

Teilfortschreibung

Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Meißen aus dem Jahr 2008

(Beschluss vom 25.03.2009 , Beschluss- Nr. 09/4/015)

Fachkonzept Brachen

(Stand vom 31.08.2015)

Gliederung:

- 4.11.1 Definition
- 4.11.2 Prozess der Erfassung und Bewertung der Brachflächen und Ihre Bedeutung im Rahmen der integrierten Stadtentwicklungsplanung
- 4.11.3 Erfassung Bestand und Nachnutzungsziel (Datenblätter)
- 4.11.4 Zusammenfassung
- 4.11.5 Übersichtskarte
- 4.11.6 Anlage Datenblätter

nach: Meißen links - Nord (nördlich der Bahnlinie)

Meißen links – Süd (südlich der Bahnlinie)

Meißen rechts – Nord

Meißen rechts - Süd

4.11.1 Definition

Das vorliegende Brachen-Nachnutzungskonzept stellt einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung Meißens dar. Mit dessen Hilfe soll den brach liegenden Flächen eine neue Nutzungsform zugeführt werden. Zunächst soll näher erläutert werden, was unter einer Brache zu verstehen ist:

„Der Begriff Brachfläche hat bisher keine einheitliche Definition erfahren und wird in unterschiedlicher Weise angewendet. [...] [In] der Stadtforschung und Stadtplanungspraxis wird der Brachenbegriff zur Beschreibung nicht mehr genutzter Flächen verwendet, [insbesondere für] aufgegebene Standorte in Folge des wirtschaftlichen und technischen Strukturwandels [...]. Im Unterschied zur landwirtschaftlichen Brache werden die Flächen [...] zumeist nicht bewusst aus dem Nutzungszyklus genommen, sondern es findet sich meist keine Nachnutzung.

Die Gründe dafür sind vielfältig, wie auch Typ und Zustand der Fläche. Brachflächen lassen sich anhand deskriptiver Merkmale (vorherige Nutzung, Größe, Altlastenrisiko, etc.), ökonomischer Merkmale (Kosten- und Ertragsaspekte), zeitlicher Aspekte (kurzfristige, dauerhafte Aufgabe der Nutzung) und handlungsorientierter Merkmale (Interventionsnotwendigkeiten zur Änderung der Standorteigenschaften, die eine Revitalisierung oder Anschlussnutzung ermöglichen) abgrenzen. Gesetzlich ist durch Baugesetzbuch und Raumordnungsgesetz geregelt, dass der Wiedernutzung von brachgefallenen Siedlungsflächen ein Vorrang gegenüber der Inanspruchnahme neuer Freiflächen zu geben ist.“¹

Neben den Flächen, deren Nutzung vollständig aufgegeben wurde, werden im vorliegenden Brachenkonzept auch mindergenutzte Flächen als Brachflächen betrachtet.

Der wirtschaftliche Strukturwandel von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft, technischer Fortschritt sowie politische Veränderungen haben auch in Meißen die Aufgabe ehemaliger Industrie- und Militärstandorte bewirkt. Damit einher geht teilweise auch der Leerstand von Wohngebäuden und ehemaligen Gemeinbedarfseinrichtungen. Ebenso wurden erhebliche Flächen von der Nutzung als Bahnflächen entwidmet und stehen nun für neue Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Im Einzelfall werden auch mindergenutzte Freiflächen mit betrachtet.

Nahezu zeitgleich mit der Nutzungsauffassung innenstädtischer Flächen wurden Freiflächen in den Randgebieten der Stadt für die Ansiedlung neuer Industrie- und

¹ Quelle: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL): Brachfläche. Hannover, 2010-2015. Abrufbar unter: <http://www.arl-net.de/lexica/de/brachfl%C3%A4che?lang=en>

Dienstleistungsbereiche sowie Wohngebiete erschlossen. Ursache waren die langfristige Klärung der Eigentumsverhältnisse einerseits, die Notwendigkeit der Schaffung von Wohnraum und die schnelle Erschließung von gewerblichen Bauland andererseits.

Der Flächenverbrauch für Siedlung, Industrie und Gewerbe sowie für die Verkehrserschließung stieg weiter an. Neben dem Faktor Zersiedelung der Landschaft bewirkten die brach liegenden Flächen einen Attraktivitäts- und Imageverlust einiger Stadtteile.

Unsanierete bauliche Anlagen teils im ruinösen Zustand, Altlasten und teilweise schwebende Insolvenzverfahren behindern nicht nur eine schnelle Wiedernutzung der Flächen, sondern beeinflussen im erheblichen Maß negativ das Umfeld.

