

GROSSE KREISSTADT LIMBACH-OBERFROHNA

Landkreis Zwickau

KONZEPT BRACHENREVITALISIERUNG



Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Stand 08/2016

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument (Städtebauliche Planung) ist urheberrechtlich geschützt gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine (auch auszugsweise) Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz sowie der planungstragenden Kommune unter Angabe der Quelle zulässig.

INHALTSVERZEICHNIS

Einführung

1. Anlass und Zielstellung
2. Analyse
 - 2.1. Ausgangssituation
 - 2.2. Methodik
 - 2.3. Revitalisierung von Brachen/ Zwischenbilanz
Tabelle 1 und 2, Karte 1 und 2
3. Erfassung
 - 3.1. Art und Umfang der Brachen
 - 3.2. Nachnutzung / Bewertung
Tabelle 3, 4 und 5, Karte 3 und 4
 - 3.3. Prioritätensetzung
Tabelle 6, Karte 5
4. Umsetzung
 - 4.1. Entwicklungsstrategie
 - 4.2. Zukünftige Entwicklungsstrategie
 - 4.3. Realisierungschancen
5. Fazit

Tabellen und Karten

Revitalisierte Brachflächen

Tabelle 1	Rückbau abgeschlossen
Tabelle 2	Nachnutzung abgeschlossen
Karte 1	Rückbau abgeschlossen
Karte 2	Nachnutzung abgeschlossen

Brachflächen und Baulücken

Tabelle 3	bebaute Brachflächen
Tabelle 4	unbebaute Brachflächen
Tabelle 5	Baulücken
Karte 3	Brachenerfassung
Karte 4	Art der Nachnutzung
Tabelle 6	Prioritäre Maßnahmen
Karte 5	Planungen und Prioritäten

Einführung:

Seit der Wiedervereinigung konnten bereits eine Vielzahl von Brachen um- bzw. nachgenutzt werden. Verschiedenste Investitionen sorgten dafür, dass sich das Erscheinungsbild der Stadt kontinuierlich verbesserte. Im Stadtgebiet von Limbach-Oberfrohna gibt es jedoch nach wie vor unterschiedlichste Gebäude und Flächen, die als Brache oder Brachfläche benannt werden können.

Da zahlreiche brachliegende Grundstücke und Baulandpotenziale im Stadtzentrum bzw. zentrumsnah zu finden sind, soll ihre Wiedernutzung zu einer Schwerpunktaufgabe der Stadtentwicklung werden. Das Brachflächenkonzept soll langfristig einen Beitrag zur deutlichen Senkung der Brachen in Bezug auf Anzahl und Fläche leisten.

Mit der Revitalisierung von Brachen und Brachflächen zielt die Stadt Limbach-Oberfrohna auf spürbar verbesserte Lebens- und Arbeitsbedingungen und auf die Verbesserung der Umweltsituation ab. Das Mobilisieren ungenutzter Flächenressourcen hat einerseits eine Verbesserung der Stadtstruktur unter wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Aspekten zur Folge. Andererseits ist diese „Nachverdichtung“ auch ein wichtiger Baustein nachhaltiger Stadtentwicklung, da die nachträgliche Verdichtung bestehender Quartiere Potenzial für Klimaschutz durch Ressourcen- und Flächeneffizienz bietet. Unter ökonomischen wie ökologischen Aspekten gilt es, die stetige Ausdehnung von Siedlungs- und Verkehrsflächen einzudämmen. Unter anderem deshalb wird nach Möglichkeiten gesucht, perspektivisch neue Wohngebiete in die vorhandene Infrastruktur einzubinden. Brachflächen und Baulücken bieten sich dafür geradezu an. Dies in die Praxis umzusetzen ist jedoch ein anspruchsvoller Prozess.

Das Fachkonzept Brachen ist eine informelle Planung, die auf einen längeren Zeitraum ausgerichtet ist. Es wird als Fachteil Brachen im Rahmen der Fortschreibung in das InSEK der Großen Kreisstadt Limbach-Oberfrohna aufgenommen.

Die Entwicklung von Brachflächen ist ein andauernder Prozess. Es können sehr schnell neue Brachflächen entstehen und es werden laufend im Bestand Flächen saniert oder neu geordnet. Eine Fortschreibung und regelmäßige Anpassung der Listen ist daher unbedingt erforderlich. Bisher wurden noch keine Abbruch- und Sanierungskosten ermittelt. Diese Kostenermittlung wird nur bei Brachen vorgenommen, für die Abbruch- oder Sanierungsanträge gestellt werden, bzw. konkrete Planungsunterlagen vorgelegt werden. Eine pauschale Bewertung des Abbruch-/ Sanierungsaufwandes ist problematisch, da sich die Preisbildung für Leistungen sowie gesetzliche Vorgaben regelmäßig ändern.

1. Anlass und Zielstellung

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) wird ein wesentlicher Schwerpunkt auf die Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen und die Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen gelegt. Die Grundsätze und Ziele im Kapitel 2.2.1 Siedlungswesen sollen den sparsamen Umgang mit Grund und Boden befördern und der zunehmenden Flächeninanspruchnahme entgegen wirken.

- G 2.2.1.1** Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.
- Z 2.2.1.4** Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.
- Z 2.2.1.7** Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.

Auch im BauGB unter § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz Absatz 2 findet der Freiflächenschutz Eingang in die Bauleitplanung:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Die Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung von Maßnahmen der integrierten Stadtentwicklung und der integrierten Brachflächenentwicklung zur Umsetzung des Programms des Freistaates Sachsen für den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung der Förderperiode 2014 bis 2020 (RL Nachhaltige Stadtentwicklung EFRE 2014 bis 2020 vom 14. April 2015, SächsABl. S. 564) beinhaltet die Zuwendungsvoraussetzungen in der EU- und Landesförderung des Freistaates zur Brachflächenrevitalisierung.

Der Freistaat gewährt Zuwendungen für die nachhaltige Stadtentwicklung, die die integrierte Stadtentwicklung und die integrierte Brachflächenentwicklung umfassen. Durch die **integrierte Brachflächenentwicklung** sollen insbesondere innerstädtische Potenziale entwickelt und eine nachhaltige Stadtentwicklung unterstützt werden.

Als Zuwendungsvoraussetzung wurden folgende Parameter benannt:

- Die Brache, deren Entwicklung zur Förderung beantragt wird, muss im Fachteil „Brachen“ des Integrierten gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts (InSEK) der Gemeinde enthalten und im gesamtstädtischen Kontext dargestellt sein.
- Der Antrag zur Förderung muss sich auf den Fachteil „Brachen“ zum InSEK beziehen und mit den Inhalten im Einklang stehen.
- Die zur Förderung beantragte Brachfläche ist im **KWIS.web** mit den dort verankerten Mindestdaten zu erfassen.

Die Große Kreisstadt Limbach-Oberfrohna verfügt über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (InSEK) mit Stand 2009 einschließlich 1. Teilfortschreibung 2011. Darin erfolgte bereits eine Erfassung und Bewertung von Brachflächen:

„Deutlich wird, dass trotz umfangreichen Sanierungs- und Abrissmaßnahmen im Stadtgebiet noch sehr viele gewerbliche Brachflächen bestehen, welche das Stadtbild negativ beeinflussen und zu Imageverlusten führen. Um hier Veränderungen herbeizuführen, ist es Ziel die kommunale Verantwortung bewusster wahrzunehmen, auf die Eigentümer Einfluss zuzunehmen und damit alle Fördermöglichkeiten auszuschöpfen.“

Bedingt durch die Nähe zur Wohnbebauung ist von den Flächen nur ein kleiner Teil für eine gewerbliche Nachnutzung geeignet. Ziel der Nachnutzung für diese Flächen ist die Nutzung für Wohnumfeldverbesserungen (Grün- und Parkflächen) bzw. bei entsprechender Eignung auch für kleinteilige (Stadthäuser, Reihen- und Doppelhäuser) innerstädtische Wohnbebauung.“

2. Analyse

2.1. Ausgangssituation

Die Stadt Limbach-Oberfrohna

Limbach-Oberfrohna mit den OT Limbach, Oberfrohna und Rußdorf ist seit 1994 Große Kreisstadt und liegt im Landkreis Zwickau im Südwesten des Freistaates Sachsen. 1998 bis 2000 erfolgten weitere Eingemeindungen.

01.11.1998 Eingemeindung von Bräunsdorf

01.01.1999 Eingemeindung von Kändler und Pleiße

01.01.2000 Eingemeindung von Wolkenburg-Kaufungen

Seit 2000 besteht die Verwaltungsgemeinschaft mit Niederfrohna.

Im Landesentwicklungsplan ist Limbach-Oberfrohna als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Oberzentrum Chemnitz liegt nur 12 km entfernt.

Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von 5.017 ha. Zum **31.12.2015** hatte die Stadt **24.414 Einwohner**. Im Rahmen des ZENSUS 2011 wurden die Daten zu Bevölkerung, Haushalten und Wohnungsbestand neu erfasst und liegen auch für die Ortsteile vor.

Statistische Angaben zu den Ortsteilen Stand 09.05.2011 (ZENSUS)

Ortsteil	Einwohner	Haushalte	Wohngebäude	Wohnungen
Stadt gesamt	24.721	12.295	5.063	13.822
Limbach	12.067	6.381	1.745	7.375
Oberfrohna	3.930	1.938	826	2.197
Rußdorf	1.791	842	471	940
Bräunsdorf	1.055	454	310	479
Kändler	2.013	967	529	984
Pleiße	2.221	987	668	1.067
Wolkenburg Kaufungen	1.644	726	514	780

Entsprechend der aktuellen Prognose des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen wird sich der Bevölkerungsrückgang künftig verlangsamen.

6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Freistaates Sachsen

Zeitraum	Variante 1	Variante 2
2020	24.000	22.700
2025	23.100	21.600
2030	22.000	20.600

Variante 1 Bevölkerungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Zuwanderung

Variante 2 Umsetzung der 13. Koord. Bevölkerungsvorausberechnung des Statist. Bundesamtes

Baufertigstellungen:

Jahr	Einwohner	Baufertigstellungen		Bauanträge
		Wohn- gebäude	Wohngeb. mit 1-2 WE	
31.12.2007	26.254	28	28	19
31.12.2008	25.957	22	22	21
31.12.2009	25.610	24	24	36
31.12.2010	25.348	25	25	31
31.12.2011	24.571	29	29	22
31.12.2012	24.385	23	23	18
31.12.2013	24.107	16	16	26
31.12.2014	24.014	24	24	36
31.12.2015	24.414 *	33	33	25
gesamt		224	224	234
Jahresdurchschnitt		25	25	26

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, * Stadt Limbach-Oberfrohna

Die Stadt Limbach-Oberfrohna hat bereits in den vergangenen Jahren Schritte unternommen, um die bauliche Entwicklung verstärkt in innerstädtische Bereiche zu lenken. So wurden mit Stand 25.09.2014 die Flächenpotenziale für Eigenheime in innerstädtischen Bereichen (Gemarkungen Limbach und Oberfrohna) ermittelt.

Im Rahmen der Erfassung wurde geprüft, welche Brachen und Baulücken sich zum Bau von Eigenheimen eignen. Bereiche, die durch gewerbliche Nachbarschaft verstärkten Lärmimmissionen ausgesetzt sind bzw. Grundstücke, die an stark befahrenen Straßen liegen wurden für eine Bebauung mit Eigenheimen ausgeschlossen. Darüber hinaus wurden Ausschlusskriterien z.B. Lage im Überschwemmungsgebiet bzw. eine Bebauung erschwerende Faktoren z.B. vorhandene Altlasten berücksichtigt. Das führte dazu, dass verstärkt Bauanträge auf innerstädtischen Standorten gestellt wurden.

Die systematische Erfassung von Brachen bildet die Grundlage für eine aktive Innenentwicklung, die Fortschreibung einzelner Fachkonzepte (InSEK 2009), die Erarbeitung von Entwicklungskonzepten (Seko) sowie die Darstellung des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans. Ziel ist ebenso die Entwicklung eines GIS gesteuerten Brachenkatasters im GIS System CAIGOS. Die Bestandserfassung ist ein erster Arbeitsschritt zur erfolgreichen Erstellung.

Neben der Erfassung der Daten wurden diese bewertet und geprüft, welche der Flächen dem Flächenkreislauf wieder aktiv zugeführt werden können.

2.2. Methodik

Der Begriff **Brache** bedarf einer klärenden Definition. Dabei wurde die Begriffswahl des Baugesetzbuches zugrunde gelegt:

BauGB § 1a (2)

*„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere **Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken** und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“*

Wesentlich für das weitere Vorgehen erscheint die Tatsache, ob die Brachfläche noch bebaut oder unbebaut ist. Je länger der Gebäudeleerstand anhält, umso unwahrscheinlicher ist eine Wiedernutzung der Bausubstanz und die Fläche wird zur Brache. Dann sind große finanzielle Aufwendungen notwendig, um die Fläche zu beräumen und wieder einer Nutzung zuzuführen. Unbebaute Brachen und Baulücken sind dagegen mit geringeren Aufwendungen nachnutzbar.

Mit der Erfassung von Brachen wird gleichzeitig die Konzentration von bebauten und unbebauten Brachen im Stadtgebiet und damit räumliche Schwerpunkte ermittelt. Das Brachenkataster kann somit auch als stadtplanerisches Instrument zur Analyse von Problemlagen dienen.

Definition bebaute Brachflächen

Als bebaute Brachflächen wurden Flächen bezeichnet die **mit Gebäuden bestanden** sind, deren ursprüngliche Nutzung weggefallen ist (z.B. Industriebrachen) bzw. die wegen mangelnder Nachfrage (z.B. Wohnungsleerstand) nicht mehr genutzt werden. Diese Gebäudesubstanz verwaht zunehmend und stellt einen städtebaulichen Missstand sowie eine Gefahr für die Umgebung dar.



Definition unbebaute Brachflächen

Als unbebaute Brachflächen wurden Flächen bezeichnet, die im Regelfall durch Abriss ruinöser Bausubstanz entstanden sind und dauerhaft oder temporär nicht genutzt werden. Die Dauer des Brachliegens ist dabei abhängig von Faktoren wie Altlastenvorkommen, dem Nutzungsinteresse und der generellen Verwertbarkeit. Das Erscheinungsbild kann dabei sehr unterschiedlich sein (von gepflegter Rasenfläche bis zur Grünlandbrache mit zunehmender Verbuschung).



Definition Baulücke

Baulücken sind **unbebaute** oder minderbebaute Flächen im bestehenden baulichen Zusammenhang, deren standortgerechte Bebauung nach Art und Maß der näheren Umgebung nicht zustande gekommen oder verlorengegangen ist. Es handelt sich in der Regel um potenzielle Bauflächen nach § 34 BauGB.



2.3 Revitalisierung von Brachen / Zwischenbilanz

Förderprogramme

In den vergangenen Jahren wurden für die Brachenrevitalisierung bevorzugt zwei Förderprogramme eingesetzt:

Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (EFRE)

Das Operationelle Programm des Freistaates Sachsen für den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) in den Förderperioden 2000-2006 und 2007-2013 mit dem wichtigen Schwerpunkt und Programmteil „Nachhaltige Stadtentwicklung“ zur Revitalisierung von Industriebrachen und Konversionsflächen. Zuwendung des Freistaates Sachsen nach der Verwaltungsvorschrift (VwV) Stadtentwicklung.

Städtebauförderung „Stadtumbau Ost“ (SUO)

Finanzhilfen im Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“ mit den Programmteilen „Rückbau von Wohngebäuden“, „Aufwertung“ (sonstige Bau- und Ordnungsmaßnahmen, Grunderwerb), stadtumbaubedingte Rückführung der städtischen Infrastruktur und Sicherung von städtebaulich bedeutsamen Gebäuden sowie im Programmteil „Aufwertung“ und im Programmteil „Städtebauliche Erneuerung“ die Förderung von Ordnungsmaßnahmen (Freilegung, Abbrüche von Nichtwohngebäuden).

Bisherige Förderstrategie

Die genannten Förderprogramme wurden in Limbach - Oberfrohna gezielt genutzt. So wurden durch den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) und die Programme der Städtebauförderung „Stadtumbau Ost“- Programmteil „Aufwertung“, SEP – „Städtebauliche Erneuerung“ insbesondere Industrie- und Gewerbebrachen beseitigt. Oftmals wurden aber auch die zum Industriekomplex zugehörigen Wohngebäude, den wirtschaftlichen Veränderungen und dem schlechten Bauzustand geschuldet, zurückgebaut.

Im Programmteil „Rückbau“ wurden, angepasst an die demografische Entwicklung, zahlreiche Wohngebäude vom Markt genommen. Oftmals sind dadurch größere zusammenhängende Freiflächen entstanden (z.B. Wohngebiet „Am Wasserturm“), so dass nunmehr Handlungsbedarf besteht bzw. die Möglichkeit zur städtebaulichen Neuordnung gegeben ist.

Die Stadt Limbach-Oberfrohna hat in den vergangenen Jahren bereits

12,2 ha Brachflächen revitalisiert. Dabei wurden

6,2 ha einer neuen Nutzung zugeführt.

6,0 ha wurden beräumt. Auf den Flächen erfolgte eine Zwischenbegrünung. Eine Wiederbebauung kann entsprechend dem Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt zu realisiert werden.

