

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 009/FB4/2016



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	15.02.2016	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	07.03.2016	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

Betreff: Teilfortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Teilfortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes vom 31.12.2005 in Form einer Ergänzung der Fachteile Klimaschutz und Erneuerbare Energien sowie Flächenpotenziale und Brachflächenrevitalisierung vom November 2015 (Anlage).

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

Im Juni 2015 wurde das Konzept zur Energetischen Stadtsanierung auf der Basis der Anforderungen des Förderprogramms „Energetische Stadtsanierung“ für das Gebiet Innenstadt erarbeitet. Dieses diente als Grundlage für den Fachteil Klimaschutz und Erneuerbare Energien. Dieser Fachteil ist Zuwendungsvoraussetzung sowohl für die Förderprogramme der Städtebaulichen Erneuerung als auch für die EU-Förderung.

Die Stadt hatte 2014 zwei Maßnahmen zur Förderung nach der Richtlinie Brachflächenrevitalisierung (Landesprogramm), Fassung vom 01.03.2012, bei der Landesdirektion beantragt. Im Mai 2015 wurde die Zuständigkeit an die Sächsische Aufbaubank übertragen. Weiterhin wurde die Richtlinie Brachflächenrevitalisierung geändert. Als Förderbedingung wurde u. a. neu aufgenommen, dass die zur Förderung beantragten Maßnahmen im Fachteil Brachen zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) enthalten sein müssen und die Entwicklung der Flächen muss sich daraus unmittelbar ableiten lassen.

Das INSEK der Stadt hat den Stand 31.12.2005. Lediglich 2009 wurden die Grunddaten der Bevölkerung und Wohnungswirtschaft fortgeschrieben.

Aus o. g. Gründen wurde im November 2015 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept um die Fachteile „Klimaschutz und Erneuerbare Energien“ sowie „Flächenpotentiale und Brachflächenrevitalisierung“ ergänzt (Anlage).

Die Fachteile sind den Fördermittelanträgen der Städtebaulichen Erneuerung für das Programmjahr 2016, welche bis zum 29.02.2016 bei der Sächsischen Aufbaubank vorliegen müssen, beizufügen. Der Beschluss des Stadtrates kann nachgereicht werden.

finanzielle Auswirkungen

ja ☐nein ☒

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	Ja 4 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	

Große Kreisstadt



TEILFORTSCHREIBUNG DES INTEGRIERTEN STADT- ENTWICKLUNGSKONZEPTES

November 2015

Inhaltsverzeichnis

1. Fachteil Klimaschutz und Erneuerbare Energien	1
Erneuerbare Energien	1
Geothermie	4
Örtliche Potenziale ökologischer Stadtentwicklungsplanung	5
Fazit	5
Gesamtstädtische Ziele	6
Maßnahmen	6
2. Fachteil Flächenpotenziale und Brachflächenrevitalisierung	8
Übersicht Brachen	9
Prognose	10
Fazit	10
Übersichtsplan Brachen	11
Ziele und Maßnahmen im Bereich Brachen	12
Übersichtsplan Konzeption Brachen	14
Flächenpässe	15

1. Klimaschutz und Erneuerbare Energien

Die globalen Klimaveränderungen der letzten Jahre sind vor allem anthropogener Natur. Durch den vermehrten Ausstoß von Treibhausgasen wie beispielsweise Kohlenstoffdioxid kommt es zu einem globalen Temperaturanstieg. Neben den globalen Klimaveränderungen kommt es auch regional sowie lokal zu veränderten Ansprüchen an den Klimaschutz.

Der Klimawandel führt unter anderem zu einer veränderten physikalische Beanspruchung von Gebäuden und Anlagen (thermische und mechanische Belastung von Bauteilen und Bauwerken) sowie zu einem veränderten Ressourcenbedarf (im Sommer steigender Kühlungsbedarf, im Winter abnehmender Heizbedarf). Insbesondere in Städten und Ballungsgebieten ist der Klimawandel spürbar. Durch den hohen Grad der Versiegelung durch Siedlungs- und Verkehrsflächen und fehlender Verdunstung von Wasser aus Tier- und Pflanzenwelt, sowie von Boden- und Wasseroberflächen (Evapotranspiration) sind die Temperaturen im urbanen Raum durchschnittlich um ein vielfaches höher als im ländlichen Raum. Eine starke Überwärmung eng bebauter Quartiere und fehlende Kaltluftschneisen innerhalb des Stadtgebietes führen vor allem bei Älteren sowie Kindern zu erhöhten gesundheitlichen Risiken (Wärmeinseleffekt). In der Zukunft wird die Bedeutung zusammenhängender, nicht bebauter Gebiete (Grünzüge) und Frischluftschneisen zunehmen.

Darüber hinaus ist die Eindämmung von Treibhausgasemissionen ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz. Sowohl die EU als auch die Bundesrepublik haben sich daher langfristige Ziele zur Emissionsreduzierung gesetzt. Der Freistaat Sachsen hat die deutschen Zielvorgaben nochmals verschärft und somit einen hohen Anspruch gesetzt. Klimaschutz und Energieeffizienz als Beitrag der Stadt Eilenburg zur Erreichung der nationalen und europäischen Klimaschutzziele und zur Senkung der Kosten für Energie in den eigenen Liegenschaften der Stadtverwaltung wurden in den letzten Jahren zu immer wichtigeren Themen. Durch den verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien oder durch den Austausch älterer technischer Anlagen durch modernere, effizientere Anlagen können erhebliche Energieeinsparungen und CO₂-Minderungen erreicht werden.

Erneuerbare Energien

Ziel des EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz) von 2014 ist, den Anteil an erneuerbaren Energien bis 2025 auf mindestens 40 -45 Prozent und bis 2035 auf mindestens 55 – 50 Prozent zu erhöhen. Unter erneuerbaren Energien werden genannt: Wasserkraft, Windenergie, Solare Strahlungsenergie, Geothermie, Energie aus Biomasse.

Bei der Stromerzeugung konnten die **erneuerbaren Energien in Deutschland** geradezu sprunghaft zulegen und kommen nun auf einen Anteil von 25,8 % im Jahr 2014 (2013: 23,9 %). Dazu haben vor allem die stärkere Nutzung von Windenergie und Biogas sowie der kräftig gestiegene Solarstromanteil beigetragen. Allein die Nutzung der Windenergie trug 2014 mit 9,1 % zur Stromversorgung bei (2010: 6,0 %), der Anteil der Biomasse betrug rund 6,8 % (2010: 4,7 %), Wasserkraft rund 3,1 % (2010: 3,3 %) sowie die Solarenergie rund 5,6 % (2010: 1,8 %) (Quelle: www.ag-energiebilanzen.de).