4.11.2 Prozess der Erfassung und Bewertung der Brachflächen und ihre Bedeutung im Rahmen der integrierten Stadtentwicklungsplanung

Die Erfassung und Bewertung der Brachflächen in der Stadt Meißen ist ein Prozess. Der gegenwärtige Stand zeigt die aktuelle Situation, schnelle Veränderungen (d.h. die Umsetzung der Nachnutzungskonzepte und damit die Herausnahme aus dem Kataster) sind erwünscht. Das bedeutet, dass ständige Beobachtungen, Eigentümergespräche, wirtschaftsfördernde Maßnahmen und Klärung von Fördermöglichkeiten notwendig sind

Als erste Grundlage für die Erfassung der Brachflächen diente eine Excel-Datei, die bereits 2001 im Rahmen des Forschungsvorhabens „Konzept der Regionalentwicklung im Landkreis Meißen“ (2002) im Auftrag des Landkreises Meißen durch Studenten der Technischen Universität Dresden erstellt wurde. In dieser Ursprungstabelle wurden insgesamt 51 Brachflächen und Brachen-Verdachtsflächen vermerkt. Diese Tabelle enthält bereits wichtige Informationen über die Brachen wie Flächenangabe, ursprüngliche Nutzung, Gebäudebestand, Denkmalschutz, Altlasten oder die Versorgung mit Strom, Wasser, Gas und Fernwärme. Nachnutzungsmöglichkeiten/ Entwicklungsrichtungen auf der Basis des damals rechtsgültigen Flächennutzungsplanes und der planungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB wurden durch die Stadtverwaltung ergänzt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meißen von 2006 und des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes von 2008 erfolgte eine Überprüfung und Ergänzung der 2001 erfassten Brachflächen. Viele Flächen wurden bereits einer neuen Nutzung zugeführt. Andererseits sind seitdem weitere Flächen brach gefallen. Zudem

mussten inzwischen veraltete und damit ungültig gewordene Informationen korrigiert werden. Die Tabelle wurde in verschiedenen Überarbeitungsstufen aktualisiert.

Erstmalig wurden im Rahmen der Erarbeitung des INSEK 2008 Datenblätter zu den einzelnen Brachflächen/Standorten angefertigt, die nach Zustimmung des Eigentümers veröffentlicht wurden.

Im Rahmen der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (InSEK 2008) der Stadt Meißen erfolgte im Zeitraum vom 01.10.2014 bis 15.03.2015 eine intensive Überarbeitung und teilweise Neubewertung der Brachflächenerfassung. Da im erheblichen Umfang Brachflächen aufgrund ihrer Revitalisierung entfallen sind (in der Karte unter Brachflächen streichen erfasst) rückten nun kleinere mindergenutzte Flächen in den Fokus. Diese und eine systematische „Durchleuchtung“ der Gesamtstadt führten zu der jetzt wesentlich erhöhten Anzahl aufgenommener Flächen.

Auf der Basis eines neuen Ordnungssystems (Gliederung der Informationen in Datenblättern und Übersichtstabelle) wird die Zusammenarbeit mit den jeweiligen Eigentümern und die Veröffentlichung unter dem Gesichtspunkt des Datenschutzes erleichtert.

4.11.3 Erfassung Bestand und Nachnutzungsziel (Datenblätter)

Für jede Brachfläche liegen 2 Datenblätter vor. Diese Datenblätter enthalten die wichtigsten Angaben zur jeweiligen Brache und sollen dem Betrachter helfen, sich innerhalb kurzer Zeit einen Überblick zu verschaffen.

Datenblatt A (grün) enthält folgende Informationen:

Bezeichnung, Brachenummer (analog zur Übersichtskarte);

Adresse, Gemarkung, Flurstück;

Fläche;

Vornutzung;

Derzeitige Nutzung;

Merkmale: Gebäudebestand, Denkmalschutz, Altlasten, Erschließung (Elt...)

Festlegungen im Flächennutzungsplan, Planungsrecht;

Zustandsbeschreibung;

Nutzungsmöglichkeiten;

Fördermöglichkeiten;

Ansprechpartner;

Übersichtskarte;

Datenblatt B (orange) enthält Informationen zum Eigentümer/ Ansprechpartner und ob der Eigentümer der Veröffentlichung zustimmt,

sowie Fotos zur Lageeinordnung und Bausubstanz.

4.11.4 Zusammenfassung / Zielstellung

Insgesamt wurden im Meißner Stadtgebiet 114 Brachflächen erfasst:

Links- Nord: 57;

Links- Süd: 5;

Rechts- Süd: 27;

Rechts- Nord: 25.

Sie ergeben zusammengefasst eine Fläche von 103,74 ha. Dabei entfallen 62 dieser Flächen auf die linkselbische Seite, 52 Brachen auf die rechtselbische.

Eine deutliche Konzentration von Brachflächen ist sowohl im Triebischtal als auch in Meißen-Cölln zu verzeichnen.

