In der Reihe „Beiträge zur Stadtentwicklung" sind bisher erschienen:

1 Workshop City Nord (1991), vergriffen
2 Workshop City Süd (1992), vergriffen
3 Workshop Ostraum Leipzig (1991), vergriffen
4 Workshop Leipzig-Stötteritz (1992)
5 Workshop Leipzig-Plagwitz (1992), vergriffen
6 Städtebaulicher Ideenwettbewerb „Wohngebiet Kiebitzmark 2" (1992)
7 Workshop Bayrischer Platz (1992), vergriffen
8 Workshop Leipzig-Probstheida (1993)
9 Planungswerkstatt Westraum Leipzig (1992)
10 Neue Ideen für die ALTE MESSE (1993), vergriffen
11 Rahmenplanung ALTE MESSE (1993), vergriffen
12 Planungswerkstatt Alte Salzstraße (1996)
13 Leipzig als Messe- und Handelsstadt im Laufe der Jahrhunderte (1997), vergriffen
14 Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum der Innenstadt (1997)
15 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Leipzig-West / Kaserne Schönau (1996), vergriffen
16 Stadtentwicklungsplan Wohnbauflächen (1997)
17 Kostenreduzierung im innerstädtischen Wohnungsbau (1997), vergriffen
18 Planungsschwerpunkte seit 1990 (1997), vergriffen
19 Museum der bildenden Künste Leipzig, Realisierungswettbewerb (1998), vergriffen
20 Bericht zur Stadtentwicklung Leipzig 1998 (1998)
21 Gutachterverfahren zum Wettbewerb „Stadtteilpark Plagwitz" (1998), vergriffen
22 City-Tunnel Leipzig, Dokumentation der Wettbewerbe für die S-Bahn-Stationen (1998), vergriffen
23 Leitlinien der Stadtsanierung und Stadterneuerung (1998), vergriffen
24 Nahverkehrsplan der Stadt Leipzig (1998)
25 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen (1999), vergriffen
26 Gutachterverfahren zum Wettbewerb „Wohnen für junge Leute in Leipzig-Connewitz" (2000), vergriffen
27 Gutachterverfahren Stadtplatz Gohlis und Umfeld (1999), vergriffen
28 Stadtentwicklungsplan Zentren (2000)
29 Studentischer Ideenwettbewerb „Baulücke" (2000), vergriffen
30 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung, Teilplan Wohnungsbau, Teilplan Stadterneuerung – Stadtteilpässe Nord / Ost / Süd / West (2000)
31 „Trautes Heim" – Eigenheimkonzepte (2001)
32 Konzeption für die Entwicklung des Leipziger Südwestens (2002)
33 3. Leipziger Messeakademie „Blau trifft Grün" (2002)
34 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung – Teilplan Großsiedlung (2002)
35 Kulturdenkmale der Stadt Leipzig (2002), vergriffen
36 Wohnungspolitisches Konzept der Stadt Leipzig Neufassung 2002
37 Stadthäuser in Leipzig – Standorte für den Neubau von Stadthäusern (2003)
38 Konzeptioneller Stadtteilplan Leipziger Osten Stadt umbauen! (2003), vergriffen
39 Bahnflächen als Potenziale der Stadtentwicklung (2003)
40 Stadtentwicklungsplanung Verkehr und Öffentlicher Raum (2003)
41 Erschließung des Industriepark Nord Leipzig-Plaußig (2004)
42 Bericht zur Stadtentwicklung Leipzig 2004
43 Stadterneuerung und Stadtumbau in Leipzig gestern – heute – morgen (2005)
44 Konzeptioneller Stadtteilplan für den Leipziger Westen (2005)
45 Die Olympische Idee Planungen für Olympische Spiele in Leipzig 2012

Die Beiträge zur Stadtentwicklung sind – teils gegen Gebühr – beim Stadtplanungsamt der Stadt Leipzig (Bürgerinformation, Neues Rathaus, Zi. 499) erhältlich. Bestellungen sind möglich.

Postanschrift:
Stadt Leipzig
Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt
04092 Leipzig

Tel.: 0341 / 123 4948, Fax: 0341 / 123 4840
Mail: stadtplanungsamt@leipzig.de
Internet: www.leipzig.de/stadtplanung

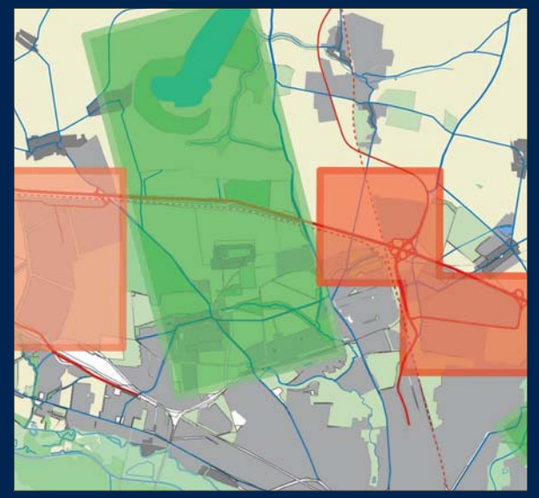
Versand erfolgt gegen Berechnung der Portokosten.

STADT LEIPZIG – BEITRÄGE ZUR STADTENTWICKLUNG • 46 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen · Fortschreibung 2005

BEITRÄGE ZUR STADTENTWICKLUNG • 46

Stadt Leipzig

Dezernat Stadtentwicklung und Bau



Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen

Fortschreibung 2005

Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen

Fortschreibung 2005

BEITRÄGE ZUR STADTENTWICKLUNG · 46 · Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Vorwort

Seit nunmehr 15 Jahren durchläuft Leipzig einen kontinuierlichen Transformationsprozess, der trotz veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen bis heute nur wenig von seiner Intensität verloren hat. Um die Potenziale des Wandels zu nutzen, müssen sich alle – Bürger, Wirtschaft, städtische Politik und Verwaltung – anhaltend neuen Ideen öffnen, um Leipzig voranzubringen.

Die Herausforderungen, die der zuweilen „harte Wandel“ mit sich bringt, zeigen sich deutlich an der Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft in Leipzig. Waren im Jahr 1989 in Leipzig noch 100.000 Menschen in der Industrie beschäftigt, so fanden 4 Jahre später nur noch 37.000 eine Beschäftigung. Veränderungen dieser Intensität haben Auswirkungen auf alle Sektoren der Stadtentwicklung. Dabei liegen die sozialen, wirtschaftlichen und fiskalischen Konsequenzen auf der Hand; nicht minder intensiv sind allerdings die Einwirkungen, die ein derartiger Prozess auf die physische Stadtstruktur hat. Im Gefüge von Wohn- und Gewerbeflächen, die resultierend aus der Zeit der industriellen Revolution noch eng miteinander verflochten waren, fallen die Gewerbegebiete plötzlich brach. Der Zustand dieser Areale erschwert die ohnehin schwierige Stadterneuerung der umgebenden Quartiere zusätzlich. Im einsetzenden Konkurrenzkampf zwischen innerer Stadt und “grüner Wiese” haben Altstandorte einen schweren Stand, da ihre Wiedernutzung ungleich schwieriger ist als die zumeist subventionierte Inanspruchnahme von neu erschlossenen Flächen.

Schon früh hat sich Leipzig mit dieser vielfältigen Problemlage auseinandergesetzt. Die Stadt versucht, mit einer an Clustern orientierten Wirtschaftsförderungsstrategie die gewerbliche Wirtschaftsstruktur nach der Phase der Deindustrialisierung wieder zu stärken und für neue Entwicklungen zu öffnen. Die Konzepte der Stadtentwicklung und Stadterneuerung konzentrierten sich auf die Standorte der gewerblichen Wirtschaft und deren Umfeld, und sie haben den Anspruch, diese wieder in die Stadtstruktur zu integrieren und ihre Potenziale für die weitere Entwicklung nutzbar zu machen. Eine der wichtigsten Voraussetzungen hierfür – die leistungsfähige wirtschaftsnahe Infrastruktur – wurde in Leipzig kontinuierlich und mit besonderer Intensität ausgebaut und verschafft nunmehr auch innerstädtischen Standorten, wie z. B. im Bereich nördlich des Hauptbahnhofs, eine sehr gute überregionale Anbindung.

Mit dem Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen wurde 1999 das erste integrierte Entwicklungskonzept für die gewerblichen Bauflächen in Leipzig vom Stadtrat beschlossen.

Besonderes Merkmal des Stadtentwicklungsplans war der nachfrageorientierte Ansatz, mit dem Nutzungsoptionen für die Gebiete ermittelt und Maßnahmen für die Inwertsetzung brachliegender Flächen entwickelt wurden. Die dafür erarbeitete Methodik verknüpfte die spezifischen Anforderungen, die wichtige Nachfrager an Flächen stellen, mit der „Begabung“ der Gewerbestandorte. Gleichzeitig untersuchte der Stadtentwicklungsplan die Flächeneignungen möglicher Erweiterungsstandorte – ein Thema, welches nach dem Vollzug der gemeindlichen Gebietsreform in Sachsen ab dem 1. Januar 1999 zunehmend an Bedeutung gewann.

Begleitend zur Neufassung des hier vorliegenden Stadtentwicklungsplans wurde mit dem „Bericht zur Gewerbeflächenentwicklung“ eine Bilanz der vergangenen Jahre gezogen. Es ist festzustellen, dass sich der Stadtentwicklungsplan als Instrument der vorausschauenden Gewerbeflächenplanung bewährt hat. So konnten die Informationen, die bei der Untersuchung und Bewertung möglicher Erweiterungsflächen gewonnen und regelmäßig fortgeschrieben wurden, genutzt werden, um bei strategisch bedeutsamen Unternehmensansiedlungen schneller handeln zu können. Dies brachte Leipzig z. B. bei der BMW-Ansiedlung einen entscheidenden Zeitvorteil. Diese Vorteile konnten auch bei anderen Ansiedlungsverhandlungen genutzt werden, wenngleich Leuchtturmprojekte wie BMW und Porsche die „Highlights“ in der langfristig angelegten Strategie zur Reindustrialisierung Leipzigs sind.

Auf der anderen Seite räumte der letzte Stadtentwicklungsplan mit dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ der Wiedernutzung von Altflächen eine besondere Priorität ein. Dieser Grundsatz verbunden mit der klaren Definition der Begabung der untersuchten Flächen, macht den STEP zum wertvollen Instrument der Fördermittelakquise. Damit leistet er einen Beitrag dazu, die Aufbereitung einiger besonders schwieriger Flächen, wie z. B. der ehemaligen Kaserne Heiterblick, zu erleichtern und so deren Vermarktungsperspektive deutlich zu verbessern. In Fortführung der nachfrageorientierten Flächenentwicklung wurde das „Gewerbeflächeninformationssystem“ (GEFIS) aufgebaut – ein anwenderfreundliches Auskunftssystem zu verfügbaren Gewerbegrundstücken. Das Ziel, den Umfang der Brachen erheblich zu reduzieren, konnte aber noch nicht erreicht werden. Nach wie vor sind rund ein Drittel der Gewerbegebietsflächen nicht genutzt. Ursache hierfür ist in erster Linie die schwierige wirtschaftliche Lage in den letzten Jahren und die damit verbundene reduzierte Flächennachfrage. Zwei Drittel der Brachflächen sind in Privateigentum, die entsprechenden Förderinstrumente aber auf die Öffentliche Hand ausgerichtet. Die Stadt Leipzig hat versucht, diese Situation über Kooperationsverträge mit privaten Partnern anzugehen, um Fördermittel optimal zu bündeln, die Flächen aufbereiten und letztlich konkurrenzfähige Preise anbieten zu können

Der neue Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen untersuchte, aufbauend auf den Erfahrungen seines Vorgängers, 85 Gebiete mit fast 2.300 ha Gesamtfläche – mehr als doppelt soviel wie der erste Stadtentwicklungsplan. Die Methodik für die Gebietsbewertung wurde verfeinert und Umweltbelange stärker berücksichtigt. In Anerkennung der Tatsache, dass strategisch entscheidende Unternehmensansiedlungen derzeitig vornehmlich auf neuen Flächen erfolgen, wurde die Außenentwicklung für strategische Ansiedlungen in den Stadtentwicklungsplan mit aufgenommen. Dennoch bleibt es ein herausragendes Ziel, gewerbliche Altflächen wieder zu nutzen, um so die vorhandene Infrastruktur bestmöglich zu nutzen und eine Mischung von Wohnen und Arbeiten zu erleichtern. Vor dem Hintergrund knapper werdender öffentlicher Mittel identifiziert der Stadtentwicklungsplan über sogenannte Zielkategorien auch Flächen, die zukünftig nicht mit öffentlichen Geldern revitalisiert werden können, da ihre schwierige Verwertbarkeit eine Konzentration der Mittel auf andere, erfolgversprechendere Flächen sinnvoller erscheinen lässt.

Der Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen wurde fach- und dezernatsübergreifend erarbeitet sowie mit IHK und Handwerkskammer abgestimmt. Insbesondere galt es, die erfolgreiche Förderstrategie des Dezernates für Wirtschaft und Arbeit in die Konzeption des Stadtentwicklungsplans einzubinden, um so das Verwaltungshandeln „aus einem Guss“ und mit kurzen Wegen zu verstärken und die Kräfte Leipzigs zu bündeln.

Im Rahmen des Monitorings zur Stadtentwicklung wird der „Bericht zur Gewerbeflächenentwicklung“ künftig im 2-jährigen Rhythmus überarbeitet, um so den Erfolg des Stadtentwicklungsplans zu bewerten und ggf. Anpassungen vornehmen zu können. Eine erste Bewährungsprobe für den STEP wird sich durch die steigende Bedeutung von Flächennachfragern aus dem Logistikbereich ergeben. Bereits jetzt ist im Zuge der DHL-Ansiedlung ein steigender Bedarf nach zumeist großen, preisgünstigen und optimal erschlossenen Flächen zu verzeichnen. Um die Erfolgsaussichten für die gewerbliche Entwicklung der Region Leipzig-Halle zu steigern, ist eine Fortsetzung der begonnenen regionalen und länderübergreifenden Zusammenarbeit notwendig.

Dr. Engelbert Lütke Daldrup
Stadtbaurat

Inhalt

Vorwort 4
Beschluss 7

1 Strategie 8
1.1 Entwicklungen seit 1998 – Fazit und Schlussfolgerungen 8
1.2 Ziele der Gebietsentwicklung 10
1.3 Szenario der künftigen Wirtschafts- und Flächenentwicklung 16

2 Methodik 20
2.1 Methodischer Ansatz 20
2.2 Beschreibung der Zielkategorien 25

3 Umsetzung 32
3.1 Instrumente und Maßnahmen 32
3.2 Anforderungen an die Bundes- und Landespolitik 35

4 Gebietspässe 36

Beschluss

Beschlusstext STEP Gewerbliche Bauflächen (RB IV-330/05)

1.