Brachenrevitalisierung abgeschlossene Maßnahmen – Beispiele:

Helenenstraße 27, Einkaufsmarkt Simmel und Parkplatz



Abbruch Wohn-/ Geschäftshaus
Nachnutzung Handel

Flurstücke: 153/1, 151
Gemarkung: Limbach
Größe: 5.219,00 m²

Burgstädter Straße, Penny Markt und Parkplatz



Abbruch Industriebrache
Nachnutzung Handel

Flurstücke: 925/1, 925/2, 925/3
Gemarkung: Limbach
Größe: 4.977,00 m²

Weststraße 71, 2 Einfamilienhäuser



Abbruch Industrie + Wohnhaus
Nachnutzung Einfamilienhäuser

Flurstücke: 959/47, 959/48
Gemarkung: Limbach
Größe: 1.840,00 m²

Meinsdorfer Straße 41, Einfamilienhaus



Abbruch
Nachnutzung Einfamilienhaus

Flurstücke: 460
Gemarkung: Rußdorf
Größe: 760,00 m²

Burgstädter Straße 10, Wohn- und Geschäftshaus



Sanierung
Wohn-/ Geschäftshaus

Gewerbeobjekt in Sanierung
Flurstücke: 573
Gemarkung: Limbach
Größe: 3.630,00 m²

Paul Seydel Straße 02, 04

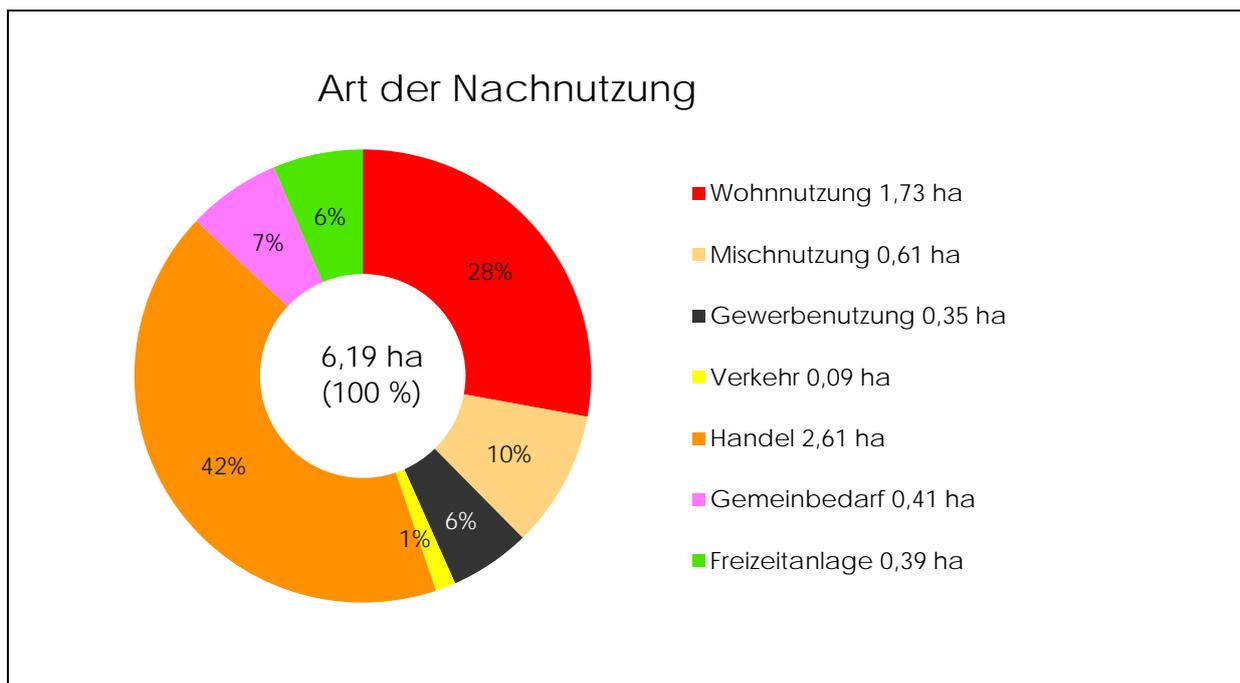


**Abbruch Industriebrache
für Nachnutzung geeignet
Planung: Gewerbe**

Flurstücke: 325
Gemarkung: Limbach
Größe: 951,00 m²

Bei der Wiedernutzung von Brachflächen entstanden auf ca. **42 %** der Flächen **Handelseinrichtungen** (Helenenstraße, Burgstädter Straße, Waldenburger Straße, Peniger Straße), auf ca. **28 %** wurden **Wohnbauvorhaben** realisiert. Die übrigen 30 % der Flächen verteilen sich auf unterschiedliche Nutzungen.

Auswertung 1: Darstellung der Nachnutzung gemäß Tabelle 2



Realisierung Flächenpotenziale für Eigenheime Stand 25.09.2014

Beispiele:



Dürerplatz Flurst. 578/16, Gem. Limbach



Karlstraße Flurst. 122/7, Gem. Oberfr.



Lindenstraße Flurst. 457h, Gem. Oberfr.



Lindenstraße Flurst. 457/1, Gem. Oberfr.

Bei der Ermittlung von Flächenpotenzialen für Eigenheime mit Stand 25.09.2014 wurden 11 Standorte für eine kurzfristige Realisierung bis 2015 ausgewiesen. Davon wurden **6 Grundstücke** bis Juli 2016 bebaut.

Darüber hinaus wurden im Baugebiet Am Rotdorn, OT Pleiße alle 6 erschlossenen Grundstücke bebaut.

Für die weitere bauliche Entwicklung von Brachflächen wurden Beschlüsse zur Aufstellung von Bebauungsplänen für die Gebiete Weststraße und Am Wasserturm gefasst. Hier ist eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen.

Limbach-Oberfrohnna - Revitalisierte Brachflächen

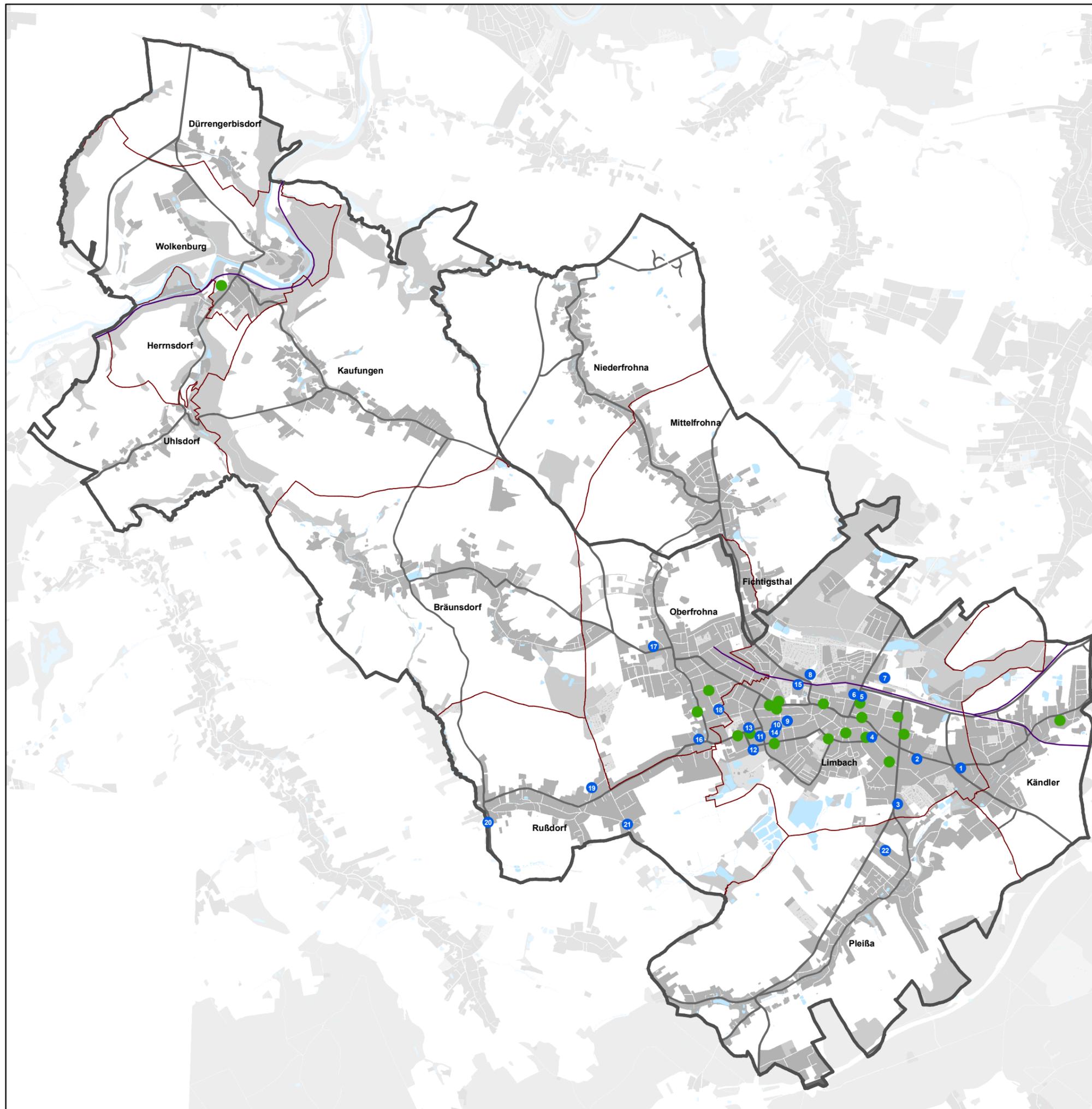
Tabelle 1 - Rückbau abgeschlossen

lfd Nr.	Straße/Hausnummer	Gemarkung	Flurst.-Nr.	Größe in m²	Eigentümer	Maßnahme	ehem. Nutzung	Entwicklungsabsicht
1	Albert-Einstein-Straße 20	Limbach	789	760,00	privat	Abbruch 2010		baul. Nutzung
2	Albertstraße 16	Limbach	393	900,00	privat	Abbruch		baul. Nutzung
3	Burgstädter Straße 6	Limbach	575/1	3.196,00	privat	Abbruch 2010	Industrie + Wohnhaus	baul. Nutzung
4	Chemnitzer Straße 5	Limbach	581/1	2.766,00	Ev.Freikirchliche Gemeinde	Abbruch 2008		baul. Nutzung
5	Dorotheenstraße 11	Limbach	228	1.070,00	privat	Abbruch 2004		baul. Nutzung
6	Dorotheenstraße 27	Limbach	247/1	280,00	pivat	Abbruch 2014		baul. Nutzung
7	Hohensteiner Straße 16	Limbach	891w	2.250,00	privat	Abbruch 2010	Industrie	baul. Nutzung
8	Hohensteiner Straße 25	Limbach	890f	1.180,00	privat	Abbruch 2007		baul. Nutzung
9	Jägerstraße 10-18	Limbach	534	360,00	WU	Abbruch 2007		baul. Nutzung
10	Markt 6	Limbach	63/2	772,00	privat	Abbruch 2007		baul. Nutzung
11	Paul-Seydel-Straße 2 /4	Limbach	325	951,00	Stadt	Abbruch, Programm EFRE, SEP	Industrie (Wernersche Fabrik)	baul. Nutzung
12	Pleißauer Straße 18	Limbach	757	831,00	privat	Abbruch 2008		baul. Nutzung
13	Pleißauer Straße 20	Limbach	750	1.249,00	WU	Abbruch 2008		baul. Nutzung
14	Straße des Friedens 20	Limbach	470	1.071,00	privat	Abbruch 2015/2016	Wohnhaus	baul. Nutzung
15	Wasserstraße 9	Limbach	30	1.590,00	privat	Abbruch 2015/2016	Industrie (Theodor Sohre Fabrik)	baul. Nutzung
16	Weststraße 53	Limbach	813/3	727,00	privat	Abbruch		baul. Nutzung
17	Frohnbachstraße 9, 11, 13	Oberfrohnna	179/1; 175/1, 171b	8.550,00	privat	Abbruch 2005	Industrie (Grobe Fabrik)	Renaturierung+Bachoffenlegung; baul. Nutzung
18	Schröderstraße 8	Oberfrohnna	128	1.580,00	Stadt/ Rückübertragung	Abbruch	Industrie	baul. Nutzung, teilw. noch bebaut Eckhaus leerstehend
19	Herrnsdorfer Straße 8, 8b	Wolkenburg	129/23	20.504,00	Stadt	Abbruch 2008, Programm EFRE	Industrie (Malitex)	Verlegung Sportplatz; BP in Aufstellung;
20	Ringstraße 3, Hauptstraße 63a	Kändler	390/9	9.713,85	privat	Abbruch 2014	Gewerbe/ Industrie	baul. Nutzung

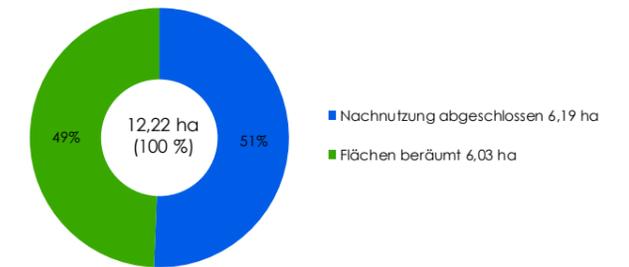
Limbach-Oberfrohna - Revitalisierte Brachflächen

Tabelle 2 - Nachnutzung abgeschlossen

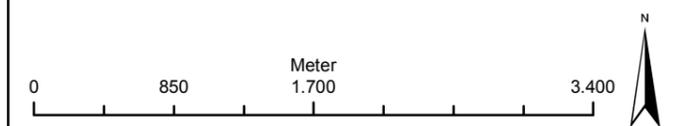
lfd Nr.	Straße/Hausnummer	Gemarkung	Flurst.-Nr.	Größe in m²	Eigentümer	Maßnahme	ehemalige Nutzung	gegenwärtige Nutzung
1	Bernhardstraße 6; 6a	Limbach	622/1; 622/3	1.639,00	privat	Rückbau 2010, Programm EFRE	Industrie + Wohnhaus	SB Waschanlage
2	Chemnitzer Straße 42	Limbach	701	1.230,00	privat	Sanierung	Industrie	Geschäftshaus
3	Hohensteiner Straße 85	Limbach	733e	1.250,00	privat	Sanierung	Wohnhaus	Wohnhaus
4	Albert-Einstein-Straße 49a	Limbach	25/4	708,00	privat	Sanierung	Wohnhaus	Wohnhaus
5	Burgstädter Straße 10	Limbach	573	3.630,00	privat	Sanierung	Industrie + Wohnhaus	Wohngebäude saniert, Industriebranche wird saniert, B-Plan Ludwig-Richter-Straße
6	Anne-Esche-Straße 2	Limbach	925/1; 925/2; 925/3	4.977,00	privat	Abbruch 2010	Industrie	Einkaufsmarkt und Parkplatz (Penny)
	Burgstädter Straße 9							
	Burgstädter Straße, hinter Nr. 9							
7	Alexanderweg 3a-c	Limbach	923a	5.740,00	privat	Abbruch 2008	Industrie	Wohnnutzung/ Einfamilienhäusern
8	Peniger Straße 4	Limbach	499/4	10.410,00	privat	Abbruch	Industrie	Einkaufsmarkt und Parkplatz (Netto)
9	Helenenstraße 27	Limbach	153/1	5.219,00	privat	Abbruch	Wohn-und Geschäftshaus	Einkaufsmarkt und Parkplatz (Simmel)
	Sachsenstraße 14	Limbach	151					
10	Sachsenstraße 22	Limbach	189/9001	1.680,00	privat	Sanierung 2007	Wohnhaus	Wohnhaus
11	Querstraße 18, 20	Limbach	234, 235	4.110,00	Behindertenhilfe Limbach-Oberfrohna e.V	Abbruch, Programm SUO	Industrie + Wohnhaus	Schule mit Freigelände / Schulgarten
12	Weststraße 71	Limbach	959/47; 959/48	1.840,00	privat	Abbruch	Industrie + Wohnhaus	2 Einfamilienhäuser
13	Helenenstraße 85/87	Limbach	225 ; 226	890,00	privat	Abbruch 2010/2011		Parkplatz
14	Sachsenstraße 23, 25	Limbach	178/2; 181/2	1.900,00	privat		Freifläche	Gebäude- und Freifläche für Gewerbe/ Industrie
15	Kellerwiese	Limbach	478/5	3.940,00	Stadt	Abbruch 2013, Programm SUO	Silo	Dirt-Bike-Anlage
16	Waldenburger Straße 6	Oberfrohna	168	5.520,00	Aktiengesellschaft	Abbruch	Industrie	Einkaufsmarkt und Parkplatz (Netto)
17	Wolkenburger Straße 15	Oberfrohna	380/10	1.862,00	privat	Sanierung	Industrie	Wohnanlage
18	Karlstraße 29	Oberfrohna	138a	1.660,00	privat	Sanierung	Wohnhaus	Wohnhaus
19	Doppelgasse 7a	Rußdorf	197	640,00	privat	Abbruch	Industrie	Wohnnutzung
20	Langenberger Straße 12 a	Rußdorf	133/3	1.192,00	privat	Sanierung		Acryltec, Ergo Therapie
21	Meinsdorfer Straße 41	Rußdorf	460	760,00	privat	Abbruch		Einfamilienhaus
22	Klausstraße 11	Pleißä	61/10	1.125,00	privat	Sanierung	Wohnhaus	Wohnhaus



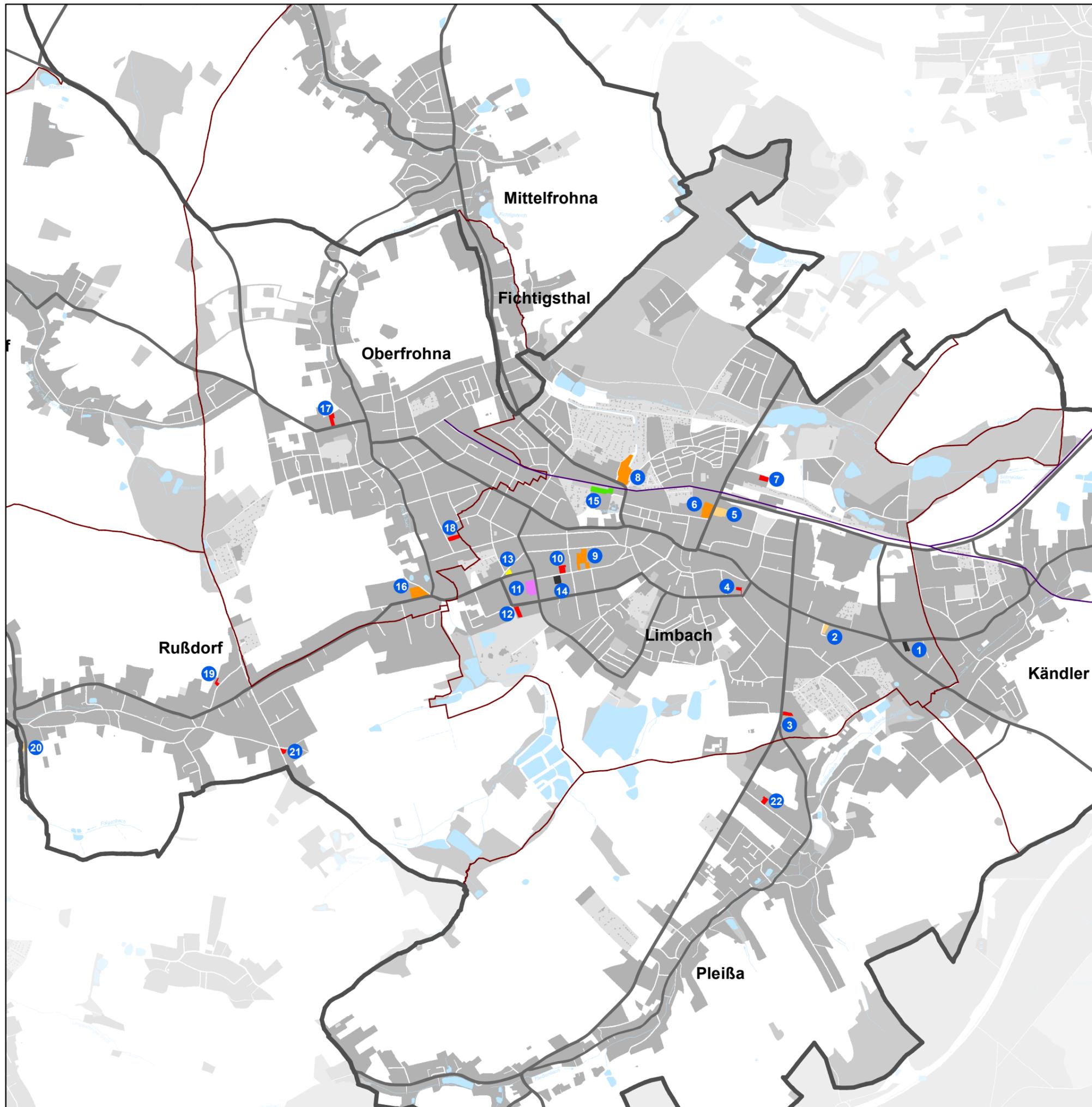
abgeschlossene Maßnahmen



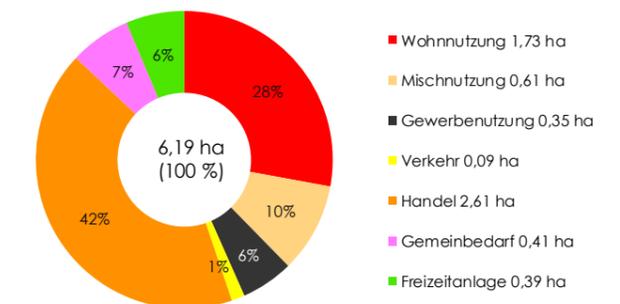
- 1** Nachnutzung abgeschlossen
Numerierung entsprechend der Tabelle 2
- Flächen beräumt