Entsprechend der Nachnutzungsmöglichkeit stehen Brachflächen in folgenden Kategorien zur Verfügung:

A bauliche Nachnutzung	-	10,88 ha
B gewerbliche Nachnutzung	-	55,80 ha
C Nachnutzung des Gebäudebestandes (Denkmalobjekte)	-	3,93 ha

D Nachnutzung als Freifläche	-	21,01 ha
E temporäre Nachnutzung Freifläche (Zwischennutzung)	-	4,58 ha
F Brachen Verdacht neu	-	7,55 ha

Unter „Brachen – Verdacht neu“ werden ehemalige Industrie- und Gewerbestandorte, sowie Wohn- und Geschäftsgebäude erfasst, die derzeit nicht mehr oder nur mindergenutzt werden und in der Regel die zukünftige Nutzung zum jetzigen Zeitpunkt noch unklar ist. Aber auch einzelne Wohn- und gewerblich genutzte Gebäude, die aufgrund ihrer Lage das Erscheinungsbild der Stadt in negativer Weise erheblich beeinträchtigen.

Ziel des Brachenkonzeptes ist die Revitalisierung, also die Wiedernutzbarmachung der Brachflächen. Auf diese Weise soll nicht nur eine (optische) Aufwertung des Stadtbildes erfolgen, sondern eine gezielte (Wieder)Nutzung geeigneter Wohn-, und Gewerbeflächen sowie potentieller Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen und zur Freizeitgestaltung im Stadtgebiet. Angestrebt wird damit die Steigerung der Attraktivität der einzelnen Stadtgebiete und damit auch der Lebensqualität der Anwohner. Durch die Beseitigung von Brachflächen, insbesondere entlang der touristischen Pfade, wie etwa der Verbindung von der Altstadt zur Porzellanmanufaktur, soll natürlich auch das Erscheinungsbild der Stadt verbessert werden. Durch die Bereitstellung von Gewerbeflächen können Investoren angelockt und so langfristig die Meißner Wirtschaftskraft gesteigert werden. Die Ansiedlung von Unternehmen wiederum soll Meißen als Arbeits- und Wohnort für Arbeitnehmer/junge Familien interessant machen. Zudem kann die Nutzung vorhandener Bauflächen eine weitere Ausdehnung des Stadtgebietes reduzieren bzw. verhindern.

Mit Hilfe entsprechender Fördermittel auf Landes-, Bundes- und europäischer Ebene besteht die Möglichkeit, bestehende Brachen beispielsweise zu erwerben, von Altlasten befreien und von Müllablagerungen zu beräumen. Rückgebau oder Renaturierung sind realisierbar. Zudem können, mit entsprechender finanzieller Hilfe, die Flächen neu oder zusätzlich erschlossen, gestaltet und nutzbar gemacht werden.

Die Nachnutzung richtet sich nach dem eventuell vorhandenen Gebäudebestand mit möglichen denkmalschutzrechtlichen Auflagen, der im Flächennutzungsplan (FNP) vorgegebenen Bodennutzung und gegebenenfalls aktuellen Entwicklungstendenzen eines Stadtgebietes, die sich beispielsweise aufgrund von Hochwasserereignissen ergeben haben. Für den größten Teil der Brachflächen kann bereits zum jetzigen Zeitpunkt die Art

der Nachnutzung festgelegt werden. Ein Teil der Brachen soll zunächst einer Zwischennutzung zugeführt werden. Später, wenn beispielsweise konkretere Nutzungskonzepte erstellt und/oder Investoren gefunden wurden, kann eine dauerhafte bzw. endgültige Nachnutzung erfolgen.

4.11.5 Übersichtskarte

Zusätzlich zu den Datenblättern veranschaulicht eine Übersichtskarte alle Brachflächen im Stadtgebiet. Dabei werden verschiedene Arten von Brachflächen entsprechend ihrer potenziellen Nachnutzungsform, unter Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes, unterschieden in

- Brachen – Nachnutzung Gewerbe,
- Brachen – bauliche Nachnutzung,
- Brachen – Nachnutzung Gebäudebestand (Denkmalobjekte),
- Brachen – Freifläche temporär,
- Brachen – Nachnutzung Freifläche stetig,
- Brachen – Verdacht neu.

Die in der Übersichtskarte zusätzlich dargestellte Kategorie „Brachen streichen“ umfasst ehemalige Brachen, welche inzwischen eine Nachnutzung erfahren haben.

Außerdem sind die gewerblichen Bauflächen (Bestand und Planung) entsprechend Flächennutzungsplan 2006 informativ mit dargestellt um räumliche Nutzungszusammenhänge zu verdeutlichen.

4.11.6 Anlage Datenblätter

nach: Meißen links - Nord (nördlich der Bahnlinie)

Meißen links – Süd (südlich der Bahnlinie)

Meißen rechts – Nord

Meißen rechts - Süd