Mit einem Anteil von 12,4 % am gesamten Endenergieverbrauch, d. h. Strom, Wärme und Mobilität, tragen die erneuerbaren Energien immer mehr zur nationalen Energieversorgung sowie zur regionalen Wertschöpfung bei. Die erneuerbaren Energien haben im Jahr 2013 rund 146 Millionen Tonnen Treibhausgasemissionen vermieden, davon allein rund 82 Millionen Tonnen durch EEG-vergütete Stromerzeugung.

Im **Freistaat Sachsen** hat sich der Anteil an erneuerbaren Energien von 9,9 % im Jahr 2006 auf 21,4 % im Jahr 2014 erhöht. Ziel des Freistaates ist es diesen Wert bis 2020 auf mindestens 24,0 % zu erhöhen. Die erzeugte Strommenge aus erneuerbaren Energien stieg von 2.200 GWh im Jahr 2006 auf 5.100 GWh im Jahr 2014 an. Betrug die Anzahl an Anlagen der erneuerbaren Energien in Sachsen im Jahr 2006 noch 4.806 so waren es im Jahr 2012 bereits 19.554 Anlagen.

In der **Stadt Eilenburg** betrug nach Angaben der Stadtwerke der Anteil erneuerbarer Energien im Jahr 2013 etwa 32,5 %. Damit liegt der Wert rund 10 % über dem gesamtdeutschen Durchschnitt.

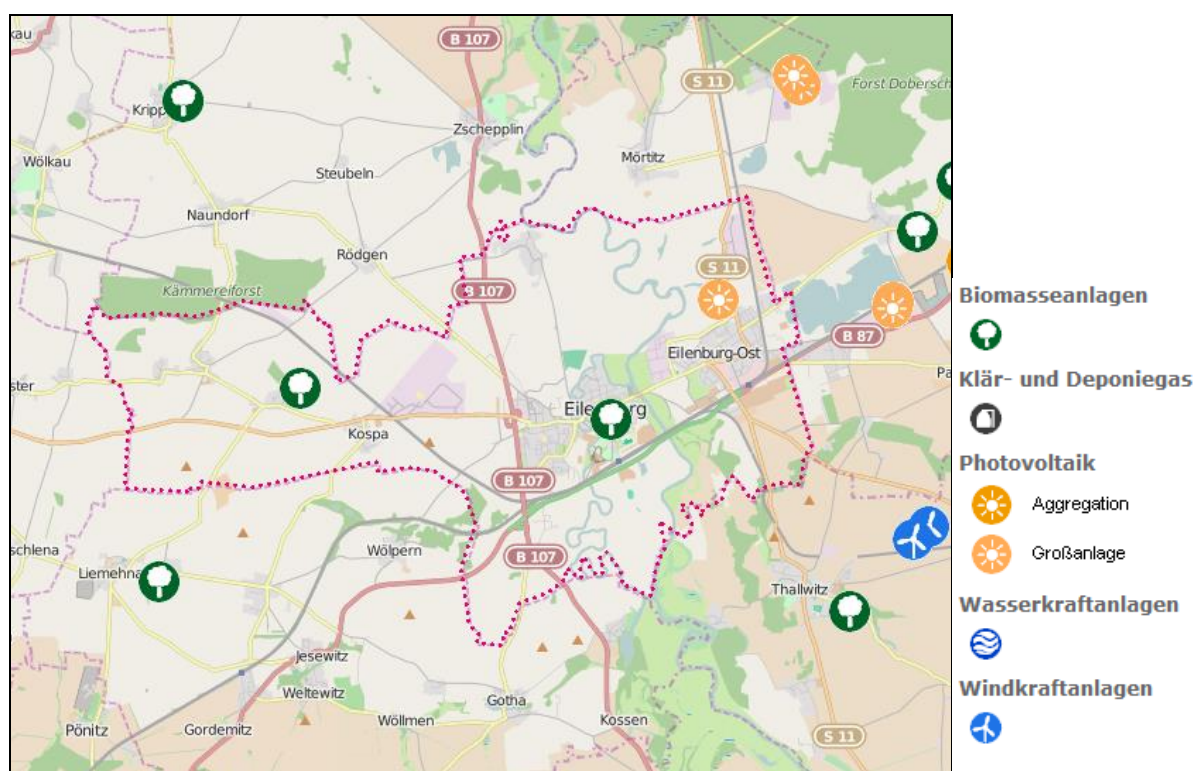
Energieträger	Gesamtenergieträgermix der Stadtwerke Eilenburg GmbH	Energieträgermix Deutschland
Kernkraft	7,9 %	16,6 %
Kohle	33,9 %	46,4 %
Erdgas	25,2 %	8,1 %
Sonstige fossile Energieträger	0,5 %	3,0 %
Energien mit Herkunftsnachweis	0,0 %	4,0 %
Erneuerbare Energien gefördert nach EEG	32,5 %	21,9 %

Quelle: SWE GmbH, 2015

Der Gesamtenergieverbrauch in Eilenburg betrug im Jahr 2013 insgesamt 201.042 MWh. Dabei sind 62.680 MWh auf die Stromnutzung und 138.362 MWh auf die Nutzung von Gas zurückzuführen. Dies entspricht insgesamt 60.191 t an CO₂-Emissionen. Durch Fernwärme wurden 9.294 MWh und Strom durch Kraft-Wärme-Kopplung in Höhe von 10.063 MWh erzeugt. Die Stromeinspeisung nach EEG für die Gesamtstadt betrug im Jahr 2013 insgesamt 4.609 MWh. Den größten Anteil machen dabei die Photovoltaikanlagen aus. Somit konnten durch den umweltfreundlichen dezentral erzeugten Strom CO₂-Emissionen in Höhe von ca. 3.677 t vermieden werden.

Anlagen in Eilenburg

Im Stadtgebiet von Eilenburg befinden sich mehrere Photovoltaikanlagen einschließlich einer Großanlage in der Dübener Landstraße. Diese hat eine elektrische Leistung von 6.538,6 kW. Des Weiteren gibt es eine Biomasseanlage im Ortsteil Zschettgau mit einer Leistung von 537 kW und eine kleinere Anlage in der Innenstadt mit einer Leistung von 12 kW. Wasserkraft- sowie Windkraftanlagen sind im Stadtgebiet hingegen nicht vorhanden.