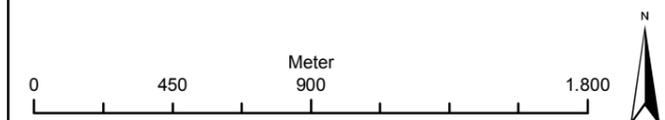
Quelle: - © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2016
- Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen für die Stadt Limbach-Oberfrohna, Stand 2016



Art der Nachnutzung



1 Nummerierung entsprechend der Tabelle 2



Quelle: - © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2016
- Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen für die Stadt Limbach-Oberfrohna, Stand 2016

3. Erfassung

3.1. Art und Umfang der Brachen

Die Erfassung brachliegender Flächen im Stadtgebiet erfolgte auf Grundlage der durch die Stadt Limbach-Oberfrohna erfassten Daten sowie durch Auswertung von Kartenmaterial, Luftbildern und Ortsbegehungen. Die Erfassung der Brachen stellt eine Bestandsaufnahme zum 30.08.2016 dar.

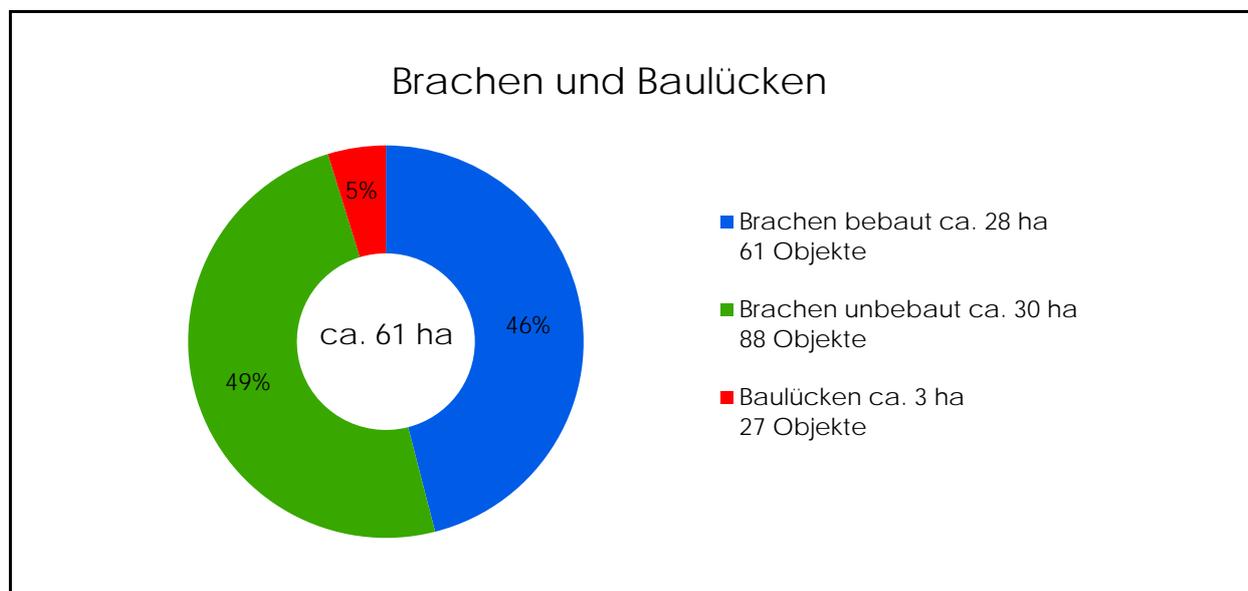
Alle Industriebrachen wurden im **KWIS.web** erfasst. Aus datenschutzrechtlichen Gründen ist für eine Veröffentlichung die Freigabe der Daten durch die Eigentümer erforderlich. Deshalb sind nur die städtischen Flächen und die Flächen von 4 privaten Eigentümern öffentlich sichtbar. Der Zugang zu anderen privaten Objekten ist nur über ein Passwort durch dazu berechnigte Personen möglich.

Die Brachen wurden nach den drei Kategorien bebaute Brachen, unbebaute Brachen, Baulücken erfasst und in einer Karte farblich markiert. Im Ergebnis der Visualisierung der brachliegenden Flächen entsteht damit ein Überblick über Anzahl und Größe der Brachen sowie den Grad der Betroffenheit in den Stadtgebieten.

Die erhobene Gesamtfläche der Brachen beträgt ca. 61 ha.

Davon entfallen ca. 28 ha auf bebaute Brachen,
ca. 30 ha auf unbebaute Brachen,
ca. 3 ha auf Baulücken.

Auswertung 2:



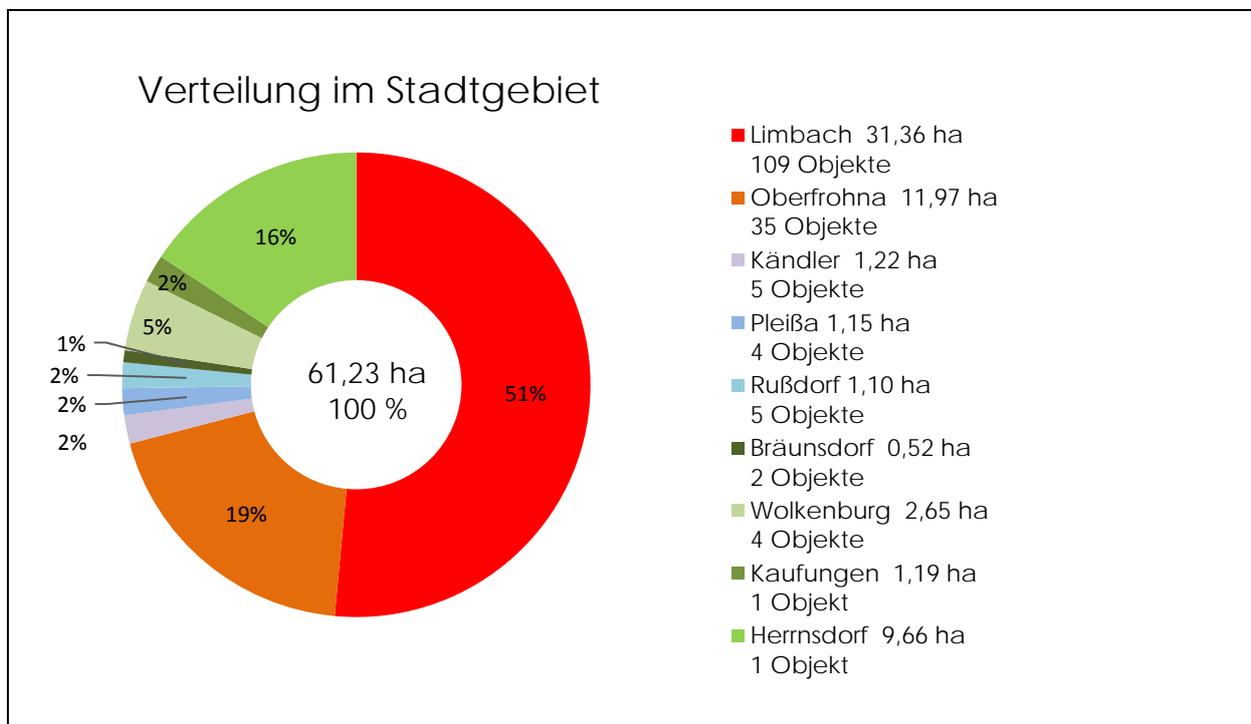
Die Brachflächen konzentrieren sich im Wesentlichen in den Stadtteilen Limbach und Oberfrohna in Gebieten mit historischen Gewerbeansiedlungen. Das betrifft in Limbach vor allem den Bereich zwischen der Straße des Friedens und der Weststraße. In Oberfrohna ist der Bereich an der Frohnbachstraße durch einen hohen Brachenanteil gekennzeichnet.

Darüber hinaus bestehen Gewerbebrachen und leerstehende Wohngebäude an stark befahrenen Ausfallstraße z.B. Hohensteiner Straße, Burgstädter Straße (Limbach) und Waldenburger Straße (Rußdorf). Hier weisen die Leerstände und Brachen zumeist auf unattraktive Wohn- und Geschäftslagen hin.

Im Bereich am Wasserturm (Limbach) entstanden durch Rückbau (Stadtumbau Ost) von leerstehenden Wohnungen ebenfalls Brachflächen.

In den Stadtteilen Kändler, Pleiße, Bräunsdorf, Wolkenburg-Kaufungen sind nur wenige Brachen vorhanden. Damit konzentriert sich die Revitalisierung von Brachen im Wesentlichen auf die Stadtteile Limbach, Oberfrohna und Rußdorf.

Auswertung 3:



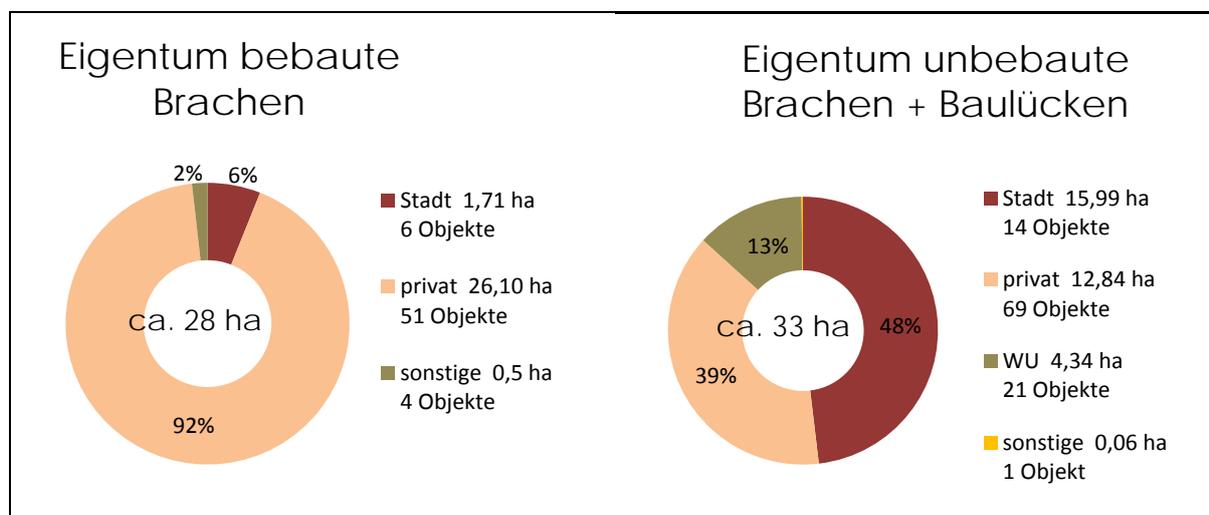
Eine direkte Einflussnahme der Kommune auf die Aktivierung der erfassten Potenziale von ca. 61 ha wird aufgrund des Umfangs und der Eigentumsverhältnisse, aber auch aus finanziellen und rechtlichen Gründen nicht realisierbar sein.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen wurden die Eigentümer folgendermaßen erfasst:

Stadt	Stadt Limbach-Oberfrohna
Privat	private Eigentümer
WU	Wohnungsunternehmen
Sonstige	sonstige Eigentümer

Die Eigentumsverhältnisse stellen sich wie folgt dar:

Auswertung 4:



Die Revitalisierung der Brachflächen wird dadurch erschwert, dass sich bei bebauten Brachen ca. 92 % der erhobenen Flächenpotenziale in privatem Eigentum befinden. Bei unbebauten bzw. bereits beräumten Brachen und Baulücken befinden sich ca. 50 % der Flächen im Eigentum der Stadt, so dass hier günstigere Voraussetzungen zur Entwicklung der Flächen bestehen.

Um Flächen mit Entwicklungspotenzial im Konsens mit den gesamtstädtischen Zielen der Stadtentwicklung voranzubringen sind eine stetige Dialogbereitschaft und neue Kooperationsformen zwischen privaten Eigentümern/ Investoren und der öffentlichen Hand erforderlich.

Insgesamt ist eine Prioritätensetzung für den aktiven Umgang mit der umfangreichen Brachenproblematik erforderlich sowie die Erschließung von Fördermöglichkeiten, um auch private Eigentümer in den Prozess einzubeziehen und zu unterstützen.

3. 2. Nachnutzung /Bewertung

In Auswertung der erfassten Brachen wurde geprüft, wie eine künftige Nutzung der Brachen erfolgen kann. Die Nutzungsorientierung steht in enger Verbindung zu den Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans:

- Wohnnutzung – getrennt nach Wohnen allgemein und Wohnen EH,
- Mischnutzung,
- Gewerbe,
- Öffentliche Nutzung,
- Renaturierung, Grün- und Freiflächennutzung.

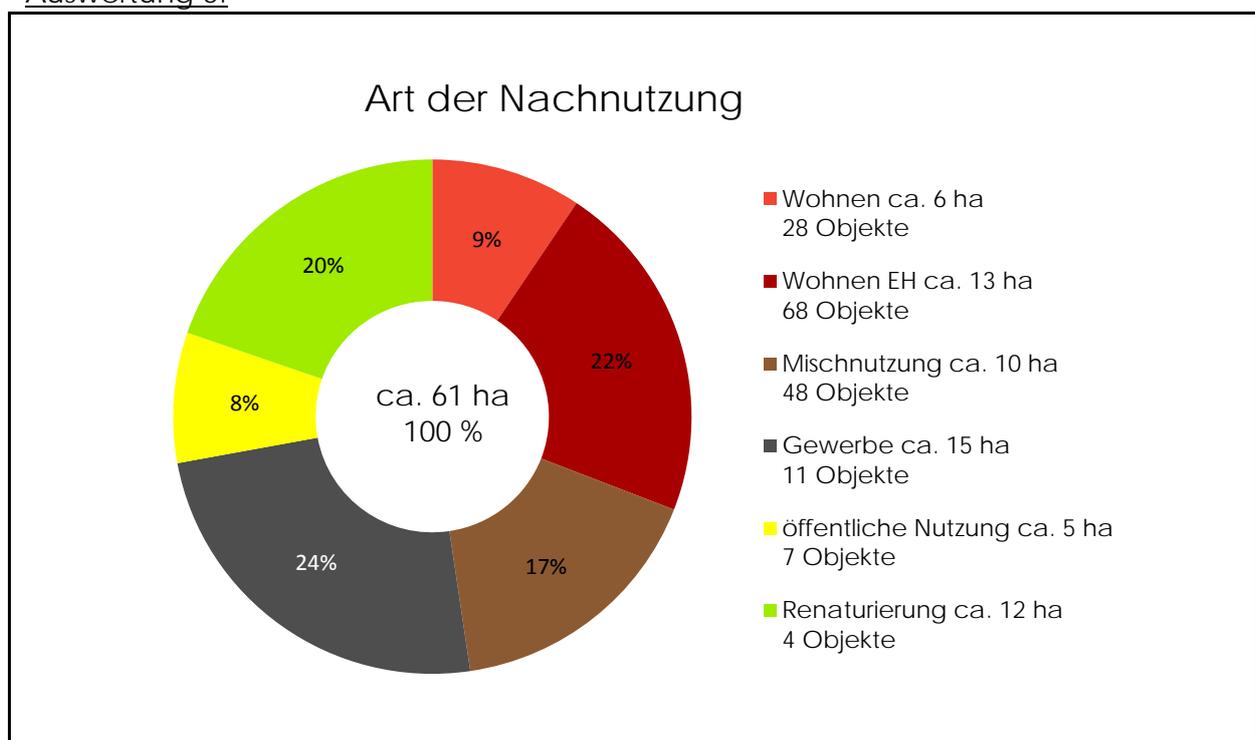
Insgesamt sind **ca. 44 ha** der erfassten Flächen für eine bauliche Nachnutzung geeignet. Die Auswertung der Brachflächenerfassung (siehe Tabelle 3, 4 und 5) ergibt folgende Nutzungsmöglichkeiten:

- 19 ha** Wohnnutzung davon: **6 ha** sonstige Wohnbauvorhaben
13 ha Eignung für Eigenheime
- 10 ha** Mischnutzung
- 15 ha** Gewerbliche Nutzung

Als weitere Nutzungsmöglichkeiten wurden ermittelt:

- 5 ha** Öffentliche Nutzung z.B. Parkplatz, Busbahnhof, Sportplatz, Spielplatz
- 12 ha** Renaturierung

Auswertung 5:



Limbach-Oberfrohna - Brachflächen und Baulücken

Tabelle 3 - bebaute Brachflächen

lfd Nr.	Straße/Hausnummer	Gemarkung	Flurstücksnr.	Größe in m²	Eigentum	Alllasten/ AKZ	Denkmalschutz	Immisionen	ehem. Nutzung	gegenwärtige Nutzung	Entwicklungsabsicht
1	Albert-Einstein-Straße 6	Limbach	796/1	440	privat		Kulturdenkmal		Wohnhaus	Gebäudeleerstand /Wohnbrache	Sanierung Gebäude; Mischnutzung
2	Albert-Einstein-Straße 38	Limbach	1001/4	380	privat				Wohnhaus	Gebäudeleerstand /Wohnbrache	Sanierung Gebäude; Wohnnutzung
3	Bahnhof Limbach	Limbach	1009/17	2.048	Stadt		Kulturdenkmal	Verkehr	Bahnhof Limbach	Teilabbruch 2014 / Städtebauförderung	Verkehr, Gewerbe
4	Burgstädter Straße 12	Limbach	572/3, 572/4 572/5, 572/6	4306	privat			Verkehr	Industrie + Wohnhaus	Wohn- und Geschäftshaus Ruine	Mischnutzung
5	Chemnitzer Straße 6, Marktstraße 11	Limbach	17/3	4.819	privat	73200030	Kulturdenkmal		ehemalige artiseda tricotagen	Gebäudeleerstand Industriebrache	Sanierung Gebäude; Mischnutzung GE
6	Christophstraße 4	Limbach	514 /1	4.299	privat	73200586			Industrie + Wohnhaus ehemalige Wirkmode	teilweise bewohnt	Mischnutzung; Wohnen
7	Dorotheenstraße 9/Weststraße 52	Limbach	229; 230	7.790	privat	73200051			Wohnhaus und Industrie - ehemalige Buntfärberei	Wohn und Industriebrache	Mischnutzung; Wohnen
8	Dorotheenstraße 27	Limbach	247/1, 247/2	1.280	privat				Industrie	Leerstand; Abbruch Vorderhaus Industriebrache	Mischnutzung; Wohnen
9	Heinrich-Mauersberger-Ring 13	Limbach	966/75	7.642	Stadt				Schule + Sporthalle	Zwischennutzung ehemaliges Schulgebäude	Seniorenheim BBP in Aufstellung
10	Helenenstraße 57, 59	Limbach	200	2.490	privat	73200592	Kulturdenkmal		ehemals Wirk- und Spezialmaschinen	Wohn- und Industriebrache	Mischnutzung
11	Helenenstraße 76	Limbach	280	3.210	privat				Industrie	Wohn- und Industriebrache Ruine, Anlage ungesichert	Wohnnutzung
12	Helenenstraße 74	Limbach	286/1	3.368	privat				Handel	Gewerbe leerstehend	Mischnutzung
13	Helenenstraße 72	Limbach	287/2	290	privat				Wohnhaus	Wohnhaus leerstehend Abbruch 2016 Städtebauförderung	Mischnutzung
14	Hohensteiner Straße 61	Limbach	717/e	802	privat				Wohnhaus	Wohnhaus leerstehend	Wohnnutzung
15	Hohensteiner Straße 63	Limbach	717/c	740	privat				Wohnhaus	Wohnhaus leerstehend	Wohnnutzung
16	Hohensteiner Straße 65	Limbach	717/1	1.990	privat				Wohnhaus	Wohnhaus leerstehend	Wohnnutzung
17	Hohensteiner Straße 67	Limbach	718	1.600	privat				Wohnhaus	Wohnhaus leerstehend	Wohnnutzung
18	Nordstraße 7	Limbach	462/g	920	privat				Wohnhaus	Gebäudeleerstand	Wohnnutzung
19	Oststraße 16	Limbach	891/16	747	privat				Industrie	Wohnbrache Ruine; ungesichert	Mischnutzung
20	Paul-Seydel-Straße 8	Limbach	191/4	1831	privat				Industrie	Gewerbe leerstehend	Mischnutzung
21	Pestalozzistraße 5	Limbach	417/2	5814	privat	73200032	Kulturdenkmal		Wirk- u. Spezialmaschinenbau / Industrie und Wohnen	Gebäudeleerstand	Mischnutzung
22	Pestalozzistraße Hintergebäude	Limbach	1140	3773	privat					Industrie leerstehend	Mischnutzung
23	Pleißäer Straße 21	Limbach	752/d	530	privat				Wohnhaus	Wohnhaus leerstehend	Sanierung Gebäude; Wohnnutzung
24	Pleißäer Straße 25	Limbach	752 a	360	herrenlos				Wohnhaus	Wohnhaus leerstehend	Neuordnung Kreuzungsbereich
25	Pleißäer Straße	Limbach	770/11	3.168	Stadt				Industrie	Industriebrache	Wohnnutzung; EH
26	Sachsenstraße 26	Limbach	187	1040	privat				Wohnhaus	Wohnhaus leerstehend	Mischnutzung
27	Weststraße 20,22	Limbach	122;123	1.800	herrenlos				Industrie und Wohnhaus	teilweise geräumt	Wohnnutzung; EH
28	Weststraße 55	Limbach	814	1.620	privat					Leerstand; Fassadensicherung	Mischnutzung
29	Bahnhof Oberfrohna	Oberfrohna	465/2	6.639,00	privat	73200063			Bahnhof Oberfrohna - Sollner Chemie	Brache	Verkehr, Mischnutzung
30	Frohnbachstraße 2	Oberfrohna	150/1	7.189	privat	73200037	Kulturdenkmal		Industrie ehem. Hedi-Maschenmode	Gebäudeleerstand	Mischnutzung, Gewerbe
31	Frohnbachstraße 10, Georgstraße	Oberfrohna	142/2; 142/3	998	privat		Kulturdenkmal		Industrie	Wohn- und Industriebrache	Wohnnutzung
32	Frohnbachstraße 16	Oberfrohna	137a, 137c	1.060	privat						Wohnnutzung; EH
33	Frohnbachstraße 30	Oberfrohna	125	950	privat				Wohnen	Wohnbrache	Wohnnutzung; EH
34	Frohnbachstraße 9	Oberfrohna	171/b	475	privat			Gewerbe	Industrie	Brache	Wohnnutzung; EH
35	Frohnbachstraße 35,36,37	Oberfrohna	198, 201, 202	4.810	privat	73200036			Industrie ehem. Sollner Polychemie	Industriebrache	Wohnnutzung; EH
36	Industriestraße 14	Oberfrohna	37 a	900	Stadt, privat					Ruine	Wohnnutzung
37	Karlstraße 4:6	Oberfrohna	79 d	3.230	privat				Industrie	Wohnhaus und Fabrik	Mischnutzung
38	Karlstraße 10	Oberfrohna	79 c	5.080	privat	73200593			Industrie	Gebäude ohne Nutzung	Wohnnutzung; 6 EH
39	Nickelmühlenweg 2	Oberfrohna	1	8.970	privat	73200556			ehem. Mühle	Ruine	Renaturierung
40	Schröderstraße 8	Oberfrohna	128/f	1.580	privat				Industrie + Wohnhaus	Wohnhaus/Eckgeb. Leerstand, Industriegebäude abgerissen	Wohnnutzung, 2 EH
41	Schröderstraße 12	Oberfrohna	128/ h	750	privat						Wohnnutzung; EH
42	Straße des Friedens 68, Lindenstraße 6c, d	Oberfrohna	132/4	14.334	privat	73200649			Industrie ehem. Bremshydraulik	Gewerbe, teilweise in Nutzung	Gewerbe
43	Straße des Friedens 86	Oberfrohna	314/2	2.456	privat				Gewerbe	Industriebrache, Teilabbruch	Wohnnutzung; EH
44	Waldenburger Straße 3; 5 a	Oberfrohna	162/1; 161/9 161/10; 161/11	10.560	privat Stadt				Industrie	Industriebrache	Mischnutzung; Gewerbe
45	Wolkenburger Straße 3	Oberfrohna	237	1.190	privat				Industrie + Wohnhaus	Wohnhaus teilweise saniert	Mischnutzung
46	Wolkenburger Straße 1	Oberfrohna	238	999	herrenlos					Wohnhaus leerstehend	Mischnutzung

Limbach-Oberfrohna - Brachflächen und Baulücken

Tabelle 3 - bebaute Brachflächen

lfd Nr.	Straße/Hausnummer	Gemarkung	Flurstücksnr.	Größe in m²	Eigentum	Alllasten/ AKZ	Denkmalschutz	Immisionen	ehem. Nutzung	gegenwärtige Nutzung	Entwicklungsabsicht
47	Sonnenstraße	Rußdorf	509/6, 509/41,	247	privat				Wohnbauvorhaben	Investruine	Wohnnutzung, EH
		Rußdorf	509/7, 509/8,	1395	privat					unbebaute Grundstücke	
		Rußdorf	509/9, 509/10,		privat						
		Rußdorf	509/11, 509/12		privat						
48	Waldenburger Straße 71	Rußdorf	332	2.270	privat			Industrie + Wohnhaus	Industriebrache leerstehend	Wohnnutzung; EH	
49	Waldenburger Straße 73	Rußdorf	331	1.380	privat			Industrie	Industriebrache leerstehend	Wohnnutzung; EH	
50	Waldenburger Straße 83	Rußdorf	322/1	3.096	privat			Industrie + Wohnhaus	Brache, teilweise eingestürzt	Wohnnutzung; EH	
51	Waldenburger Straße 105	Rußdorf	311	1.290	privat			Industrie	Industriebrache leerstehend	Wohnnutzung, EH	
52	Oberfrohnaer Straße 1	Bräunsdorf	68/3	2.019,00	privat		Kulturdenkmal		Gasthof mit Saalanbau	leerstehendes Gebäude	Wohnnutzung
53	Hohensteiner Straße 110, 112	Pleißä	59,60b, 60c, 60/3	6.310	privat	73200521			Industriebrache ehem. Feinwäsche	leerstehende Industriebrache	VBP Wohnanlage "Sonnenwinkel" in Aufstellung
54	Hohensteiner Straße 108	Pleißä	58	2.740	privat					Industriebrache, teilweise bewohnt	Mischnutzung
55	Pleißäbachstraße 53	Pleißä	134	600	privat					einsturzfähig	Wohnnutzung; EH
56	Pleißäbachstraße 54	Pleißä	135/3	1.828	Vermögensverwaltung					leerstehende Brache	Wohnnutzung; EH
57	Bahnhof Wolkenburg	Wolkenburg	285/2	6.041	privat		Kulturdenkmal			bauordnungsrelevante Ruine	Verkehrsfläche
58	Herrnsdorfer Straße 29b	Wolkenburg	113/1	3.300	Stadt				Wohnen	leerstehende Brache	Ausgleichsfläche
59	Kaufunger Straße 5	Wolkenburg	83	770	privat				Wohnen	leerstehende Brache	Wohnnutzung
60	Dorfstraße 69	Kaufungen	130/1	11.909	privat		Kulturdenkmal		Vierseithof	Ruine	Mischnutzung
61	Zur Papierfabrik 13,14,15	Herrnsdorf	112	96.630	privat		Kulturdenkmal		Industrie + Wohnhaus	Brache	Renaturierung

Limbach-Oberfroha - Brachflächen und Baulücken

Tabelle 4 - unbebaute Brachflächen

lfd Nr.	Straße/Hausnummer	Gemarkung	Flurstücksnr.	Größe in m²	Eigentum	Alllasten	Denkmalschutz	Immisionen	ehem. Nutzung	Rückbau	Entwicklungsabsicht
1	Albert-Einstein-Straße 20	Limbach	789	1.420	privat					Abbruch 2010	Mischnutzung
			788/1		privat						
2	Albertstraße 1a	Limbach	358a	560	herrenlos				Wohn-und Geschäftshaus		Mischnutzung
3	Alberstraße 14	Limbach	388	1199	WU					Abbruch	Wohnnutzung: RH
4	Albertstraße 16	Limbach	393	900,00	privat					Abbruch 2011 Städtebauförderung	Wohnnutzung: RH
5	Albertstraße 18	Limbach	394	690	privat					Abbruch	Wohnnutzung: RH
6	Am Försterhäuschen/ Peniger Straße	Limbach	453/i	1180	privat						Wohnnutzung, EH
7	Am Försterhäuschen	Limbach	453/11	758	privat						Wohnnutzung, EH
8	Am Försterhäuschen/ Peniger Straße	Limbach	453/k	2089	privat						Wohnnutzung, EH
9	Am Försterhäuschen	Limbach	453/3	862	privat						Wohnnutzung, EH
10	Burgstädter Straße 4	Limbach	576, 578/c	2.808	privat			Verkehr			B-Plan Ludwig-Richter-Straße; Mischnutzung
11	Burgstädter Straße 6	Limbach	575/1	3.196	privat			Verkehr		Abbruch 2010	B-Plan Ludwig-Richter-Straße; Mischnutzung
12	Chemnitzer Straße 5	Limbach	581/1	2.766	privat					Abbruch 2008 Städtebauförderung	Mischnutzung
13	Chemnitzer Straße 74	Limbach	666/7	669	privat					Abbruch 2015 / Städtebauförderung	Mischnutzung
14	Dorotheenstraße 28	Limbach	270	4206	privat						Wohnnutzung
15	Dorotheenstraße 43	Limbach	258/15	12390	Stadt				ehem. Aktie		Renaturierung, Grünfläche
16	Dorotheenstraße 43	Limbach	258/22	5279	Stadt				ehem. Aktie		Mischnutzung, Gewerbe
		Oberfroha	160/3	720	Stadt						
		Rußdorf	375/3	1300	Stadt						
17	Friesenweg	Limbach	570, 923b	4.570	WU			Verkehr			Mischnutzung
18	Friesenweg	Limbach	924/4	91.234	Stadt	73100010			ehemalige Deponie	Bauhoflagerplatz	Gewerbe
19	Hechinger Straße 4	Limbach	366	1025	privat						Mischnutzung/ Wohnen
20	Heinrich-Mauersberger-Ring 7a-c	Limbach	966/41	1743	WU				Wohnen	Abbruch / Städtebauförderung	Wohnnutzung EH
21	Heinrich-Mauersberger-Ring 3a-d	Limbach	966/43	1465	WU						Wohnnutzung EH
22	Heinrich-Mauersberger-Ring 8a-c	Limbach	966/70	2383	WU						Wohnnutzung EH
23	Prof.-Willkomm-Straße 16a-16d	Limbach	966/33	3.264	WU						Wohnnutzung EH BBP in Aufstellung
24	Heinrich-Mauersberger-Ring 2a-e	Limbach	966/34	2.276	WU						
25	Heinrich-Mauersberger-Ring 1a-d	Limbach	966/35	3053	WU						
26	Heinrich-Mauersberger-Ring 10a-b	Limbach	966/54	768	WU						
27	Heinrich-Mauersberger-Ring 12a-b	Limbach	966/55	1.157	WU						
28	Heinrich-Mauersberger-Ring 14a-b	Limbach	966/56	1.246	WU						
29	Heinrich-Mauersberger-Ring 16a-d	Limbach	966/57	1.408	WU						
30	Heinrich-Mauersberger-Ring 14a	Limbach	966/58	2.410	Stadt						
31	Heinrich-Mauersberger-Ring	Limbach	966/62	471	Stadt						
32	Heinrich-Mauersberger-Ring 11a-e	Limbach	966/49	3538	WU						
33	Heinrich-Mauersberger-Ring 9a-d	Limbach	966/50	2731	WU						
34	Helenenstraße 40	Limbach	323/1	776	WU					Mischnutzung	
35	Helenenstraße 42	Limbach	322/1	782	privat					Mischnutzung	
36	Helenenstraße 44	Limbach	321/1	664	privat					Mischnutzung	
37	Hohensteiner Straße 16	Limbach	891w	2.250	privat	73200579			Industrie / ehemalige Freizeitbegleitung	Abbruch 2010 / Städtebauförderung	Mischnutzung

Limbach-Oberfroha - Brachflächen und Baulücken

Tabelle 4 - unbebaute Brachflächen

lfd Nr.	Straße/Hausnummer	Gemarkung	Flurstücksnr.	Größe in m²	Eigentum	Alllasten	Denkmalschutz	Immisionen	ehem. Nutzung	Rückbau	Entwicklungsabsicht
38	Hohensteiner Straße 25	Limbach	890f	1.180	privat					Abbruch 2007	Mischnutzung
39	Hohensteiner Straße 59	Limbach	717/3, 717/4	1.790	WU						Wohnnutzung
40	Jägerstraße 10-18	Limbach	534; 535; 536; 540;541;543	3.254	Stadt			Verkehr	Wohnen / Gewerbe	Abbruch 2007 Städtebauförderung	Mischnutzung
41	Jägerstraße 20,22	Limbach	530	2217	Stadt			Verkehr	Wohnen / Gewerbe-Gaststätte Sport	Abbruch 2013 Städtebauförderung	Mischnutzung
42	Kellerberg	Limbach	532	296	privat						Wohnnutzung
43	Kellerwiese	Limbach	478/8	9.927	Stadt						Öffentliche Nutzung Verkehr / Freizeit
44	Markt 6	Limbach	63/2	772,00	privat					Abbruch 2007 Städtebauförderung	Mischnutzung
45	Oststraße 10	Limbach	891/13	2898	privat						Mischnutzung
46	Paul Seydel Straße 2, 4	Limbach	325/1; 324/1	1274	Stadt	73200598			ehemalige Feinwäsche	EFRE Förderung / Stadtumbau	Mischnutzung
47	Paul - Seydel - Straße 10, 12	Limbach	175	2.600	privat					Abbruch Städtebauförderung	Mischnutzung; Gewerbe
48	Sachsenstraße 21	Limbach	177	999	privat					Abbruch Städtebauförderung	
49	Pleißäer Straße 18	Limbach	751	831,00	privat					Abbruch 2008	Wohnnutzung, EH
50	Pleißäer Straße 20	Limbach	750	1.249,00	WU					Abbruch 2008	Wohnnutzung, EH
51	Sachsenstraße 30	Limbach	185 a	1682	privat						Mischnutzung
52	Straße des Friedens 10	Limbach	477	1470	privat	73200044					Mischnutzung
53	Straße des Friedens 20	Limbach	470	990	privat					Abbruch 2015/2016	Mischnutzung
54	Straße des Friedens 18	Limbach	471	700	privat					Abbruch Hintergebäude	Mischnutzung
55	Straße des Friedens	Limbach	476	2140	privat	73200044					Mischnutzung
56	Straße des Friedens 21	Limbach	389/3	621	privat						Mischnutzung
57	Straße des Friedens 56; 58; 60	Limbach	435; 436 ; 437	2270	privat			ja	Industrie + Wohnhaus ehem. Tricot- Fashion	Fläche beräumt, Baugenehmigung für gewerbliche Nutzung erteilt	Mischnutzung; Gewerbe
58	Wasserstraße 9	Limbach	30	1.590	privat	73200585			Industrie (Theodor Sohre Fabrik) Lehrwerkstadt Bremshydraulik	Abbruch 2015	Wohnnutzung; 2 EH
59	Weststraße	Limbach	96/1;96/2 97/1;97/2 95/1 98/b 94/a	5823	privat				Gewerbe	Freifläche, Abbruch	BBP in Aufstellung ; Mischnutzung
60	Weststraße 19	Limbach	798/1	757	privat	ja			Gewerbe	Abbruch	BBP in Aufstellung ; Wohnnutzung Seniorenresidenz
61	An der alten Färberei	Limbach	799/2	1.863	privat						
62	Weststraße 21	Limbach	799/3	510	privat						
63	Weststraße	Limbach	800	1.000	privat						
64	Weststraße 25	Limbach	801	1.840	privat						
65	Weststraße 27	Limbach	802	1.890	privat						
66	Weststraße	Limbach	803	720	privat						
67	Weststraße 30/ Südstraße 6	Limbach	168	3.530	privat	73200585			ehemalige Feinwäsche	Freifläche, teilw. Nutzung als Lagerfläche	Mischnutzung; Gewerbe
68	Weststraße 34	Limbach	170	725	privat						Mischnutzung; Gewerbe
69	Weststraße 53	Limbach	813/3, 813/7	727	privat					Abbruch	Wohnen