Der Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen (STEP), bestehend aus Stadtentwicklungsplan und Gebietspässen (einschließlich Handlungsempfehlungen), wird nach Ergänzung des Kapitels 1.2 mit folgender weiterer Zielstellung zur Kenntnis genommen: Gewerbliche Bauflächen, welche für ein umschlagintensives Gewerbe geeignet sind, sind für die Erschließung durch eine Schienenverbindung planerisch zu prüfen und ggf. vorzubereiten.

2.

Zur Umsetzung der im STEP definierten Ziele werden folgende Grundsätze beschlossen:

- Der Zielplan und der Plan der Gebietseignung bilden die Grundlage für die Entwicklung der Gewerbeflächen in Leipzig und für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Gewerblichen Bauflächen.
- Die kommunale Liegenschaftspolitik orientiert sich an den unter Kapitel 1.2 genannten strategischen Entwicklungszielen.
- Neben der Innenentwicklung von Gewerbeflächen ist die Neuausweisung von Flächen, insbesondere für großflächige Ansiedlungen, gleichberechtigt umzusetzen.
- Die zur Entwicklung von Bestandsflächen eingesetzten Ressourcen und Mittel konzentrieren sich auf die Gebiete mit Revitalisierungspriorität.
- Zur Bestandspflege bzw. -entwicklung in den Gewerbegebieten ist eine enge Kooperation der Dezernate VI und VII erforderlich. Mit flächenmäßig bedeutsamen Eigentümern von Gewerbeflächen sind Abstimmungen und Kooperationen zur weiteren Entwicklung der Gewerbeflächen anzustreben. Diese Absprachen bzw. Kooperationen sind auf Wunsch der Eigentümer flächenmäßig nicht so bedeutsamer Flächen bzw. der Eigentümer von städtebaulich bedeutsamen Flächen ebenfalls einzuleiten.
- Für eine strategische Flächenvorsorge sind die Entwicklungsflächen des STEP planerisch abzusichern bzw. vorzubereiten. Hierbei sind geeignete Wege der Zusammenarbeit mit den angrenzenden Landkreisen zu suchen.

3.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt:

- die Inhalte des STEP mit den Mitteln der laufenden Raumbeobachtung fortzuschreiben und den Stadtrat über die Entwicklung der Gewerbeflächen und die Umsetzung des STEP im 2-jährigen Rhythmus zu informieren.

1 Strategie

1.1 Entwicklungen seit 1998 - Fazit und Schlussfolgerungen

Im Zuge der Überarbeitung des STEP wurde die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und speziell der Gewerbeflächen detailliert untersucht. Die Ergebnisse werden dem Stadtrat und der Öffentlichkeit als Bericht „Gewerbeflächenentwicklung in Leipzig 1998-2004“ zur Kenntnis gegeben. Sie bilden die Grundlage, auf der die Strategie für den STEP erarbeitet wurde und werden auch zukünftig in regelmäßigen Abständen vorgelegt.
Die wichtigsten Erkenntnisse aus der bisherigen Entwicklung von Wirtschaft und Gewerbeflächen in Leipzig lassen sich wie folgt zusammenfassen (s. auch Datenblatt):

Gewerbeflächen

- Die sehr gute verkehrstechnische Anbindung ist ein entscheidender Standortvorteil Leipzigs, wie es sich insbesondere für den Nordraum gezeigt hat.
- In der Region Leipzig treten im Segment hochwertiger, kurzfristig verfügbarer Flächen für Industrieansiedlungen erste Engpässe auf, GE-Flächen (nicht erheblich störende gewerbliche Nutzungen gemäß § 8 BauNVO) sind dagegen weit über den Bedarf hinaus vorhanden.
- Die Anforderungen, die insbesondere Industrieunternehmen und der Umweltschutz an Gewerbeflächen stellen, sind weiter gestiegen.

Nachfrage

- Die Nachfrage nach Gewerbeflächen wird von den Flächen der Werke von BMW und Porsche dominiert. Sie übertreffen mit zusammen fast 330 ha den Flächenumsatz sonstiger unbebauter Gewerbeflächen seit 1997 um das Dreifache.
- Abgesehen von diesen Ausnahmefällen hat sich die Nachfrage nach Gewerbeflächen in Leipzig nach Boom und folgendem Tief in den 1990er Jahren auf ein mittleres Niveau eingependelt. Es werden hierbei wesentlich mehr bebaute als unbebaute Flächen nachgefragt.
- Die Nachfrageschwerpunkte für unbebaute Flächen lagen im Nordwesten und Nordosten, für bebaute Flächen in den Gewerbegebieten entlang der B 2 (Maximilianallee) und im „alten Westen“.
- Nachfrager waren überwiegend Großhandel, Logistik- und Dienstleistungsunternehmen.
- Die Entwicklung der Industrie verlief seit Mitte der 1990er Jahre relativ positiv, eine nachhaltige Stärkung und damit verstärkte Flächennachfrage ist aber erst durch die Automobilindustrie und deren Zulieferbetriebe zu erwarten.

Struktur

- Nutzungsmischungen bestehen bzw. entstanden vor allem an Standorten mit imageprägender Industriearchitektur.
- Es fanden weiterhin Betriebsverlagerungen aus den innerstädtischen in die peripheren Lagen statt – damit setzt sich die Entmischung von Wohn- und Arbeitsbereichen fort.

Brachen

- In den neu erschlossenen Gebieten ist der durchschnittliche Anteil brachliegender Flächen ähnlich hoch wie in den altindustriellen Gebieten.
- Den höchsten Brachflächenanteil verzeichnen peripher gelegene, nach 1990 erschlossene Gebiete sowie innerstädtische altindustrielle Gebiete mit problematischen Standortbedingungen.
- Der Anteil brachliegender Flächen in den Gewerbegebieten des STEP 1999 konnte nur vereinzelt vermindert werden, dagegen gab es positive Entwicklungen hinsichtlich der Qualität der Flächen, wie z. B. durch Beräumung maroder Bausubstanz oder Altlastensanierung.
- Der Großteil der Brachflächen ist in privater Hand, die Stadt verfügt nur über einen geringen Anteil.

Weiteres

- Die hohe Verfügungsreserve an Büroflächen wird langsam, aber stetig abgebaut.
- Die Discountierung im Einzelhandel hat den Nutzungsdruck seitens dieses Wirtschaftszweiges auf verkehrsgünstig gelegene Gewerbegebiete erhöht.

Schlussfolgerungen

Für die Überarbeitung des STEP ergeben sich aus der beschriebenen Entwicklung als wesentliche Konsequenzen:
- Bestands- und Entwicklungsflächen werden gleichberechtigt bearbeitet – aus der Erfahrung heraus, dass Anforderungen von größeren Industriebetrieben i. d. R. nicht auf Bestandsflächen erfüllt werden können.
- Bei Bestandsgebieten muss eine räumliche Schwerpunktsetzung erfolgen, um Mittel und Maßnahmen auf die Gebiete zu konzentrieren, die sehr gute Entwicklungschancen aufweisen.
- Entwicklungsflächen bedürfen einer intensiven planerischen Vorbereitung unter verstärkter Einbeziehung der Umweltbelange.
- Die Erschließung von Entwicklungsflächen ist an eine industrielle Nutzung zu koppeln
- Bestehende Industrieflächen müssen für Industrienutzungen freigehalten werden.

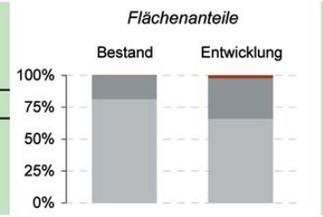
Vor diesem Hintergrund wurden für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung Leipzigs neue Ziele und Leitlinien mit besonderem Bezug zur Gewerbeflächenentwicklung formuliert.

	STEP 2005		STEP 1999	
GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN IN LEIPZIG Gesamter erschlossener Bestand (FNP, B-Pläne)		*Fläche*		*Fläche*
		2420 ha		1170 ha
UNTERSUCHUNGSGEBIETE DES STEP Gewerbegebiete > 3 ha	*Anzahl*	*Fläche*	*Anzahl*	*Fläche*
Bestandsgebiete (erschlossen)	72	1750 ha	30	816 ha
Entwicklungsflächen (nicht erschl.)	13	542 ha	5	150 ha
ERSCHLIEßUNGSZEITRAUM der STEP-Bestandsgebiete	*Anzahl*	*Fläche*	*Anzahl*	*Fläche*
	72	1750 ha	30	816 ha
Vor 1990	54	1143 ha	27	516 ha
Nach 1990*	18	577 ha	3	300 ha

* incl. BMW, Porsche, Quelle ca. 965 ha

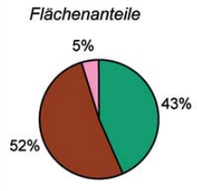
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (nach BauNVO) in STEP-Gebieten mit B-Plan (Aufstellung- bis Satzungsbeschluss)

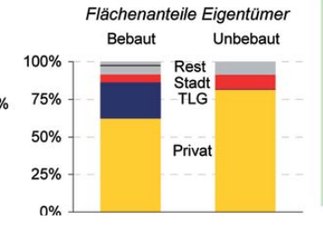
	Bestand	*Entwicklung*
	835 ha	261 ha
Gewerbegebiet (GE)	680 ha	172 ha
Industriegebiet (GI)	154 ha	83 ha
Mischgebiet (MI)	1 ha	6 ha



UNGENUTZTE FLÄCHEN in den STEP- Gebieten

	Fläche
	564 ha
unbebaut	244 ha
bebaut	293 ha
sonstige	27 ha





Datenblatt Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen (STEP)

1 Strategie

1.2 Ziele der Gebietsentwicklung

Das übergeordnete Ziel des STEP ist die Entwicklung und Stärkung des Gewerbestandortes Leipzig. Es gilt, das Verarbeitende Gewerbe zu stärken und das Profil des Wirtschaftsstandortes Leipzig zu schärfen. Die interkommunale Kooperation ist dabei auszubauen.

Zur besseren Positionierung im regionalen Wettbewerb ist das wieder positiv besetzte Image Leipzigs als Industriestandort weiterzuentwickeln. Dafür ist es erforderlich, das endogene Potenzial sowie die regionale Innovationstätigkeit zu sichern und auszubauen und durch die intensive Vernetzung von Dienstleistung und Produktion einen sich selbst verstärkenden Entwicklungsprozess in Gang zu bringen. Wissenschaft und Forschung, als Grundlage moderner Industriestrukturen sowie hochwertiger produktionsnaher Dienstleistungen und Existenzgründungen, sind daher besonders zu fördern. Hier setzt auch die Cluster-Strategie[1] der Wirtschaftsförderung in Leipzig an, die gemäß dem Motto „Die Stärken stärken“ den Ausbau und die Vernetzung wachstumsträchtiger und bereits in den Grundstrukturen (mehr oder weniger) entwickelter Wirtschaftsbereiche forciert. Zur Nutzung von Synergieeffekten kommt zudem der räumlichen Nähe zwischen Industrie und wissensintensiven Dienstleistern große Bedeutung zu. Die Aufgabe des STEP besteht hierbei vorrangig in der Bereitstellung von geeigneten Flächen.
Netzwerkverflechtungen orientieren sich jedoch nicht an Stadtgrenzen. Zudem erfordert der „Wettbewerb der Regionen“ innerhalb der Ballungsräume eine engere Zusammenarbeit zwischen Kernstadt und Umland. Die interkommunale Kooperation ist deshalb zu stärken, bestehende Ansätze sind zu fördern und auszubauen.

Bestandspflege und Bestandsentwicklung

Bestandsgebiete sind zu sichern und zu entwickeln. Der Schwerpunkt liegt dabei auf einer – räumlich konzentrierten – Revitalisierung von Brachflächen.

Um den Freiflächenverbrauch zu minimieren und die vorhandene Infrastruktur effizient zu nutzen, sind bestehende Gewerbeflächen einer besseren Ausnutzung sowie einer möglichst umfassenden Wiederverwertung zuzuführen. Gebiete in zentraler Lage sollen dabei möglichst als kombinierte Standorte von Produktion, Distribution und produktionsnahen Dienstleistungen ausgebildet werden.

Angesichts des immer noch großen Brachenbestandes ist besonderes Augenmerk auf die Revitalisierung von Brachen zu richten. Es sollen vorrangig Flächen revitalisiert werden, die gute bzw. ausbaufähige Standorteigenschaften besitzen, deren Größe und Problemkomplexität kaum eine Entwicklung in Privatregie zulassen und deren Reaktivierung eine Impuls gebende Funktion für das Gebiet übernehmen kann.

Da sich ein Großteil der Flächen in Privateigentum befindet, ist verstärkt nach Kooperationsmöglichkeiten von Privater und Öffentlicher Hand zu suchen. Entsprechende private Initiativen sind zu unterstützen.

Gemengelagen, die als räumliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten das Bild der nutzungsgemischten europäischen Stadt verkörpern, sollen erhalten bleiben. Dies wird insbesondere unter dem Blickwinkel der Existenzsicherung von Handwerk, klein- und mittelständischen Unternehmen (KMU), einer Verkehrsreduzierung und der Gewährleistung einer kunden- und wohnungsnahen Versorgung angestrebt. Ist eine städtebauliche Integration nicht möglich, soll die notwendige Verlagerung seitens der Stadt so weit wie möglich unterstützt werden.

Armaturenbrett-Montage beim BMW-Zulieferer (FAURECIA) auf dem BMW-Werksgelände

[1] Ausbaufähiges Potenzial weisen folgende fünf Cluster auf: Automobil- und Zulieferindustrie, Medien- und Kommunikationstechnik/IT, Gesundheit/Biotechnologie/Medizintechnik/Life Sciences, Energie und Umwelttechnik, Querschnittstechnologien und Dienstleistungen.

Gelände der Stadtwerke an der Arno-Nitzsche-Straße – Dienstleistung und Handwerk werden durch die kulturelle Nutzung des Gasometers ergänzt

Aufgearbeitete Fläche im Gebiet Plautstraße

Arbeiten und Wohnen in unmittelbarer Nachbarschaft

		2000	2002	2004
Betriebe	Anzahl	153	158	171
	%	100	103	112
Beschäftigte	Anzahl in 1.000	12,3	12,5	13,6
	%	100	102	111
Umsatz	Mrd. EUR	1,49	1,58	1,89
	%	100	106	127

Entwicklung des Verarbeitenden Gewerbes in Leipzig (Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten) Quelle: Statist. Landesamt Sachsen

1 Strategie

Nordraumkonzept

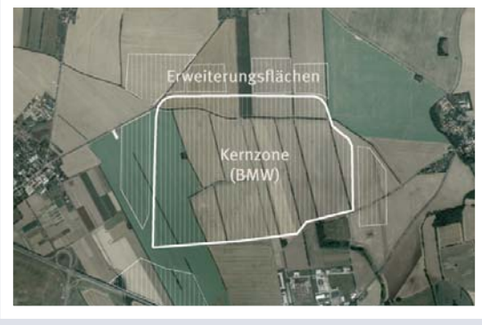
Flächenvorsorge

Für potenzielle Neuansiedlungen ist eine Flächenvorsorge zu treffen – nachfragegerecht, strukturell differenziert und quantitativ ausreichend.