Quelle: <http://www.energieportal-sachsen.de>, Stand 2015

Insgesamt sind laut den Angaben der Quellen „50hertz“ und der Sächsischen Energieagentur in Eilenburg 129 Photovoltaik-Anlagen und zwei Biomasseanlagen (EEG) mit einer installierten Leistung von 10.304 kW vorhanden. Vor allem der Anteil an Solarenergie hat in den Jahren 2011 bis 2012 einen sprunghaften Anstieg erfahren.

Die Anlagen wurden als Dach-, Fassaden- oder Freilandsysteme errichtet.

Ortsteil	Anzahl der Anlagen	Installierte Leistung [kW]
Eilenburg, Stadt	111 (Solar) 1 (Biomasse)	9.208,44
Behlitz	3 (Solar)	124,15
Kospa	4 (Solar)	325,74
Pressen	2 (Solar)	34,11
Wedelwitz	1 (Solar)	4,59
Zschettgau	8 (Solar) 1 (Biomasse)	606,05
Gesamt	131	10.303,08

Quelle: www.50hertz.com, Stand 2013

<http://www.energieportal-sachsen.de>, Stand 2015

Geothermie

Der Einsatz von Geothermie nimmt infolge der Verfügbarkeit technisch ausgereifter und preislich interessanter Systeme, vor allem im Wohnungsbau, stark zu. Bei der weiteren Planung von Wohn- und Gewerbegebieten (B-Pläne) muss die Möglichkeit zur Anlage von Tiefenbohrungen für die einzelnen Gebäude ein Planungsparameter sein (Grundstückstiefen, seitliche Gebäudeabstände usw.). Generell sind auch Varianten zur zentralen Versorgung zu untersuchen.

In der Erdwärmeliga Sachsen steht der Landkreis Nordsachsen auf Platz 2. Zu diesem Ergebnis tragen unter anderem auch die Geothermieranlagen in Eilenburg bei.

Örtliche Potenziale ökologischer Stadtentwicklungsplanung

Verbraucher	Potenziale
Kommune	Bauleitplanung; Energieberatungsstelle; Zusammenarbeit Verbraucherinitiativen; Modernisierung bzw. Sanierung ohne kommunale Investitionen; Entlastung von Aufgaben, Verantwortung und Risiken; Senkung des Energieverbrauchs durch moderne Anlagen
Industrie, Gewerbe	Öko-Profit; Umweltmanagement kleinerer Betriebe (Brachenflächenkonzeptionen); Energiemanagement und Bewusstseinsbildung; Projektpool Öffentliche Gebäude (EU-Richtlinie); Gütesiegel; Klimaschutzpreise; Emissionshandel; Stromeffizienz im Gewerbe; Klimaoffensive des Handwerks; Verkehr; Vermeidung von Verkehrsleistung; Verkehrsverlagerung auf umweltfreundlichere Systeme; Organisation und Optimierung der Verkehrsmittel; Einsatz verbesserter Technik
Private Haushalte	Kauf marktbester Haushaltsgeräte (Geräteeffizienz); Verbesserung der Heizungstechnik; Umsetzung der Dämmtechnik (mit langfristig noch wesentlich höheren CO ² -Minderungs-Potenzialen); Umstellung der Energieversorgung auf Primärenergie sparende Techniken (Erneuerbare Energien und Kraft-Wärme-Kopplung)
Verkehr	<i>Öffentlicher Personen-Nahverkehr</i> Beschleunigung; Ausbau und Erweiterung des Liniennetzes; Verbesserung der Tarifangebote <i>Motorisierter Individualverkehr</i> Geschwindigkeitsbeschränkungen; Umweltampeln; Parkraumbeschränkung; Parkraumbewirtschaftung; Mobilitätszentrale

Neben der Nutzung erneuerbarer Energien ist insbesondere auch ein Bewusstseinswandel in der Bevölkerung eine wesentliche Voraussetzung. Somit können Energieeffizienz und Klimaschutz auch auf lokaler Ebene befördert werden.

Fazit

Die Stadt Eilenburg bezieht etwa ein Drittel ihres Energieverbrauchs aus erneuerbaren Energien und liegt damit über dem gesamtdeutschen Durchschnitt. Vor allem im Bereich der Photovoltaik verfügt die Stadt über einen guten Ausbaustatus. Dennoch sollte der Ausbau

dezentraler und standortverträglicher Energiegewinnung mittels Photovoltaik und Kraft-Wärme-Kopplung weiter unterstützt werden. Wind- und Wasserkraftanlagen sind in Eilenburg nicht vorhanden und zukünftig auch nicht geplant. Durch energetische Gebäudesanierungen und den Ausbau energieeffizienter Belichtungsanlagen ergibt sich zudem ein weiteres Einsparpotenzial.

Gesamtstädtische Ziele

Die gesamtstädtischen Ziele ergeben sich einerseits aus den Analysen im Rahmen der vorliegenden INSEK Fortschreibung 2015 und andererseits aus dem Integrierten energetischen Quartierskonzept Gebiet „Innenstadt“ aus dem Jahr 2015 sowie dem Beleuchtungskonzept von 2012. Folgende Ziele lassen sich dabei herauskristallisieren:

Energetische Sanierung

- Energetische Sanierung des kommunalen Gebäudebestandes

Energieeffizienter Neubau

- Energieeffizienter Neubau im Stadtgebiet

Erneuerung/Umstellung Wärmeversorgung

- Erneuerung/Umstellung von alten Heizungsanlagen auf ressourcensparende Wärmeversorgung
- Unterstützung Nahwärmenetze als dezentrale Energieversorgung

Erneuerbare Energien

- Nutzung und Unterstützung des Einsatzes von Erneuerbaren Energien (vor allem Photovoltaik und Solarthermieranlagen)

Straßenbeleuchtung

- Neuerrichtung von energieeffizienten Belichtungsanlagen bzw. Einbau energieeffizienter Leuchtmittel

Maßnahmen

Die Maßnahmen erschließen sich aus den bisher betrachteten Erkenntnissen zur städtebaulichen und energetischen Situation. Neben zahlreichen privaten Maßnahmen sind vor allem die Maßnahmen öffentlicher Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtungen für eine gesamtstädt-

tische nachhaltige Entwicklung von Bedeutung. Im Folgenden sind konkrete Maßnahmen in Bezug auf bestimmte Handlungsfelder aufgelistet:

Entwicklungsplanung

- Nachverdichtung durch Neubau im Stadtgebiet

Gebäude und Anlagen

- Energetische Sanierung Dr.-Külz-Ring 9, Volkshochschule
- Energetische Sanierung Eckartstraße 24a, Volkssolidarität Kreisverband Delitzsch e.V.
- Energetische Sanierung Röberstraße 12, Kindergarten "Bärchen"
- Energetische Sanierung Hallesche Straße 28, Multifunktionsgebäude für Vereine, freie Schule, Museum und Turnhalle für Grundschule/Hort
- Austausch alter Erdgasheizungen gegen effizientere Erdgasheizungen im Gebiet
- Energietechnische Bestandsaufnahmen aller kommunaler Gebäude
- Betriebsoptimierung kommunaler Gebäude

Versorgung, Entsorgung

- Installation Solarthermie-/ Photovoltaikanlagen im Gebiet
- Errichtung eines dezentralen Nahwärmenetzes Quartier Leipziger- / Eckart- / Rinckart- und Wallstraße
- Öffentlichkeitswirksame Werbeaktion für Ökostrom
- Direktcontracting Wärme mit Mietern

Mobilität

- Verbesserung und Ausbau des innerstädtischen Radwegenetzes sowie der Verbindungen zwischen den einzelnen Quartieren
- Carsharing-Angebote im Gebiet schaffen
- Optimierung der Buslinien vom Stadtrand in die Innenstadt
- Bereitstellung von E-Bikes für die Verwaltung/Eigenbetriebe
- Anbindung ÖPNV auf städtischer Internetseite besser verknüpfen
- Park & Ride Möglichkeiten am Bahnhof Richtung Leipzig
- Schulungsmaßnahmen zu energieeffizienter Fahrweise für Mitarbeiter der Stadtverwaltung

Organisation

- Einsetzen eines Energiemanagers als Ansprechpartner vor Ort sowie Mittler zwischen Stadt, Versorgern, Eigentümern sowie sonstigen Akteuren
- Verankerung der energetischen Stadterneuerung in der strategisch denkenden Entscheidungsebene der kommunalen Verwaltung

Kommunikation, Kooperation

- Beratung zum energieeffizienten Bauen
- Bürger-Beratung zu Energiethemen durch die Stadtwerke
- Frühzeitige Einbindung aller Akteure
- Regelmäßige Information der Öffentlichkeit zur Umsetzung der Klimaschutz-Maßnahmen und Energiethemen in der lokalen Presse

2. Flächenpotenziale und Brachflächenrevitalisierung

Entsprechend der **Vorgabe des Sächsischen Staatsministeriums des Innern (SMI)** von September 2014 muss als Zuwendungsvoraussetzung in der EU- und Landesförderung des Freistaates Sachsen das INSEK einen Fachteil „Brachen“ enthalten und die Entwicklung dieser Flächen muss sich daraus unmittelbar ableiten lassen.

Die Darstellung erfolgt anhand der Vornutzung in folgenden Kategorien:

- **gewerbliche Brachen**
- **Wohngebäude**, brachliegend
- **sonstige brachliegende Gebäude** (von städtebaulich hoher Bedeutung)

Eine Vorgabe bei der Erfassung zur Mindestgröße der Brachflächen existiert nicht (weder seitens SMI noch SMUL). Als Flächenuntergrenze für die Brachflächen werden ca. 3.000 m² festgelegt. Brachliegende Gebäude werden ohne Mindestgröße erfasst. Das hier vorliegende Kapitel umfasst grundsätzlich die vom SMI geforderten Inhalte für den Fachteil „Brachen“ im INSEK.

Definition Brachen: Brachen entstehen durch Werksschließungen oder Standortverlagerungen im Zuge des wirtschaftlichen Strukturwandels. Veränderte militärische Strategien führen zur Auflassung von Truppenstandorten. Bahnbrachen sind Flächen, die aufgrund von Rationalisierungs- und Konzentrationsmaßnahmen der Bahn ihre bisherige Funktion und Nutzung verloren haben. Bei landwirtschaftlichen Brachen handelt es sich nicht um Grünlandbrachen

(z. B. aus Flächenstilllegungen), sondern um Flächen mit nicht mehr genutzten landwirtschaftlichen Funktionsgebäuden.

Definition Baulücken: unbebautes Grundstück im Bereich zusammenhängend bebauter Siedlungsstrukturen bzw. im unmittelbaren Anschluss daran.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Erfassung nur einen ersten Stand für ein künftiges Flächenmanagement in der Stadt Eilenburg darstellen kann. Mit der Auflistung der Potenziale liegt eine Übersicht vor, die fortlaufend ergänzt werden kann.

Die folgenden Übersichten zeigen die brachliegenden Grundstücke sowie vorhandene Flächenpotentiale.

Eilenburg Berg			
1.1 Garagenkomplex Fischeraue			
Flur-Flurstück	31-38/2; 40/2; 41/4 und 33-68/11; 69/7; 70/3; 126/4.; 151/1	Fläche in m²	ca. 35.000
Art der Brache	Brache des ruhenden Verkehrs		
Bisherige Nutzung	überwiegend noch in Nutzung		
Beschaffenheit/Zustand	schlecht bis gut	Verdacht auf Altlasten	Nein
Städtebauliche Lage	Außenbereich	Eigentum	Gebäude: Stadt/Privat Grundstück (GS): Stadt
Eilenburg Stadt			
2.1 Garagenkomplex Jacobsplatz			
Flur-Flurstück	22-17/5	Fläche in m²	ca. 5.940
Art der Brache	Brache des ruhenden Verkehrs		
ehemalige Nutzung	Garagen		
Beschaffenheit/Zustand	brachliegend	Verdacht auf Altlasten	nein
Städtebauliche Lage	Innenbereich	Eigentum	Stadt
2.2 Textilpflege und Wohnhaus Nordring 14			
Flur-Flurstück	25-32/1; 32/2	Fläche in m²	816
Art der Brache	Wohn- und Gewerbebrache		
ehemalige Nutzung	Wohnhaus		
Beschaffenheit/Zustand	gut	Verdacht auf Altlasten	Nein
Städtebauliche Lage	Innenbereich	Eigentum	Stadt
Eilenburg Ost			
3.1 Wohnhaus Ziegelstraße 1			
Flur-Flurstück	46-126/30	Fläche in m²	ca. 2.640
Art der Brache	Wohnbrache		
Bisherige Nutzung	Wohnhaus mit Nebengebäude		
Beschaffenheit/Zustand	brachliegend	Verdacht auf Altlasten	nein.
Städtebauliche Lage	Außenbereich	Eigentum	Privat