Limbach-Oberfrohna - Brachflächen und Baulücken

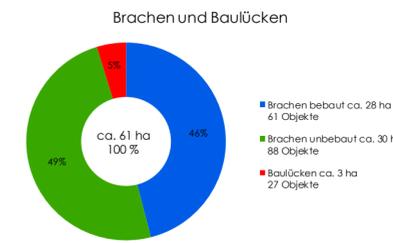
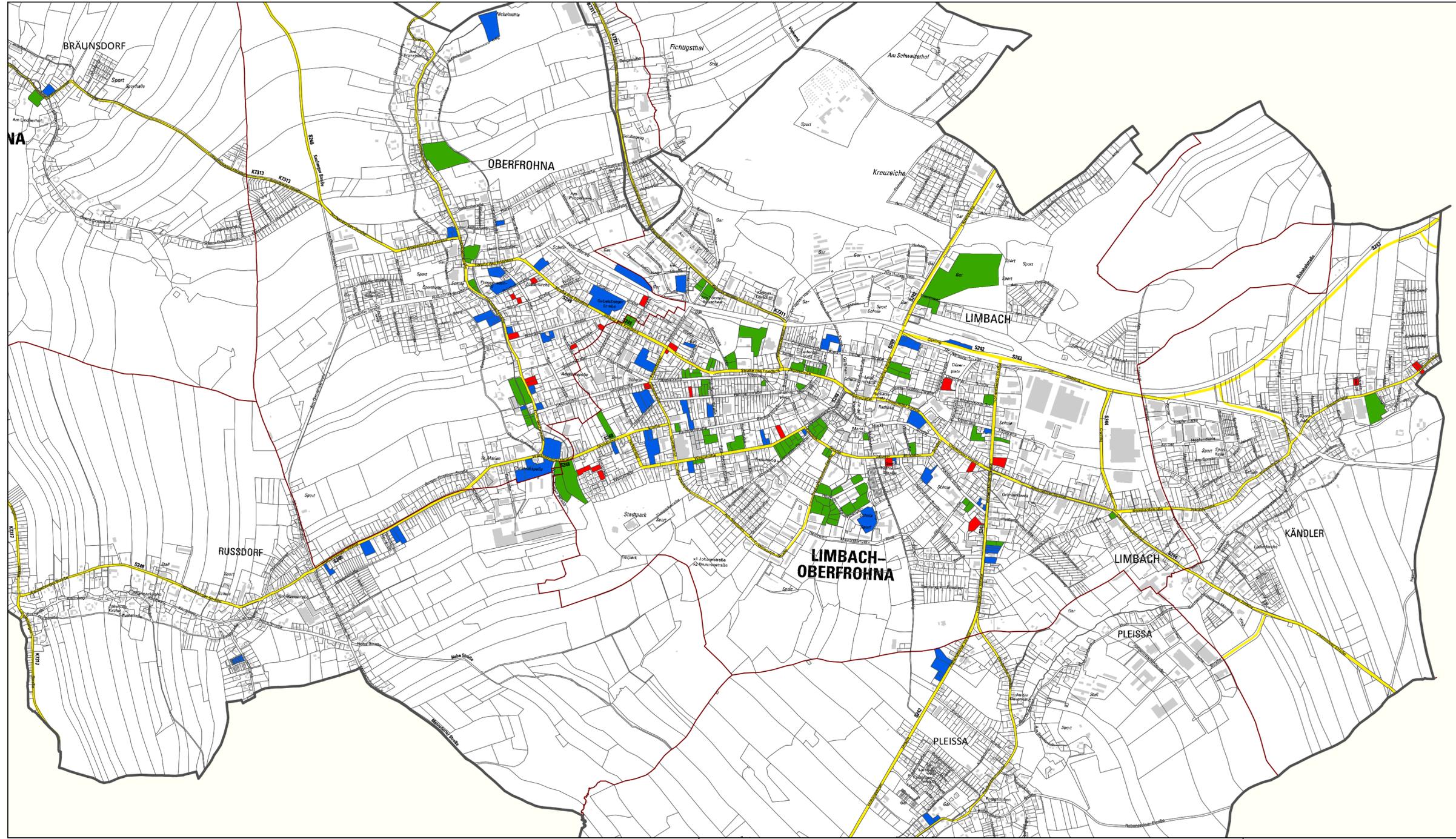
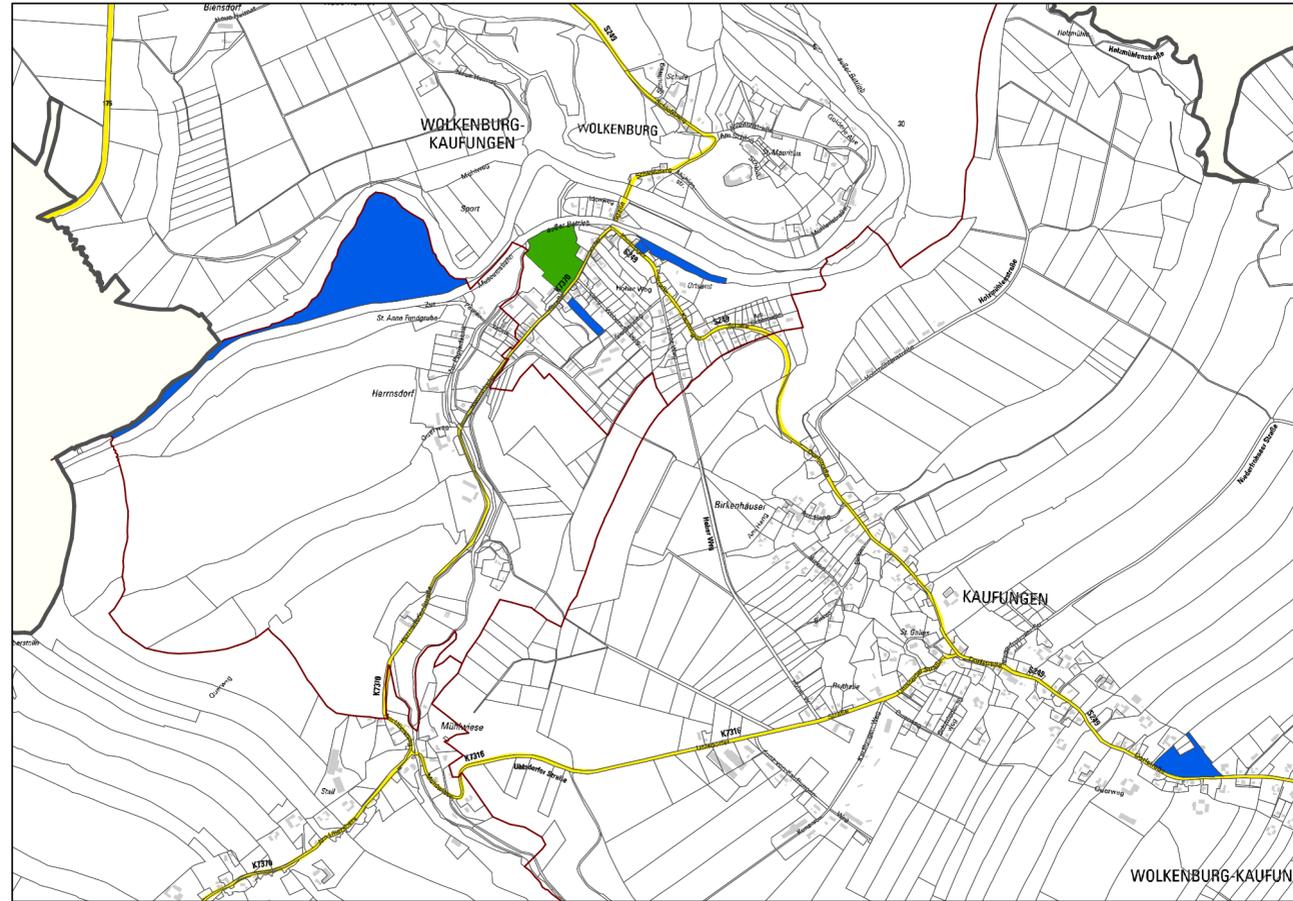
Tabelle 4 - unbebaute Brachflächen

lfd Nr.	Straße/Hausnummer	Gemarkung	Flurstücksnr.	Größe in m²	Eigentum	Alllasten	Denkmalschutz	Immisionen	ehem. Nutzung	Rückbau	Entwicklungsabsicht
70	Frohnbachstraße 11/13	Oberfrohna	175/1	8.550	privat				Industrie, Grobefabrik	Abbruch 2005	Beb. straßenbegleitend; 6 EH
			179/1				Gewerbe	Bachoffenlegung, 3 EH			
71	Frohnbachstraße	Oberfrohna	171a	910	privat						Wohnnutzung, EH
72	Frohnbachstraße	Oberfrohna	172a	990	privat						Wohnnutzung, EH
	Frohnbachstraße	Oberfrohna	171/1, 171c, 172b	1.748	Stadt						Wohnnutzung, EH
73	Frohnbachstraße	Oberfrohna	218/2, 219/2	1.570	WU						Wohnnutzung, EH
74	Frohnbachstraße 52	Oberfrohna	45/6	4.374	WU						Öffentliche Nutzung
	Straße des Friedens 110	Oberfrohna	46	520	privat						Parkplatz, Spielplatz
75	Industriestraße	Oberfrohna	22/3	18.773	privat				Landwirtschaft	Freifläche, Abbruch	Wohnen EH, BBP in Aufstellung
76	Ringstraße 3, Hauptstraße 63a	Kändler	390/9 nur Teilfläche	9.714	privat				Gewerbe	Abbruch 2014	Mischnutzung: Gewerbe
77	Untere Dorfstraße 1	Bräunsdorf	71/1	3.159	Stadt				Konsum	Freifläche, Abbruch	Wohnnutzung, 2 EH
78	Herrnsdorfer Straße 8, 8b	Wolkenburg	129/23 nur Teilfläche Sportplatz	20.504	Stadt				Gebäude- und Freifl. Gewerbe/ Industrie	Abbruch 2008, EFRE Förderung	Verlegung Sportplatz , BP in Aufstellung

Limbach-Oberfrohna - Brachflächen und Baulücken

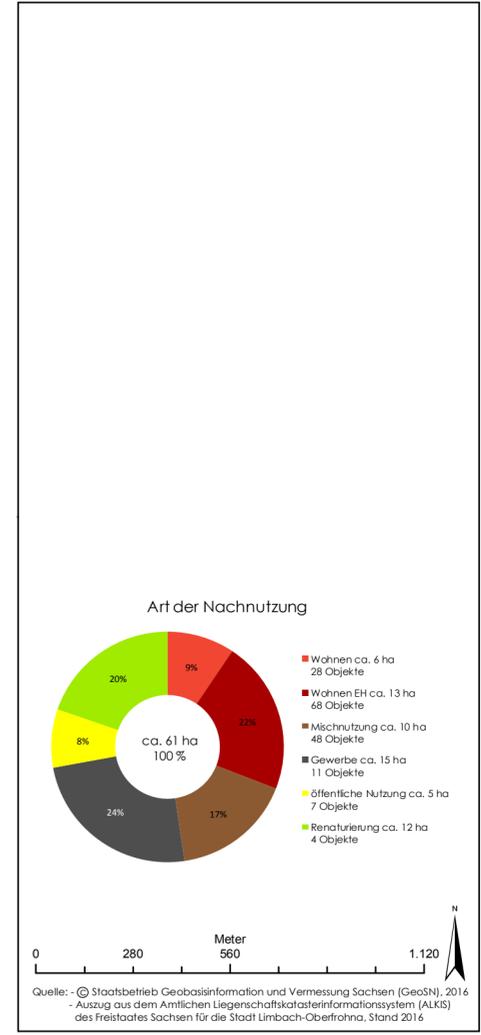
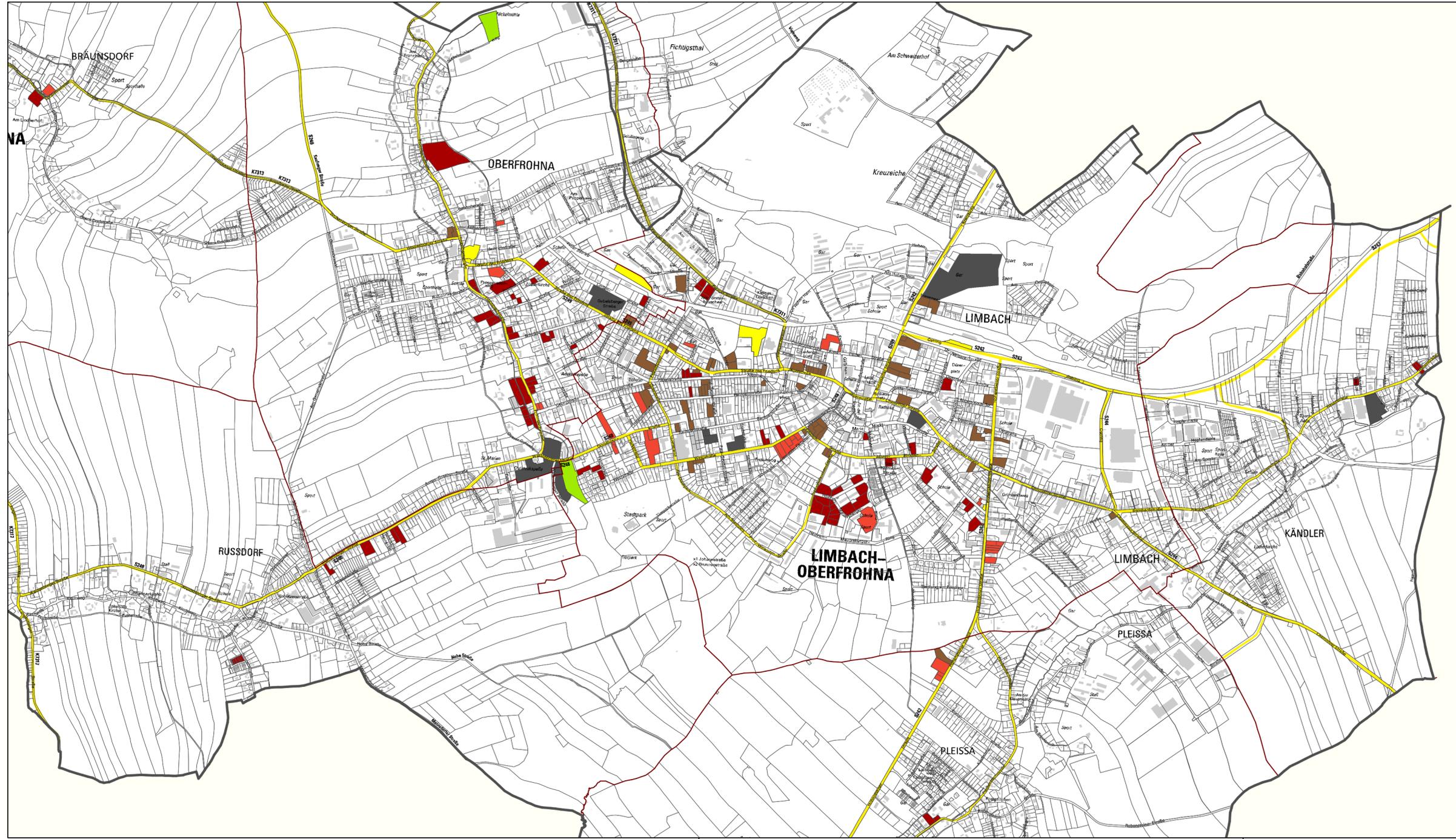
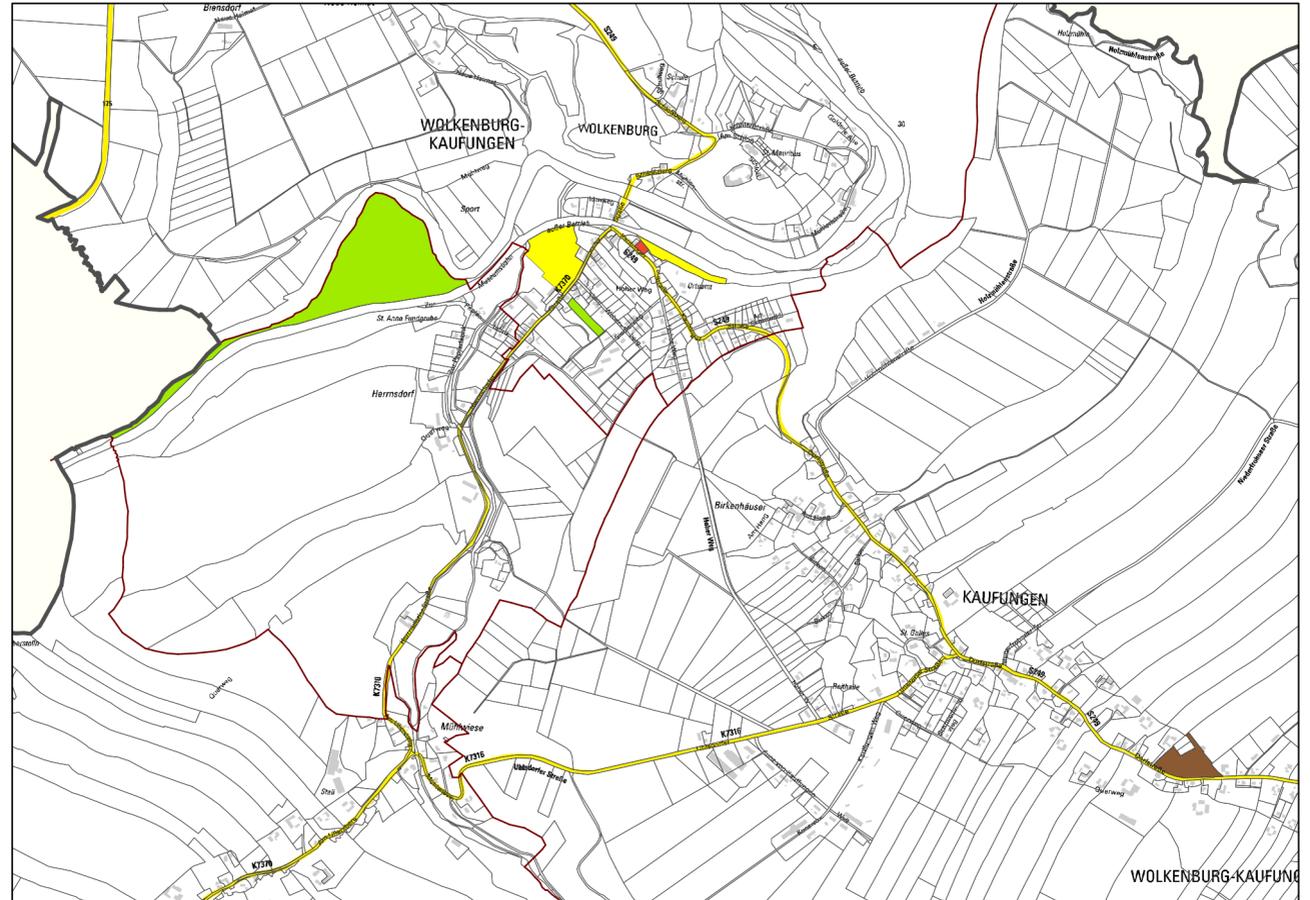
Tabelle 5 - Baulücken