Durch eine strategische Flächenvorsorge sind Gewerbeflächen bedarfsgerecht und flexibel vorzuhalten bzw. vorzubereiten. Das Flächenangebot soll hierbei nicht nur quantitativ ausreichend, sondern auch strukturell differenziert sein, um ein möglichst großes Nachfragerspektrum abzudecken. Schwerpunkt ist die Sicherung von Flächen, die den Anforderungen der modernen Industrieproduktion, wie z. B. Großflächigkeit und optimale Verkehrserschließung, gerecht werden. Durch den Einsatz planungsrechtlicher Instrumente sind diese Flächen optimal vorzubereiten und für das Verarbeitende Gewerbe vorzuhalten. Teil dieser Vorbereitung muss die Berücksichtigung der bei einer Inanspruchnahme notwendigen Ausgleichsflächen sein. Die Entwicklung der Flächen sollte mit einer angemessenen Anbindung an den ÖPNV einhergehen.

Um strukturpolitisch und akquisitorisch einen größeren Handlungsspielraum zu haben, orientiert sich die kommunale Liegenschaftspolitik an den strategischen Entwicklungszielen des STEP „Gewerbliche Bauflächen“.

Industriepark Nord – Beispiel erfolgreicher Flächenvorbereitung
links: die Industriefläche von 340 ha noch ohne Erschließung, 2000
rechts: das Gelände des BMW-Werkes im Juni 2005



Gewerbegebiet Großzschocher I – traditioneller
und wiedererstarkter Gießereistandort

Gebietsbezogene Standortprofilierung

Bestehende Gewerbegebiete sind entsprechend ihrer Lage, ihren Standortqualitäten und Nutzungsmöglichkeiten zu entwickeln. Ziel ist die Ausbildung eines charakteristischen Standortprofils.

Durch gezielte Maßnahmen zur Sicherung und Verbesserung der Umfeldbedingungen sollen bestehende Betriebe erhalten und die Ansiedlung weiterer geeigneter Industrie- und Gewerbebetriebe – unter Einbeziehung wirtschaftsfördernder Instrumente – unterstützt werden.
Wichtige Grundlage hierfür ist das jeweilige Standortprofil, dessen Herausbildung durch die Standortbewertung des STEP gefördert werden soll. Ein solches Profil wird geprägt durch bestehende Betriebe oder sich herausbildende räumliche Branchencluster. Zur Entwicklung eines unverwechselbaren Standortimages können auch denkmalgeschützte Gebäude und die bewusst gestaltete Freiraumqualität beitragen. Für gewerbliche Bauflächen, die für umschlagintensives Gewerbe geeignet sind, ist eine Schienenanbindung planerisch zu prüfen und ggf. vorzubereiten.
Der STEP benennt auch Gebiete, die ein hohes Konfliktpotenzial aufweisen, wie z. B. Gemengelagen. Die Identifikation geeigneter Maßnahmen zum Schutz angrenzender Nutzungen ist dabei ebenso seine Aufgabe wie die Berücksichtigung des Umweltschutzes, da dieser eine wichtige Voraussetzung für den Verbleib gewerblicher Produktion in der Stadt darstellt.

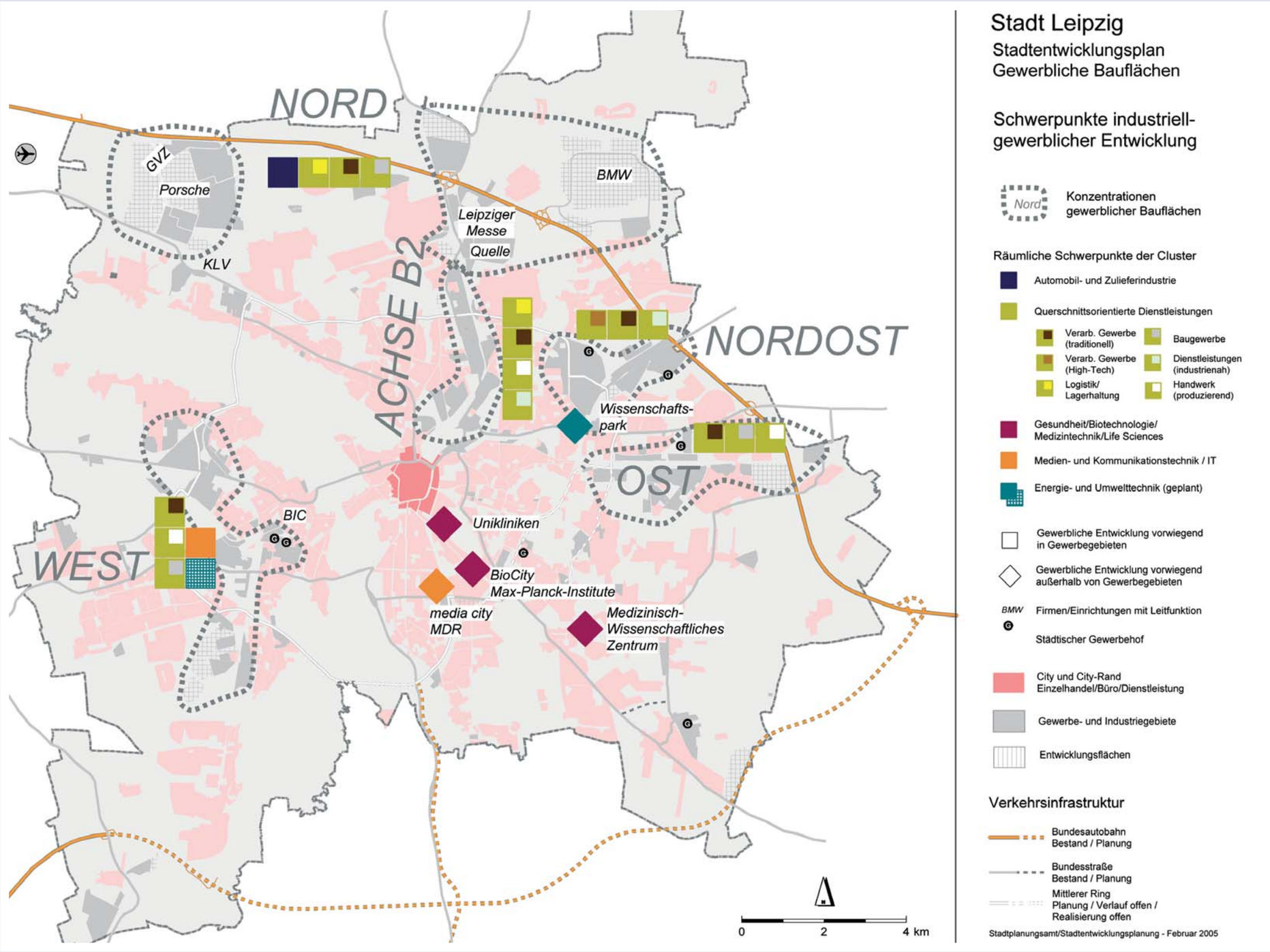
Strukturell problematische Nutzungen, die in Gewerbegebieten Bodenpreiserhöhungen verursachen und das Standortgepräge verändern, erschweren die Vermarktung der Gebiete für gewerblich-industrielle Zwecke. Auch dürfen derartige Nutzungen anderen Zielen der Stadtentwicklung nicht entgegen stehen. Im System einer sektoralen Stadtentwicklungsplanung spielt deswegen die Abstimmung mit den anderen Stadtentwicklungsplänen bei Erarbeitung und Anwendung des STEP Gewerbliche Bauflächen eine besondere Rolle.

Konzentration der Büroflächen

Die Nutzung von Büroflächen in Gewerbegebieten soll auf die vorhandenen Standorte konzentriert werden. Es besteht kein Bedarf an Neubaustandorten.

Der große und qualitativ differenzierte Büroflächenbestand ist entsprechend der lagespezifischen Standortqualitäten zu entwickeln. Zusätzliche Büroflächenpotenziale werden lediglich in der Revitalisierung von erhaltenswerter, imageträchtiger Bausubstanz in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung oder in der Kombination mit Produktion und Wissenschaft gesehen. Bei Neuansiedlungen sollte im Rahmen planerischer Steuerung restriktiv entschieden werden.

1 Strategie 1



Die Schwerpunkte industriell-gewerblicher Entwicklung

1.3 Szenario der künftigen Wirtschafts- und Flächenentwicklung

Die künftige wirtschaftliche Entwicklung ist in besonderem Maße abhängig von schwer vorhersehbaren Änderungen der Rahmenbedingungen (technisch, sozial, gesetzlich, fiskalisch). Für die strategische Ausrichtung des STEP ist es deshalb wichtig herauszuarbeiten,

- welche Einflussfaktoren auf die wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere im Bereich des flächenintensiven Sekundären Sektors, auf kommunaler Ebene gestaltbar sind („Strategische Hebel“),
- welche Bedeutung dabei dem Bodenmarkt zukommt und
- welcher Gewerbeflächenbedarf mittel- bis langfristig zu erwarten ist.

Szenarien der künftigen Entwicklung des Sekundären Sektors

Zur Analyse der Entwicklungsspielräume für den sekundären Sektor stützt sich der STEP auf die Szenariotechnik. Mit Hilfe quantitativer Daten (Gutachten, Analysen, Statistiken) werden „Zukunftsvisionen“ entwickelt, die – in Abhängigkeit vom Verhalten verschiedener Akteure – mögliche Entwicklungspfade darstellen. Die Szenarien werden als „Rückblick aus der Zukunft” dargestellt und ermöglichen so den Akteuren, ihr Handeln an den potenziellen Folgen zu messen. Wegen der Unwägbarkeiten rein quantitativer Modelle wird die Szenariotechnik auch von Wirtschaftsforschungsinstituten (z. B. iwh/Halle) für ihre Abschätzungen verwendet.
Auf Grundlage verschiedener Studien wurden für die Entwicklung des Sekundären Sektors mit Unterstützung der Universität Gießen zwei Szenarien erarbeitet, bei denen unterschiedliche Einflussfaktoren verwendet wurden (vgl. Tabelle unten).

In den Szenarien verwendete Einflussfaktoren

Globale Faktoren	Nationale Faktoren	Regionale Faktoren
Globalisierung	Standort Deutschland	Bodenmarkt
technischer Fortschritt	Konjunktur	Wirtschaftsstruktur
Politikeinflüsse (EU)	Politikeinflüsse (Bund, Land)	Kommunalpolitik
		Infrastruktur
		regionaler Arbeitsmarkt
		regionale Vernetzung
		Innovationsleistung
		Imagefaktoren

POSITIV-SZENARIO

Im Jahre 2020 hat sich Leipzig als Boomtown etabliert und es ist absehbar, dass die Stadt – in einer national schwierigen Situation – ihre Position als internationales Industrie- und Dienstleistungszentrum ausbauen kann. Leipzig ist in einer guten Position, den sich verschlechternden nationalen Rahmenbedingungen erfolgreich zu begegnen.
In der Rückschau aus dem Jahre 2020 ist diese Entwicklung vor allem durch die Schlüsselfaktoren „Arbeitsmarktflexibilisierung“, „Ausbildungs- und Infrastrukturinvestitionen“ sowie „Zuwanderung“ vom Nationalstaat initiiert und gefördert worden.
Die dadurch frühzeitig geschaffenen Standortvorteile innerhalb der nationalen Rahmenbedingungen kann Leipzig in eine erfolgreiche Ansiedlungsstrategie umsetzen: Bereits 2006 liegt das Innovationspotenzial über dem Bundesdurchschnitt. 2010 ist das industrielle Beschäftigungsniveau bereits höher als in den meisten Konkurrenzstandorten, denn Leipzig hat die EU-Osterweiterung zur Erschließung neuer Märkte genutzt .
Als sich etwa ab 2015 eine zunehmende Arbeitskräfteknappheit bei den Hochqualifizierten bemerkbar macht, ist Leipzig auf diese Situation vorbereitet, denn mittlerweile sind die Branchen mit den weltweit größten Innovationsfortschritten überproportional in Leipzig vertreten. Dieser Umstand trägt dazu bei, die Zuwanderung auf über 3% p. a. ansteigen zu lassen. Ab 2020 kann der Rückgang der Erwerbspersonen durch Einwanderung nicht mehr kompensiert werden und es ist nicht abzusehen, wie sich der gesellschaftliche Alterungsprozess, die steigende Staatsquote, die Angebotsverknappung von privatem Sparkapital etc. auf die weitere Entwicklung Deutschlands auswirkt. Im Jahre 2020 haben sich international und national neue, verfestigte regionale Disparitäten herausgebildet. Für Leipzig ist die Entwicklung jedoch günstig verlaufen.

2020

NEGATIV-SZENARIO

Im Jahr 2020 steht fest, dass Leipzig zu den „Globalisierungsverlierern“ gehört. Es sind internationale und nationale Disparitäten entstanden, die völlig neuen Mustern folgen. So gibt es in Amerika „Armutsagglomerationen“ und in verarmten Entwicklungsländern prosperierende Welthandelszentren. Deutschland ist im internationalen Wohlstandsvergleich zurückgefallen: Seine wirtschaftliche Entwicklung wird von vier bis fünf Wachstumsregionen und deren Zentren getragen, die rund 65% des nationalen BIP erwirtschaften.
Für Leipzig wirkt sich negativ aus, dass es nie gelang, die strukturellen Grundprobleme der ostdeutschen Industrie zu beseitigen: geringe Technologieintensität, schwache Exportquote und kaum Weltmarkterfolge sowie ein Überwiegen der ausführenden Unternehmensfunktionen.
Standortmindernd wirkt sich ab 2010 die Knappheit von Hochqualifizierten aus: Durch gesamtstaatliche Sparzwänge kann hier der Staat nicht durch nationale Ausbildungsinvestitionen entgegensteuern. Es bleiben aus diesem Grunde auch andere wichtige Infrastrukturinvestitionen aus, die die Leistungsfähigkeit des Verkehrs und des digitalen Datenaustauschs betreffen.

2020

1 Strategie

Sowohl für das Positiv- als auch für das Negativszenario wurde eine sehr hohe Eintrittswahrscheinlichkeit ermittelt. Daraus lässt sich als wesentliches Ergebnis schlussfolgern, dass **Leipzig am Scheideweg** steht: gegenwärtig entscheidet sich, welcher Entwicklungspfad beschritten wird.

Die Wirtschafts- und Standortpolitik der Stadt Leipzig hat insbesondere in den letzten Jahren dazu geführt, dass die Voraussetzungen für das Beschreiten des positiven Pfades sehr gut sind. Dies betrifft den Faktor Bodenmarkt, der für den vorliegenden STEP von besonderem Interesse ist, ebenso wie die Kommunalpolitik und die Entwicklung der Imagefaktoren. Es bestehen gute Ausgangsbedingungen für die Entwicklung einer Wirtschaftsstruktur, die Leipzig nicht nur im regionalen, sondern auch im nationalen Maßstab und darüber hinaus wettbewerbsfähig machen. Dennoch ist zu berücksichtigen, dass der Einfluss externer Faktoren, die von kommunaler Seite praktisch nicht beeinflussbar sind, auf die Entwicklung der Stadt sehr groß ist. Deshalb ist es wichtig, dass Leipzigs Strategie flexibel genug ist, um auf einen Wechsel der Rahmenbedingungen schnell und angemessen reagieren zu können. Gleichzeitig ist eine Konstanz der Gewerbe- und Flächenpolitik nötig.

