Stadt Markranstädt

SEKo
SOP 2018

# Städtebauliches Entwicklungskonzept „Neues Zentrum 2.0“ Markranstädt

Umsetzungskonzept für das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (SOP)

Stand: 25.04.2018

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft DSK

**Auftraggeber:**

Stadt Markranstädt
Markt 1
04420 Markranstädt

**Auftragnehmer:**

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft
*Kompetenz für Stadt und Raum*

Regionalbüro Leipzig
Anna-Kuhnow-Straße 20
04317 Leipzig

**Ansprechpartner:**

Christian Haendel
0341 / 309 83-33
christian.haendel@dsk-gmbh.de

# Inhalt



**1 Aufgabenstellung ..... 6**

**2 Allgemeine Stadt- und Quartiersanalyse ..... 8**

2.1 Demographie ..... 8
2.1.1 Status-Quo ..... 8
2.1.2 Bevölkerungsprognose ..... 9
2.1.3 Entwicklung Kernstadt vs. Ortsteile ..... 10

2.2 Lage und Funktion ..... 11

2.3 Stadtstruktur und Städtebau ..... 11
2.3.1 Gebäudebestand ..... 11
2.3.2 Gewerbe und Versorgung ..... 13
2.3.3 Brachen und Objekte mit Entwicklungspotential ..... 17
2.3.4 öffentliche Infrastruktur ..... 19
2.3.5 öffentlicher Raum ..... 20

2.4 Verkehr ..... 26

2.5 Zusammenfassung Problembewertung ..... 29

**3 übergeordneter Planungskontext ..... 31**

3.1 Einordnung in die Landes- und Regionalplanung ..... 31

3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept ..... 31
3.2.1 Leitbild der Stadtentwicklung ..... 33
3.2.2 Fachkonzept 4.1 Städtebau und Denkmalpflege ..... 34
3.2.3 Fachkonzept 4.2 Wohnen ..... 34
3.2.4 Fachkonzept 4.3 Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel, Tourismus ..... 35
3.2.5 Fachkonzept 4.5 Landschaft, Natur und Umwelt ..... 35
3.2.6 Relevante gesamtstädtische Schwerpunktthemen ..... 36
3.2.7 Schlüsselmaßnahmen ..... 37

**4 Ziele ..... 38**

4.1 Bedeutung und Potentiale des Stadtteiles ..... 38

4.2 Zieldefinition sowie mögliche Maßnahmenpakete ..... 39
4.2.1 Ziel 1 Weiterentwicklung City Markranstädt „Neues Zentrum 2.0“ ..... 39
4.2.2 Ziel 2 Wohnen in der Innenstadt Markranstädt ..... 39
4.2.3 Ziel 3 grüne Innenstadt ..... 40

4.3 Zukunftsbild Innenstadt ..... 40

**5 Umsetzung ..... 41**

5.1 Maßnahmen ..... 41
5.1.1 Schlüsselmaßnahmen ..... 42
5.1.2 weitere prioritäre Maßnahmen ..... 48
5.1.3 Sonstige Maßnahmen ..... 48

5.2 Finanzierung ..... 50

5.3 Monitoring, Controlling, Evaluierung ..... 52
5.3.1 Strukturierung ..... 52
5.3.2 Handlungsempfehlung ..... 53

**6 Fazit ..... 56**

## Abkürzungen

| | |
|---|---|
| SEKo | städtebauliches Entwicklungskonzept |
| InSEK | Integriertes Stadtentwicklungskonzept |
| ZSP | Zukunft Stadtgrün (Programm der Städtebauförderung) |
| SEP | Stadtsanierung (Programm der Städtebauförderung) |
| SOP | Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (Programm der Städtebauförderung) |
| MBWV | Markranstädter Bau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH |

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Wanderungsverteilung pro Jahr im Zeitraum 2013-2017 ..... 8
Abbildung 2 Entwicklung Einwohnerzahl 1990-2037 ..... 9
Abbildung 3 Bevölkerungsstruktur 2013-2037 im Szenario „aktuelle Entwicklung“ ..... 10
Abbildung 4 Vergleich Entwicklung Kernstadt und Ortsteile ..... 10
Abbildung 5 Sanierungsstand Gebäude ..... 12
Abbildung 6 Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand ..... 12
Abbildung 7 Wohnungsleerstand ..... 13
Abbildung 8 Gewerbeleerstand ..... 14
Abbildung 9 Branchenmix ..... 15
Abbildung 10 Steuerungsempfehlungen nach Zentrenkategorien ..... 16
Abbildung 11 Fortführung Stärkung „Neues Zentrum“, Neue Funktionen ..... 16
Abbildung 12 Hallen Ziegelstraße ..... 17
Abbildung 13 Bürgermeistervilla ..... 17
Abbildung 14 Bahnhof ..... 17
Abbildung 15 katholische Kirche (Krakauer Straße) ..... 18
Abbildung 16 Entwicklungspotentiale ..... 18
Abbildung 17 Handlungsbedarf öffentliche Infrastruktur ..... 19
Abbildung 18 Stadtpark und Promenadenring ..... 20
Abbildung 19 Grünfläche Krakauer Straße ..... 22
Abbildung 20 König-Albert-Park, historische Übersichtsplan und Bestandserfassung 2017 ..... 23
Abbildung 21 gekennzeichnete Waldfläche im Bereich des Stadtparks ..... 24
Abbildung 22 Bezüge und Anbindung Innenstadt mit wichtigen Räumen herstellen ..... 25
Abbildung 23 Missstände Freiraum ..... 25
Abbildung 24 Verkehrsachsen ..... 26
Abbildung 25 Verlegung B 186 westlich Markranstädt ..... 27
Abbildung 26 Aktuelle Herausforderungen innerstädtische Verkehrsemissionen ..... 28
Abbildung 27 Schlüsselmaßnahmen ..... 32
Abbildung 28 Ausschnitt räumliches Leitbild Markranstädt ..... 34
Abbildung 29 „Grünes Band“ ..... 36
Abbildung 30 Schlüsselmaßnahmen laut InSEK und Gebietsbezug ..... 37
Abbildung 31 Zukunftsbild Innenstadt ..... 40
Abbildung 32 Maßnahmenplan (grob) ..... 41
Abbildung 33 Areal Ziegelstraße/Bahnhofsumfeld ..... 42
Abbildung 34 MAF - Markranstädter Automobilfabrik, Industriegeschichte Markranstädt ..... 43
Abbildung 35 Stadtbad Markranstädt (regelmäßige Reparaturarbeiten) ..... 45
Abbildung 36 Zustand heute und Gestaltungsvorschlag Zugang Stadtpark – Innenstadt ..... 46
Abbildung 37 Inszenierung Rosarium, Bismarck-Denkmal ..... 46
Abbildung 38 Konzeptskizze Neuordnung Nordteil ..... 47
Abbildung 39 Städtebauförderung Innenstadt bisher ..... 50

