. h.: Lage und Eignung der Brachfläche können an Hand verschiedener Kriterien in einem räumlichen Bezug vernetzend visualisiert und analysiert werden.

Prioritäten, Kerninhalte und Maßnahmen

Bei der Einordnung der Brachen wurde weniger der gegenwärtige Bauzustand herangezogen, als vielmehr die Gesamtbedeutung der Maßnahme für die künftige Stadtentwicklung und die Chance der Umsetzbarkeit fokussiert. Daher rückten beispielsweise alle Maßnahmen, die in Kürze beginnen bzw. für die es gegenwärtig bereits Absichtserklärungen oder Ähnliches gibt, in den Vordergrund.

Die gegenwärtig in Umsetzung befindlichen Maßnahmen umfassen eine Fläche von 0,87 Hektar. Es ist also davon auszugehen, dass bereits 2015 rund 15 % der anvisierten Ziele erreicht werden können. Bis Ende 2017 stehen in erster Linie beispielsweise Objekte im Bereich Hempelsche Fabrik, Topfmarkt, Richarda-Huch-Straße und Louis-Ferdinand-Schönherr-Straße im Mittelpunkt des Handelns. Bis 2020 werden eine Revitalisierung von 70-80 Brachen mit einer Gesamtfläche von mindestens 7 Hektar und ein Anteil an Nach- und Umnutzungen von 20-25 % angestrebt. Sechs größere Gewerbe- und Industrie-Komplexe stellen einen wesentlichen Schwerpunkt bei der Revitalisierung dar. Allein deren Flächenanteil macht ein Viertel der Gesamtfläche aller Brachen aus. Vertiefende Aussagen siehe Punkt 6. „Maßnahmen und Umsetzungskonzept“ der Anlage.

Über diese klassische Prioritätensetzung hinaus sollen auch Konzentrationspunkte von Brachen in Angriff genommen werden. Erörtert wird in diesem Zusammenhang die Festsetzungsmöglichkeit eines räumlichen Schwerpunktgebietes. Aufgrund der Ausgangslage und Außenwirkung stehen hierbei die stark befahrenen Einfallstraßen im Mittelpunkt. Höchste Priorität wird der Oelsnitzer Straße beigemessen.

Insgesamt sind im Haushalt der Stadt Plauen für das Jahr 2015 Ausgaben in H. v. 1,16 Mio. EUR mit einem Eigenanteil von 116 TEUR für den Abbruch städtischer und privater Industrie- und Gewerbebrachen eingeplant. Es ist davon auszugehen, dass zum kontinuierlichen Rückbau von ruinösen Wohnhäusern, Industrie- und Gewerbebrachen in den Folgejahren jährliche Haushaltsmittel in ähnlicher Höhe benötigt werden.

Ausgangspunkt, Nutzung und Ausblick

Daten und Informationen zum Thema „Brachen“ wurden in Plauen erstmals 2006 erfasst. Die Daten waren jedoch bruchstückhaft, nicht aktuell und unzureichend definiert. Um eine belastbare und vor allem auch statistisch auswertbare Datenbasis für die Konzepterstellung zu erhalten, wurde die grundlegende Überarbeitung der sogenannten „Stammdatei“ notwendig. Die Adresse diente dabei als klarer Bezugspunkt. Im Rahmen von Fortschreibung, Evaluierung und Monitoring angestrebt wird jeweils im I. Jahresquartal eine fachübergreifende Tagungsrunde unter Beteiligung der Fachgebiete Stadtplanung und Umwelt (Federführung), Bauordnung, Betriebswirtschaft/Liegenschaften sowie der Wirtschaftsförderung.

Anlage

Brachenkonzept

Hinweis: Die Anlage wird in Papierform nur an die Fraktionen verteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Hat der Beschluss finanzielle Auswirkungen?		<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Aufwendungen/Auszahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro			
Erträge/Einzahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro			
Städtischer Eigenanteil zur Umsetzung des Beschlusses in Euro			
Folgekosten des Beschlusses		<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, in der Begründung dargestellt
Abstimmung mit der Kämmerei ist erfolgt?		<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
<u>Anmerkungen:</u>			

Veranschlagung der finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

Bereits veranschlagt?	<input type="checkbox"/> ja
-----------------------	-----------------------------

Veränderung zum Planansatz				<input type="checkbox"/> neu	<input type="checkbox"/> mehr	<input type="checkbox"/> weniger
Haus-halts-jahr	Betrag in Euro	Teilhaushalt		Nummer	<input type="checkbox"/> Produkt	<input type="checkbox"/> Investition
					<input type="checkbox"/> E-Liste	<input type="checkbox"/> INST-Liste
					<input type="checkbox"/> Z-Liste	
<input type="checkbox"/> Aufwand/Auszahlung im Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> Auszahlung aus Investitionstätigkeit		<input type="checkbox"/> Auszahlung aus Finanzierungstätigkeit		
<input type="checkbox"/> Ertrag/Einzahlung im Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Investitionstätigkeit		<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Finanzierungstätigkeit		

 Ralf Oberdorfer
 Unterschrift liegt im Original vor

 Levente Sárközy
 Unterschrift liegt im Original vor