Die Gewerbeflächenpolitik muss sich dabei an den **„strategischen Hebeln“**, die als kommunal beeinflussbare Faktoren in den Szenarien ermittelt wurden, orientieren.
Für Leipzig sind das:

- **Wirtschaftsstrukturpolitik,**
- **Imagepflege und -entwicklung,**
- **Innovationsförderung sowie**
- **Fördermittelakquise.**

Letztere spielt eine besondere Rolle: Da es auch in den nächsten Jahren eine relativ große Abhängigkeit von Fördermitteln geben wird, beschränkt eine Verringerung – zumindest in der nächsten Zeit – die Wachstumschancen. Der STEP muss herausarbeiten, welche Standorte sich aufgrund ihrer grundlegenden Qualitäten für eine Förderung anbieten und welche nicht. Dies ist die wichtigste Voraussetzung für den Zugriff auf flächenbezogene Fördermittel.

Das Ergebnis der Szenarien, aber auch andere Untersuchungen verdeutlichen, dass der Einfluss des quantitativen Angebotes auf dem Bodenmarkt für die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes im Allgemeinen relativ gering ist – Flächen werden fast überall angeboten. Eine Profilierung ist dabei nur möglich, wenn sich die Flächenentwicklung auf qualitative Merkmale und eine Diversifizierung des Angebotes konzentriert. Deshalb ist die Bereitstellung eines differenzierten Flächenangebotes, das für die unterschiedlichen wirtschaftspolitischen Ziele Alternativen bietet, ein vorrangiges Ziel des STEP.

Bewertung der möglichen Flächennachfrage

Aus den Szenarien ist keine direkte Ableitung zum Umfang der künftigen Flächennachfrage möglich. Grundsätzlich ist – ausgehend vom Positiv-Szenario – mit einem quantitativ und qualitativ hohen Bedarf an Gewerbeflächen zu rechnen. Bei Eintritt des Negativ-Szenarios ist dagegen nahezu kein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf zu erwarten.

Statt einer Prognose der Flächennachfrage, die in der Regel auf politischen Vorgaben zur Steigerung der Beschäftigtenzahl beruht und sich auf die Flächenneuinanspruchnahme (ohne Berücksichtigung des Strukturwandels bestehender Gebiete) beschränkt, leitet der STEP einen plausiblen **Orientierungswert** für den möglichen Flächenbedarf bis 2015 ab. Zur Einordnung dient der Umsatz unbebauter Gewerbeflächen der letzten 10 Jahre; diese Periode schließt sowohl die „Boomzeit“ Anfang der 1990er Jahre als auch die Zeiten schwacher Umsätze ein.
In Fortschreibung des durchschnittlichen Umsatzes von 19 ha pro Jahr[2] ergibt sich somit für die nächsten 10 Jahre ein Orientierungswert von 190 ha. Dem STEP wird deshalb im Ergebnis ein Gesamtflächenbedarf von mindestens 190 ha bis 2015 zu Grunde gelegt. Dieser Flächenbedarf kann mit einem Angebot von 542 ha – bedarfsgerecht zu erschließender – Entwicklungsflächen abgesichert werden.

Da sich Leipzig aktiv darum bemüht, Gewerbeflächen im Bestand neu zu entwickeln, ist davon auszugehen, dass ein Teil des zukünftigen Flächenbedarfs auf hochwertigen Bestandsflächen realisiert und der Anteil neu erschlossener Flächen damit geringer sein wird. In den Bestandsgebieten stehen noch insgesamt 564 ha an Brach- bzw. mindergenutzten Flächen zur Verfügung (vgl. Datenblatt), die teilweise über sehr gute Standortqualitäten verfügen.

[2] ... ohne die vom Porsche- und vom BMW-Werk in Anspruch genommenen Flächen.

Innerstädtische Gewerbeobjekte mit Flächenpotenzial und sehr guter Verkehrsanbindung

2 Methodik

2.1 Methodischer Ansatz

Der STEP hat das Ziel, die untersuchten Gewerbegebiete nachfragegerecht zu entwickeln bzw. weiter auszubauen. Dazu wurden bei der Bewertung der Standorte nicht nur deren Eigenschaften, sondern auch die Nachfrageseite berücksichtigt, um so zielgerichtet und mit den Augen der potenziellen Investoren die Flächen vor- und aufzubereiten. Zudem gilt es, die Gewerbegebiete untereinander nach ihren strukturellen Eigenschaften zu differenzieren, um herauszuarbeiten, wo Entwicklungsmaßnahmen besonders notwendig und gleichzeitig sinnvoll sind. Dazu wurden sowohl Bestandsgebiete als auch Entwicklungsflächen einer Bewertung unterzogen, die in einem ersten Schritt nutzungsbezogen und im zweiten Schritt flächenbezogen erfolgte, und in einer Festlegung von Zielkategorien mündet.

Untersuchungsgebiete

Grundlage für die Untersuchungsgebiete des Stadtentwicklungsplans Gewerbliche Bauflächen bilden:

- Gewerbliche Bauflächen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- Mischgebietsflächen, die überwiegend gewerblich genutzt werden sowie
- noch unerschlossene Erweiterungsflächen.

Die großflächigen Areale der Werke von Porsche und BMW sowie das Quelle-Versandzentrum wurden ausgeklammert, da sie auf lange Sicht keiner Steuerung bedürfen.

Als planerische Grundlage für die Überarbeitung der Flächenkulisse des Stadtentwicklungsplans dienten:

- der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig,
- Bebauungspläne sowie
- durch den Stadtrat beschlossene informelle Planungen.

Von dieser Flächenkulisse ausgehend wurden einzelne Untersuchungsgebiete mit einer Mindestgröße von 3 ha abgegrenzt. Erst ab dieser Größe ist davon auszugehen, dass die Gebietsentwicklung Einfluss auf benachbarte Räume bzw. Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt erlangt.

Kriterien

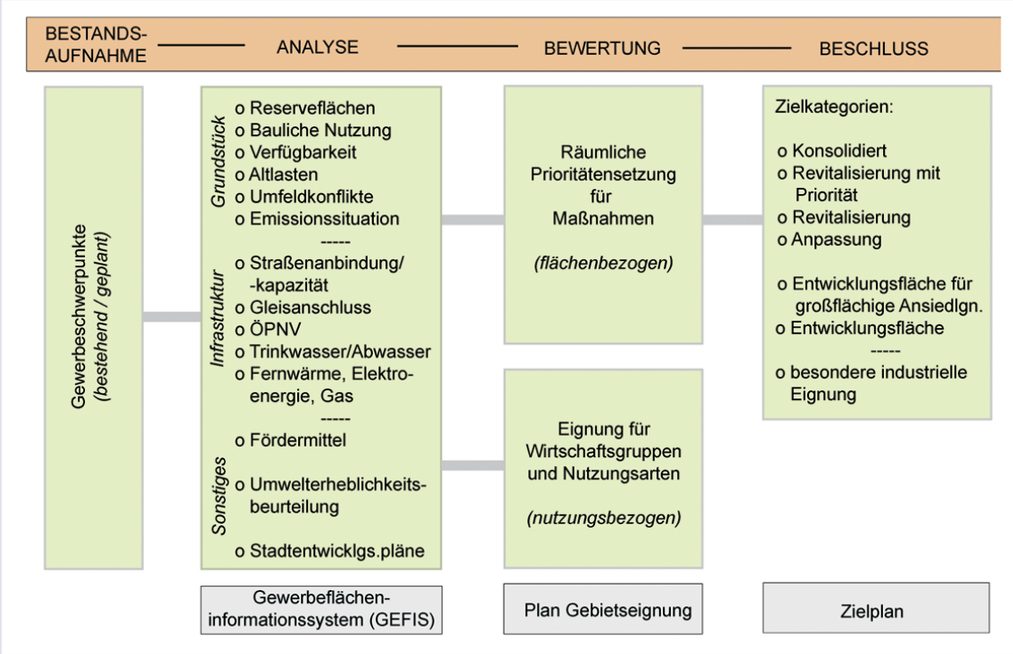
Basis der Gebietsanalyse bildet ein Kriterienkatalog, der die wichtigsten qualitativen und quantitativen Eigenschaften des Standortes sowie die wichtigsten Anforderungen enthält, die von den jeweiligen Wirtschaftsbranchen an einen Standort gestellt werden. Diese Kriterien umfassen Grundstücks-, Infrastruktur- und Wirtschaftsinformationen.

Für den STEP wurden diejenigen Wirtschaftsbranchen betrachtet, die wichtige Nachfrager von Gewerbeflächen sind. Anhand vergleichbarer Anforderungen der Branchen an einen Standort erfolgte eine Zusammenfassung zu sogenannten „Wirtschaftsgruppen“ (Abgrenzungen siehe S. 23):

- Verarbeitendes Gewerbe mit einfachen Umfeldanforderungen, z. B. Metallverarbeitende Industrie, Maschinenbau, Chemische Industrie
- Verarbeitendes Gewerbe mit höheren Umfeldanforderungen, z. B. Elektrotechnische Industrie, Feinmechanische und Optische Industrie, „High-Tech-Industrie“
- Bauhauptgewerbe
- Logistik und Lagerhaltung
- Produzierendes Handwerk
- Industrienahe Dienstleistungen.

Berücksichtigte Umweltbelange
Altlasten (Vorkommen und Handlungsbedarf)
Abstand zu störempfindlichen Nutzungen (Abstandserlass NRW)
Schutzgebiete (Biotope, FFH-Gebiete u. a.)
Prüfung der Notwendigkeit einer Duchfahrt von Ortslagen
Emissionen ansässiger Betriebe (qualitativ)
Anbindung an den ÖPNV
Umwelterheblichkeitsbeurteilung für Entwicklungsflächen

Übersicht Bewertungsmethodik



Umwelterheblichkeitsbeurteilung

Für Flächen, die der Erweiterung des Gewerbeflächenbestandes dienen und bisher noch keinen rechtsverbindlichen Planungsstand erreicht haben, wurde eine Umwelterheblichkeitsbeurteilung (UEB) durchgeführt. Sie wird im Landschaftsplan Leipzig für die überschlägige Beurteilung der Schutzgüter[3] bei städtebaulichen Vorhaben verwendet. Die UEB ermöglicht eine Abschätzung absehbarer Beeinträchtigungsrisiken durch eine potenzielle gewerbliche Nutzung sowie die Eingrenzung des zu erwartenden Untersuchungsbedarfs im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Da die Ergebnisse der UEB auf Maßstabsebene des Landschaftsplans angesiedelt sind, ersetzen sie nicht die detaillierte Bewertung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Aussagen zu notwendigen Minderungsmaßnahmen können allerdings bei konkreten Investitionsanfragen den Zeitaufwand für eine UVP im weiteren Bauleitplanverfahren verkürzen. Die wichtigsten Ergebnisse der UEB werden im jeweiligen Gebietspass dargestellt.
Bei Flächen, die laut UEB besonders problematisch sind, kann es auch dazu führen, sie zukünftig – nach Abwägung mit den anderen Belangen der Stadtentwicklung – nicht mehr als „Gewerbliche Baufläche“ zu entwickeln.

Nutzungsbezogene Bewertung

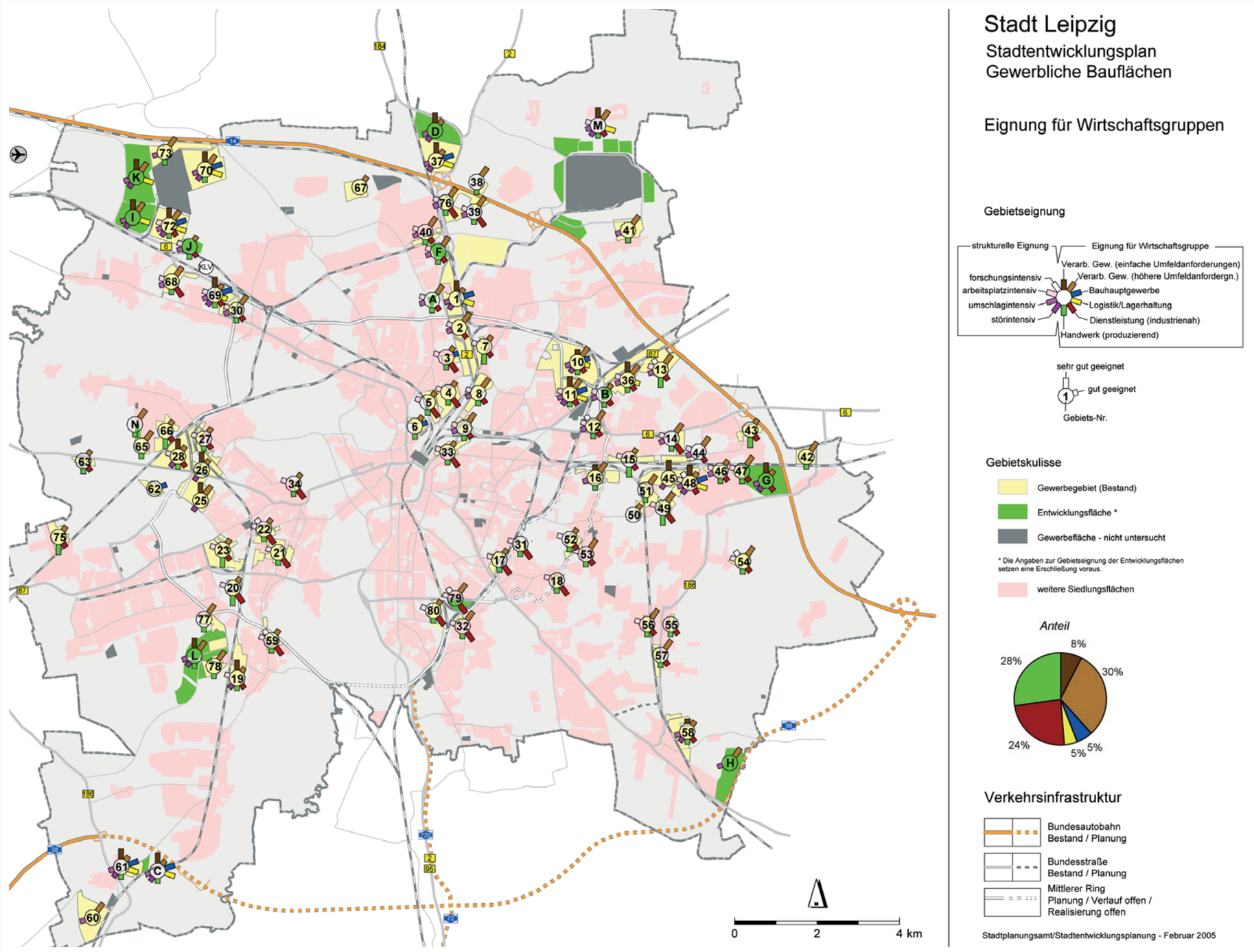
Im ersten Bewertungsschritt wurde versucht, für jede Fläche eine möglichst optimale Nutzung zu ermitteln. Das erfolgte durch eine Gegenüberstellung der Standorteigenschaften und der Anforderungen, die an den Standort gestellt werden. Dadurch können die Ziele, die beide Seiten verfolgen, optimal verbunden werden. Die hierfür verwendete Methodik entstand in Zusammenarbeit mit der Universität Leipzig[4].