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Maßnahmenplanung ..... 51
Tabelle 2 Beispielhafte Definition von Teilzielen ..... 53

# 1 Aufgabenstellung



Mit dem Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ entwickelte die Stadt Markranstädt einen kompakten Teilbereich des Zentrums der Kernstadt zum „Neuen Zentrum“. Es handelte sich mit dieser Zentrumentwicklung um eine Reaktion auf die sich vollziehenden Strukturänderungen des lokalen innerstädtischen Einzelhandels. Eine Vielzahl innerhabergeführter Ladenlokale fand keine Nachfolge, verschiedene Angebotsmodelle hielten der zunehmenden überregionalen Konkurrenz (große Shoppingcenter, Onlinehandel etc.) nicht stand. Der Ladenleerstand nahm ein für einen zentralen Versorgungsbereich nicht hinnehmbares Ausmaß an. Gleichzeitig fehlten wichtige Angebote des kurzfristigen Bedarfs (Drogerie).

Mit der Situation der gebietsquerenden Bundesstraße, welche durch Autobahnvermeidungsverkehre diese innerstädtische Lage stark beeinträchtigen (Lärm, Staub, Behinderung Quell- und Zielverkehr, Gefährdung Passanten), bestand zudem ein erheblicher städtebaulicher Missstand.

In den Jahren der SOP-Förderung im Gebiet „Neues Zentrum“ konnten eine Vielzahl der funktionalen Missstände und die Situation um die Bundesstraße deutlich verbessert werden. Mit der Umgestaltung der Leipziger Straße (B 87) wurden Straßenquerschnitte reduziert, Querungshilfen eingeordnet, Aufenthaltsbereiche und Verweilzonen geschaffen, Radwege angelegt und der ruhende Verkehr in Parkbuchten sortiert. Durch diese Neugestaltung erfuhr das Areal eine höhere Akzeptanz als Zentrum der Stadt und des Verflechtungsraums (Grundzentrale Versorgungsfunktion). Auch konnten einige der funktionalen Mängel durch den Einsatz weicher Maßnahmen (Citymanagement, Verfügungsfonds) beseitigt werden. So gelang es unter anderem einen Drogerieanbieter anzusiedeln und einige Ladengeschäfte wieder in Nutzung zu bringen. Jedoch ist der Ladenleerstand immer noch deutlich sichtbar.

Gleichzeitig haben sich die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung für Markranstädt deutlich gewandelt, seit 2013 hat sich die Bevölkerungsentwicklung umgedreht. Bis dahin war eine kontinuierliche Schrumpfung der Bevölkerung zu verzeichnen. Mittlerweile ist ein signifikantes Wachstum eingetreten, welches hauptsächlich durch die Zuwanderung in die Region Leipzig getragen wird. Dabei stellen die neuen Einwohner besondere Anforderungen an den gewählten Lebensstandort. Als Suburbanisierer ist die Wahl für Markranstädt als Wohnort vor allem wegen der Nähe zum Oberzentrum gefallen. Suburbanisier haben bezüglich der infrastrukturellen Ausstattung des Wohnortes sehr urbane Ansprüche (Angebotstiefe, Angebotsbreite, Verfügbarkeit, Zugang etc.), die Markranstädt ad hoc nicht bedienen kann. Gleichzeitig bietet sich dadurch jedoch die Gelegenheit den immer noch bestehenden Ladenleerstand zu nutzen und das „Neue Zentrum“ weiterzuentwickeln.

Mit den zunehmend urbaner werdenden Ansprüchen der Bevölkerung an das Stadtzentrum Markranstädt werden neue Räume für zusätzliche Angebote notwendig, weswegen das „Neue Zentrum“ zukünftig größer gedacht werden muss und Beziehungen zu angrenzenden Stadtgebieten herstellen sollte.

Öffentliche Einrichtung im Stadtzentrum müssen an die sich ändernden Bevölkerungszahlen angepasst werden. Das betrifft primäre Angebote wie Kinderbetreuung und Grundschulen als auch weiterführende Einrichtungen wie beispielsweise Gymnasium und Freibad.

Vor diesem Hintergrund wird für die Innenstadt erneut geprüft, in wie weit Städtebauförderprogramme zur Erreichung der Gebietszeile aktiviert werden können. Das untersuchte Gebiet wird auf Grund der geänderten Rahmenbedingungen vollkommen neu definiert und deutlich größer gefasst als das bisherige Zentrum. Dennoch bleibt es thematisch stark auf die Stärkung des Zentrums ausgerichtet, weswegen der Ansatz unter dem Titel „Neues Zentrum 2.0“ verfolgt wird. Dies soll sowohl die auf den bisherigen Erfolgen aufbauende Entwicklungsstrategie als auch die notwendigen neuen Komponenten verdeutlichen.

# 1 Aufgabenstellung



Es handelt sich bei dem vorliegenden SEKo also nicht um eine reine Fortschreibung des bestehenden Fördergebietskonzeptes, sondern um die Entwicklung einer adäquaten Folgestrategie. Naturgemäß wird es bei der Analyse synchrone Ableitungen und Verweise zu vorangegangenen Planungen geben.

# 2 Allgemeine Stadt- und Quartiersanalyse



## 2.1 Demographie

Markranstädt ist auf Grund seiner Verknüpfungsfunktion zwischen städtischem und ländlichem Raum von mehreren demographischen Trends geprägt. Zum einen zeigen sich die Auswirkungen einer älter werdenden Bevölkerung, andererseits werden diese durch die Nähe zur Metropole Leipzig und den damit verbundenen suburbanen Wanderungsbewegungen gemildert.

Die gesamtstädtische Bevölkerungsentwicklung wird anhand der Daten des Statistischen Landesamtes (StaLa) rückblickend bis 1990 dargestellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die statistischen Daten für den aktuellen Gebietsstand (2017) gelten. Für die zukünftige Entwicklung der Bevölkerungszahl und –struktur wurde anhand der Bevölkerungsdaten des Einwohnermeldeamtes (2013-2017) eine Bevölkerungsprognose auf Ortsteilebene für die nächsten 20 Jahre durchgeführt.

