

PLANUNG DER REVITALISIERBARKEIT (START-UP- PLAN) VON BRACHFLÄCHEN IM GRÜNEN RING LEIPZIG: BEISPIEL FLÄCHE

FLURSTÜCKE X,Y
GEMEINDE MARKKRANSTÄDT

Version 1
2018

Dr. Uwe Ferber, StadtLand UG



Bernd Siemer, Karl Eckert, LfULG

LANDESAMT FÜR UMWELT,
LANDWIRTSCHAFT
UND GEOLOGIE





Inhalt

A. Aufgabenstellung eines Start-Up-Plans	2
B. Flächendaten	3
C. Projektidee und Ziele	4
D. Bestandsaufnahme/Flächenbeschreibung	4
D.1. Lage und Standortprofil	4
D.2. Eigentumsverhältnisse	4
D.3. Parzelle und Erschließungssituation	4
D.4. Gebäude und Baugrund	5
D.5. Benachbarte Nutzungen	6
D.6. Baurechtssituation und Städtebauliche Planungen	7
D.7. Immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen	8
D.8. Ansprechpartner und Akteure	8
E. Entwicklungs- und Nutzungskonzept	8
F. Baureifmachung	8
G. Vermarktung und Wirtschaftlichkeit	9
H. Projektentwicklung und Monitoring	10



A. Aufgabenstellung eines Start-Up-Plans

Im Rahmen des INTERREG CENTRAL EUROPE Projektes LUMAT wurden im Modellraum des Grünen Rings Leipzig Machbarkeitsstudien als Beitrag zum sächsischen Pilotvorhaben entwickelt. Diese sind von der laufenden Gesamterhebung der Brachflächen abgeleitet worden.

Die Machbarkeitsstudie stellt in Form einer standardisierten, vereinfachten und kompakten Gesamtbetrachtung eine Grundlage für eine zeitnahe Revitalisierung einer Fläche dar. Sie soll dabei alle für eine Flächenrevitalisierung notwendigen Informationen zusammenfassen, jedoch ausführliche Detaildarstellungen vermeiden. Als methodische Grundlage diene die im Rahmen des BMBF Vorhabens (Förderkennziffer 07 DUS 03) genutzte Arbeitshilfe von "Start-Up-Plänen für Brachflächen".

Die Machbarkeitsstudie enthält Informationen zu einem Grundstück/Brache in den Themenbereichen:

- Entwicklungsperspektive für die Fläche und planerische und bauordnungsrechtliche Aspekte,
- Baureifmachung der Fläche (umweltorientierte Themen) einschließlich der Grundstücksaufbereitung durch Flächenrecycling sowie der Gebäudesanierung bzw. dem Gebäuderückbau
- Vermarktung und Wirtschaftlichkeit des Vorhabens sowie Hinweise zu Fördermöglichkeiten, insb. des Landesprogramms Brachflächenrevitalisierung
- Projektentwicklung und Monitoring durch Eigentümer/Projektentwickler
- Ergänzend standortspezifische Aspekte, wie z.B. naturschutzrechtliche Fragestellungen, Denkmalschutz

Der Plan soll die Kommunikation und Zusammenarbeit der bei Revitalisierungsvorhaben beteiligten Personen fördern und unterstützen.

Am Standort einer Brachfläche in der Gemeinde Markranstädt steht die Ausarbeitung einer Folgenutzung für die vorhandene Brache im Vordergrund.



B. Flächendaten

Flurstück(e):	
Straße, Nummer:	
Fläche:	ca 25.000 m ²
Eigentümer:	Private Eigentümer
Allgemeine Flächenmerkmale	
Aktuelle Nutzung:	Ungenutzt
Gebäude:	Nur noch Bodenplatten vorhanden
Verkehrliche Erschließung/ Infrastruktur:	Über X-Straße (Verkehr), Medien über Betriebsgrundstück
Restriktionen:	Angrenzende Bahnlinie



C. Projektidee und Ziele

Das ehemalige Betriebsgelände gliedert sich in zwei Teilbereiche auf. Die ehemalige Fabrikantenvilla mit ihrer markanten Architektur soll als Zeitzeuge für Wohnen revitalisiert werden. Für das ehemalige Betriebsgelände steht eine Variante im Vordergrund - eine Nachnutzung als lebendiger Gewerbe- und Dienstleistungsstandort mit der angrenzenden Fabrikantenvilla als Aushängeschild eines modernen und zugleich traditionellen Ambientes.