[3] Boden, Grundwasser, Oberflächengewässer, Klima/-Luft, Arten/Biotope, Erholungsvorsorge und Landschaftsbild

[4] Vgl. Sorsch, Thomas (2000): Bestimmung der Nutzungseignung von Gewerbeflächen für eine differenzierte Standortentwicklung. Diplomarbeit an der Universität Leipzig, 328 S.

2 Methodik

Gewerbliche Bauflächen und ihre Eignung für Wirtschaftsgruppen



Wirtschaftsgruppen

Verarbeitendes Gewerbe mit einfachen Umfeldanforderungen

Zum „Verarbeitenden Gewerbe mit einfachen Umfeldanforderungen“ zählen Branchen, deren Unternehmen insbesondere durch einen erheblichen Störfaktor aufgrund ihrer Emissionen, wie Lärm, Gerüche, Erschütterungen, Schmutz etc., zu charakterisieren sind. Diese Zielgruppe hat meist geringe Anforderungen an weiche Standortfaktoren, wie z. B. Image. Dies trifft insbesondere auf folgende Branchen zu:

- Metallverarbeitende Industrie (z. B. Stahl- und Walzwerke), Maschinenbau
- Chemische Industrie, teilweise Textilindustrie (z. B. Textilerzeugung/-verarbeitung)
- Großdruckereien
- Unternehmen, die Bodenschätze verarbeiten (z. B. aus dem Bereich Steine und Erden)

Verarbeitendes Gewerbe mit höheren Umfeldanforderungen

Im Gegensatz zum „Verarbeitenden Gewerbe mit einfachen Umfeldanforderungen“ gehören zu dieser Gruppe nur gering emittierende Branchen. Kennzeichnend für diese Wirtschaftsgruppe sind u.a. die höheren Anforderungen an die weichen Standortfaktoren. Zu dieser Wirtschaftsgruppe zählen u. a.:

- Elektrotechnische Industrie,
- Feinmechanische und Optische Industrie,
- Unternehmen, die im Allgemeinen der Hightech-Industrie, zugeordnet werden (Chip- und Rechnerherstellung, Biotechnologie)
- Bekleidungsgewerbe oder Ernährungsindustrie u. ä.

Logistik und Lagerhaltung

Die Logistik nimmt hauptsächlich Funktionen der physischen Distribution innerhalb des betrieblichen und betriebsübergreifenden Güterstromes wahr (Transport, Lagerung, Sortierung, Verpackung etc.). Prägendes Element bei der Standortwahl ist die Verkehrsorientierung. Das Anspruchsniveau innerhalb der Branche unterscheidet sich in Abhängigkeit von der Art der zu lagernden Güter, der Größe des Unternehmens, der Leistungstiefe und der geographischen Ausrichtung des betrieblichen Leistungsspektrums. Logistikunternehmen zeichnen sich in der Regel durch eine hohe Transportintensität aus und eine daraus folgende, auch nächtliche, Straßenbelastung.

Produzierendes Handwerk

Das „Produzierende Handwerk“ stellt eine Ergänzung der industriellen Massenproduktion dar mit stark spezialisiertem Leistungsprogramm (auftragsgebundene, individualbedarfsorientierte Einzel- und Kleinserienfertigung, zumeist arbeitsintensiv) und einer hauptsächlich lokalen Ausrichtung.

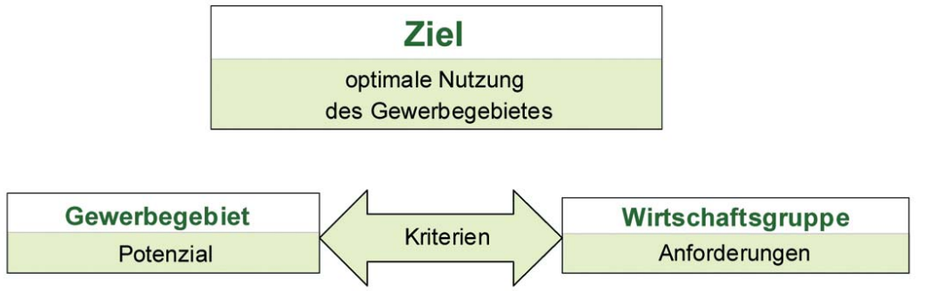
Bauhauptgewerbe

Zum „Bauhauptgewerbe“ zählen insbesondere Betriebe, die Grundstoffe, wie Bitumen, Zement, Beton u. ä. herstellen, die für Hoch- und Tiefbau notwendig sind. Dem Bauhauptgewerbe lassen sich weiterhin Fertigteilhersteller sowie ausführende Bauunternehmen zuordnen. Prägende Merkmale sind die hohe Transportintensität und die meist starken Emissionen (Lärm, Schmutz und Gerüche).

Industrienahe Dienstleistungen

Im Unterschied zu den klassischen Dienstleistungen (Banken, Versicherungen etc.) bilden die produktionsorientierten „Industrienahen Dienstleistungen“ ein Bindeglied zwischen Sekundärem und Tertiärem Sektor. Typische Bereiche sind u. a. die Datenverarbeitung, Konstruktion, Überwachung, Werbung, Transport, Lagerhaltung, Montage, Entsorgung etc. Der Übergang zur Produktion ist fließend. Eine mögliche Abgrenzung liegt in der Art des Produktionsprozesses: Industrienahe Dienstleistungen zeichnen sich durch eine geringe Standardisierung und Fertigungstiefe, eine geringe Interaktivität sowie die Gleichzeitigkeit von Erbringung und Inanspruchnahme der Leistung aus. Hinzu kommt eine generell hohe Arbeitsintensivität.

2 Methodik



Fläche	Größe des Gewerbestandortes		Fläche
	Größe der verfügbaren Fläche	Größe der benötigten Fläche	
	Art der baulichen Nutzung	Funktionale Flächennutzung	
Zeitliche Verfügbarkeit	Stand der Flächenvorbereitung	Geforderter Nutzungsbeginn	Zeitliche Erfordernisse
Altlasten	Handlungsbedarf	Zulässige Kontamination	Nutzung konaminierter Flächen
Konflikte mit der Nachbarnutzung	Störempfindliches Umfeld	Störgrad der gewerblichen Nutzung	Einwirkungen durch die Nachbarnutzung
	Emissionssituation	Immissionssituation	
	Planungs- und genehmigungsrechtliche Auflagen	Nutzungsrestriktionen	
Monetärer Lagewert	Bodenrichtwert	Erwerbskosten	Grundstückskosten
...	...	...	...

Nutzungsbezogene Bewertung (vereinfacht) am Beispiel der grundstücksbezogenen Kriterien

In der Bewertung wurden Prämissen der Kommune berücksichtigt. Sie resultieren aus stadtentwicklungspolitischen Vorgaben, die der möglichen gewerblichen Entwicklung einen Rahmen setzen, indem sie beispielsweise bestimmte Nutzungen ausschließen, wenn gewisse Standortbedingungen nicht erfüllt sind. Damit soll verhindert werden, dass sich unerwünschte Entwicklungen vollziehen, die dem Ziel einer optimalen Nutzung zuwiderlaufen, wie z.B. arbeitsplatzintensives Gewerbe ohne ÖPNV-Anschluss oder emissionsträchtiges Gewerbe in einem störempfindlichen Umfeld.
Durch die Standortbewertung erfährt der Eigentümer, für welche Nutzungen das Gebiet besonders geeignet ist (z. B. welche Nutzungen lasten die Infrastruktur am besten aus?) und der Investor, wo er gute Standortvoraussetzungen für sein Unternehmen findet (vgl. Karte „Eignung für Wirtschaftsgruppen“, S. 22/23).
Die Eignungsaussagen beziehen sich nicht nur auf die sechs Wirtschaftsgruppen („sektorale Eignung“), sondern erlauben auch Aussagen zur „strukturellen Eignung“ von Gebieten, d. h. die Eignung des Gebietes für Nutzungen, die charakteristische Merkmale aufweisen, wie Arbeitsplatz-, Umschlag-, Stör- oder Forschungsintensität.
Bei der Bewertung fand auch Berücksichtigung, dass sich insbesondere innerhalb großer Gebiete die Standorteigenschaften und damit auch die Eignung für bestimmte Nutzungen wandeln können. Bei Bedarf wurden Teilflächen des Gebietes bewertet.
Die Ergebnisse sind in der Karte „Eignung für Wirtschaftsgruppen“ dargestellt.

Flächenbezogene Bewertung (Zielkategorien)

Um aus den Zielen – wie Stärkung des Verarbeitenden Gewerbes oder konzentrierte Revitalisierung – Handlungsempfehlungen für das einzelne Gebiet entwickeln zu können, bedurfte es einer weiteren Differenzierung, die über sogenannte „Zielkategorien“ erfolgte. Anhand ausgewählter Kriterien, die möglichst durch die Stadt bzw. den Eigentümer beeinflussbar sein sollten, wurden die jeweiligen Standorte hinsichtlich ihrer strukturellen Eigenschaften unterschieden und den entsprechenden Zielkategorien zugeordnet:

- Anbindung an den Straßenverkehr
- Konflikte mit dem Umfeld
- Art der baulichen Nutzung (gemäß BauNVO)
- Größe der noch verfügbaren Fläche (› 1 ha)
- Struktur der noch verfügbaren Fläche (bebaut, unbebaut)
- Altlasten (Anzahl, Relevanz)
- städtebauliche Aspekte / Restriktionen.

2.2 Beschreibung der Zielkategorien

Durch die Einordnung der Leipziger Gewerbeflächen in Zielkategorien (vgl. „Zielplan“auf S. 28/29) lässt sich erkennen,

- wie entscheidende flächenbezogene Standortfaktoren ausgeprägt sind,
- wie groß der sich daraus ableitende Handlungsbedarf ist und
- welche Maßnahmen damit verbunden sind.

So wird die Konzentration von Maßnahmen auf diejenigen Gewerbegebiete ermöglicht, deren strukturelle Eigenschaften eine positive Entwicklung erwarten lassen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund knapper finanzieller Ressourcen und relativ großer Abhängigkeit von Fördermitteln von Bedeutung. Diese Prioritätensetzung ermöglicht zum Beispiel ein kurzfristiges Handeln bei der Beantragung von Fördermitteln für die Brachflächenrevitalisierung.

Konsolidiert

Stärkung durch Vermarktung

In diese Kategorie fallen Gebiete, die aufgrund ihrer Entwicklung und Funktionsfähigkeit eine positive Entwicklung als „Selbstläufer“ aufzeigen oder durch die bisher erfolgten Infrastrukturmaßnahmen erwarten lassen.
Sie bieten für bestimmte industrielle oder gewerbliche Nutzungen (siehe nutzungsbezogene Bewertung) sehr gute oder hervorragende Standortbedingungen.

Die noch ungenutzten Flächen stehen in der Regel für weitere Investitionen bereit, ohne dass infrastrukturelle Maßnahmen erforderlich sind. In einigen Gebieten ist der Anteil verfügbarer Flächen schon seit einigen Jahren sehr hoch, was jedoch weniger den strukturellen Gegebenheiten als vielmehr der stadträumlichen Lage und der Marktsituation zuzuschreiben ist. Zur Stärkung und zum Ausbau vorhandener Branchenstrukturen sind im wesentlichen Maßnahmen der klassischen Wirtschaftsförderung zu ergreifen.

Zentrale Merkmale konsolidierter Bestandsgebiete sind:

- keine wesentlichen Konflikte mit angrenzenden Nutzungen,
- Flächenreserven sind ungenutzt und vorwiegend unbebaut oder die Gewerbegebiete sind ausgelastet,
- noch verfügbare Grundstücke sind altlastenfrei bzw. die Altlasten stehen einer gewerblichen/industriellen Nutzung nicht entgegen.

„Konsolidierte“ Gebiete konzentrieren sich überwiegend im Leipziger Nordraum sowie dem Nordosten bzw. Osten entlang oder in unmittelbarer Nähe der Hauptverkehrsstraßen B 2 und B 87 und der Autobahn A 14.

Revitalisierung/Revitalisierung mit Priorität

Bestandsgebiete in den Kategorien „Revitalisierung“ und „Revitalisierung mit Priorität“ bieten gute Voraussetzungen für eine langfristige Entwicklung als Gewerbestandort und sind somit durch entsprechende Maßnahmen zu sichern. Diese grundlegende gewerbliche Eignung wird begleitet durch einschränkende Standortbedingungen, wie z. B. Nähe zu störempfindlichen Wohn- oder Kleingartennutzungen oder brachliegende, altlastenbelastete Flächen. Eine Verbesserung dieser Standortbedingungen ist aber oft durch entsprechende Maßnahmen möglich. Der Begriff „Revitalisierung“ in beiden Kategoriebezeichnungen ist folglich im Sinne von „Wiederbelebung“ und „Erneuerung“ der Gebiete zu verstehen, d. h. die bestehenden gewerblichen Strukturen sollen gestärkt werden, indem die Standortbedingungen verbessert und neue, zum Erhalt des Standortes beitragende Entwicklungen unterstützt werden.

Gewerbegebiet Leipzig–Nordost – großflächiges, gut ausgelastetes Gebiet, von der Stadt Leipzig Anfang der 1990er Jahre erschlossen.

Gewerbegebiet Althen – peripher gelegen, zu großen Teilen noch ungenutzt

2 Methodik 2

Industrie- und Gewerbegebiet Ludwig-Hupfeld-Straße

Gewerbegebiet Saarländer Straße

Gewerbegebiet Franz-Flemming-Straße

Entwicklungsfläche Leipzig-Engelsdorf

Revitalisierung mit Priorität

Gezielte Entwicklung industriell-gewerblicher Nutzung

Revitalisierungsgebiete mit Priorität erstrecken sich vor allem entlang der Gleistrassen im Leipziger Westen, Norden oder im Bereich des Hauptbahnhofes. Als Altindustriestandorte verfügen diese Gebiete über eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung, weisen selten Probleme mit störempfindlichen, angrenzenden Nutzungen auf und können zugleich noch erhebliches Flächenpotenzial zur Verfügung stellen, das allerdings erst einer Aufbereitung bedarf. Insgesamt sind die Gebiete sehr gut geeignet für industrielle Nutzungen (siehe auf Zielplan Kategorie„besondere Eignung für industrielle Nutzungen“, S. 28/29).
Zudem werden Gebiete berücksichtigt, die zwar stärkere Einschränkungen in ihren Standortbedingungen aufweisen, deren weitere positive Entwicklung aber von gesamtstädtischer Bedeutung ist.