### 2.1.1 Status-Quo

Die Stadt Markranstädt hat hinsichtlich der Einwohnerzahl unterschiedliche Entwicklungsphase durchlebt. Dem Schrumpfungsprozess in den ersten Nach-Wende-Jahren folgte die erste Suburbanisierungs- und Eingemeindungswelle Ende der 1990er Jahre. Die Einwohnerzahl erreichte mit über 15.500 einen vorläufigen Höhepunkt. Anschließend ist die Entwicklung geprägt von Einwohnerverlusten durch Abwanderung und Geburtendefizit. Erst nach 2010 wächst die Einwohnerzahl wieder. Der teils rasante Anstieg liegt im starken Wachstum des benachbarten Oberzentrums Leipzig, an dem Markranstädt direkt partizipiert, und der Zuwanderung Geflüchteter in den Jahren 2015/2016 begründet. Aktuell (Stand 30.06.2017) leben in Markranstädt 15.975 Menschen.

Anhand der Einwohnermeldedaten konnte für den Zeitraum 2013-2017 ein Wanderungsprofil erstellt werden. Die folgende Abbildung zeigt die Wanderungsverteilung im genannten Zeitraum nach Alter und Geschlecht pro Jahr. Der Wanderungssaldo liegt hier bei ca. +225 Personen/Jahr. In den letzten Jahren hat sich der Wanderungssaldo aufgrund der dynamischen Entwicklung weiter erhöht, so dass der Bevölkerungszuwachs der letzten beiden Jahre im Durchschnitt bei 310 Personen/Jahr lag. Für die Bevölkerungsprognose in Kapitel 2.1.2 wird das Wanderungsprofil 2013-2017 verwendet.

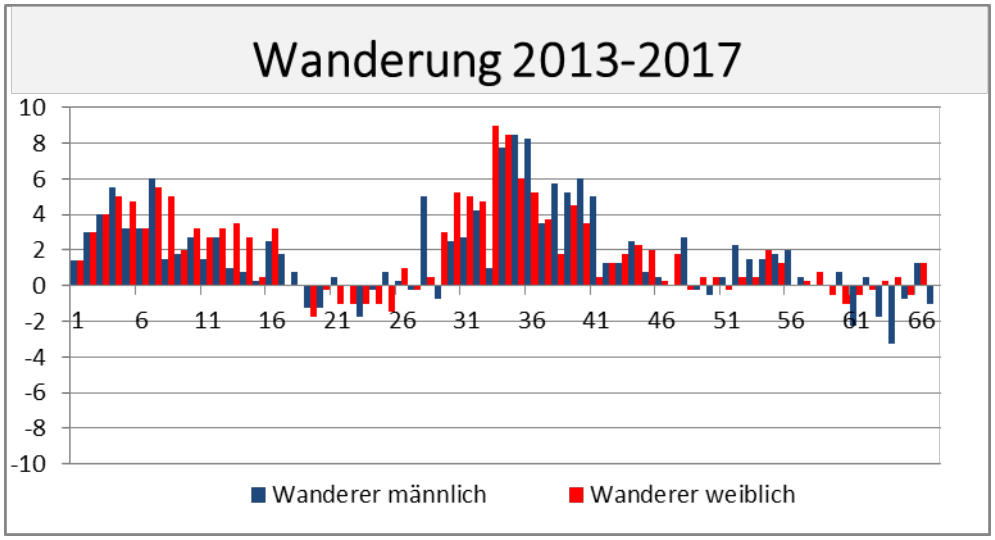


**Abbildung 1 Wanderungsverteilung pro Jahr im Zeitraum 2013-2017**[1]

[1] Datengrundlage: Einwohnermeldeamt Markranstädt, eigene Darstellung

Besonders positiv für die zukünftige Entwicklung der Stadt ist das positive Wanderungssaldo in den Altersbereichen 0-16 Jahre und 28-45 Jahre zu sehen. Ein positiver Wanderungssaldo im Altersbereich der Familiengründung kann in den nächsten Jahren einen aktiven Beitrag zur Verringerung der Überalterung leisten. Der Anstieg der Geburtenzahlen ist ein weiterer positiver Effekt der vorherrschenden Wanderungsverteilung.

### 2.1.2 Bevölkerungsprognose

Anhand der Einwohnermeldedaten sowie der sich daraus ergebenen Wanderungszahlen wurde eine Bevölkerungsprognose für die Stadt Markranstädt erstellt. Den beiden berechneten Szenarien liegen folgende allgemeine Kennzahlen zu Grund:

- Fertilitätsrate: 1,51 (sächsischer Durchschnitt 2015)
- Ø-Lebenserwartung Männer: 79 Jahre; Frauen: 82 Jahre

Mit diesen Kennzahlen lässt sich eine natürliche Entwicklung der Bevölkerung prognostizieren. Dabei wird davon ausgegangen, dass keine Wanderungsbewegung existiert. In diesem Fall würde die Einwohnerzahl aufgrund des anhaltenden Sterbeüberschusses (mehr Gestorbene als Geborene) bis 2037 auf etwa 13.000 Einwohner zurück („natürliche Entwicklung“). Wird die in Abbildung 1 gezeigte jährliche Wanderungsverteilung in die Prognose einbezogen, ergibt sich ein Szenario, das die aktuellen Bedingungen fortschreibt („aktuelle Entwicklung“). Dabei fließt eine Degression (jährlicher Rückgang) des Wanderungssaldos von 2 % in die Prognose ein. In diesem Fall erreicht Markranstädt 2037 eine Einwohnerzahl von ca. 17.200. Das Statistische Landesamt (StaLa) rechnet in seiner 6. regionalisierten Bevölkerungsprognose von 2015 mit einer Einwohnerzahl von etwa 15.700 (Variante 1) bzw. 15.200 (Variante 2) im Jahr 2030.