3.2 Garagenkomplex Torgauer Landstraße			
Flur-Flurstück	47-110/4	Fläche in m²	8.532
Art der Brache	Brache des ruhenden Verkehrs		
ehemalige Nutzung	überwiegend noch in Nutzung		
Beschaffenheit/Zustand	schlecht bis gut	Verdacht auf Altlasten	nein
Städtebauliche Lage	Innenbereich	Eigentum	Gebäude: Stadt/Privat GS: Stadt
3.3 Löschwasserbecken Ostbahnhofstraße			
Flur -Flurstück	45-6/15	Fläche in m²	ca. 2.052
Art der Brache	Brache der Löschwasserversorgung		
ehemalige Nutzung	Löschwasserbecken		
Beschaffenheit/Zustand	brachliegend	Verdacht auf Altlasten	Nein
Städtebauliche Lage	Innenbereich	Eigentum	Stadt

Tabelle: Übersicht brachliegende Industrie- und Gewerbeflächen

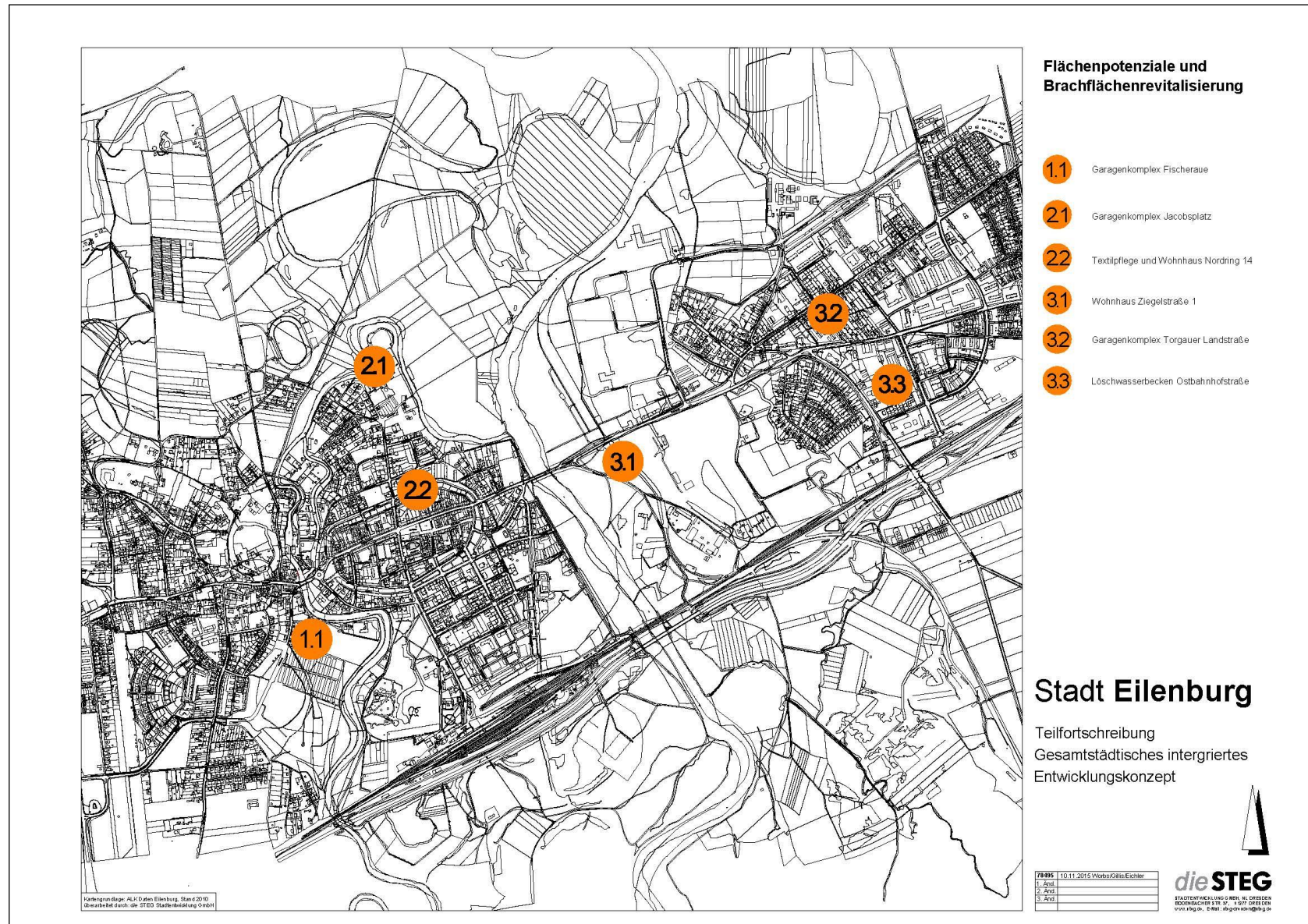
Quelle: Stadt Eilenburg, 2015

Prognose

Die vorab aufgeführten Flächen (6 Brachflächen) rühren vorwiegend aus dem strukturellen wirtschaftlichen Wandel nach der politischen Wende 1990 her. Die aktuelle wirtschaftliche, demografische und städtebauliche Entwicklung lässt ein erneutes Anwachsen von Entwicklungsstandorten nur teilweise erwarten.

Fazit

Ein Großteil der Flächen stellt ein gutes Potenzial für die zukünftige Entwicklung der Stadt Eilenburg dar und muss aktiviert, vermarktet und genutzt werden. Die Entwicklungschancen der bebauten Flächen sind ohne finanzielle Unterstützung für den Abbruch gering oder werden nur über einen langen Zeitraum erfolgen. Eine erfolgreiche Flächenrevitalisierung setzt einen intensiven Abstimmungs- und Einbindungsprozess mit allen beteiligten Akteuren voraus. Dieser sollte auch mit Verpflichtungen der Eigentümer im Sinne der künftigen Stadtentwicklungsziele korrespondieren.