In dieser Kategorie sind zwei grundlegende Ziele des STEP vereint: die Stärkung des Verarbeitenden Gewerbes und die verstärkte Entwicklung brachliegender Flächen. Daraus ergibt sich eine besondere Bedeutung in der Umsetzung des STEP: vorrangiger Einsatz von Fördermitteln oder prioritäre Unterstützung vorhandener Entwicklungsansätze bzw. Suche nach neuen Ansätzen.

Folgende Standortbedingungen führen zur Einstufung in diese Kategorie:
- sehr gute Verkehrsanbindung an das überregionale Straßennetz (äußere Erschließung),
- Konflikte mit Nachbarnutzungen bestehen nicht bzw. können gemindert werden,
- noch verfügbare Flächen sind vorwiegend bebaut, liegen brach und ergeben zusammenhängend mindestens 1 ha.

Revitalisierung

Sicherung gewerblicher Nutzung

Gebiete der Kategorie „Revitalisierung“ finden sich überwiegend in innerstädtischen Lagen bzw. an randstädtischen Einzelstandorten entlang der Schienenverbindungen im Leipziger Westen oder im Bereich des Hauptbahnhofes sowie im Ostteil der Stadt. Im Gegensatz zu den Gebieten mit Priorität weisen diese Gebiete Standortbedingungen auf, die weniger für industrielle Nutzungen als vielmehr für klassische gewerbliche Nutzungen geeignet sind, wie Handwerk oder kleinere produzierende Betriebe, sowie für Dienstleistungen. Dies begründet sich in erster Linie durch eine integrierte Lage, eine Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur, die auf einen lokalen Einzugskreis ausgerichtet ist und durch lediglich kleinteilige Flächenreserven.

Folgende Standortbedingungen kennzeichnen Gebiete der Kategorie „Revitalisierung“:
- gute Verkehrsanbindung an das regionale Straßennetz (äußere Erschließung),
- verfügbare Flächen sind zumeist kleinteilig und bebaut,
- Konflikte mit der Nachbarnutzung können nicht oder nur wenig gemindert werden.

Die Instrumente, die zur Entwicklung und Sicherung der Gebiete beider Kategorien zum Einsatz kommen, sind ähnlich: z. B. der Einsatz von Fördermitteln zum Brachflächenrecycling, zur Verbesserung der inneren Erschließung, zur Beseitigung vorhandener Altlasten oder zur Wiedernutzung denkmalgeschützter Gewerbebauten. Die Anwendung konzentriert sich jedoch vorrangig auf die Gebiete der Zielkategorie „Revitalisierung mit Priorität“.

Anpassung

Entwicklung über Marktprozesse

Die überwiegend im Leipziger Westen gelegenen Anpassungsgebiete sind grundsätzlich vergleichbar mit Revitalisierungsgebieten, weisen aber zusätzlich Standortbedingungen auf, die eine Weiterentwicklung des Gewerbebestandes aus heutiger Sicht nur in geringem Umfang ermöglichen. Dazu zählen z. B. verstärkte Nutzungskonflikte mit der Umgebung, eine komplizierte städtebauliche Situation oder konstanter großflächiger Leerstand bei gleichzeitig großem Angebot besser geeigneter Flächen in der Umgebung. Die Bestandssicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen, vorwiegend durch betriebsbezogene Förderungen der Unternehmensstrukturen, hat für diese Standorte Vorrang. Nutzungsoptionen ergeben sich für Anpassungsgebiete vor allem durch Handwerk oder Dienstleistung, da diese Branchen hinsichtlich der Standortanforderungen sehr flexibel sind.
Eine flächenbezogene Förderung dieser Gebiete wird als nachrangig angesehen. Entwicklungschancen, die sich durch Standortaktivitäten ergeben, sind aber zu unterstützen.

Entwicklungsflächen

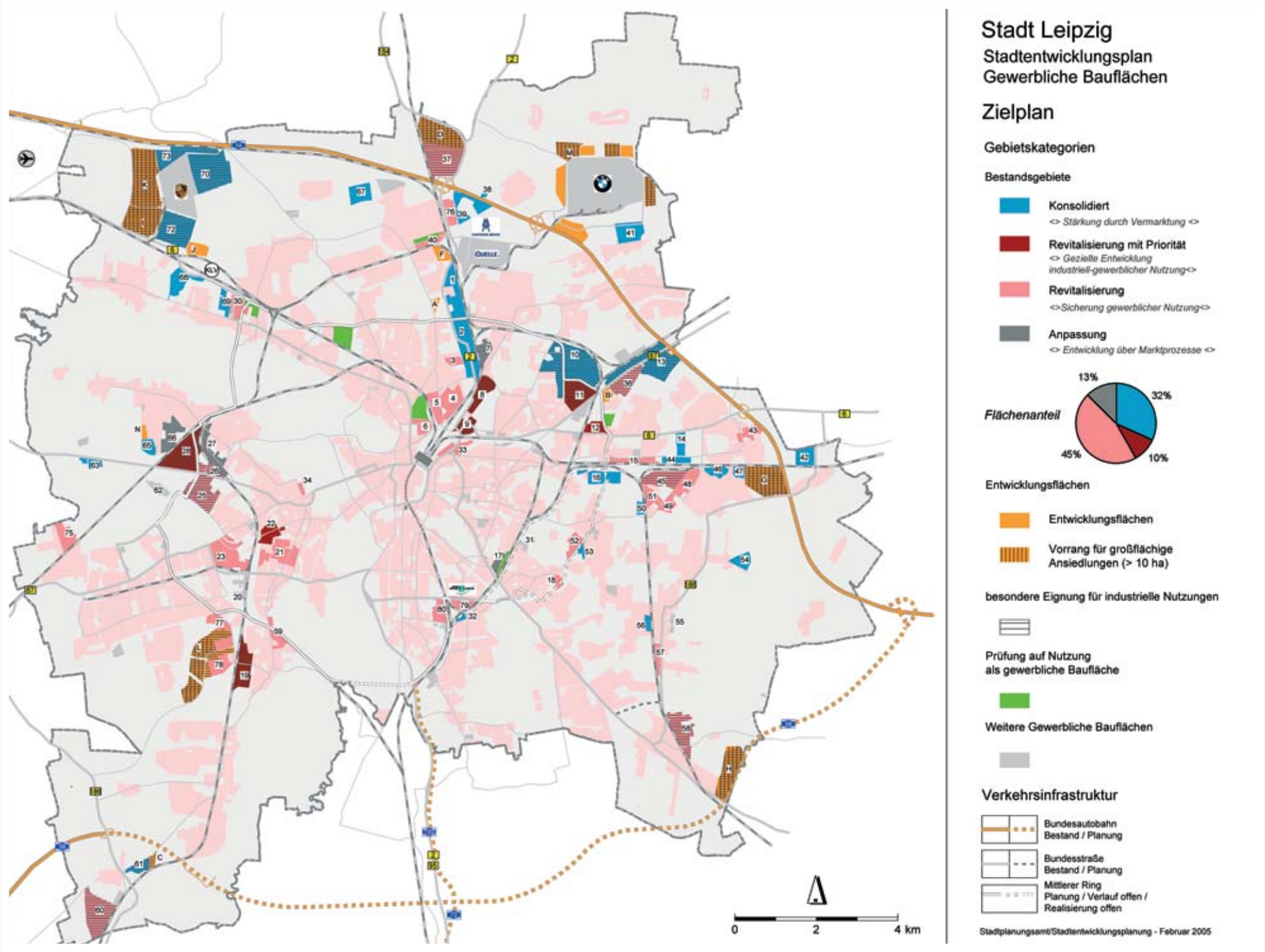
Entwicklungsflächen dienen der Erweiterung des aktuellen Gewerbeflächenbestandes, werden aber bisher nicht gewerblich genutzt und haben keine innere Erschließung. Sie basieren auf dem Flächennutzungsplan, sind über B-Pläne planungsrechtlich gesichert oder wurden relevanten informellen Planungen entnommen. Insbesondere für industrielle Nutzungen bieten Entwicklungsflächen aufgrund ihrer Lage, der aktuellen oder geplanten infrastrukturellen Anbindung sowie kaum störempfindlichen Nachbarnutzungen sehr gute Standortbedingungen. Besonders gekennzeichnet werden diejenigen Flächen, die auf Grund ihrer Größe auch für großmodulare Ansiedlungen geeignet sind und deshalb langfristig vorgehalten werden sollen.
Entwicklungsflächen konzentrieren sich überwiegend im Leipziger Nordraum entlang der Hauptverkehrsstraßen A 14, neue B 6 sowie B 2 bzw. B 184, wo bereits die (großflächigen) Ansiedlungen der letzten Jahre, wie z. B. Porsche, BMW, Quelle und das neue Postfrachtzentrum, erfolgten. Weitere Entwicklungsflächen finden sich als Einzelstandorte im Südraum sowie im Osten Leipzigs in unmittelbarer Nähe zur A 38 bzw. A 14. Sie sind wichtiger Bestandteil einer Flächenbevorratungspolitik, die möglichst differenzierte Flächengrößen und -qualitäten zur Verfügung stellt, um flexibel auf Gewerbeflächenanforderungen reagieren zu können.

Prüfung auf Nutzung als gewerbliche Baufläche

Diese Kategorie enthält Flächen, die auf ihre langfristige Eignung für eine gewerbliche Nutzung überprüft werden und zumeist der Arrondierung bzw. Erweiterung bestehender Gewerbegebiete dienen.

Es handelt sich um Flächen, die im Flächennutzungsplan oder in B-Plänen nicht als gewerbliche Bauflächen dargestellt bzw. festgesetzt sind, für die eine solche Nutzung aber eine sinnvolle Option ist, wie z. B. Mischgebietsflächen, die bereits überwiegend gewerblich genutzt werden oder Konversionsflächen (Bahn, Militär), für die eine neue Nutzung gesucht wird. Weiterhin sind auch als Wohnstandort geplante Flächen enthalten, deren Realisierung aber aus Sicht der Stadtentwicklung nicht mehr angestrebt wird.

2 Methodik 2



Zielplan Gewerbliche Bauflächen

Übersicht der Gebietseignung

Nr.	Gebietsname	Eignung sektoral						Eignung strukturell				Zielkategorie
		Verarb. Gewerbe einfach	*Verarb. Gewerbe höherwertig*	*Bau-gewerbe*	*Logistik / Lagerhaltung*	*Industr.nahe Dienst-leistungen*	*Prod. Handwerk*	*intensiv*	*umschlag-intensiv*	*arbeitsplatz-intensiv*	*forschungs-intensiv*	
1	Gewerbegebiet Zschortauer Straße-Nord	++	+	++	++			+	+			Konsolidiert
2	Gewerbegebiet Zschortauer Straße-Süd		++			+			+	+		Konsolidiert
3	Gewerbegebiet Werkstättenweg		+	+		++	+			+		Revitalisierung
4	Gewerbegebiet Petzscher Mark-Ost		+			++	+			+		Revitalisierung
5	Gewerbegebiet Petzscher Mark-West		+			++	+			+		Revitalisierung
6	Gewerbegebiet Roscherstraße		+	+			+					Revitalisierung
7	Gewerbegebiet Mockauer Straße		+			+	++			+		Anpassung
8	Gewerbegebiet Rackwitzer Straße		++			+	+		+	+		Revitalisierung mit Priorität
9	Gewerbegebiet Rohrteichstraße		++			+	+		+	+		Revitalisierung mit Priorität
10	Gewerbe- und Industriepark Leipzig-Nordost	+	++	+	+	+	+	+	+			Konsolidiert
11	Industrie- und Gewerbegebiet Bautzner Str.-Ost	++	++	++	++	+	+	+	+	+		Revitalisierung mit Priorität
12	Gewerbegebiet Permoserstraße		++			+	+		+	+	+	Revitalisierung mit Priorität
13	Gewerbegebiet Torgauer Straße		++			+	++		+	+	+	Konsolidiert
14	Gewerbegebiet Schongauer Straße		++			++	+		+	+		Konsolidiert
15	Gewerbegebiet Riesaer Straße		+			+	++			+		Revitalisierung
16	Gewerbegebiet Geithainer Straße	+	++				+		+			Konsolidiert
17	Gewerbegebiet Dauthestraße		+			++	+			+		Anpassung
18	Gewerbegebiet Holzhäuser Straße					++	+			+		Revitalisierung
19	Gewerbegebiet Großzschocher I	++	+			+	+	+		+		Revitalisierung mit Priorität
20	Gewerbegebiet Kleinzschocher-Diezmannstraße		+			++	++			+		Anpassung
21	Gewerbegebiet Plagwitz-Süd					++	+			+		Revitalisierung
22	Gewerbegebiet Plagwitz-Nord		+			++	+			+	+	Revitalisierung mit Priorität
23	Gewerbegebiet Saarländer Straße		+			+	++			+		Revitalisierung
25	Industrie- und Gewerbegebiet Plautstraße	++	++					+				Revitalisierung
26	Gewerbegebiet Merseburger Straße	++	+					+				Revitalisierung
27	Gewerbegebiet Franz-Flemming-Straße		+			+	+			+		Anpassung
28	Industrie- und Gewerbegebiet Ludwig-Hupfeld-Str.	++	+			+	+	+		+		Revitalisierung mit Priorität
30	Gewerbegebiet Pittlerstraße		++			+	+		+	+		Revitalisierung
31	Gewerbegebiet Melscherstraße					++	+			+		Anpassung
32	Gewerbegebiet Zwickauer Straße		++			++	+			+		Revitalisierung
33	Gewerbegebiet Freiladebahnhof HBF-Ost		+			++	+			+		Revitalisierung
34	Gewerbegebiet Angerstraße		+			++	+			+		Revitalisierung
36	Gewerbegebiet Heiterblick	++	++		+	+	+		+	+		Revitalisierung
37	Seehausen I	++	+	++	++			+	+			Revitalisierung
38	Gewerbegebiet Bergweg		++				+					Konsolidiert
39	Gewerbegebiet Sachsenpark		++			++	+		+	+		Konsolidiert
40	Gewerbegebiet An der Messe-Allee		++			+	+		+	+		Revitalisierung
41	Gewerbegebiet Am Schenkberg		++				+		+			Konsolidiert
42	Gewerbegebiet Althen		++				+					Konsolidiert
43	Gewerbegebiet Herzberger Straße		+			+	++					Anpassung
44	Gewerbegebiet Südlich des P.C.		++			+			+	+		Konsolidiert
45	Gewerbegebiet Bahngelände Engelsdorf	++						+				Revitalisierung
46	Gewerbegebiet Hugo-Aurig-Straße		+			+	+		+	+		Konsolidiert
48	Gewerbegebiet Hans-Weigel-Straße	++	+	++	++	+		+	+	+	+	Revitalisierung
49	Gewerbegebiet Mühlweg		++			++	++			+		Revitalisierung
50	Gewerbegebiet Am Bahndamm		+									Konsolidiert
51	Gewerbegebiet Gutberletstraße		++				+					Revitalisierung
52	Gewerbegebiet Sommerfelder Straße		+			+	+			+		Revitalisierung
53	Handwerkerhof Mölkau		++			+	+			+		Konsolidiert
54	Gewerbegebiet Baalsdorf		++			+	+			+	+	Konsolidiert
55	Gewerbegebiet Zaucheblick					+	+					Anpassung
56	Gewerbegebiet Christian-Grunert-Straße		++			+	+			+		Revitalisierung
57	Gewerbegebiet Händelstraße		++			+	+					Revitalisierung
58	Gewerbegebiet Liebertwolkwitz-Ost	+	+			+	+	+	+			Revitalisierung
59	Gewerbegebiet Großzschocher II		+			++	+			+	+	Revitalisierung
60	Industriegebiet Knautnaundorf		++						+			Revitalisierung
61	Knautnaundorf Gewerbegebiet 2	++	+	++	++		+	+	+			Konsolidiert
62	Rückmarsdorf - Am Kanal			+								Anpassung
63	Gewerbegebiet Rückmarsdorf		+			+	+					Konsolidiert
65	Gewerbegebiet Am Sprikkenweg		++				+					Konsolidiert
66	Gewerbegebiet Fabrik-/Südstraße		+			+	++					Anpassung
67	Gewerbegebiet Breitenfeld-Ost		+									Konsolidiert
68	Gewerbepark Stahmeln		++			++	+		+	+		Konsolidiert
69	Gewerbegebiet Druckereistraße	++	+	++	+	+	+	+	+	+		Konsolidiert
70	GVZ Nord I	++	++	++	++		+	+	+			Konsolidiert
72	GVZ Süd II	++	++	++	++	+	+	+	+	+		Konsolidiert
73	GVZ Nord II		++				+		+			Konsolidiert
75	Industriegebiet Geschwister-Scholl-Straße		+			+	++					Revitalisierung
76	Gewerbegebiet Westlich des Sachsenparks		++			++	+			+		Revitalisierung
77	Gewerbegebiet Schönauer Straße/Weidenweg		++				+					Revitalisierung
78	Gewerbegebiet Gerhard-Ellrodt-Straße		++				+					Revitalisierung
79	Gewerbegebiet Messegrund		++			++				+	+	Revitalisierung
80	Gewerbegebiet Arno-Nitzsche-Straße (SWL)		+			++	+			+		Revitalisierung
A	Dübener Landstraße		++			+	+		+	+		Entwicklungsfläche
B	Theklafelder		+			+	+		+	+		Entwicklungsfläche
C	Erweiterung Knautnaundorf Gewerbegebiet 2	++	+	++	++		+	+	+			Entwicklungsfläche
D	Seehausen II	++	+					+	+			Entwicklungsfläche
F	Business Park Wiederitzsch		++			+	+		+	+		Entwicklungsfläche
G	Leipzig-Engelsdorf	++	+			+		+	+			Entwicklungsfläche
H	Gewerbegebiet Am Eulengraben		++						+			Entwicklungsfläche
I	GVZ Süd I	++	++		++			+	+			Entwicklungsfläche
J	GVZ Süd III		+			+	+		+	+		Entwicklungsfläche
K	GVZ Nord III	++	++		++			+	+			Entwicklungsfläche
L	Gewerbegebiet An der S 46	++	++				+	+	+			Entwicklungsfläche
M	Industriepark Nord (Reserve)	++	++		++	+	+	+	+	+		Entwicklungsfläche
N	Gewerbegebiet Östlich der Schönauer Landstr.		++				+					Entwicklungsfläche