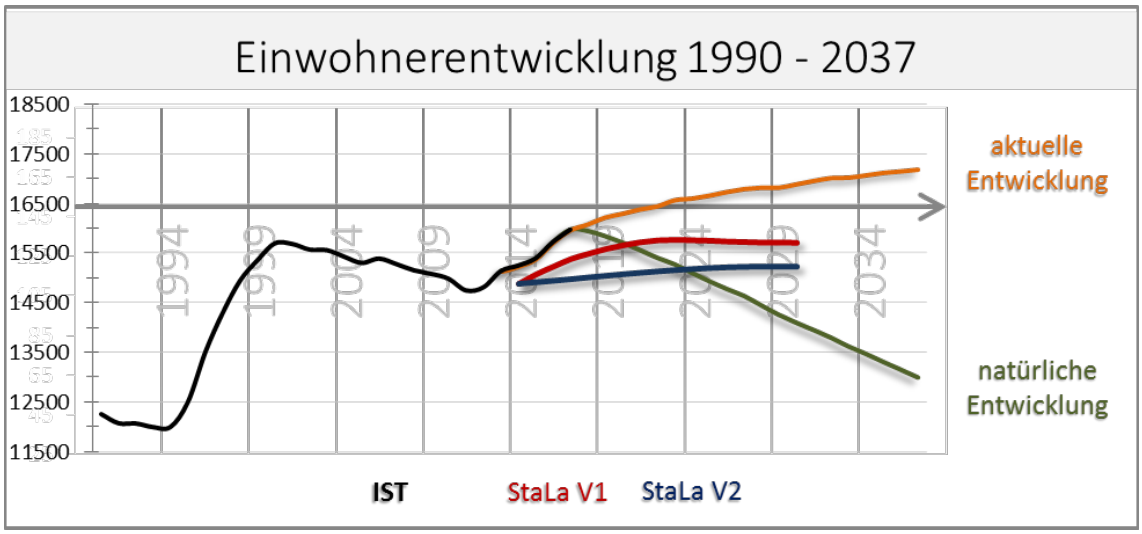


**Abbildung 2 Entwicklung Einwohnerzahl 1990-2037**

Hinsichtlich der Bevölkerungsstruktur fällt auf, dass trotz Zuzugs von Personen im Familiengründungsalter die Anzahl der unter 16Jährigen nahezu unverändert bleibt. Hintergrund ist der starke Rückgang an Frauen im gebärfähigen Alter aufgrund der Geburtenausfälle in den frühen 1990er Jahren, der durch die Zuwanderung nicht ausgeglichen werden kann. Der prozentuale Anteil der Kinder zwischen 0 und 15 Jahren an der Gesamtbevölkerung sinkt von 14,4 % 2017 auf 13,6 % im Jahr 2037. Demgegenüber steigt die Anzahl der Bevölkerung über 65 Jahre, deren Anteil am Ende des Prognosehorizonts bei 26 % liegt (23 % 2017).

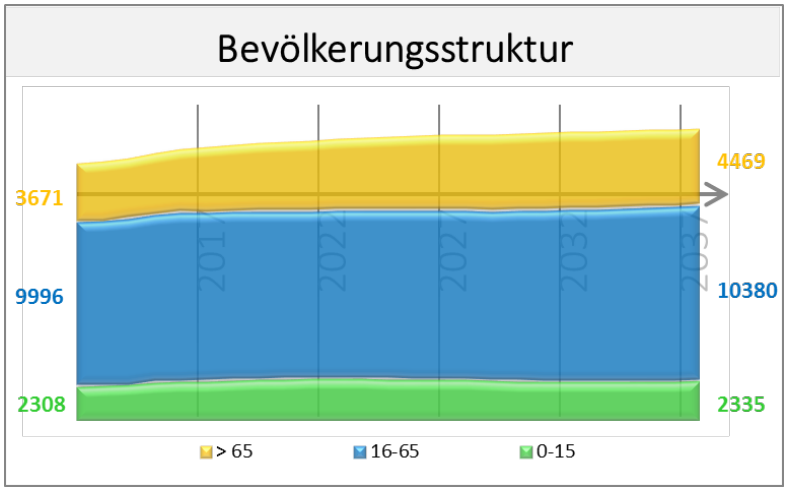


**Abbildung 3 Bevölkerungsstruktur 2013-2037 im Szenario „aktuelle Entwicklung“**

### 2.1.3 Entwicklung Kernstadt vs. Ortsteile

Die im vorhergehenden Kapitel dargestellte Entwicklung verteilt sich nicht gleichmäßig auf alle Ortsteile. Anhand der Einwohnermeldedaten wird deutlich, dass ein großer Teil der jährlichen Wanderungsgewinne von 225 Personen auf die Kernstadt Markranstädt (188 Personen = 83,5 %) entfallen. Alle anderen Ortsteile kommen zusammen auf Wanderungsgewinne von 37 Personen. Diese Ungleichverteilung macht es erforderlich die Prognose hinsichtlich Kernstadt und Ortsteile zu unterteilen. Bereits seit 2013 ist der Unterschied in der Entwicklung erkennbar (siehe Abbildung 4). Dieser Trend setzt sich im Prognosezeitraum fort und generiert für die Kernstadt ein Wachstum von ca. 15 %. Demgegenüber reicht der Zuzug in die Ortsteile nicht aus, um die demographisch bedingten Verluste vollständig auszugleichen. Hier ist bei gleichbleibenden Rahmenbedingungen mit einem Rückgang um etwa 10 % zu rechnen.

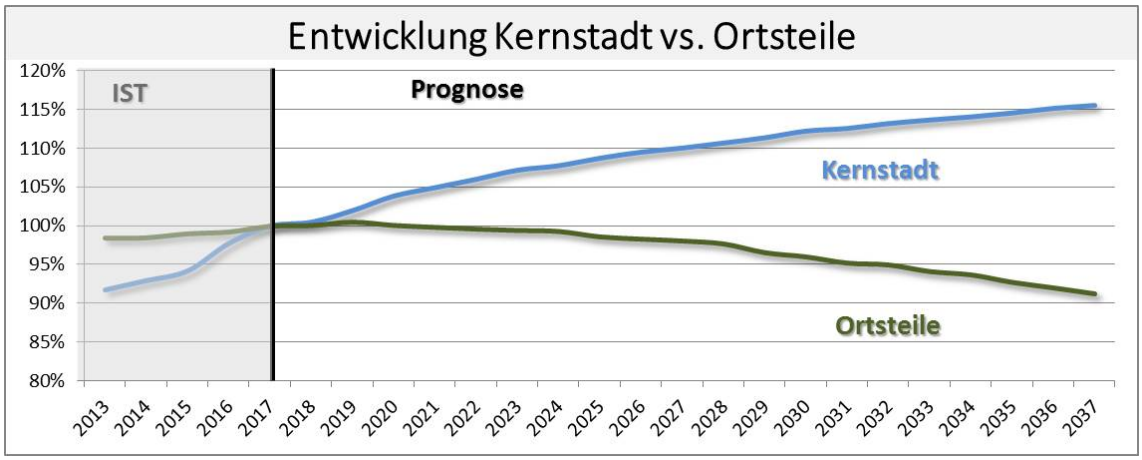


**Abbildung 4 Vergleich Entwicklung Kernstadt und Ortsteile**

Die Kernstadt Markranstädt ist das Hauptziel der zuziehenden Bevölkerung. Dies stellt verschiedene Herausforderungen auf:

– Ausbau der öffentlichen Infrastruktur in der Kernstadt

– Pflege der öffentlichen Infrastruktur in den Ortsteilen als mögliche Reserve für weiter anhaltendes Wachstum

– gesamtstädtische Strategieentwicklung zur Einbeziehung von guten integrierten Standorten in den Ortsteilen

## 2.2 Lage und Funktion

Die Stadt Markranstädt befindet sich am nordwestlichen Ende des Landkreises Leipzig und liegt in direkter Nachbarschaft zum Oberzentrum Leipzig. Sie liegt außerdem nur ca. 15 km von den Industrie- und Gewerbeflächen Leuna und ca. 35 km von der Stadt Halle (Saale) entfernt. Sie wird im Regionalplan Westsachsen als Grundzentrum geführt, was auch in der aktuellen Fortschreibung so beibehalten wird. Als Verflechtungsraum ist dabei zwar lediglich das eigene Gemeindegebiet angegeben, jedoch weist die Stadt auf Grund der Nähe zu Leipzig und zu ländlichen Ortsteilen aus Sachsen-Anhalt weitere Verflechtungsbereiche auf. Die Fläche der Stadt beträgt ca. 58 km². Markranstädt besteht neben der Kernstadt aus 17 Ortsteilen in sechs Ortschaften. Zuletzt erfolgte die Eingemeindung von Großlehna im Jahr 2006. Weitere Eingemeindungen oder Gebietsveränderungen sind langfristig aufgrund der Lage im Landkreis und der Einordnung der Nachbarstädte als Grundzentren nicht zu erwarten.

Das betrachtete neue Gebiet „Neues Zentrum 2.0“ hat eine Fläche von 60 ha. Es ist der wesentliche Teil der Kernstadt mit zentralem Versorgungsbereich, öffentlichen Einrichtungen, Bahnhof, Marktplatz und Freizeiteinrichtungen. Im Norden wird das Gebiet begrenzt von der Weststraße, der Bahntrasse und den Flächen nördlich der Ziegelstraße. Im Osten endet das Gebiet an der Kreuzung Leipziger Straße – Nordstraße. Im Südosten wird das Gebiet begrenzt durch die Bebauung entlang der Leipziger Straße. Im Süden bilden die Zwenkauer Straße, Krakauer Straße und der Schwarze Weg den Abschluss. Im Westen endet das Gebiet mit den Flächen des Stadtparks (König-Albert-Park), des Sportstadions und des Stadtbades.

## 2.3 Stadtstruktur und Städtebau

### 2.3.1 Gebäudebestand

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Gebäudebestand im Untersuchungsbereich überwiegend in sehr gutem Zustand ist. Die in den vergangenen 20 Jahren eingesetzten Instrumente der Städtebauförderung zeigen sichtbare Erfolge. Die Gesamtkubatur der historischen Altstadt konnte weitestgehend erhalten und saniert werden. Naturgemäß gibt es noch immer Objekte, deren Zustand noch nicht das gewünschte Maß erreicht hat. Augenscheinlich sind solche Gebäude nicht gleichmäßig im Untersuchungsgebiet verteilt, sondern konzentrieren sich in bestimmten Lagen.

Die Schwerpunkträume sind vor allem an den Hauptverkehrsachsen sowie im Bahnhofsumfeld zu finden. Trotz der in Teilen des Untersuchungsgebiets schon stattgefundenen Städtebauförderung weist eine Vielzahl von Objekten noch einen erheblichen Sanierungsrückstau auf. Dies wirkt sich auch auf die Ausnutzung des innerstädtischen Wohnraums aus. Denn obwohl eine sehr hohe Nachfrage nach Mietwohnraum besteht, weisen die unsanierten Objekte einen hohen Leerstand auf. Die Häufung der unsanierten Objekte entlang der Hauptstraßen wird als städtebaulicher Missstand eingestuft.

# 2 Allgemeine Stadt- und Quartiersanalyse

**Abbildung 5 Sanierungsstand Gebäude[2]**

Die unsanierten Objekte im Bahnhofsumfeld waren auf Grund der langen Zeit negativer Bevölkerungsentwicklung und der damit in Zusammenhang stehenden Zurückhaltung bei der Flächenentwicklung aus der Wahrnehmung möglicher Investoren ausgeblendet. Außerdem sind die Flächen und Gebäude teilweise Bahneigentum gewesen, so dass auch der noch abgeschlossene Entwidmungsprozess ein Entwicklungshindernis darstellte.

Deutlich zu erkennen sind innerhalb des Gebietes auch vollkommen konsolidierte Areale, beispielsweise südlich Weststraße, Braustraße, Hoßgraben und Parkstraßenkarree. Diese gehören zwar zum Gesamtzusammenhang des Untersuchungsgebietes, jedoch muss ganz klar festgehalten werden, dass städtebauliche Interventionen hier nicht notwendig sind. Förderung von privaten Gebäudesanierungen sollten ausschließlich auf die Schwerpunkträume konzentriert werden.