Ziele und Maßnahmen im Bereich Brachen

Alle nachfolgend aufgeführten Ziele und Maßnahmen stellen den Stand zur Erarbeitung des Fachkonzeptes dar. Sie sind fortwährend zu überprüfen und den Entwicklungen anzupassen. Maßnahmen aus anderen Konzeptionen, die hier nicht aufgeführt sind, haben weiterhin Bestand.

Allgemein

1. Flächenrevitalisierung als Kommunales Entwicklungsziel

- Nachnutzung innerörtlicher Flächen vor Neuausweisung
- vordringliche Revitalisierung von Flächen im Innenbereich
- Steuerung der Entwicklung durch planungsrechtliche Instrumente
- Leitfaden zum Umgang mit innerörtlichen Baulücken

2. Erfassung und Dokumentation

- Flächen- und Standorterfassung in einer GIS-Flächendatenbank mit allen relevanten Flächen- und Grundstückangaben
- Bewertung der Fläche und Feststellen von Nachnutzungspotenzialen

3. Stadtentwicklungspolitische Abstimmung

- frühzeitige Abstimmung zur städtebaulichen Einbindung oder zu künftigen Nutzungsoptionen (Stadtverwaltung/Eigentümer/Stadtrat)
- Gesprächsangebote zur fachlichen Abstimmung mit der Verwaltung
- Aufzeigen von Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- Festlegen/Überprüfen von Entwicklungsprioritäten
- Abgleich mit Interessentenanfragen oder Flächennachfragen (entsprechend baulicher Ausweisung)

4. Beratung und Unterstützung Privater bei Antrags- und Verfahrensfragen

- Beratung und Unterstützung bei Antrags- und Verfahrensfragen, insbesondere bzgl. spezifischer Vorgaben und Rahmenbedingungen bei der Reaktivierung von Brachflächen und Bauen im Bestand
- klare Stellungnahmen und Entgegenkommen durch die Kommune bei Fragen der Bodenordnung, Erschließung und der infrastrukturellen Versorgung bzgl.
 - Möglichkeiten der Realisierung
 - Unterstützung im Planungsprozess

5. direkte und indirekte finanzielle Unterstützung, z. B. durch

- konkrete Zuschussgewährung durch die Stadt (Nutzung von Fördermöglichkeiten)
- Unterstützung der Grundstückseigentümer bei der Förderrecherche
- Stundung, Ermäßigung, Befreiung von Abgaben / Gebühren
- Beantragung von Fördergebietskulissen, die Möglichkeiten zur Maßnahmenförderung beinhalten

Einzelmaßnahmen

Nachfolgend wurden die Flächen hinsichtlich ihrer potenziellen Eignung in künftige Nutzungskategorien unterteilt. Diese stellen keine abschließende planungsrechtliche Ausweisung dar, geben jedoch ein Ziel hinsichtlich der weiteren Schritte vor. Die Kategorien sind:

- Gewerbliche Nutzung
- Wohnbaufläche
- Mischnutzung
- Renaturierung / Landwirtschaft

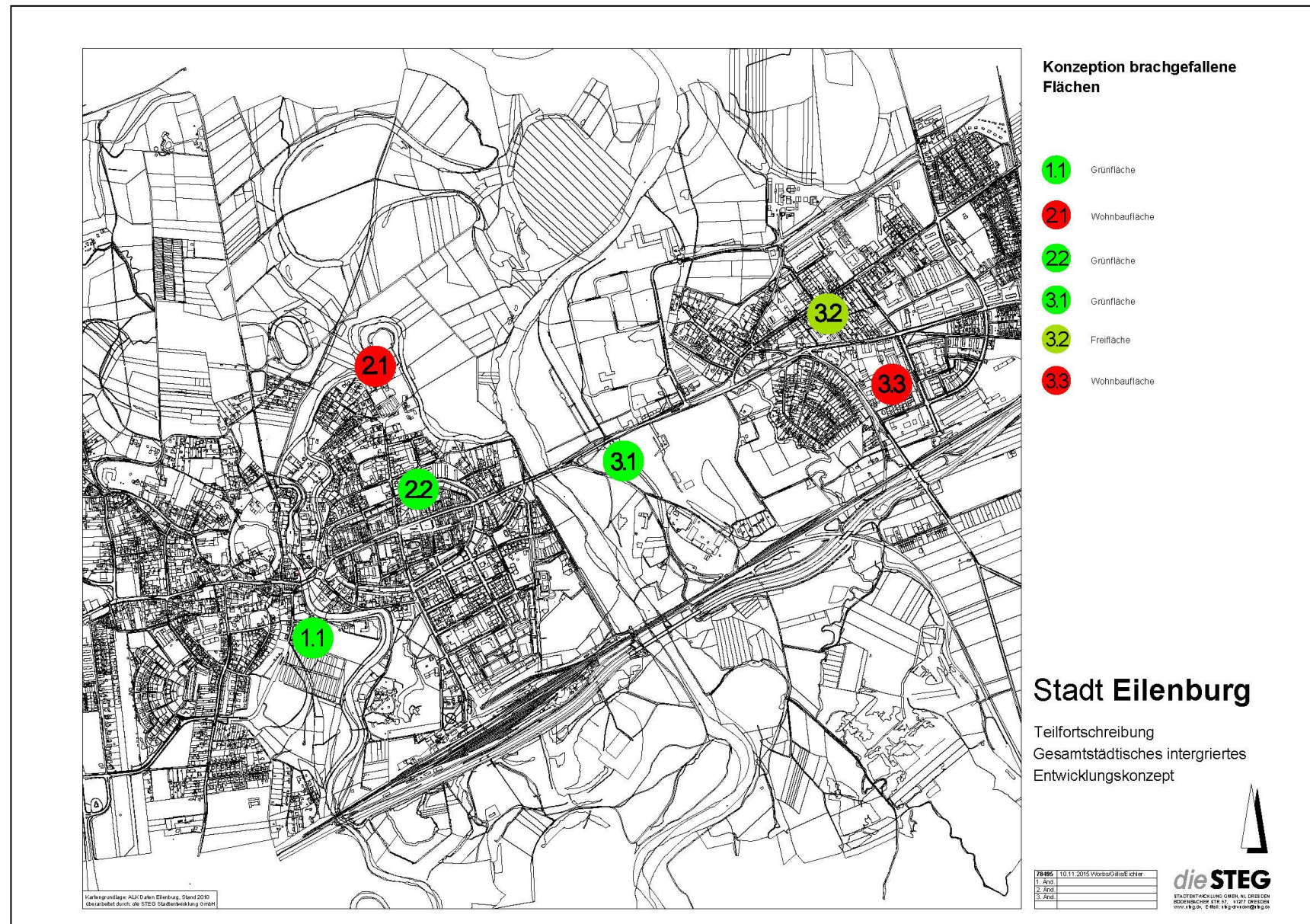
Den Flächen werden folgende Entwicklungsprioritäten zugeordnet:

1 – hohe Priorität; 2 - mittlere Priorität; 3 - geringe Priorität

Hinweise zu den Datenblättern 1.1 bis 3.3

Überschwemmungsgebiet: Überschwemmungsgebiete werden nach § 72 SächsWG festgesetzt. Die aufgeführten Brachflächen liegen nicht in einem solchen Überschwemmungsgebiet.