lfd Nr.	Straße/Hausnummer	Gemarkung	Flurstücksnr.	Größe in m²	Eigentum	Alllasten	Denkmalschutz	Immisionen	ehem. Nutzung	Bemerkungen	Entwicklungsabsicht
1	Albert Einstein Straße 36 a	Limbach	1001/98	1.427	Stadt						Wohnnutzung; 2 EH
2	Chemnitzer Straße 22	Limbach	763/e	1202	privat						Mischnutzung
3	Dr.-Goerdeler Straße	Limbach	892/u	2609	Stadt / privat						Wohnnutzung; EH
4	Helenenstraße 50	Limbach	314	770	privat						Wohnnutzung; EH
5	Hohensteiner Straße 35	Limbach	592	2607	privat						Mischnutzung
6	Hohensteiner Straße 58	Limbach	744/2	2.715	privat					pos. Vorbescheid 3EH / 1GH	Wohnnutzung; 3 EH
7	Querstraße	Limbach	290/1	345	privat						Mischnutzung
8	Querstraße 2	Limbach	290/2	487	privat						Mischnutzung
9	Teichstraße 12/14/16	Limbach	959/42	1.632	privat					Vorhabenträger insolvent	Wohnnutzung; 3 EH
10	Teichstraße 60/62	Limbach	959/32	1.070	privat					Vorhabenträger insolvent	Wohnnutzung; 2 EH
11	Teichstraße 8/10	Limbach	959/33	1.003	privat					Vorhabenträger insolvent	Wohnnutzung; 2 EH
12	Weststraße 14	Limbach	119	1.470	WU			ja			Wohnnutzung; 2 EH
13	Bergstraße	Oberfrohna	85/13	574	privat						Wohnnutzung; 1 EH
14	Fichtestraße	Oberfrohna	133 / e	650	privat						Wohnnutzung; 1 EH
15	Frohnbachstraße	Oberfrohna	126	1.380	WU						Wohnnutzung; EH
16	Frohnbachstraße	Oberfrohna	136/9	1022	privat						Wohnnutzung; EH
17	Frohnbachstraße	Oberfrohna	136/11	1033	privat						Wohnnutzung; EH
18	Kantstraße	Oberfrohna	133/t	650	privat						Wohnnutzung; 1 EH
19	Lindenstraße	Oberfrohna	457/2	1.387	privat					Gartennutzung	Wohnnutzung; 1 EH
20	Pestalozzistraße 10	Oberfrohna	412	300	privat						Mischnutzung
21	Reinholdstraße	Oberfrohna	86/4	744	privat						Wohnnutzung; EH
22	Reinholdstraße	Oberfrohna	85/9	550	privat						Wohnnutzung; 1 EH
23	Straße des Friedens 38	Oberfrohna	461	1091	privat						Mischnutzung
24	An den Teichen 5	Kändler	267/32	829	privat						Wohnnutzung; 1 EH
25	Hauptstraße	Kändler	370/3	581	privat						Wohnnutzung; 1 EH
26	Hauptstraße	Kändler	370/2	619	privat						Wohnnutzung; 1 EH
27	Hauptstraße 85	Kändler	376	430	privat						Wohnnutzung; 1 EH



0 280 560 1.120 Meter

Quelle: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2016
- Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatastersystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen für die Stadt Limbach-Oberfrohna, Stand 2016



3.3. Prioritätensetzung

Die Brachflächen wurden auch hinsichtlich der Priorität geprüft und entsprechend eingeordnet, wobei hier vorerst nur Flächen erfasst wurden, die der Priorität hoch und sehr hoch zugordnet wurden (siehe Tabelle 6).

Zu beachten ist, dass innerhalb der genannten Prioritäten keine Reihenfolge vorgegeben ist. Hier sind jeweils die aktuellen Planungen und Entwicklungen sowie die finanziellen Möglichkeiten (notwendige Eigenanteile der Kommune) zu beachten

Folgende Kategorien / Prioritäten wurden benannt:

- sehr hoch
- hoch
- ohne Kennzeichnung

Priorität:

Priorität sehr hoch

Diese Brachflächen sollen bevorzugt saniert und entsprechend der jeweiligen Zielstellung entwickelt werden. Bezüglich dieser Brachen besteht höchster Handlungsbedarf hinsichtlich Bauordnung, Städtebau und / oder Umweltbelangen. Der Entwicklungsbedarf und die Zielstellung der Sanierung dieser Flächen sind bekannt.

Es sind 57 Brachflächen (Objekte) mit der Priorität sehr hoch benannt.

Priorität hoch

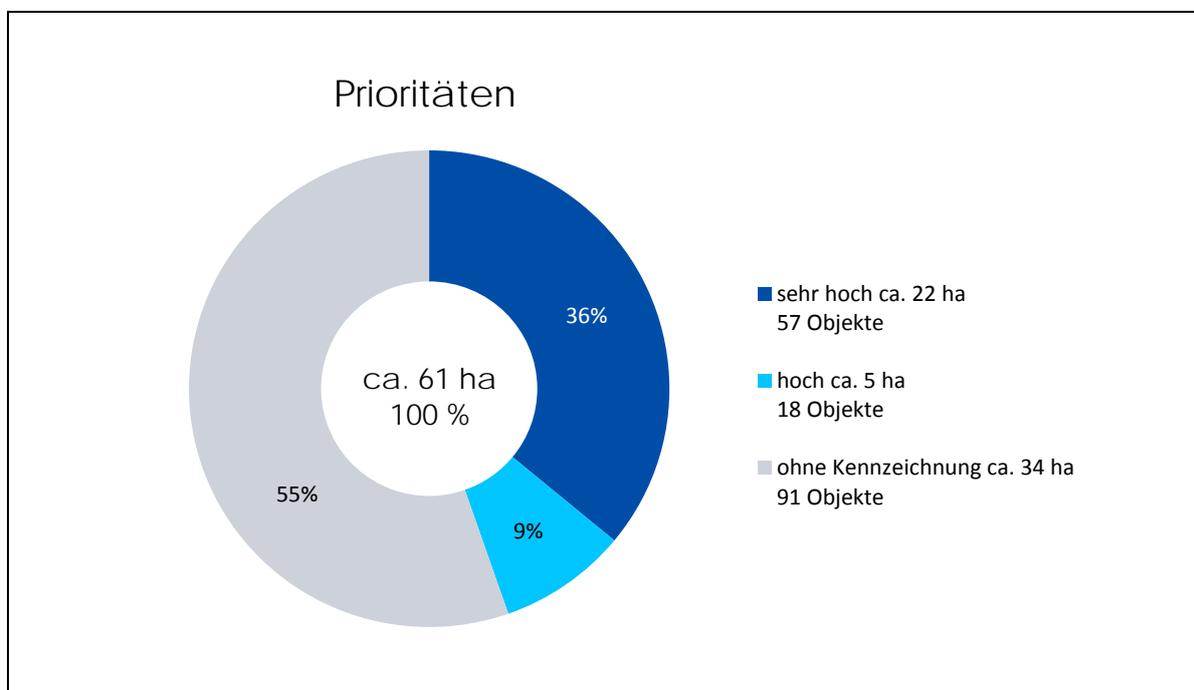
Im Unterschied zu den Brachflächen mit höchster Priorität besteht hier noch kein akuter Handlungsbedarf oder es gibt andere Entwicklungshemmnisse. Häufig sind diese Brachflächen gering nachgefragt oder sie befinden sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplangebietes in Aufstellung.

Priorität – ohne Kennzeichnung

Für alle gelisteten Flächen ohne Kennzeichnung gilt, dass bisher keine Flächenentwicklung geplant ist, eine städtebauliche Entwicklung wünschenswert ist, diese jedoch finanziell nicht darstellbar ist. Von der Brachfläche geht keine akute Gefährdung aus.

Bei der kurz- und mittelfristigen Umsetzung der Maßnahmen zur Brachenrevitalisierung sind vor allem Objekte mit sehr hoher und hoher Priorität einer neuen Nutzung zuzuführen. Ein Schwerpunkt wird auch darin gesehen bereits beräumte Brachen wieder zu bebauen (z.B. Rückbaugelände Am Wasserturm).

Art der Brache	Priorität sehr hoch		Priorität hoch	
	ha	Objekte	ha	Objekte
Bebaute Brachen	4,84	20	3,12	12
Unbebaute Brachen	17,11	35	1,84	3
Baulücken	0,20	2	0,37	3
	22,15	57	5,33	18



Für die prioritären Objekte bestehen folgende Umsetzungsmöglichkeiten:

Art der Nutzung	Priorität sehr hoch		Priorität hoch	
	ha	Objekte	ha	Objekte
Wohnnutzung EH	5,26	26	0,88	4
Sonstige Wohnnutzung	2,85	14	1,46	6
Mischnutzung	2,58	10	1,75	7
Gewerbenutzung	9,61	3		
Öffentliche Nutzung	1,52	3		
Renaturierung	0,33	1	1,24	1
	22,15	57	5,33	18

Limbach-Oberfrohna - Brachflächen und Baulücken

Tabelle 6 - Prioritäre Maßnahmen

Konzeptionelle Betrachtung - Priorität sehr hoch / hoch

Untersuchungsbereich							
Nr.	lfd. Nr.	Bezeichnung	Gemarkung	Priorität	mögliche Nutzung	Förderprogramm	Bemerkungen
1	Bereich Stadtumbaugebiet 1 - Überlagerung mit Stadtumbaugebiet 6 Rückbau						
		Friesenweg (WU-Grundstücke)	Limbach	sehr hoch	MI - Wohnen - 2 - 4 EH		Genehmigung nach § 34 BauGB möglich
		Friesenweg -ehemalige Deponie	Limbach		GE -Gewerbestandort - Neuordnung der Flächen erforderlich	evtl. Inwertsetzung brachliegender Flächen	B-Planverfahren erforderlich , Teilflächennutzung Lager städtischer Bauhof
		Hechinger Straße 4	Limbach		MI - Wohnen -reines Wohngebäude oder Wohn- und Geschäftshaus möglich		Genehmigung nach § 34 BauGB möglich
		Chemnitzer Straße 6, Marktstraße 11	Limbach	sehr hoch	Rückbau der Nebengebäude einschl. Schornstein- Umnutzung des ehemaligen Fabrikgebäudes - mögliche Nutzungsvarianten Lager/Archiv/Büro	Städtebauförderung	Genehmigung nach § 34 BauGB möglich
		Burgstädter Straße 4	Limbach	hoch	renaturierte Fläche - Wohnbebauung- Anfrage zur Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit Park/Grünfläche		Lage im rechtskräftigen B-Plangebiet Burgstädter Straße / Ludwig-Richter-Straße
		Burgstädter Straße 6	Limbach	hoch			
		Burgstädter Straße 12	Limbach	hoch			
		Straße des Friedens 56; 58; 60	Limbach	sehr hoch	MI - Gewerbliche Nutzung		Bauantrag liegt bereits vor
		Pleißäer Straße 25	Limbach	sehr hoch	Öffentliche Nutzung - Verkehr - Neuordnung Kreuzungsbereich	Städtebauförderung / KstB - Kommunalen Straßenbau	Vor Neuordnung Rückbau Wohnbrache erforderlich
		Kellerwiese	Limbach	sehr hoch	Öffentliche Nutzung - Verkehr - Freizeit Neuordnung Platz	GAW Infra/ KstB - Kommunalen Straßenbau	Erschließungsplan erforderlich

Konzeptionelle Betrachtung - Priorität sehr hoch / hoch

Untersuchungsbereich							
Nr.	lfd. Nr.	Bezeichnung	Gemarkung	Priorität	mögliche Nutzung	Förderprogramm	Bemerkungen
2	Bereich Stadtumbaugebiet 2 - Überlagerung mit Stadtumbaugebiet 7- Rückbau						
		Weststraße / Albert-Einstein-Straße	Limbach	sehr hoch	brachliegende Fläche - Mischnutzung Gewerbe / Handel (Norma) / Wohnen		BBP "Weststraße" in Aufstellung
		Weststraße 19	Limbach	sehr hoch	brachliegende Fläche - Neuordnung Wohnbebauung - Anfrage zur Errichtung einer Seniorenresidenz und Mitarbeiterwohnhaus - oder Errichtung ca. 14 EH		BBP "Weststraße" in Aufstellung
		An der alten Färberei	Limbach				
		Weststraße 21	Limbach				
		Weststraße	Limbach				
		Weststraße 25	Limbach				
		Weststraße 27	Limbach				
		Weststraße	Limbach				
		Paul - Seydel - Straße 10, 12	Limbach	sehr hoch	Gewerbenutzung		Bauntrag zur Erweiterung Gewerbebetrieb liegt vor
		Weststraße 20 / 22	Limbach	sehr hoch	brachgefallene Fläche - Rückbau vorhandener Bebauung - Neuordnung zur Errichtung von 3- 4 EH	Städtebauförderung	BBP "Weststraße" in Aufstellung
		Weststraße 55	Limbach	hoch	Abbruch leerstehendes Wohnhaus - Errichtung 2 EH oder Sanierung Gebäude - Wohn- und Geschäftshaus	Städtebauförderung	
		Dorotheenstraße 9/ Weststraße 52	Limbach	hoch	Mischnutzung / Wohnen / Gewerbe	EFRE / Inwertsetzung brachgefallener Grundstücke / Städtebauförderung	siehe auch Bereich Obere Helenenstraße