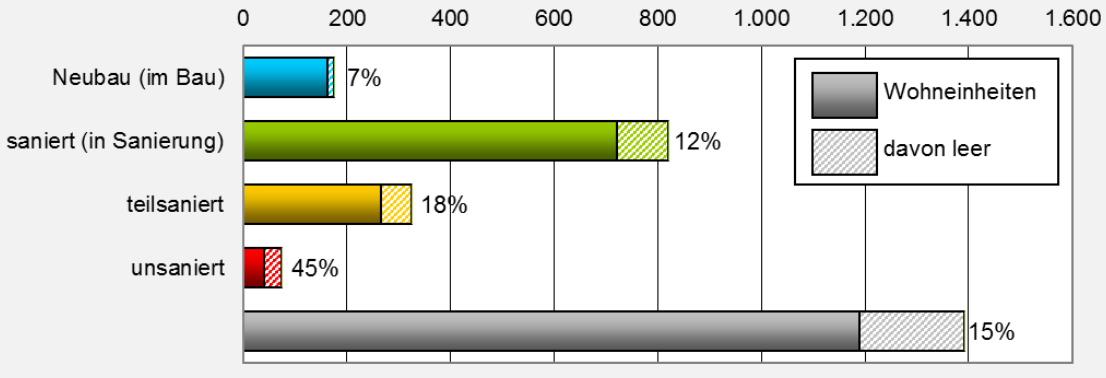


**Abbildung 6 Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand[3]**

[2] eigene Erhebung Stand Februar 2018
[3] eigene Erhebung Stand Februar 2018

Hoher Wohnungsleerstand korreliert mit vorgefundenem schlechten Sanierungsstand der Objekte. Leerstand ist aber auch in sanierten und teilsanierten Objekten mit hoher Emissionsbelastung vorzufinden. So vor allem entlang der Hauptstraßen und entlang der Bahntrasse. Es wäre zu prüfen, inwiefern neben der mittelfristig eingeordneten Verlegung der Bundesstraße B 186 andere emissionsreduzierende Maßnahmen durchgeführt werden können. Beispielsweise durch Schallschutz, Begrünung und Entsiegelung von Verkehrsflächen.

**Abbildung 7 Wohnungsleerstand**[4]

### 2.3.2 Gewerbe und Versorgung

Nach wie vor ist entlang des zentralen Versorgungsbereiches ein hoher Leerstand von Gewerbeobjekten vorzufinden. In der Fördermaßnahme SOP „Neues Zentrum“ konnte entlang der Leipziger Straße zwar keine Trendwende erreicht werden, jedoch wurde die Negativentwicklung zumindest aufgehalten. Die Einordnung eines Drogeriemarktes und die Etablierung eines Händlerstammtisches können als erste Erfolge hin zu einer stabilen Innenstadtentwicklung gesehen werden. Es stehen auch in der Leipziger Straße nach wie vor noch Läden leer. Es besteht weiterhin Handlungsbedarf.

Schwerpunktraum Markgalerie

Besondere Aufmerksamkeit sollte jedoch auf die in den 90er Jahren errichteten Objekte in Marktnähe gerichtet werden. Dort zeichnet sich eine Verschlechterung gegenüber der letztmaligen Kartierung im Jahr 2012 ab. Im Rahmen der Fortführung des Citymanagements sollte genauer eruiert werden, welche Gründe dafür eine Rolle spielen (Flächenzuschnitte, Erreichbarkeit, Nutzungsmix), um eine geeignete Handlungsstrategie ableiten zu können.

[4] eigene Erhebung Stand Februar 2018

# 2 Allgemeine Stadt- und Quartiersanalyse



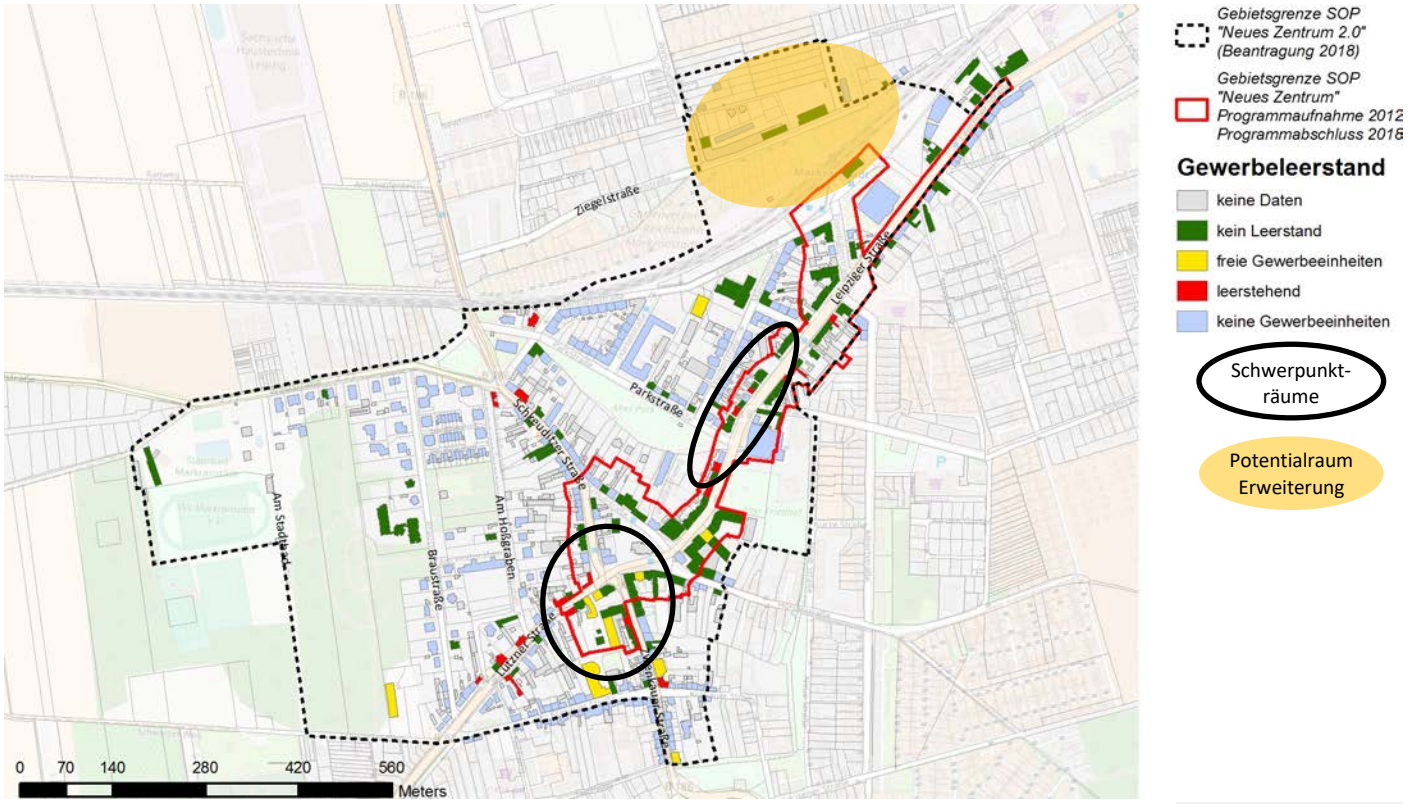


**Abbildung 8 Gewerbeleerstand**[5]

Potential Erweiterung des Zentrums über die Bahngleise hinaus, dadurch bessere Anbindung Nordstadt