++ Sehr gute Eignung + gute Eignung

Stand: Februar 2005

3 Umsetzung

Aufbereitetes ehemaliges Kasernengelände in Leipzig-Heiterblick

3.1 Instrumente und Maßnahmen

Um den Gewerbestandort Leipzig zu stärken, sind die entwickelten Ziele und Leitlinien mittels geeigneter Instrumente und Maßnahmen umzusetzen.

Mit Blick auf die wirtschaftliche Entwicklung des Standortes Leipzig bzw. der Region Leipzig konnten die wichtigsten Einflussmöglichkeiten der Kommune bereits anhand der Szenarien identifiziert werden (siehe Kap. 1.3). Die damit verbundene Stärkung des endogenen Potenzials gewinnt, trotz der relativ hohen Abhängigkeit von Fördermitteln und gerade angesichts der Unsicherheit über deren weitere Ausreichung, erheblich an Bedeutung[5].

Bei der Entwicklung gewerblicher Flächen haben (nicht nur) in Leipzig die klassischen Instrumente aus Städtebau und Bodenordnung erheblich an Bedeutung verloren: die in den 1990er Jahren übliche Angebotsplanung, bei der Kommunen oder städtische Gesellschaften durch die Schaffung von Baurecht – oft in Verbindung mit dem Zwischenerwerb – in finanzielle Vorleistung gingen, findet kaum noch statt. Neben der teilweise langwierigen[6] und vor allem kostenintensiven Durchführung dieser Verfahren sind die Hauptgründe dafür

- die aufgrund der wirtschaftlichen Lage nur verhaltene Nachfrage nach Gewerbeflächen,
- die schwierige finanzielle Situation der Kommunen sowie
- der überwiegende Privatbesitz der Gewerbeflächen.

Dies macht die verstärkte Anwendung mehr nachfrageorientierter und informeller Planungsinstrumente sowie Kooperationen von Privater/Öffentlicher Hand erforderlich und stellt zugleich die Frage nach der Neuentwicklung von Instrumenten. Zur Umsetzung des STEP stehen insbesondere zur Verfügung:

- der Einsatz von Fördermitteln, z. B. zur Beseitigung der Bebauung, Verbesserung der inneren Erschließung und Altlastenbeseitigung,
- die vertragliche Kooperation von Öffentlicher und Privater Hand, um beispielsweise durch Kombination von Förderungen Kostenminderungen zu erreichen,
- städtebauliche Instrumente, die mehr nachfrageorientiert sind, eine größere Flexibilität bieten und eine Kostenverteilung ermöglichen, wie etwa vorhabenbezogene Bebauungspläne und städtebauliche Verträge.

In der nebenstehenden Tabelle findet sich eine zusammenfassende Darstellung denkbarer Instrumente, deren Anwendung konkrete Maßnahmen zur Entwicklung der einzelnen Gebiete ermöglichen soll, die insbesondere auf

- die Verbesserung der zeitlichen und generellen Verfügbarkeit sowie
- die Sicherung und planungsrechtliche Vorbereitung von Flächen gerichtet sind.

Allerdings existieren für einzelne Instrumente erhebliche Restriktionen, die z. B. deren Anwendung auf kommunales Eigentum beschränken oder einen erheblichen Eigenanteil erfordern. Für die im STEP untersuchten Standorte werden die notwendigen Maßnahmen in den jeweiligen Gebietspässen erläutert.

[5] EU-Osterweiterung: Perspektiven für den Wirtschaftsstandort Leipzig. Studie. Hrsg.: Stadt Leipzig, Referat Europäische und internationale Zusammenarbeit, in Zusammenarbeit mit der Universität Leipzig, Leipzig 2004.

[6] Die Stadt Leipzig konnte sich durch das kurzfristige Schaffen des Planungsrechtes für die Werke von Porsche und BMW einen Imagegewinn und Standortvorteil erarbeiten: die Bebauungspläne für das Porsche-Werk und den Industriepark Nord waren nach 2 Jahren rechtskräftig.

Mögliche Instrumente zur Behebung von Defiziten einzelner Standorteigenschaften

Problembereich	Instrument
zu beseitigende Bebauung bzw. Anlagen der technischen Infrastruktur	- Europäischer Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE)/VwV Stadtentwicklung 2001 - Beschäftigungsschaffende Infrastruktur (BSI) und Vergabe-ABM - Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ – Förderung der wirtschaftsnahen Infrastruktur (GA-Infra)
Denkmalstatus von Gebäuden, Anlagen u. a. Objekten	- Landesprogramm Denkmalpflege
Altlastenvorkommen/-verdachtsflächen	- Maßnahmen zur Altlastenbehandlung (Förderrichtlinie Altlasten für Sachsen) - Altlastenfreistellung nach § 8 SächsABG (für Altlasten, die vor 1.7.1990 entstanden sind)
geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft	- Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 SächsNatSchG
fehlende Entwicklungsvorstellungen	- Erstellung von Konzepten (Unterstützung durch Fördermittel des Freistaates GA-Infra)
hoher Bodenrichtwert/hoher Grundstückspreis infolge Durchführungs- und Planungskosten	- bei kommunalem Eigentum: städtische Preispolitik (nur eingeschränkt möglich) - bei anderem Eigentumsstatus: vertragliche Vereinbarungen zwischen Eigentümer und Kommune (z. B. städtebauliche Verträge)
Parzellenstruktur	- Freiwillige Umlegung
Nutzungskonflikte	- Verbindliche Bauleitplanung
Anbindung an überregionalen Straßenverkehr (MIV), Kapazität des MIV	- Bundesverkehrswegeplan, EFRE-Bundesprogramm Verkehrsinfrastruktur 2000-2006 - kommunale Straßenhauptnetzplanung sowie mittelfristiges Straßen- und Brückenbauprogramm
Einbindung ins Straßennetz/innere Erschließung	- GA-Infra
Gleisanschluss	- GA-Infra
Anschluss ÖPNV-Netz	- Nahverkehrsplan - Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG)
städtebauliche Missstände/Image des Einzelstandortes	- Zwischennutzung/-begrünung ›› Kooperation Öffentlich/Privat (als Eigentümer), z. B. durch vertragliche Regelungen, wie Gestattungsvereinbarungen

3 Umsetzung

Fördermittel

Fördermittel spielen eine sehr wichtige Rolle bei der Bereitstellung von gewerblichen Flächen, insbesondere bei der Revitalisierung brachliegender Areale. Das Hauptproblem bei der Brachenaufbereitung ist die Refinanzierung der Maßnahmen, die zum Abbruch von Gebäuden, technischer Infrastruktur, zur Altlastenbeseitigung etc. notwendig sind. In der Regel sind diese Flächenaufbereitungen ohne Fördermittel weder für Private noch für die Kommune rentabel zu gestalten. Folgerichtig bildeten Fördermittel für den Großteil der Revitalisierungen, die in den letzten Jahren in Leipzig erfolgten, die entscheidende Grundlage zur Realisierung.

Für die Flächen, die auch mit Fördermitteln wirtschaftlich nicht sinnvoll aufbereitet werden können, ergibt sich eine verstärkte Zuständigkeit der Kommune. Das gilt insbesondere für Brachflächen, die durch ihre Lage städtebaulich herausgehoben sind. Denn diese oft über Jahre hinweg brachliegenden Flächen wirken nicht nur negativ auf den eigentlichen Gewerbestandort, sie beeinflussen auch die Lebensqualität und das Erscheinungsbild umliegender Quartiere. Neben der Aufbereitung der Flächen für den Gewerbeflächenmarkt sollen Fördermittel damit auch helfen, die städtischen Funktionen in diesen Bereichen zu stärken.

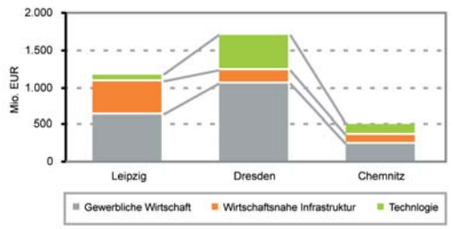
Generell ist für Leipzig festzustellen, dass die untersuchten Gewerbegebiete, bis auf zwei im URBAN II- und eines im EFRE-Gebiet, in keiner relevanten Förderkulisse liegen. Dementsprechend kamen bisher vor allem die Förderinstrumente GA-Infra und Vergabe-ABM zur Anwendung, über die jeweils im Einzelfall beschieden wird.

Die Zuweisung von Fördermitteln bestimmen im wesentlichen die EU und der Freistaat Sachsen. Zum einen stellt die EU finanzielle Mittel über die Strukturfonds zur Verfügung, die wirtschaftlich und sozial benachteiligte Regionen unterstützen, wie z. B. EFRE („Europäischer Fonds für Regionale Entwicklung“). Zum anderen regelt sie durch das Wettbewerbsrecht die Vergabe nationaler Mittel für gewerbliche Investitionen. Beides hat erheblichen Einfluss auf die von Bund und Ländern zu gleichen Teilen getragene „Gemeinschaftsaufgabe (GA) Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“. Die Genehmigung und Ausreichung der einzelnen Fördermittel erfolgt dabei jeweils durch den Freistaat Sachsen, der im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe wiederum eigene räumliche Schwerpunkte setzt und Anpassungen der Förderbedingungen vornimmt.

Die Rahmenbedingungen zur Einwerbung von Fördermitteln haben sich in den letzten Jahren verschlechtert:

- EFRE-Mittel werden seit 2000 nach dem Erstattungsprinzip ausgereicht und müssen somit vorfinanziert werden.
- Die Durchführung einer Vergabe-ABM, die zur Kofinanzierung des Eigenanteils dienen kann, ist mit erhöhter Selbstbeteiligung verbunden. Hierdurch wird die ohnehin schon vorhandene Situation verschärft, den erforderlichen Eigenanteil zur Inanspruchnahme von Fördermitteln erbringen zu können.

Zuschüsse aus der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur”



Quelle: Sächsisches Ministerium für Wirtschaft und Arbeit, 2005

Ab 2007 sind weitere Veränderungen zu erwarten. So werden sich die Fördermittel für Sachsen insgesamt und für Leipzig im Besonderen erheblich reduzieren: Als sogenannte „Ziel-1-Gebiete", die ein Pro-Kopf-Bruttoinlandsprodukt unter 75% des EU-Durchschnitts aufweisen, sind die finanziellen Zuwendungen bis zum Ende der aktuellen Förderperiode 2006 zwar weitgehend gesichert. Im Zuge der EU-Osterweiterung wird aber die Bemessungsgrundlage für die Fördermittel sinken und Leipzig – bei Beibehaltung der bisherigen Kriterien – höchstwahrscheinlich aus der Förderkulisse der Ziel-1-Gebiete herausfallen.

Vor diesem Hintergrund ist es eine wichtige Aufgabe des STEP, den Fördermitteleinsatz in die als wirtschaftlich und städtebaulich sinnvoll festgelegten Schwerpunkte zu steuern. Für viele Fördermittel, einschließlich der Altlastensanierung, sind Aussagen zur Einbindung der Flächenentwicklung in stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitische Konzepte erforderlich.
Die Zielaussagen des STEP können zugleich die Grundlage sein, um mit dem Aufzeigen von Entwicklungschancen eine aktive Zusammenarbeit der Beteiligten (Kommune, Eigentümer, Unternehmer) anzuregen und im Folgenden planerisch und organisatorisch zu unterstützen.