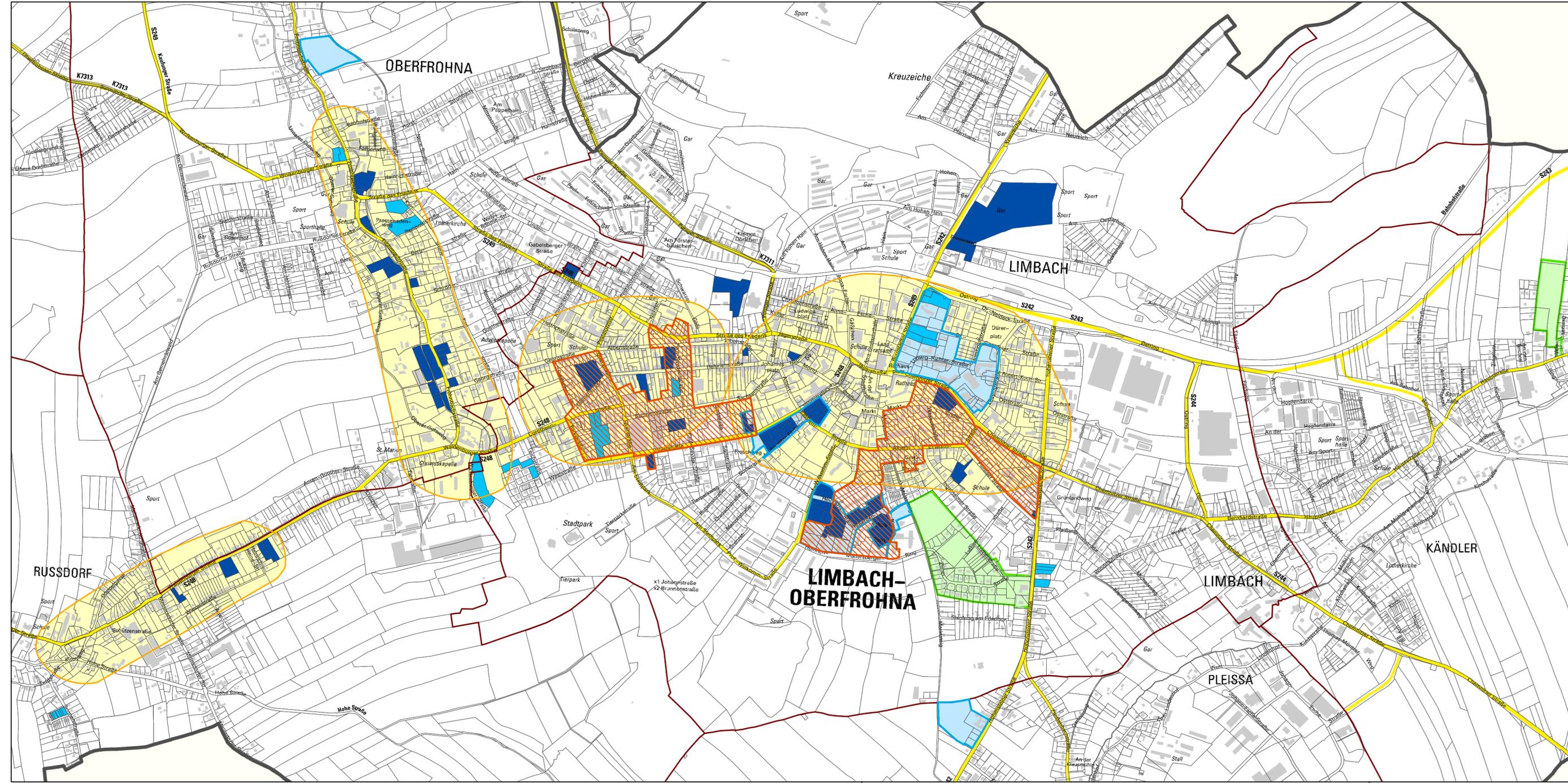
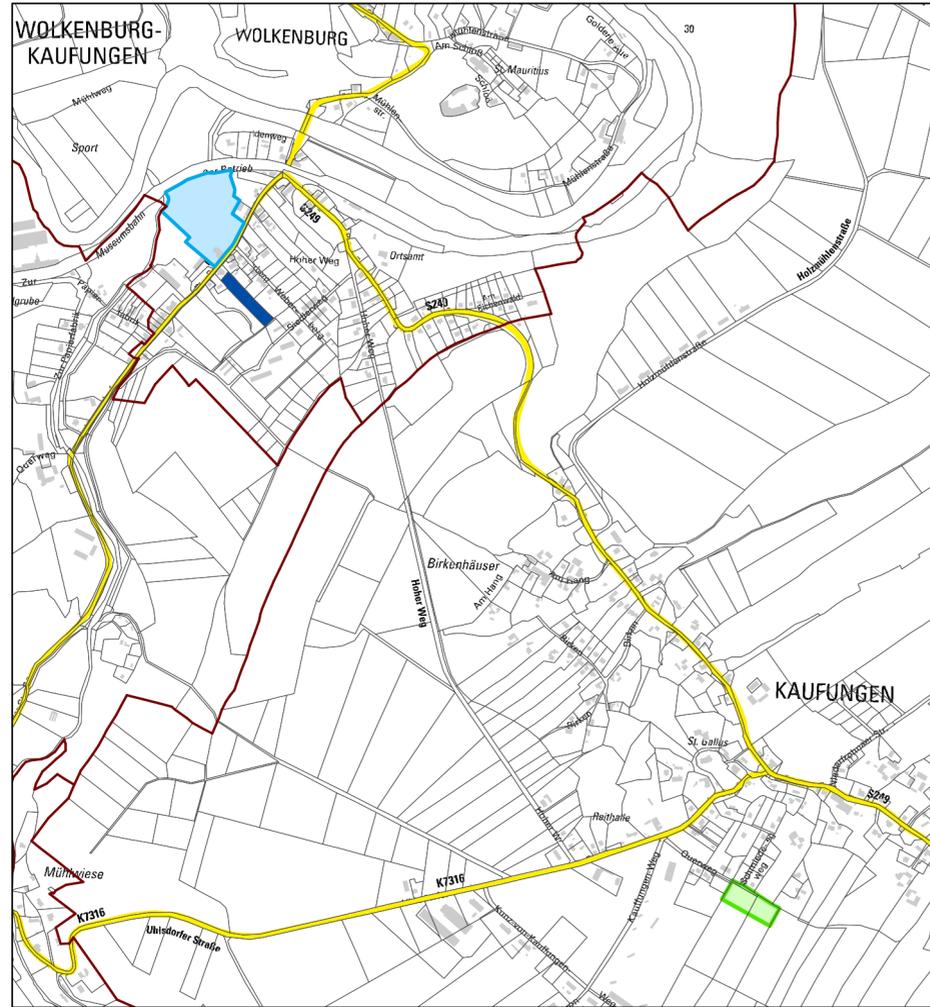
Konzeptionelle Betrachtungen - Priorität sehr hoch / hoch

Untersuchungsbereich							
Nr.	lfd. Nr.	Bezeichnung	Gemarkung	Priorität	mögliche Nutzung	Förderung	Bemerkungen
3	Bereich Stadtumbaugebiet 3						
3		Prof.-Willkomm-Straße 16a-16d	Limbach	sehr hoch	WA und MI - Wohnen Weiterentwicklung des Wohnstandortes mit überwiegendem Anteil an Einfamilienhäusern, Integration der Bestandsgebäude, Neuordnung der Infrastruktur, - ca. 40 EH, - nichtstörendes Gewerbe in Bestandsimmobilien	nach Erschließung und Vermarktung Wohnraumförderung - privat	BB-Plangebiet "Am Wasserturm" - im Verfahren
		Heinrich-Mauersberger-Ring 2a-e	Limbach				
		Heinrich-Mauersberger-Ring 1a-d	Limbach				
		Heinrich-Mauersberger-Ring 10a-b	Limbach				
		Heinrich-Mauersberger-Ring 12a-b	Limbach				
		Heinrich-Mauersberger-Ring 14a-b	Limbach				
		Heinrich-Mauersberger-Ring 16a-d	Limbach				
		Heinrich-Mauersberger-Ring 14a	Limbach				
		Heinrich-Mauersberger-Ring	Limbach				
		Heinrich-Mauersberger-Ring 11a-e	Limbach				
		Heinrich-Mauersberger-Ring 9a-d	Limbach				
		Heinrich-Mauersberger Ring 13	Limbach	sehr hoch	Rückbau Schul- und Turnhallegebäude , Neuordnung Grundstück- Errichtung Pflegeeinrichtung		
4	Bereich Sanierungsgebiet "Innenstadt" -						
4		Hechinger Straße 4	Limbach	sehr hoch	Wohnnutzung -Neubau Mehrfamilienhaus - EG gewerbliche Nutzung / Handel		Baugenemigung nach § 34 BauGB möglich
		Albertstraße 1a	Limbach	sehr hoch	Wohnnutzung - Wohn- und Geschäftshaus / gewerbliche Nutzung / Handel / Gastronomie		Baugenemigung nach § 34 BauGB möglich

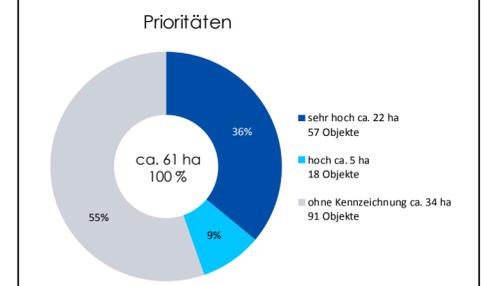
Untersuchungsbereich							Seite 4
Nr.	lfd. Nr.	Bezeichnung	Gemarkung	Priorität	mögliche Nutzung	Förderung	Bemerkungen
5	Bereich Oberfrohna - Frohnbachstraße / Karlstraße						
		Frohnbachstraße 11/13	Oberfrohna	sehr hoch	Wohnen - Errichtung Einfamilienhäuser / Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zum Frohnbach sind zu beachten - Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie - Offenlegung Frohnbach Anfrage zur Bebauung mit 6-9 EH liegt vor oder Mischnutzung /gewerbliche Nutzung nichtstörend	Fördergebietsabgrenzung geplant- Städtebauförderung ab 2016	eventuell Vorhaben und Erschließungsplan erforderlich
		Frohnbachstraße Flst.171a	Oberfrohna				
		Frohnbachstraße Flst.172a	Oberfrohna				
		Frohnbachstr. Flst.171/1, 171c, 172b	Oberfrohna				
		Frohnbachstraße Flst. 218/2, 219/2	Oberfrohna				
		Frohnbachstraße 10, Georgstraße	Oberfrohna				
		Frohnbachstraße 16	Oberfrohna				
		Frohnbachstraße 30	Oberfrohna				
		Frohnbachstraße 9	Oberfrohna				
		Frohnbachstraße 35,36,37	Oberfrohna				
		Frohnbachstraße 52	Oberfrohna	sehr hoch	öffentliche Nutzung - Neuordnung des Bereich durch Schaffung von Parkflächen / Errichtung neuer Spielplatz / Zuwegung zur Kita Heinrichstraße	Fördergebietsabgrenzung geplant -Städtebauförderung ab 2018	Erarbeitung eines Fördergebietskonzeptes Förderprogramm Stadtumbau ab 2018
		Straße des Friedens 110	Oberfrohna				
		Frohnbachstraße 16 /18	Oberfrohna	sehr hoch	Rückbau Brache und Neuordnung zur Errichtung EH - straßenbegleitend	Fördergebietsabgrenzung geplant - Städtebauförderung ab 2018	Baugenehmigung nach § 34 möglich
		Dorotheenstraße 43	Limbach	hoch	Mischnutzung - Wohnen / Gewerbe / Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie für den Frohnbach - Freilegung Bachlauf - Fortführung Grünzug		straßenbegleitende Bebauung " An der Aktie" möglich
			Oberfrohna				
			Rußdorf				
		Karlstraße 4;6	Oberfrohna	hoch	Mischnutzung - Wohnen Gewerbe		
		Karlstraße 10	Oberfrohna	hoch	Rückbau Brache und Neuordnung zur Errichtung ca. 3- 5 EH		Genehmigung nach § 34 BauGb möglich
		Wolkenburger Straße 3	Oberfrohna	hoch	Sanierung Gebäude - Mischnutzung - Wohn- und Geschäftshaus	Städtebauförderung	Erarbeitung eines Förderprogramm Stadtumbau ab 2018
		Wolkenburger Straße 1	Oberfrohna	hoch			

Untersuchungsbereich							
Nr.	lfd. Nr.	Bezeichnung	Gemarkung	Priorität	mögliche Nutzung	Förderung	Bemerkungen
6	Bereich Obere Helenenstraße - Teilweise Überlagerung mit Sanierungsgebiet Innenstadt und Stadtumbaugebiet 1						
		Dorotheenstraße 9 / Weststraße 52	Limbach	hoch	Mischnutzung / Wohnen / Gewerbe	EFRE / Inwertsetzung brachgefallener Grundstücke / Städtebauförderung	Erarbeitung Fördergebietskonzept - Aufnahme in Förderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
		Paul Seydel Straße 2, 4	Limbach	sehr hoch	Mischnutzung Handel / Gastronomie Mehrfamilienwohnhaus		
		Paul-Seydel-Straße 8	Limbach	hoch	Mischnutzung Wohnen / Gewerbe - Sanierung		
		Helenenstraße 76	Limbach	sehr hoch	Rückbau Wohnhaus und Brache - Neuordnung Grundstück - Errichtung 2 EH	Städtebauförderung	
		Helenenstraße 74	Limbach		Gewerbliche Nutzung		
		Helenenstraße 72	Limbach				
		Helenenstraße 57, 59	Limbach		Sanierung / Wohn- und Geschäftshaus		
		Helenenstraße 40	Limbach	hoch	Mischnutzung: Wohn- und Geschäftsbauten / Handel / Gewerbe / Gastronomie	Städtebauförderung	
		Helenenstraße 42	Limbach				
		Helenenstraße 44	Limbach				

Untersuchungsbereich							
Nr.	lfd. Nr.	Bezeichnung	Gemarkung	Priorität	mögliche Nutzung	Förderung	Bemerkungen
7	Bereich Rußdorf - Waldenburger Straße						
		Waldenburger Straße 71	Rußdorf	sehr hoch			Erarbeitung Fördergebeitskonzept, Aufnahme in Förderprogramm Stadtumbau Ost / Aktive Ortsteilzentren
		Waldenburger Straße 73	Rußdorf				
		Waldenburger Straße 83	Rußdorf				
		Waldenburger Straße 105	Rußdorf				
Untersuchungsbereich							
Nr.	lfd. Nr.	Bezeichnung	Gemarkung	Priorität	mögliche Nutzung	Förderung	Bemerkungen
8	ohne Gebietsstaus						
		Hohensteiner Straße 61	Limbach	hoch	Teilweise Rückbau erforderlich, Neuordnung der Grundstücke /Wohnen /Mischnutzung	Landesprogramm Rückbau / Wohnraumförderung privat	
		Hohensteiner Straße 63	Limbach				
		Hohensteiner Straße 65	Limbach				
		Hohensteiner Straße 67	Limbach				
		Pleißauer Straße	Limbach	sehr hoch	Rückbau Brache, Standort für EH		
		Sonnenstraße Flst. 509/6, 509/41,	Rußdorf	hoch	Standort für EH		ehemals private Erschließung, brachgefallene Fläche, Investor aktivieren
		509/7, 509/8,	Rußdorf				
		509/9, 509/10,	Rußdorf				
		509/11, 509/12	Rußdorf				
		Teichstraße	Limbach	hoch	Standort für EH		private Erschließung, Investor aktivieren
		Flst. 959/42, 959/32, 959/33	Limbach				
		Herrnsdorfer Straße 29b	Wolkenburg	sehr hoch	Ausgleichsfläche	Leader	Maßnahme beantragt



- Bebauungspläne**
-  Bebauungspläne zur Bracheneentwicklung
 -  sonstige rechtskräftige Bebauungspläne
- Weiterentwicklung Fördergebiete**
-  Stadtumbaugebiete
 -  Sanierungsgebiete
- Brachenrevitalisierung**
-  Priorität sehr hoch
 -  Priorität hoch



0 200 400 800 Meter

Quelle: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2016
Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen für die Stadt Limbach-Oberfrohna, Stand 2016

4. Umsetzung

4.1. Entwicklungsstrategie

Zu zahlreichen Brachen/ Brachflächen und Freiflächen existieren bereits konkrete Entwicklungsabsichten. So liegen Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen in Aufstellung, bzw. im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne oder es wurden bereits konkrete Bauanträge eingereicht.

Bebauungsplan im Verfahren: Wohngebiet „Am Wasserturm“

- beräumte Flächen (Rückbaufläche) im Wohngebiet "Am Wasserturm" mit einer Flächengröße von ca. 5,47 ha.

Ziel ist die städtebauliche Weiterentwicklung eines attraktiven Wohnstandortes mit einem überwiegenden Anteil an Einfamilienhäusern und Integration der Bestandsgebäude. Die mittelfristig bebaubare Fläche beträgt ca. 3,2 ha (ca. 40 EH).

Bebauungsplan in Aufstellung: „Weststraße“

- Brache Weststraße 20/22 – Wohnbebauung (ca. 3 EH)
- Freifläche Weststraße / Ecke Albert-Einstein-Straße – Handel
- Freifläche Weststraße 19-27 – Wohnbebauung (Wohnanlage oder 14 EH)

Ziel ist die Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt durch Nachnutzung innerstädtischer Brachflächen. Vorgesehene Fläche zur Bebauung: ca. 2,1 ha

Bebauungsplan im Verfahren: Wohnpark „Sonnenwinkel“

- Industriebrache Hohensteiner Straße 110/112,
- Freifläche

Ziel ist die städtebauliche Entwicklung des Standorts zu einer seniorengerechten Wohnanlage.

Bebauungsplan im Verfahren: Wohngebiet „Am Ludwigshof“

- Landwirtschaftsbrache

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan befindet sich im Verfahren. Ziel ist die Entwicklung eines attraktiven Eigenheimstandortes (ca. 26 EH) in ländlich geprägter Umgebung. Die Grundstückseigentümer und Vorhabenträger planen, das Verfahren zeitnah zum Abschluss zu bringen.

Bebauungsplan im Verfahren: Sportplatz Wolkenburg

- Industriebrache, ehem. Malitex

Ziel ist die Verlagerung des Sportplatzes Wolkenburg an einen hochwassersicheren Standort im OT Wolkenburg durch Revitalisierung einer Brachfläche.

Rechtskräftiger Bebauungsplan „Burgstädter Straße / Ludwig-Richter Straße“

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich im Stadtumbaugebiet 1 der Stadt Limbach-Oberfrohna. Aufgrund der Ausreichung von Fördermitteln im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau Ost, konnten bebaute Flächen im Rahmen der Programme Rückbau und Aufwertung beräumt werden. Leider ist es bisher nicht gelungen, alle Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen.

Beräumte brachliegende Flächen:

- Burgstädter Straße 4 und 6 – Wohnnutzung (Pflegeeinrichtung)
- Chemnitzer Straße 5 - Mischnutzung
- Dr. Goerdeler Straße 4 - ehemalige Feuerwache (Bauantrag 2 EH liegt vor)

Bebaute Brachflächen:

- Burgstädter Straße 12 – Industriebrache - Mischnutzung

Ziel ist die städtebauliche Neuordnung und Aktivierung privater Investoren zur Umsetzung der im B-Plangebiet vorgesehen Entwicklung.

Aktivierung von Potenzialen in rechtskräftigen Bebauungsplänen

Rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Schweizerhaus“ (ca. 2,8 ha – ca. 30 EH)

Zum Bebauungsplan wird ein Änderungsverfahren eingeleitet. Ziel ist, die noch unbebauten Flächen neu zu ordnen und so der Nachfrage angepasste Grundstückszuschnitte anbieten zu können.

Rechtskräftiger Bebauungsplan „Fontanestraße“, OT Kändler (2,5 ha - 26 EH)

Der Bebauungsplan besitzt Rechtskraft. Hier hat ein Eigentümerwechsel der im Geltungsbereich liegenden Flurstücke stattgefunden. Investoren und Stadtverwaltung bereiten zurzeit den Abschluss des Vorhaben- und Erschließungsvertrages vor. Ziel ist, mit der Erschließung 2017 zu beginnen.

Rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Querweg“, OT Kaufungen (0,5 ha - 5 EH)

Im Jahr 2014 wurden am Querweg 4,5 ha Bauland zurückgenommen und die Bebaubarkeit auf eine straßenbegleitende Bebauung begrenzt. Damit wird dem Bedarf des OT Wolkenburg - Kaufungen entsprochen.

Entwicklung in den Fördergebieten Stadtumbau Ost – Programmteile Rückbau und Aufwertung und in Sanierungsgebieten

Die Gebietsabgrenzungen der Stadtumbaugebiete sowie des Sanierungsgebietes „Innenstadt Limbach-Oberfrohna“ umfassen Bereiche des Stadtzentrums, bzw. schließen direkt an dieses an. Die abgegrenzten Fördergebietskulissen umfassen überwiegend die Hauptverkehrsachsen Jägerstraße, Straße des Friedens, Burgstädter Straße, Chemnitzer Straße/ Marktstraße, Weststraße sowie die Hohensteiner Straße. Mit Hilfe der Förderung der Programme der Städtebauförderung wurden bisher zahlreiche Rückbau – und Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt. Die Folge sind zum Teil nunmehr brachliegende Grundstücke. Nach wie vor beeinträchtigen auch Industriebrachen und Wohnbrachen das Erscheinungsbild, was neben Belastungen durch Verkehrslärm zu unattraktiven Wohnbedingungen führt. Vor diesem Hintergrund, sollen diese Flächen weiterhin schwerpunktmäßig betrachtet werden.