Als Besonderheit muss an dieser Stelle noch auf zwei Einzelobjekte eingegangen werden: das Bahnhofsgebäude und die Gewerbehallen in der Ziegelstraße nördlich der Gleise. Das Bahnhofsgebäude wird nicht mehr von der Bahn genutzt und wurde an einen privaten Investor veräußert. Gegenwärtig befindet sich eine Gewerbeeinheit (Bistro/Fitnessstudio) sowie mehrere Wohneinheiten im Objekt. Der Sanierungsstand zeigt weiteren Handlungsbedarf (Dach, teilweise Fenster, Fassade). Es ist davon auszugehen, dass die Wohnnutzung im Objekt nicht nachhaltig ist. Sinnvoll wäre an dieser Stelle sicher eine Nutzungsänderung als Gewerbe-/Büroobjekt. Damit einhergehen würden sicherlich auch deutliche Baumaßnahmen im Inneren des Objektes, so dass man wahrscheinlich eine umfassende Sanierung mit besonderen Anforderungen in Folge der Nähe zu den Gleisen (Schallschutzfenster, Lüftungsanlage) anstrengen müsste, um dieses Objekt nachhaltig in Wert zusetzen.

Die Gewerbehallen in der Ziegelstraße gehörten ursprünglich zur Markranstädter Automobilfabrik (MAF), welche zwischen 1909 und 1923 Fahrzeuge produzierte. Somit ist dieser Standort historisch von besonderem Wert für die Stadtentwicklung. Die Hallen weisen mit Ihren Räumlichkeiten heute eine gewisse Flexibilität für niedrigschwellige Nutzungen auf. Gegenwärtig nutzen verschiedene Vereine Flächen in der Halle.

– Gotthardbahn e.V.

– Wellenreiter e.V.

– Förderverein Freiwillige Feuerwehr

– Oldtimerverein

– Lebenshilfe e.V.

– Kinderfest e.V.

[5] eigene Erhebung Stand Februar 2018

# 2 Allgemeine Stadt- und Quartiersanalyse



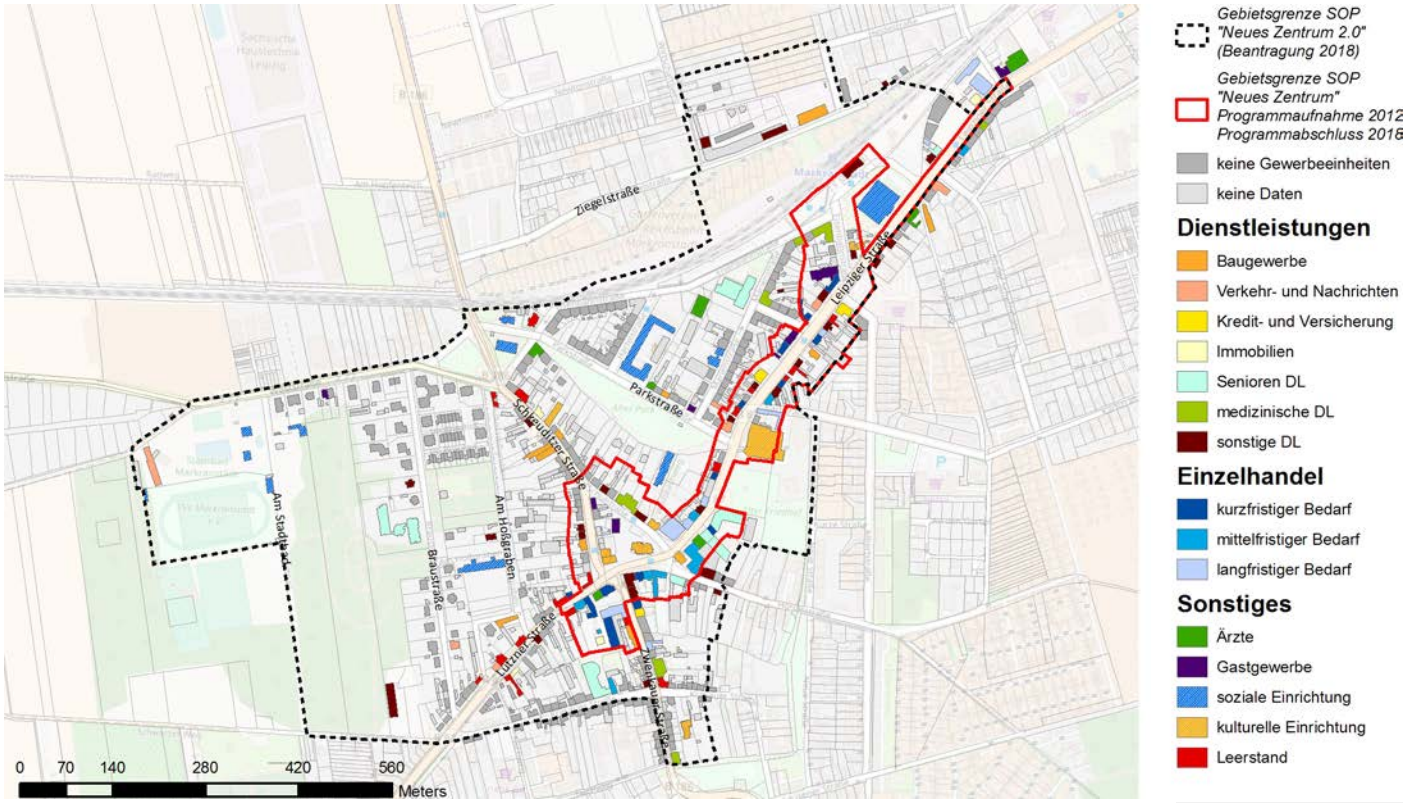


**Abbildung 9 Branchenmix[6]**

Der Branchenmix zeigt keine schwerwiegenden Angebotslücken. Mit der Ansiedlung des Drogerieanbieters Rossmann ist das notwendige Angebot für den kurzfristigen Bedarf ausreichend abgedeckt. Mit dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2016 werden wichtige Rahmenbedingungen für die Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels festgelegt.