Ziel ist es:

- eine Revitalisierung der brachliegenden Fläche zu ermöglichen
- die ökologischen Altlasten zu sanieren
- den Erhalt dieses strukturgebenden Gebäudedenkmal zu gewährleisten.

Dazu muss ein selbsttragfähiges Gesamtkonzept unter Berücksichtigung des aktiven Betriebsteils entwickelt werden.

D. Bestandsaufnahme/Flächenbeschreibung

D.1. Lage und Standortprofil

Die Stadt befindet sich in ca. 13 km Entfernung des Stadtzentrums Leipzig, die Liegenschaft im ist ca. 12 km entfernt. Die Gemeinde hat ca. 15.200 Einwohner und verfügt über eine Fläche von ca. 58,46 km². Stadtverwaltung, Grund- und Mittelschule, Gaststätten, Einkaufsmärkte für den täglichen Bedarf, Kirchen, Kindertagesstätten, Sportstätten und Ärzte sind vorhanden.

Die im Osten der Stadt gelegene Fabrik geht in ihrer geschichtlichen Gründung auf das Jahr 1899 zurück. Das Produktionsprofil entwickelte sich von Bau- und Spezialmaschinen über Holzbearbeitungsmaschinen und Industriearmaturen bis zur Umstellung im Jahr 1970 auf Hydraulikerzeugnisse. Eingebunden in das damalige Kombinat ORSTA-Hydraulik, das zu den größten Hydraulikerstellern zählte, war der Betrieb auf die Entwicklung und Produktion von kompletten Hydrauliksystemen spezialisiert. Die heutige GmbH wurde X gegründet. Mit der Privatisierung gehört die Fabrik mit ca. X Mitarbeitern zum Firmenverbund. Nach der Stilllegung des Anlagebaues wurde die Produktion auf dem bis heute noch aktiven Betriebsteil mit einer neu errichteten Halle fortgesetzt. Der Verkauf der Produkte erfolgt weltweit. Gegenwärtig produziert die GmbH auf einer Gesamtfläche von etwa 65.000 m² mit ca. X Mitarbeitern in X Werkhallen.

D.2. Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befinden sich im privaten Eigentum. Diese betreibt ihren Industriebetrieb auf den benachbarten Liegenschaften und hat für die freigesetzte Liegenschaft keine Verwendung.

D.3. Parzelle und Erschließungssituation

Der Standort befindet sich im Einzugsgebiet der Stadt Leipzig und verfügt durch

- die Lage unweit der A 38 verbunden über die Bundesstraße
- die Anbindung an den ICE Knotenpunkt Leipzig (mit der S-Bahn ca. 30 min) und den Flughafen (ca 40 min)

über eine gute Verkehrsanbindung.

D.4. Gebäude und Baugrund

Die Gebäude wurden in den 90er Jahren mit Ausnahme der Fabrikantenvilla abgebrochen. Bodenplatten, Fundamente und Leitungstrassen sind im Untergrund verblieben. Der Boden ist in den einzelnen Bereichen z.T. erheblich mit Schadstoffen belastet. Das Schutzgut Boden ist demzufolge unter Berücksichtigung der Bewertungsgrundlagen als bereits geschädigt zu bezeichnen. Zumeist liegen die Schadstoffe in den oberen Bodenbereichen vor und nehmen mit zunehmender Tiefe rasch ab. Dies gilt insbesondere für die MKW und bedingt auch für die PAK. Für die LHKW ist dies nicht zutreffend. Hier wurden auffällige Konzentrationen zumeist in tiefer liegenden Bodenschichten festgestellt.