Naturschutz: Hier werden die Flächen berücksichtigt, die in einem Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet liegen (§§ 16 und 19 Sächsisches Naturschutzgesetz).



Zuordnung der Fläche	
Stadt-/Ortsteil:	Eilenburg
Gemarkung: Flur-Flurstück	Eilenburg: 31-38/2;40/2; 41/4/ und 33- 68/11;69/7;70/3;126/4;151/1
Straße, Nr.:	Fischeraue
Bezeichnung:	Garagenkomplex Fischeraue



Allgemeine Flächenmerkmale		
aktuelle Nutzung:	Garagen, z. T. leerstehend	
ehem. Nutzung		
Art der Brache:	Brache des ruhenden Verkehrs	
Fläche:	ca. 35.000 m ² (Teilfläche)	Bebauung: vorhanden
Städtebauliche Lage:	Außenbereich	
Topographie:	eben	
Verkehrliche Erschließung:	Fischerweg (Stadtzubringer)	
Versiegelungsgrad:	ca. 90 %	

Bemerkungen Bebauung	
Anzahl der Gebäude:	19 (mit ca. 530 Garagen)
Art der Gebäude:	19 Garagendoppelreihen, 1 Garageneinzelreihe
Denkmalschutz:	Nein
Bauzustand:	Schlecht bis gut

Eigentumsverhältnisse	
Eigentümer:	Grundstück: Stadt, Gebäude: Stadt und Privat

Baurecht	
FNP-Darstellung:	Geplante Parkanlage (Grünfläche)
Bebauungsplan:	Nein
Satzungen:	Nein
Rahmenplan:	Nein

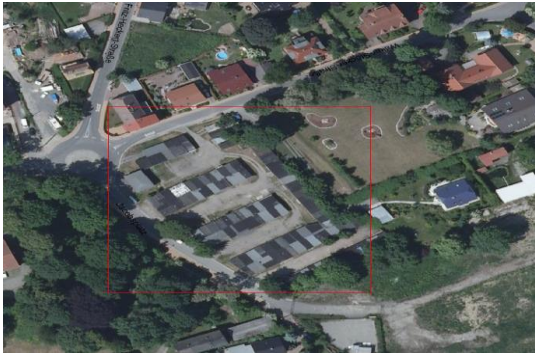
Weitere Daten	
Altlasten:	Nein
Überschwemmungsgebiet:	Nein
Naturschutz:	Landschaftsschutzgebiet
Kosten:	Nicht bekannt
Hoch-/Rechtswert	

Entwicklung	
Potenziale/Nutzung:	Grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen
Entwicklungspriorität:	2
Nutzungsempfehlung:	Grünfläche

Priorität: 1 - hohe 2 - mittlere 3 - geringe

Zuordnung der Fläche

Stadt-/Ortsteil:	Eilenburg
Gemarkung: Flur-Flurstück	Eilenburg: 22-17/5
Straße, Nr.:	Jacobsplatz
Bezeichnung:	Garagenkomplex Jacobsplatz

**Allgemeine Flächenmerkmale**

aktuelle Nutzung:	Ungenutzt		
ehem. Nutzung	Garagen (50% bis 31.12.2013, 50% waren schon leestehend)		
Art der Brache:	Brache des ruhenden Verkehrs		
Fläche:	ca. 5.490 m ² (Teilfläche)	Bebauung:	vorhanden
Städtebauliche Lage:	Innenbereich		
Topographie:	eben		
Verkehrliche Erschließung:	Jacobsplatz		
Versiegelungsgrad:	ca. 80 %		

Bemerkungen Bebauung

Anzahl der Gebäude:	7 (mit 123 Garagen)
Art der Gebäude:	4 Garagendoppelreihen, 3 Garageneinzelreihen
Denkmalschutz:	Nein
Bauzustand:	Schlecht

Eigentumsverhältnisse

Eigentümer:	Stadt
-------------	-------

Baurecht

FNP-Darstellung:	Wohnbaufläche
Bebauungsplan:	Nein
Satzungen:	Nein
Rahmenplan:	Ja (Eilenburg – Nord)

Weitere Daten	
Altlasten:	Nein
Überschwemmungsgebiet:	Nein
Naturschutz:	Nein
Kosten:	ca. 80.000 €
Hoch-/Rechtswert	

Entwicklung	
Potenziale/Nutzung:	Wohnbaufläche, entsprechend des Rahmenplanes
Entwicklungspriorität:	1
Nutzungsempfehlung:	Wohnbaufläche

Priorität: 1 - hohe 2 - mittlere 3 - geringe

Zuordnung der Fläche	
Stadt-/Ortsteil:	Eilenburg
Gemarkung: Flur-Flurstück	Eilenburg: 25-32/1; 32/2
Straße, Nr.:	Nordring 14
Bezeichnung:	Textilpflege und Wohnhaus mit Nebengebäude



Allgemeine Flächenmerkmale		
aktuelle Nutzung:	Gewerbe (Textilpflege)	
ehem. Nutzung	Wohnhaus (leerstehend)	
Art der Brache:	Wohn- und Gewerbebrache	
Fläche:	ca. 816 m ²	Bebauung: vorhanden
Städtebauliche Lage:	Innenbereich	
Topographie:	Eben	
Verkehrliche Erschließung:	Bernhardistraße	
Versiegelungsgrad:	Ca. 60 %	

Bemerkungen Bebauung	
Anzahl der Gebäude:	3
Art der Gebäude:	Wohnhaus mit Nebengebäude, Gebäude für Textilpflege
Denkmalschutz:	Nein
Bauzustand:	Gut