Zielstellungen für den Bereich Stadtumbaugebiet 1:

Stärkung des Gebietes als Wohn- Arbeits- und Lebensstandort durch

- Rückbau noch vorhandener Wohn und Gewerbebrachen (z.B.: Nebengebäude und Schornstein ehemalige Artiseda- Chemnitzer Straße 6 / Marktstraße 11; Pleißaer Straße 25),
- Nachnutzung vorhandener Brachflächen (z.B.: Burgstädter Straße 4 /6),
- Entwicklung von Quartierskonzepten / Energetische Stadtsanierung (z.B: Quartier Bereich Chemnitzer Straße/ Albert-Einstein-Straße/ Hohensteiner Straße Marktstraße)
 - Brachflächenrevitalisierung (z.B: Burgstädter Straße 12)
 - Stärkung des öffentlichen Raumes (z.B.: Kreuzungsbereich Chemnitzer Straße / Marktstraße / Albert-Einstein-Straße und Bereich Hohensteiner Straße / Albert-Einstein-Straße)
 - Aktivierung privater Investoren

Zielstellung für den Bereich Stadtumbaugebiet 2:

Stärkung des Gebietes als Wohn- Arbeits- und Lebensstandort,

- Rückbau noch vorhandener Wohn und Gewerbebrachen (z.B.: Helenenstraße 76; Weststraße 55; Dorotheenstraße 9),
- Nachnutzung vorhandener Brachflächen (z.B.: Weststraße 19-27 / Weststraße / Albert-Einstein-Straße),
- Entwicklung von Quartierskonzepten / Energetische Stadtsanierung,
- Brachflächenrevitalisierung (z.B.: Weststraße 52 / Dorotheenstraße 27),
- Stärkung des öffentlichen Raumes (Knotenpunkt Kreuzungsbereich Helenenstraße /Dorotheenstraße /Gießerweg /Parkstraße)
- Aktivierung privater Investoren

Zielstellung für den Bereich Stadtumbaugebiet 3:

Ziel ist die städtebauliche Neuordnung und Weiterentwicklung eines attraktiven Wohnstandortes mit einem überwiegenden Anteil an Einfamilienhäusern und Integration der Bestandsgebäude. Hierzu hat der Stadtrat mit Beschluss vom 06. Juli 2015 die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Wasserturm" gefasst.

Zielstellung für den Bereich Sanierungsgebiet „Innenstadt Limbach-Oberfrohna“:

Stärkung der Innenstadt und der angrenzenden Wohnbereiche durch

Nach-und Umnutzung innerstädtischer Brachflächen (Bereich Paul-Seydel-Straße / Helenenstraße),

- Wohnumfeldverbesserung durch Entkernung rückwärtiger Bereiche (Bereich Helenenstraße / Albertstraße),
- Aufwertung von Einzelbereichen und Quartieren (Paul-Seydel-Straße),
- Weiterentwicklung/ Stärkung des zentralen innerörtlichen Versorgungsbereichs, (Handels- und Dienstleistungseinrichtungen)
- Aktivierung privater Investoren

4.2. Zukünftige Entwicklungsstrategie

Für die künftige Stadtentwicklung ist die Weiterentwicklung bisheriger Fördergebiete vorgesehen, da bisher noch nicht alle Förderziele erreicht werden konnten.

Schwerpunkte sind dabei der Abriss bebauter Brachen, die Sanierung leerstehender Gebäude sowie die bauliche Nutzung unbebauter Brachflächen und Baulücken.

Stadtumbaugebiete 6 und 7 Stadtumbau Ost – Programmteil Rückbau

Diese Stadtumbaugebiete wurden im Jahr 2014 in die Programme der Städtebauförderung aufgenommen. Fördermittel wurden bis zum Jahr 2018 bewilligt. Sie sind ausschließlich für den Rückbau nicht mehr benötigten Wohnraums bewilligt. Das schließt den Rückbau von „Ruinen“ aus. In der Gesamtzusammenstellung finden sich dennoch zahlreiche der in der Zusammenstellung aufgeführten Objekte, so dass diese durch die Aufgabe der Nutzung als Brache benannt werden können:

Stadtumbaugebiet 6:

Albert-Einstein-Straße 38; Pleißaer Straße 25; Wasserstraße 4- Wohnhaus;

Zurückgebaut wurde bereits: Wasserstraße 9 - Wohnhaus

Stadtumbaugebiet 7:

Dorotheenstraße 9; Helenenstraße 76 -Wohnhaus; Straße des Friedens 18- Hinterhaus; Weststraße 20/22 – verbliebender Wohngebäudebereich; Weststraße 55;

Zurückgebaut wurden bereits: Helenenstraße 72; Sachsenstraße 21 und 32;

Bereich „Obere Helenenstraße“ / Knotenpunkt Weststraße / Dorotheenstraße / Helenenstraße / Parkstraße

Das Gebiet wird teilweise überlagert vom Sanierungsgebiet „Innenstadt“, welches am 31.12.2016 geschlossen wird und vom Stadtumbaugebiet 2, welches ebenfalls abgerechnet ist. Die Sanierungsziele konnten jedoch durch unterschiedliche Randbedingungen nicht erreicht werden. Der Bereich der Oberen Helenenstraße übernimmt zudem für die umliegenden Bereiche mehrere wichtige Funktionen. Zum einen ist er für die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung der zentrale Versorgungsbereich und zum anderen das räumliche Bindeglied zwischen Innenstadtlage und städtischer Übergangszone. Es ist notwendig dem Verfall durch Nachverdichtung und Umbau zu begegnen.

Städtebauliche Missstände im Gebiet:

- Leerstand ehemaliger Discounter (Penny) Helenenstraße 74, Industriebrache Helenenstraße 72 und Brache Dorotheenstraße 27,
- Hoher Wohngebäudeleerstand,
- Unterentwickelte Flächen (Helenenstraße),
- unterentwickelte Freiflächen und Infrastruktur (fehlende Fuß- und Radwege),
- kaum barrierefreier Ausbau im öffentlichen Raum,
- Sanierungsrückstände an öffentlichen Wegen und Straßen vorhanden (u. a. Kreuzung Helenenstraße, Dorotheenstraße, Parkstraße, Gießerweg).

Zielstellungen für das Gebiet:

- Stärkung des Gebietes als Wohn- und Lebensstandort durch Entwicklung bereits beräumter Flächen als Mischgebiet (Wohnen/ nichtstörendes Gewerbe),
- Energetische Stadtsanierung,
- Anpassung und Weiterentwicklung der sozialen und technischen Infrastruktur,
- Erstellung von Nutzungskonzepten für Freiflächen, Verbesserung der Aufenthaltsqualität,
- Stärkung des öffentlichen Raumes,
- Entwicklung lageadäquater Gewerbenutzung,
- Weiterentwicklung / Stärkung des zentralen innerörtlichen Versorgungsbereiches, (Handels- und Dienstleistungseinrichtungen),
- Nachfragestärkung und Sicherung der Zentrenfunktion der Helenenstraße,
- Aktivierung privater Investoren.

Entwicklungsabsichten außerhalb bisher abgegrenzter Fördergebiete:

Bereich Oberfrohna - Frohbachstraße / Karlstraße

Die vorhandene städtebauliche Struktur des Gebietes ist auf die Entstehung als Siedlungskörper entlang des Frohnbachs zurückzuführen. Das Gebiet hat sich fast ausschließlich als Wohnstandort etabliert. Vormalig gewerblich genutzte Bereiche sind brach gefallen.

Städtebauliche Missstände im Gebiet:

Vielzahl großflächiger Brachflächen:

- Bebaute Gewerbebrachen (Karlstraße 4, Karlstraße 10, Frohnbachstraße 2, Frohnbachstraße 33-37 - ehemals Polychemie, Georgstraße 10),
- Leerstehende Wohngebäude (Frohnbachstraße 16, Frohnbachstraße 30),
- Unbebaute Brachflächen beidseitig der Frohnbachstraße (Frohnbachstraße/ Ecke Straße des Friedens)

Zielstellungen für das Gebiet:

- Stärkung des Gebietes als Wohn- und Lebensstandort, vorzugsweise die Entwicklung von Standorten für den Einfamilienhausbau (Flächen entlang der Frohnbachstraße),
- Energetische Stadtsanierung,
- Brachflächenrevitalisierung,
- Anpassung und Weiterentwicklung der sozialen und technischen Infrastruktur,
- Erstellung von Nutzungskonzepten für öffentliche Freiflächen, (Spielplatz, Erholungsflächen),
- Stärkung des öffentlichen Raumes,
- Aktivierung privater Investoren,
- Erstellen eines Fördergebietskonzeptes.

Bereich Rußdorf - Waldenburger Straße / Kirchweg / Doppelgasse

Die im Gebiet befindliche Waldenburger Straße übernimmt im Limbach-Oberfrohnauer Ortsteil Rußdorf die städtebauliche Funktion einer Hauptachse. Historisch haben sich in diesen Bereichen Häuser mit Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss entwickelt, die teils leer stehend sind. Leerstehende und teils schon ruinöse Industriebrachen sind im Gebiet vorhanden.

Städtebauliche Missstände im Gebiet:

- Industriebrachen Waldenburger Straße 71 und 73,
- Brache Waldenburger Straße 83,
- Brache Waldenburger Straße 105,
- Leerstand gewerblicher Flächen in den Erdgeschossen,

- Sanierungsrückstände an öffentlichen Wegen und Straßen.

Zielstellungen für das Gebiet:

- Stärkung des Gebietes als Wohn-, Arbeits- und Lebensstandort,
- Erhalt und Weiterentwicklung der innerörtlichen Versorgungsbereiche,
- Erhaltung der vorhandenen Nutzungs- und baulichen Strukturen,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum,
- Energetische Stadtsanierung,
- Entwicklung / Ansiedlung kleiner Handels- und Dienstleistungseinrichtungen zur Sicherung der Nahversorgung.

Sonstige Entwicklungsvorhaben

Abschluss begonnener Investitionsvorhaben zum Eigenheimbau:

Bereich Teichstraße - Flurstücke 959/42; 959/33; 959/32 (ca. 7 EH)

Bereich Sonnenstraße - Flurstücke 509/7; 509/8; 509/9; 509/10; 509/11; 509/12 (ca. 4 EH)

Weitere Bebauung mit Eigenheimen, Aktivierung privater Investoren

Aufwertung städtebaulich bedeutsamer Durchgangsstraßen:

Bereich Hohensteiner Straße

Rückbau leerstehender Bausubstanz, Neuordnung der Grundstücke, Sanierung von Wohngebäuden bzw. Wiederbebauung zu Wohnzwecken

Renaturierung und Gewässeroffenlegung:

- Frohnbachstraße, Flurstück 179/3 Teilfläche, Gemarkung Oberfrohna, Bachoffenlegung Frohnbach
- Dorotheenstraße, Flurstück 258/15, Gemarkung Limbach
- Nickelmühlenweg, Flurstück 1, Gemarkung Oberfrohna
- An der Papierfabrik, Flurstück 112, Gemarkung Herrnsdorf
- Herrnsdorfer Straße 29b, Gemarkung Wolkenburg (Ausgleichsfläche)
- Nach Ersatzneubau Sportplatz Wolkenburg – Rückbau alter Sportplatz

4. 3. Realisierungschancen

Die durchgeführten Maßnahmen zur Revitalisierung von Brachen wurden über einen Zeitraum von ca. **15 Jahren** betrachtet. In diesem Zeitraum wurden überwiegend unter Nutzung von Förderprogrammen **ca. 12 ha Brachen** abgerissen. Davon wurden ca. 6 ha wieder einer baulichen Nutzung zugeführt (Tabelle 1 und 2).

Setzt man für die künftige Brachenrevitalisierung ein ähnliches Tempo an, so könnten in einem Zeitraum von 5 Jahren **ca. 4 ha der bebauten Brachflächen** beräumt werden. Unter Berücksichtigung von eventuellen Zweckbindungsfristen nach Abbrüchen könnte auf ca. der Hälfte dieser Flächen im gleichen Zeitraum wieder eine Bebauung erfolgen. Darüber hinaus sollten in 5 Jahren **ca. 6 ha der unbebauten Brachen und Baulücken** wieder einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Das würde in einem **Zeitraum von 5 Jahren** eine Bereitstellung von **Bauland auf Brachflächen von ca. 8 ha** bedeuten. Im Planungszeitraum des FNP, der **bis 2030** angesetzt ist, würden demnach **24 ha Brachflächen** einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Damit würde die Brachenrevitalisierung insgesamt einen Zeitraum umfassen, der weit über den Planungszeitraum des FNP hinausgeht. Unberücksichtigt blieben dabei weitere Objekte, die möglicherweise in den Folgejahren brachfallen.

Besondere Priorität genießt die Nachnutzung von Brachflächen für den Eigenheimbau. Schwerpunkte stellen dabei die Flächen an der Frohnbachstraße sowie die Rückbauflächen am Wasserturm dar. Der Prozess soll dadurch beschleunigt werden, dass bereits für mehrere Brachflächen Bebauungspläne aufgestellt wurden. Somit kann insbesondere die Nachnutzung unbebauter Brachen vorangebracht werden. Bei zügiger Umsetzung der Vorhaben könnte erreicht werden, dass ca. 50% der für den Eigenheimbau geeigneten Flächen (6,5 ha) bis 2030 bebaut würden.

Standort	Fläche	Anzahl EH
Am Wasserturm (Priorität sehr hoch)	3,2 ha	40 EH
Ludwigshof	1,8 ha	26 EH
Frohnbachstraße (Priorität sehr hoch)		
bebaute Brachen	0,7 ha	8 EH
unbebaute Brachen + Baulücken	1,7 ha	16 EH
Summe	7,4 ha	90 EH

5. Fazit

Die **Revitalisierung von Brachflächen** steht in Übereinstimmung mit den politischen Vorgaben zur Nachhaltigkeit bei der Flächeninanspruchnahme (30-Hektar-Ziel). Die im Stadtgebiet erfassten Brachflächen betragen ca. 61 Hektar und entsprechen damit ungefähr 9 % der Siedlungsfläche (Gebäude und Freifläche).

Betrachtet man Zeitraum und Umfang der bisher durchgeführten Maßnahmen zur Beräumung und Revitalisierung von Brachen so wird klar, dass hier ein schwieriger Prozess zu bewältigen ist, der sich über einen längeren Zeitraum erstrecken wird.

Der überwiegende Teil der Brachen befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes. Hier liegen zumeist gemischte Bauflächen vor. Aufgrund der historisch gewachsenen Strukturen sind hier häufig Wohnen und gewerbliche Nutzungen unmittelbar benachbart. Damit sind natürlich auch Grenzen für die gewerbliche Nachnutzung (z. B. Immissionsschutz) dieser Flächen gegeben.

Die Umsetzung von Wohnbauvorhaben, z. B. Entwicklung von Eigenheimstandorten auf innerstädtischen Brachen, erfolgte bereits an zahlreichen Standorten durch private Investoren. Dieser Prozess wird durch die Aufstellung von kommunalen und vorhabenbezogenen Bebauungsplänen weiter fortgeführt. Allerdings sind nicht alle Brachflächen für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet, z.B. bei Lagen an stark befahrenen Straßen oder bei benachbarten gewerblichen Nutzungen.

Die Erschließung von Bauland auf Brachflächen bedarf aber einer zeitlich längeren Vorbereitung.

Von den erfassten Brachflächen sind ca. **44 ha für eine bauliche Nachnutzung** geeignet. Ein großer Teil dieser Brachflächen befindet sich in privatem Eigentum. Den Kommunikationsprozess mit den privaten Eigentümern in Gang zu setzen und gemeinsame Lösungen sowie geeignete Förderinstrumente zu finden wird in Zukunft eine große Herausforderung für die Stadtentwicklung sein.

Die positive städtebauliche Entwicklung der Stadt soll unter verstärkter Nutzung von Brachflächen insbesondere in den Schwerpunktbereichen fortgeführt werden.

Entsprechend der **Wohnungsmarktprognose 2030 des BBSR** (Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung), veröffentlicht im Juli 2015, wurde für die Region in Ansatz gebracht, dass folgender Neubaubedarf besteht:

bis 2020 von 12 WE / 10.000 EW jährlich,
 bis 2025 von 10 WE / 10.000 EW jährlich,
 bis 2030 von 8 WE / 10.000 EW jährlich.

Daraus resultiert für die Stadt Limbach-Oberfrohna mit ihren Ortsteilen folgende Bedarfsermittlung:

Zeitraum	Einwohner *	WE/Jahr	WE/Zeitraum	Bedarf/Zeitraum
2017 bis 2020	22.700	27	108	7,2 ha
2021 bis 2025	21.600	22	110	7,3 ha
2026 bis 2030	20.600	17	85	5,6 ha
2017 bis 2030				20,1 ha

*6. Regionalisierte Bevölkerungsvorberechnung des Freistaates Sachsen Variante 2

Im Vergleich zu den jährlich prognostizierten Neubauraten von 27 WE /Jahr bis 2020 liegen die tatsächlichen Baufertigstellungen im Durchschnitt bei 25 WE jährlich, in einigen Jahren auch darüber z.B. 2011 – 29 WE, 2015 – 33 WE.

Bauflächen bis 2030

Standort	Fläche	Anzahl EH
BBP mit Baurecht	5,8 ha	61 EH
Am Schweizerhaus	Davon: 2,8 ha	Davon: 30 EH
Fontanestraße	2,5 ha	26 EH
Am Querweg	0,5 ha	5 EH
Nutzung von Brachflächen	6,5 ha	77 EH
z.B. Am Wasserturm	Davon: 3,2 ha	Davon: 40 EH
Frohnbachstraße	2,4 ha	24 EH
Ludwigshof (anteilig)	0,9 ha	13 EH
Summe	12,3 ha	138 EH
Kurz- und mittelfristiger Bedarf	14,5 ha	218 WE*

* Verdichtung 15 WE/ha, Anzahl WE bei EH anteilig Einliegerwohnungen

Unter Berücksichtigung der Annahme, dass ca. 50% der für den Eigenheimbau geeigneten Brachflächen (6,5 ha) bis 2030 bebaut und die bereits rechtskräftigen Bebauungspläne erschlossen und vollständig bebaut würden, kann der Bedarf an Wohnbauflächen kurz- (bis 2020) und mittelfristig (bis 2025) nicht vollständig gedeckt und die Inanspruchnahme neuer Bauflächen erforderlich werden.