Wie in Abbildung 1 gezeigt ist die Bodenplatte zunehmend porös und wird durch Spontanvegetation besiedelt.



Abbildung 1: Brachfläche/Bodenplatte



Abbildung 2: Eingang Fabrikantenvilla

D.5. Benachbarte Nutzungen

Im Süden grenzt eine Bahnlinie an. Hiervon ausgehende Lärmbeträchtigungen sollen durch den geplanten Bau einer Lärmschutzwand minimiert werden.

Im Norden und Osten grenzen Mischgebiete an, in denen sich der Nutzungsmix verstärkt in Richtung Wohnen verschiebt

Im Osten grenzt das aktive Betriebsgelände der Eigentümer an. Deren Infrastruktur ist zum Teil noch mit dem brachgefallenen Betriebsteil verflochten.



Abbildung 3: Benachbarte Nutzungen für Wohnen im Mischgebiet

D.6. Baurechtssituation und Städtebauliche Planungen

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich der Fabrikantenvilla als Mischgebiet, der übrige Teil als Gewerbegebiet ausgewiesen. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

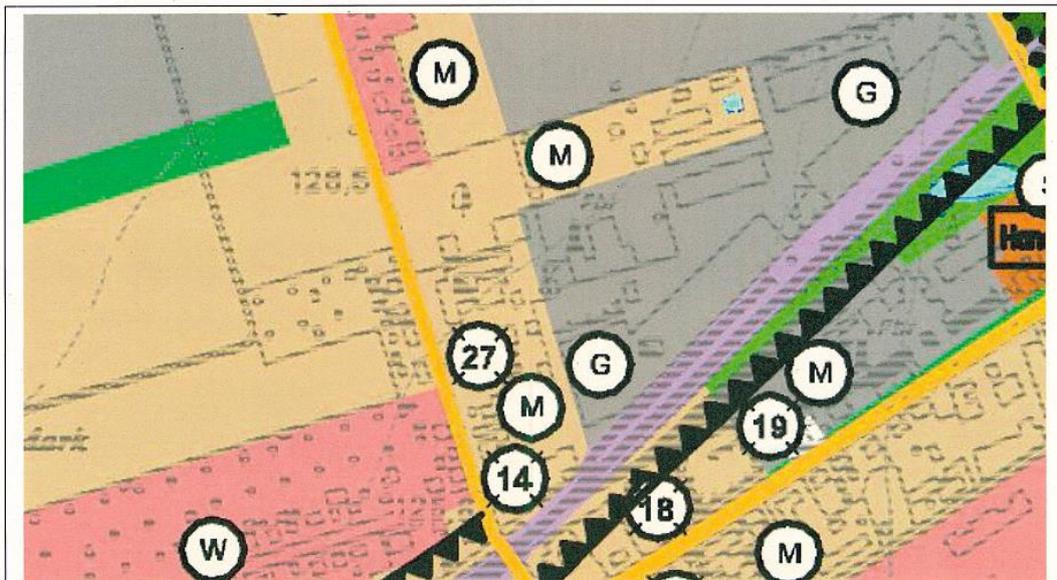


Abbildung 4: Flächennutzungsplanauszug



D.7. Immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Standort befindet sich im unmittelbaren Einzugsgebiet der Stadt Leipzig. Die aktuelle Recherche auf Immobilienportalen erbrachte Angebote für erschlossene Gewerbeflächen von 35 - 40 Euro / m². Nach Auskunft bei der Stadtverwaltung ist die Nachfrage gegenwärtig als X einzuschätzen.

Das Objekt wird gegenwärtig auf keinem der großen Gewerbeimmobilienportale oder der Webseite der Gemeinde angeboten.

D.8. Ansprechpartner und Akteure

Hier werden die Kenndaten der Ansprechpartner eingetragen!

E. Entwicklungs- und Nutzungskonzept

Der Standort soll zum Wohn- Gewerbe und Dienstleistungspark entwickelt werden.