Eigentumsverhältnisse	
Eigentümer:	Stadt

Baurecht	
FNP-Darstellung:	Mischgebiet
Bebauungsplan:	Nein
Satzungen:	Ja (Sanierungssatzung)
Rahmenplan:	Ja (Neuordnungskonzept und Grüner Ring Nord)

Weitere Daten	
Altlasten:	Nein
Überschwemmungsgebiet:	Nein
Naturschutz:	Nein
Kosten:	ca. 55.000 €
Hoch-/Rechtswert	

Entwicklung	
Potenziale/Nutzung:	Grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen
Entwicklungspriorität:	2
Nutzungsempfehlung:	Fortführung Grüner Ring Nord (Sanierungsziel)

Priorität: 1 - hohe 2 - mittlere 3 - geringe

Zuordnung der Fläche

Stadt-/Ortsteil:	Eilenburg
Eilenburg: Flur-Flurstück	Eilenburg: 46-126/30
Straße, Nr.:	Ziegelstraße 1
Bezeichnung:	Wohnhaus

**Allgemeine Flächenmerkmale**

aktuelle Nutzung:	Wohnhaus leerstehend		
ehem. Nutzung	Wohnhaus (Betriebswohnungen für ECW) mit Nebengebäude		
Art der Brache:	Wohnbrache		
Fläche:	ca. 2640 m ²	Bebauung:	vorhanden
Städtebauliche Lage:	Außenbereich		
Topographie:	Eben		
Verkehrliche Erschließung:	Ziegelstraße		
Versiegelungsgrad:	ca. 40 %		

Bemerkungen Bebauung

Anzahl der Gebäude:	2
Art der Gebäude:	Wohnhaus und Nebengebäude
Denkmalschutz:	Nein
Bauzustand:	Schlecht

Eigentumsverhältnisse

Eigentümer:	Privat
-------------	--------

Baurecht

FNP-Darstellung:	Geplantes Mischgebiet
Bebauungsplan:	Nein
Satzungen:	Nein
Rahmenplan:	Nein

Weitere Daten	
Altlasten:	Nein
Überschwemmungsgebiet:	Nein
Naturschutz:	Nein
Kosten:	Nicht bekannt.
Hoch-/Rechtswert	

Entwicklung	
Potenziale/Nutzung:	Keine Entwicklung der Fläche
Entwicklungspriorität:	3
Nutzungsempfehlung:	Grünfläche

Priorität: 1 - hohe 2 - mittlere 3 - geringe

Zuordnung der Fläche

Stadt-/Ortsteil:	Eilenburg
Gemarkung: Flur-Flurstück	Eilenburg: 47-110/4
Straße, Nr.:	Torgauer Landstraße
Bezeichnung:	Garagenkomplex Torgauer Landstraße (Brauereiplatz)

**Allgemeine Flächenmerkmale**

aktuelle Nutzung:	Garagen, z. T. leerstehend		
ehem. Nutzung			
Art der Brache:	Brache des ruhenden Verkehrs		
Fläche:	8.532 m²	Bebauung:	vorhanden
Städtebauliche Lage:	Innenbereich		
Topographie:	eben		
Verkehrliche Erschließung:	Torgauer Landstraße		
Versiegelungsgrad:	ca. 60 %		

Bemerkungen Bebauung

Anzahl der Gebäude:	8 (mit ca. 125 Garagen)
Art der Gebäude:	4 Garagendoppelreihen, 1 Garageneinzelreihe
Denkmalschutz:	Nein
Bauzustand:	Schlecht bis gut

Eigentumsverhältnisse

Eigentümer:	Grundstück: Stadt, Gebäude: Stadt und Privat
-------------	--

Baurecht

FNP-Darstellung:	Mischgebiet
Bebauungsplan:	Nein
Satzungen:	Nein
Rahmenplan:	Nein

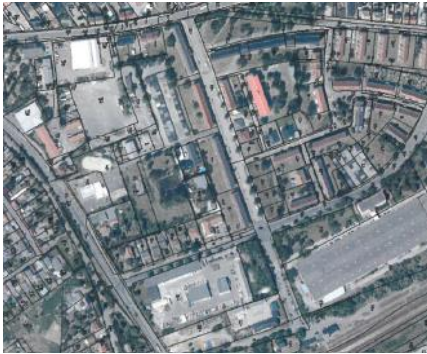
Weitere Daten	
Altlasten:	Nein
Überschwemmungsgebiet:	Nein
Naturschutz:	Nein.
Kosten:	Nicht bekannt
Hoch-/Rechtswert	

Entwicklung	
Potenziale/Nutzung:	Bauliche und grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen
Entwicklungspriorität:	2
Nutzungsempfehlung:	Aufwertung zur Freifläche

Priorität: 1 - hohe 2 - mittlere 3 - geringe

Zuordnung der Fläche

Stadt-/Ortsteil:	Eilenburg
Gemarkung: Flur-Flurstück	Eilenburg: 45-6/15
Straße, Nr.:	Ostbahnhofstraße
Bezeichnung:	Löschwasserbecken

**Allgemeine Flächenmerkmale**

aktuelle Nutzung:	Ungenutzt	
ehem. Nutzung	Löschwasserbecken (2 künstlich angelegte Betonbecken)	
Art der Brache:	Brache der Löschwasserversorgung	
Fläche:	ca. 2.052 m ² (Teilfläche)	Bebauung: Betonbecken
Städtebauliche Lage:	Innenbereich	
Topographie:	eben	
Verkehrliche Erschließung:	Ostbahnhofstraße	
Versiegelungsgrad:	ca. 98 %	

Bemerkungen Bebauung

Anzahl der Gebäude:	0
Art der Gebäude:	0
Denkmalschutz:	Nein
Bauzustand:	Schlecht

Eigentumsverhältnisse

Eigentümer:	Stadt
-------------	-------

Baurecht

FNP-Darstellung:	Wohnbebauung
Bebauungsplan:	Nein
Satzungen:	Nein
Rahmenplan:	Nein

Weitere Daten	
Altlasten:	Nein
Überschwemmungsgebiet:	Nein
Naturschutz:	Nein
Kosten:	ca. 55.000 €
Hoch-/Rechtswert	

Entwicklung	
Potenziale/Nutzung:	Wohnbaufläche
Entwicklungspriorität:	1
Nutzungsempfehlung:	Wohnbaufläche

Priorität: 1 - hohe 2 - mittlere 3 - geringe