Plagwitz-Nord: EXPO 2000 und URBAN II setzten entscheidende Impulse
links: 1998, rechts: 2003

3.2 Anforderungen an die Bundes- und Landespolitik

Viele Faktoren, die sich auf die wirtschaftliche Entwicklung Leipzigs auswirken, entziehen sich einer direkten Einflussnahme durch die Stadt und erfordern daher die Initiative der Bundes- und Landespolitik. Trotz der bisherigen (Groß-)Investitionen und der erfolgten Stärkung des Gewerbestandortes Leipzig – nicht zuletzt durch Fördermittel der EU bzw. von Bund und Land – wird Leipzig zum weiteren Ausbau der Wirtschaft und insbesondere zur Bekämpfung der hohen Arbeitslosigkeit vorerst auf finanzielle Unterstützung nicht verzichten können. Daher ist eine Fortführung von Förderprogrammen über das Jahr 2006 hinaus unbedingt erforderlich.

Hier stellt sich jedoch die Frage nach einer grundsätzlichen Neuausrichtung der sächsischen, aber auch der bundesdeutschen Förderpolitik. Angesichts der voraussichtlichen Verringerung der Fördervolumina sollte eine stärkere Konzentration der finanziellen Zuweisungen auf die bestehenden Wachstums- und Entwicklungskerne angestrebt werden.

Des Weiteren sollte über eine Modifizierung des Fördersystems zu Gunsten brachliegender Gewerbeflächen nachgedacht werden. Zum einen müsste die Förderung von Zwischennutzungen stärker berücksichtigt werden. Über Gestattungsvereinbarungen geregelte Zwischennutzungen, wie es sie in Leipzig für Brachen in Wohngebieten (innerhalb von Fördergebieten!) zahlreich gibt, sind in Gewerbegebieten kaum möglich, da diese nur selten in Fördergebieten liegen. Hilfreich wäre in diesem Zusammenhang eine 100%ige Förderung des Gebäudeabbruchs. Hierfür könnten z. B. Mittel der GA-Infra-Förderung verstärkt auf Brachflächen gelenkt werden – allerdings unter der Maßgabe, dass die Brachenberäumung möglich ist, ohne einen kurzfristigen wirtschaftlichen Erfolg vorweisen zu müssen.

Zum anderen sollten die Bemühungen verstärkt werden, mit hochwertigen Recyclingflächen zumindest einen Teil der neuen Ansiedlungen auf Bestandsflächen zu „locken“. Hierfür müssten, ähnlich der Schwerpunktsetzung bei der Förderung von Wirtschaftszweigen bzw. Clustern, besonders diejenigen brachliegenden Flächen eine Förderung erhalten, für die eine erfolgreiche Nachnutzung angesichts des Standortpotenzials zu erwarten ist.
Angesichts der Tatsache, dass die Mehrzahl der Flächen in privatem, der Großteil der Fördermittel aber an kommunales Eigentum gebunden ist, sollten die Möglichkeiten zur Kombination verschiedener Fördermittel verbessert bzw. vereinfacht werden.

4 Gebietspässe 4

Einen wesentlichen Teil des STEP bilden die Pässe der Gewerbegebiete, die sich als ein elementares Arbeitsmittel bei der Standortentwicklung und -vermarktung erwiesen haben. Sie enthalten die wichtigsten Standortinformationen. Das sind – neben Lageangaben und Infrastruktur, den spezifischen Standortvorteilen und der Eignung für Wirtschaftsgruppen – insbesondere die Handlungsempfehlungen für das jeweilige Gebiet. Es liegen für alle untersuchten Bestandsgebiete und Entwicklungsflächen Gebietspässe vor. Nachfolgend wird ein Beispiel dargestellt.

Gebietspässe für alle weiteren Gebiete werden bei Bedarf zur Verfügung gestellt. Sie liegen der Broschüre einzeln bei oder sind in der Abteilung Stadtentwicklungsplanung erhältlich.

Stadtentwicklungsplanung:
Tel. 0341/123-49 33, Fax 0341/123-49 25
E-Mail: stadtentwicklung@leipzig.de
www.leipzig.de/stadtentwicklung

Beispiel
Gebietspass Vorderseite

Die Nummer des Gebietes ermöglicht die Zuordnung in den Plänen.

Die Straße im Gebiet erleichtert die Suche auf dem Stadtplan.

Lage im Stadtraum

Schrägluftbild des Gebietes mit Kennzeichnung wichtiger Infrastrukturmerkmale

Es wird unterschieden zwischen bereits erschlossenen und nicht erschlossenen Flächen (Bestand/Entwicklung)

Überschlägiger Bruttowert, einschließlich untergeordneter Erschließungsstraßen

Ungenutzte Flächen mit Eigentümer- und Größenstruktur

Nächstliegende überregionale Straße (B/BAB)

Die Kapazitäten der Medien sind im Bedarfsfall nachzufragen.

Die beschriebene planungsrechtliche Situation gilt für das gesamte Gebiet bzw. Teilbereiche. In jedem Fall ist eine standortbezogene Einzelfall-Prüfung notwendig.

Lageplan mit Flächennutzung laut FNP oder mit Bebauungsplan oder Rahmenplanung

12 Gewerbegebiet Permoserstraße

Kategorie_Bestandsgebiet | **Stadtbezirk**_Ost | **Ortsteil**_Schönefeld-Ost | **Stand**_01/2005

_Lage und Größe

Lage	_Permoserstraße (B 6)
Größe (Brutto)	_14,6 ha
Grundstücksreserven	_3,3 ha
Eigentum (Priv./Stadt/u.a.)	_ 0,7/-/2,6 ha (TLG)
Parzellengröße (Reserve)	_ ∅ 0,7 ha (bis 2,1 ha)
Bodenrichtwert	_85 EUR/m² (2003)

_Entfernungen

Autobahn	_3 km (A 14)
Flughafen	_22 km
Güterverkehrszentrum	_4,5 km
City, Hauptbahnhof	_4 km

_Verkehrserschließung

Hauptverkehrsstraße	_Permoserstraße (B 6)
Schiene	_vorhanden/herstellbar
Straßenbahn (Linie/Entf.)	_7,8 (600 m)
S-Bahn (Entf.)	_über 1 km
Bus (Linie)	_90

_Stadttechnische Erschließung

Gas	_gesichert bzw. möglich
Strom	_vorhanden
Wasser	_vorhanden/möglich
Abwasser	_Mischsystem
Fernwärme	_gesichert/möglich

_Standortvorteile

_gute Anbindung an überörtlichen Straßenverkehr, zukünftig verbessert (Mittlerer Ring, Anschluss an Hohentichelnstraße möglich)
_Nähe zu Wissenschaftseinrichtungen
_verfügbare Flächen
_wenig störempfindliches Umfeld für zentralen Bereich

_Planungsrecht

_nach§ 34 BauGB, Gebietsprägung: GE, GE(eingeschränkt) (Einzelfallentscheidung);
_B-Plan 126 (Aufstellungsbeschluss, 1994)

Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung

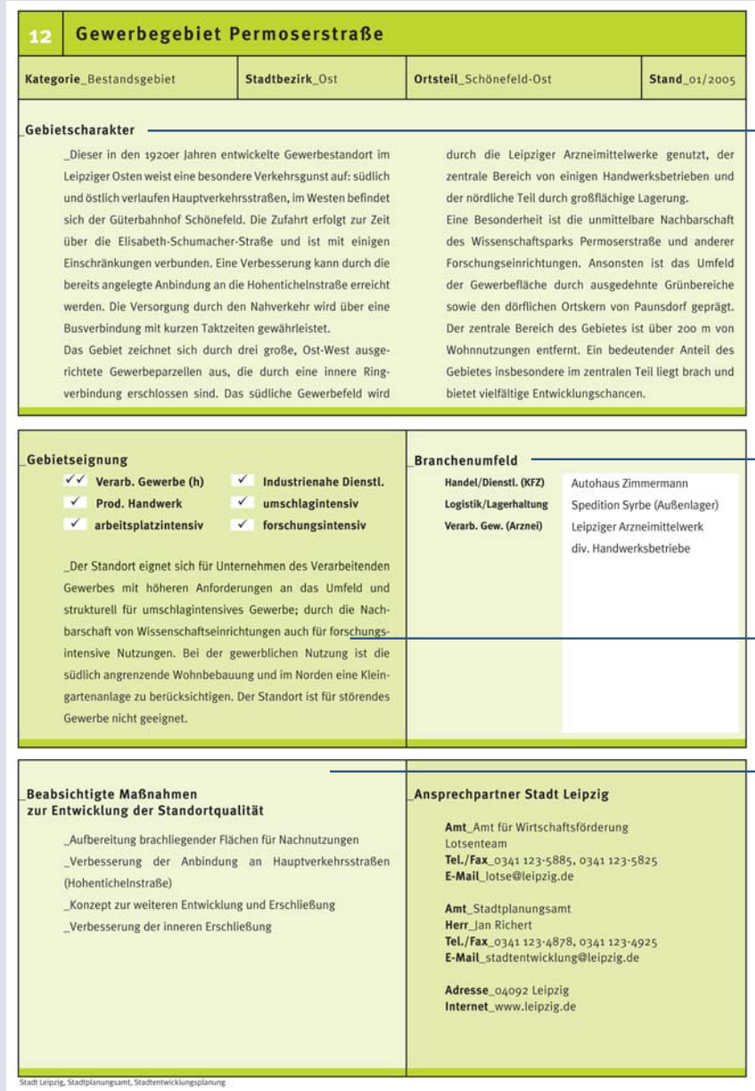
Beispiel
Gebietspass Rückseite

Kurzbeschreibung der Standortcharakteristik

Auswahl im Gebiet ansässiger Unternehmen und Branchen

Die Gebietseignung bezieht sich auf ausgewählte Wirtschaftsgruppen bzw. Nutzungen, eine Erwähnung erfolgt bei sehr guter (✔ ✔) und guter (✔) Eignung

Handlungsempfehlungen zur Gebietsentwicklung



12 Gewerbegebiet Permoserstraße

Kategorie_Bestandsgebiet | **Stadtbezirk**_Ost | **Ortsteil**_Schönefeld-Ost | **Stand**_01/2005

_Gebietscharakter

_Dieser in den 1920er Jahren entwickelte Gewerbestandort im Leipziger Osten weist eine besondere Verkehrsgunst auf: südlich und östlich verlaufen Hauptverkehrsstraßen, im Westen befindet sich der Güterbahnhof Schönefeld. Die Zufahrt erfolgt zur Zeit über die Elisabeth-Schumacher-Straße und ist mit einigen Einschränkungen verbunden. Eine Verbesserung kann durch die bereits angelegte Anbindung an die Hohentichelnstraße erreicht werden. Die Versorgung durch den Nahverkehr wird über eine Busverbindung mit kurzen Taktzeiten gewährleistet.
Das Gebiet zeichnet sich durch drei große, Ost-West ausgerichtete Gewerbeparzellen aus, die durch eine innere Ringverbindung erschlossen sind. Das südliche Gewerbefeld wird durch die Leipziger Arzneimittelwerke genutzt, der zentrale Bereich von einigen Handwerksbetrieben und der nördliche Teil durch großflächige Lagerung.
Eine Besonderheit ist die unmittelbare Nachbarschaft des Wissenschaftsparks Permoserstraße und anderer Forschungseinrichtungen. Ansonsten ist das Umfeld der Gewerbefläche durch ausgedehnte Grünbereiche sowie den dörflichen Ortskern von Paunsdorf geprägt. Der zentrale Bereich des Gebietes ist über 200 m von Wohnnutzungen entfernt. Ein bedeutender Anteil des Gebietes insbesondere im zentralen Teil liegt brach und bietet vielfältige Entwicklungschancen.

_Gebietseignung

✔✔ **Verarb. Gewerbe (h)**	✔ **Industrienahe Dienstl.**
✔ **Prod. Handwerk**	✔ **umschlagintensiv**
✔ **arbeitsplatzintensiv**	✔ **forschungsintensiv**

_Der Standort eignet sich für Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes mit höheren Anforderungen an das Umfeld und strukturell für umschlagintensives Gewerbe; durch die Nachbarschaft von Wissenschaftseinrichtungen auch für forschungsintensive Nutzungen. Bei der gewerblichen Nutzung ist die südlich angrenzende Wohnbebauung und im Norden eine Kleingartenanlage zu berücksichtigen. Der Standort ist für störendes Gewerbe nicht geeignet.

_Branchenumfeld

Handel/Dienstl. (KFZ)	Autohaus Zimmermann
Logistik/Lagerhaltung	Spedition Syrbe (Außenlager)
Verarb. Gew. (Arznei)	Leipziger Arzneimittelwerk div. Handwerksbetriebe

_Beabsichtigte Maßnahmen zur Entwicklung der Standortqualität

_Aufbereitung brachliegender Flächen für Nachnutzungen
_Verbesserung der Anbindung an Hauptverkehrsstraßen (Hohentichelnstraße)
_Konzept zur weiteren Entwicklung und Erschließung
_Verbesserung der inneren Erschließung

_Ansprechpartner Stadt Leipzig

Amt_Amt für Wirtschaftsförderung
Lotsenteam
Tel./Fax_0341 123-5885, 0341 123-5825
E-Mail_lotse@leipzig.de

Amt_Stadtplanungsamt
Herr_Jan Richert
Tel./Fax_0341 123-4878, 0341 123-4925
E-Mail_stadtentwicklung@leipzig.de

Adresse_04092 Leipzig
Internet_www.leipzig.de

Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung

Impressum

Herausgeberin:
Stadt Leipzig
Der Oberbürgermeister
Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt, Abt. Stadtentwicklungsplanung

Auflage:
1.500

Verantwortlich:
Wolfgang Kunz, Amtsleiter
Dr. Oliver Weigel

Redaktion:
Mira Bernhardt
Jan Richert
Dr. Oliver Weigel

Autoren:
Mira Bernhardt
Stefan Heinig
Mandy Kröher
Jan Richert
Dr. Oliver Weigel

Unter Mitwirkung von:
Amt für Wirtschaftsförderung
Stadtplanungsamt, Flächennutzungsplanung
sowie
Büro Kaufmann, Leipzig
Büro planmäßig, Gießen
LESG, Leipzig
Planungsbüro Fischer, Linden
Thomas Sorsch, Leipzig

Grafik/Layout:
Büro Kaufmann, Leipzig

Druckerei:
DS Druck Strom GmbH, Leipzig

Redaktionsschluss:
November 2005

Bildnachweis
Albert Speer & Partner GmbH, Frankfurt/M.
und Becker Giseke Mohren Richard bgmr, Berlin:
Umschlag li. u., 12

BMW AG/Klindtworth:
Umschlag re. o., 12 u. re,

Faurecia, Frankfurt:
10

Halberg Guss GmbH, Leipzig:
Umschlag re. u., 13 o. re.

Leipziger Gewerbehof GmbH, Leipzig:
Umschlag re. u.

Stadt Leipzig:
5, 12 u. li.

Stadt Leipzig/E. Mai:
11 o., 19, 25 (2), 26 o. re.,32, 35 o. re.

Stadt Leipzig/Morgenstern:
35 o. li.

Stadt Leipzig/Stadtplanungsamt:
Umschlag li. o., 11 u. li., 11 u. re., 13 o. li.,
26 o. re., 27 (2)