Kernbestandteile sind der neue Gewerbepark mit Schwerpunkt auf Unternehmen des metallverarbeitenden Gewerbes und Logistikdienstleister in modular verfügbaren Gewerbeeinheiten. Es werden Miet- und Kaufoptionen angeboten. In der benachbarten Fabrikantenvilla besteht die Möglichkeit Büroflächen sowie kombinierte Büro- und Gewerbeflächen anzumieten/zu erwerben. Im Erdgeschoss werden Gemeinschaftsfläche und eine Café vorgehalten.

F. Baureifmachung

Eine akute Gefährdung für den Menschen über den Direktpfad Boden - Mensch lässt sich aufgrund der vorhandenen Bodenabdeckungen derzeit vom Gutachter nicht ableiten. Eine potenzielle Gefährdung wird im Zusammenhang mit eventuellen Erdbaumaßnahmen gesehen (Arbeitsschutz/Entsorgungswege).

Über den Pfad Boden - Grundwasser wurde jedoch eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser und damit möglicherweise auch des Menschen festgestellt. Mit Blick auf die Stoffkonzentrationen stellt der Gutachter fest, dass die Hauptkontaminanten im Boden (MKW und PAK) zwar bisher kaum zu einer nennenswerten Beeinträchtigung des Grundwassers geführt haben, dass aber insbesondere bezüglich der Gehalte an LHJKW und Chrom VI das Grundwasser ebenfalls als bereits geschädigt bezeichnet werden muss.

Die im derzeit brach liegenden Westteil des Untersuchungsgebietes befindlichen Teilflächen 3 und 11 sollten im Zuge der ohnehin vorgesehenen Flächenumwidmung und der damit verbundenen Erdbauarbeiten erkundet bzw. entsprechend der Gefährdungsabschätzung unter Wahrung der Verhältnismäßigkeit saniert werden. Im Zuge eines Bodenaushubes ist dabei von erhöhten Entsorgungskosten auszugehen. Diese müssten dringend erkundet und damit in ihrer Größenordnung einschätzbar werden.

Mit Blick auf den Zustand der Bodenplatte ist die Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser des GWL vorhanden.

Es muss überprüft werden, ob die Aufrechterhaltung der Versiegelung noch erforderlich ist.

Für die Baureifmachung sind ein Abbruch der Bodenplatte und Fundamente und die Entsorgung von kontaminierten Bodenmaterialien erforderlich. Hierfür muss Einvernehmen mit der Unteren Bodenschutzbehörde hergestellt werden. Gegenwärtig beruht die Einschätzung des Gefährdungspotenzials

auf einer orientierenden Untersuchung aus dem Jahr 2007. Demzufolge ist der Boden in einzelnen Bereichen z.T. erheblich mit Schadstoffen belastet.

Damit lassen sich für den hier im Blick befindlichen Teilbereich voraussichtliche keine gravierenden Kontaminationsherde prognostizieren.

G. Vermarktung und Wirtschaftlichkeit

Die Brachfläche lässt sich trotz der klaren Standortvorteile in den gegenwärtig ungeordneten und mit Blick auf die zukünftige Nutzung unklaren Perspektiven nur schwer vermarkten. Für eine Vermarktung ist daher die Realisierung einer städtebaulichen Entwicklungsperspektive eine grundlegende Voraussetzung.

Die darin skizzierte Option eines modernen Dienstleistungs- und Gewerbeparks mit Angeboten zu verknüpften Wohn- und Büroeinheiten in der Fabrikantevilla und kleinteiligen Gewerbeeinheiten verspricht gute Aussichten auf eine positive Vermarktung.



Abbildung 5: Beispiel für Gewerbepark <http://www.gewerbepark-land-au.de/>



H. Projektentwicklung und Monitoring

Aktuell werden für den Standort die folgenden Schritte vorgeschlagen:

- Vertiefte Detailuntersuchung für den Teilbereich in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde
- Prüfung Aufstellung eines Bebauungsplan/Innenentwicklungsplan
- Alternativ: Rahmenkonzept und Genehmigung auf Grundlage von §34
- Kostenkalkulation der Abbruchkosten für Bodenplatte und Fundamente
- Werbung mit neuem Konzept für Inverstör