

Gewerbeflächen- Entwicklungskonzept

Potenziale baulicher Brachen

Wirtschaftsausschuss
Plauen, 11. Februar 2019

Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept

Potenziale baulicher Brachen

Brachenkonzeption der Stadt Plauen

Industriebrachen

Wifö-Ausschuss
am 11.01.2016



SbU-Ausschuss
am 18.01.2016

Rückblick 2015

- Gewerbe- und Industriebrachen bilden eine Kategorie im Konzept
- Herauslösen „klassischer Industriebrachen“ ist definitionsabhängig und heute teilweise nur sehr schwer feststellbar (z. B. durch Um- oder Zwischennutzungen)

Brachenkonzept 2015:
 - 28 Adressen zu „Industriebrachen“ ermittelt, aber nur
 - **21 „echte“ Industriebrachen** festgestellt
 - **11 Hektar** = ca. ein Drittel der Gesamtfläche

Beispiele:
 - Hempelsche Fabrik
 - Louis-Ferdinand-Schönherr-Straße 6
 - Richarda-Huch-Straße 1
 - Hammerstraße 57
 - Unterer Bahnhof / Holbeinstraße

Priorität:
 I. = 5 Objekte mit 3,9 Hektar
 II. = 7 Objekte mit 5,2 Hektar
 III. = 9 Objekte mit 1,9 Hektar

Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept Potenziale baulicher Brachen

Brachenkonzeption der Stadt Plauen

Industriebrachen

Wifö-Ausschuss
am 11.01.2016



SbU-Ausschuss
am 18.01.2016

- Nutzungsperspektiven sind im Einzelfall zu prüfen (alle Optionen vertreten)
 - Rückbau und Nutzung als Reservefläche
 - Teilrückbau und Sanierung (z. B. Hempelsche Fabrik)
 - auch Sanierung möglich (Verfestigung von Zwischennutzungen)

ABER – Revitalisierung von Industriebrachen ist äußerst schwierig!!!

- hohe Kostenaufwand durch die Größe der Brachen und die Vielzahl an Baukörpern (Grundstücksankauf & Rückbau); spätere Vermarktung muss der Förderung wieder gegengerechnet werden
- häufig mit schwierigen Eigentumsverhältnissen und finanziellen Belastungen verbunden
- Altlastenverdacht und Sicherheitsprobleme – unsichere Kostenkalkulation
- Nach- bzw. Umnutzungen sind schwierig; häufig nur einzelne Teile vermarktungsfähig (Teilrückbau ist aber kaum förderfähig)
- Zwischennutzungen als „Stolperfalle“ – häufig kein Interesse der Eigentümer an einer Änderung der aktuellen Situation

Brachenkonzeption der Stadt Plauen

Industriebrachen

Wifö-Ausschuss
am 11.01.2016



SbU-Ausschuss
am 18.01.2016

Aktivitäten 2016

- Evaluierungsprozess mit einer fachübergreifenden Tagungsrunde
 - Bauordnung, Liegenschaften, Wifö, Denkmalpflege & Stadtplanung beteiligt
 - Arbeitstreffen im I. Quartal 2016
 - Auswertung 2015 (z. B. realisierte Maßnahmen, neue Brachen, Aktivitäten)
 - Aktionsprogramm für das aktuell laufende Jahr (z. B. Sicherungs- und Rückbaumaßnahmen)
 - Fortschreibung des bestehenden Brachenkonzeptes (Stammdatei)
 - Berichterstattung (Monitoring, voraussichtlich Mai oder Juni 2016)

- Inhaltliche Erweiterung des Brachenkonzeptes
 - Brachflächen (z. B. Baulücken, Ablagerungen, landwirtschaftliche Flächen)
 - Sonderstandorte (größere Garagenstandorte, Kleingärten, Anlagen der tech. Infrastruktur & der Landwirtschaft)
 - Definition und Grundlagenermittlung bilden den Anfang

Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept

Potenziale baulicher Brachen

Rückblick zur Revitalisierung baulicher Brachen

in den 90er Jahren konnten mehrere Flächen-Brachen gewerblich umgenutzt werden:

- Mischgebiet Gut Reusa (5,8 ha)
- Gewerbepark Plauen-Reißig (21,6 ha)
- Gewerbegebiet Zadera (13,3 ha)
- Gewerbepark Schöpsdrehe (8,1 ha)
- private Investitionen (z. B. Gewerbestandort Zellwolle)

zunehmend gelang es auch innerstädtische Brachen zu revitalisieren:

- Gewerbestandort Haselbrunn (Stadtteilzentrum)
- 2 Vowetex-Standorte + Plauener Fisch in der Elsteraue
- Plauener Gardine (Betriebsteil Uferstraße)

zudem wurden und werden Flächen ehemaliger Großbetriebe umstrukturiert:

- Werkzeugmaschinenfabrik „Vogtland“ (WEMA)
- Plamag-Areal

Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept Potenziale baulicher Brachen

Revitalisierung baulicher Brachen 2015-2018

21 Gewerbebrachen mit einer Fläche von ca. 5,9 ha wurden gestrichen:

- gewerblich nachgenutzt – 12 Objekte mit ca. 2,83 ha
 - Hammerstraße 22 & 74
 - Holbeinstraße 34/34a / Holbeinstraße 33 (Freizeit)
 - Max-Planck-Straße 84
 - Rinnelbergweg 7
- Umnutzung zu Wohnungen – 5 Objekte mit ca. 0,6 ha

Aktuell

11 Gewerbeobjekte mit einer Fläche von ca. 3,84 ha sind derzeit in Bewegung:

- voraussichtlich gewerblich nachgenutzt – 6 Objekte mit ca. 2,85 ha
 - Hammerstraße 57 – Verfestigung der Zwischennutzungen
 - Hofwiesenstraße 22 (Hempelsche Fabrik) + Villen
 - Merkelstraße 3 + Hammerstraße 60 – Nachnutzung unklar
 - L.-F.-Schönherr-Straße 6 ? (in Abhängigkeit vom Rückbauprogramm)

Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept Potenziale baulicher Brachen

L.-F.-Schönherr-Straße 6

- langwierige Verhandlungen mit Insolvenzverwalter
- Ankauf für 2019 geplant
- Abriss für 2019/20 geplant über EFRE Brachen (80%)
- aber Nachnutzungskonzept notwendig (mit zehnjähriger Bindungsfrist)
- gewerbliche Nachnutzung ausgeschlossen

denkbare Strategie:

- Rückbau über EFRE Brachen
- CO₂-Projekt „Schnellwachsendes Grün“
- nach Ende der Bindungsfrist: schrittweise Umwandlung in einen Handwerkerhof
- Erschließung könnte mit Förderung bereits vorbereitet werden



Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept

Potenziale baulicher Brachen

Potenzialermittlung baulicher Brachen

1. Es wird sich auf Gewerbebrachen (>1.000 m²) konzentriert
2. Potenziale aus anderen Brachentypen erwachsen kaum
 - bauordnungsrechtliche Gründe
 - Erschließungsprobleme
 - mangelnde Flächengrößen
3. Beachtung von:
 - Bauordnungsrecht und städtebaulichen Zielstellungen
 - vorhandener Zwischennutzungen
 - Rahmenbedingungen für Zwischenerwerb und Rückbauförderung
 - Eigentumssituation und Belastungen (stoffliche und finanzielle)

Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept

Potenziale baulicher Brachen



Stand: 31.12.2017

Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept

Potenziale baulicher Brachen

Potenzialermittlung baulicher Brachen

➤ neun Gewerbeobjekte mit einer Fläche von ca. 6 Hektar

- > 10.000 m²
 - ehem. SERO-Gelände (2,63 ha)
 - ehem. Minol-Areal (1,15 ha)
- > 5.000 m²
 - Am Mühlgraben 12 (0,54 ha)
 - Am Unteren Bahnhof 21 & 22 (0,51 ha)
- > 2.000 m²
 - Max-Planck-Straße, ehem. Sanitärtechnik (0,45 ha)
 - Hofer Straß 45 – hinterer Bereich (0,24 ha)
- > 1.000 m²
 - Haselbrunner Straße 124 (0,18 ha)
 - Bickelstraße 11/13 (0,14 ha)
 - Am Mühlgraben 3 (0,13 ha)

Tatsächliche Potenziale für eine gewerbliche Nutzung erwachsen in erster Linie aus den ersten beiden Flächen, da auch hier die Bebauung nur gering ausgeprägt ist. Hinzu kämen noch die bereits teilweise rückgebauten Flächen in der Hammerstraße und Merkelstraße (0,8 ha).

Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept

Potenziale baulicher Brachen

Perspektive und Prognose

- Potenziale, die aus den jetzigen baulichen Brachen erwachsen, sind endlich
- mittel- und langfristig ist davon auszugehen, dass verstärkt „neue Immobilien“ aufgegeben werden – diese werden dann nicht automatisch gleich als Brache gelistet
- hierfür sollte ein entsprechendes Leerstandsmanagement eingerichtet werden

Grundsatz: Innen- vor Außenentwicklung

Alternativen über den Stadtumbau sind zu erschließen:

- langfristige Umstrukturierung der brachfallenden Wohnquartiere an den Einfallstraßen (Pausaer & Oelsnitzer Straße)
- (partielle) Umnutzung rückgebauter Plattenbaustandorte mit günstiger Verkehrsanbindung

Gestalten Sie mit uns die Zukunft Plauens!

www.plauen.de/Stadtkonzept

„Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit“.