Für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt sollten keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen gelten. Das heißt, dass sowohl großflächige Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig und städtebaulich erwünscht sind. Auch die Ansiedlung großflächiger Betriebe (> 800 m² Verkaufsfläche) mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist hier grundsätzlich zulässig. Ihre Ansiedlung ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht zu empfehlen und sie sollte nicht Teil der Markranstädt Ansiedlungspolitik sein. Etwaige Flächenpotenziale sollten Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für die Innenstadt eine frequenzerzeugende Wirkung haben.

[6] eigene Erhebung Stand Februar 2018

# 2 Allgemeine Stadt- und Quartiersanalyse



| Ansiedlung in ... mit ... | | Haupt-zentrum Innenstadt | Nahver-sorgungs-zentrum Großlehna | Nahver-sorgungs-standorte | Sonder-gebiets-standorte | sonstige Lagen: siedlungs-räumlich integrierte Lagen | sonstige Lagen: Siedlungs-räumlich nicht integrierte Lagen |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| nahversorgungs-relevantem Kernsortiment | > 800 m² VK* | ✓ | ✓ | ✓ | ⓘ | ✗ | ✗ |
| | 50 – 799 m² VK | ✓ | ✓ | ✓ | ⓘ | ✓ | ✗ |
| zentrenrelevantem Kernsortiment | > 800 m² VK* | ✓ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ |
| | 50 – 799 m² VK | ✓ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ |
| nicht zentren-relevantem Kernsortiment | > 800 m² VK* | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| | 50 – 799 m² VK | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |

✓ Ansiedlung und Erweiterung möglich und städtebaulich zu empfehlen
✗ Ansiedlung und Erweiterung nicht möglich bzw. städtebaulich nicht zu empfehlen
ⓘ Einzelfallprüfung erforderlich
* großflächiger Einzelhandel ab 800 m² Verkaufsfläche

**Abbildung 10 Steuerungsempfehlungen nach Zentrenkategorien[7]**

Für das Untersuchungsgebiet lassen sich außerdem folgende konkrete einzelhandelsbezogene Strategien herausstellen:

– Erhalt des bestehenden Fachhandels, gezielte Unterstützung der Fachhändler zur Stabilisierung ihres Geschäftes (Abfrage Entwicklungsbedarf, Unterstützung und Verbesserung der Handelsbedingungen)

– Akquise von Filialansiedelungen und Unterstützung lokaler Fachhändler

– Suche nach Spezialanbietern evtl. in Verbindung mit Kulkwitzer See (Wassersport, Angeln, Tauchen, Segeln, Surfen)

– Vermarktung Neues Zentrum stärken

– Ansiedlung von Kundenmagnetbetrieben

– Verstetigung Händlerstammtisch/ Arbeitskreis Gewerbe

**Abbildung 11 Fortführung Stärkung „Neues Zentrum“, Neue Funktionen**

[7] Quelle: GMA (2016) Einzelhandelskonzept für die Stadt Markranstädt

### 2.3.3 Brachen und Objekte mit Entwicklungspotential

Es gibt im Untersuchungsgebiet einige Objekte, die hier besonders herausgestellt werden sollen. Sie weisen aufgrund ihrer Lage, historischen Bedeutung und/oder Flächenverfügbarkeit ein besonderes Entwicklungspotential auf. Diese sollten im Rahmen der weiteren Innenstadtentwicklung proaktiv in Strategien eingebunden werden.

**Abbildung 12 Hallen Ziegelstraße**

Die Hallen stehen im historischen Interesse der Stadtentwicklung (vgl. Abschnitt 2.3.2). Darüber hinaus bieten sie Räumlichkeiten, die geeignet sind verschiedene Nutzungen flexibel und niedrigschwellig zuzulassen. Gleichzeitig bietet das Areal noch weitere Flächen für Weiterentwicklungen des Standortes. Nebenan befindet sich eine Gewerbeeinheit, die mit der umliegenden Wohnbebauung im Konflikt liegt (Lärm-, Staubbelastung). Auch diese Fläche böte nach einer Verlagerung der Firma weiteres Entwicklungspotential.

**Abbildung 13 Bürgermeistervilla**

Zwischenzeitlich wurde der Bewuchs an der Fassade der Bürgermeistervilla entfernt. Das Objekt harrt noch einer neuen Nutzung. Als Einzeldenkmal und mit der prädestinierten Lage neben der Feuerwehr und an der Grünanlage Promenadenring sind verschiedene Nutzungen denkbar. eine reine Wohnnutzung scheint mit der direkt angrenzenden Gleisanlage unrealistisch. Das Objekt sollte im Rahmen der Förderung privater Baumaßnahmen vorrangig und proaktiv angegangen werden. Zunächst sollten die Entwicklungsabsichten des Eigentümers eruiert werden.

**Abbildung 14 Bahnhof**

Der ehemalige Bahnhof weist, wie bereits beschrieben, noch Sanierungsstau auf und hat auch noch weiteres Nutzungspotential. Der Bahnhof und das direkte Umfeld mit dem ÖPNV-

Verknüpfungspunkt bilden den Eingang zum zentralen Versorgungsbereich. Er ist somit das Gegenstück zum Marktplatz, was die Laufwege der innerstädtischen Einkaufslage betrifft. Gleichzeitig ist der Bahnhof mit dem Tunnel zur Nordstadt auch ein möglicher Durchgangspunkt und Anknüpfungspunkt für eine Erweiterung der Innenstadt über die Bahntrasse hinaus. Zusammen mit dem Areal Ziegelstraße kann das Bahnhofsumfeld hinsichtlich zusätzlicher innerstädtischer Funktionen weiterentwickelt werden (Büro, Gewerbe, öffentliche Infrastruktur).

**Abbildung 15 katholische Kirche (Krakauer Straße)**

Die katholische Kirche in der Krakauer Straße weist sichtbaren Sanierungsrückstau auf. Ein dauerhafter Weiterbetrieb scheint nicht gesichert. Es bestanden seitens der Stadt bereits Überlegungen, welche Nutzung dem Objekt zugeordnet werden könnte, damit ein wirtschaftlicher Gebäudeerhalt gewährleistet werden kann. Die großen Freiflächen, welche zum Grundstück gehören, erleichtern derartige Überlegungen. Die Zugänglichkeit von der rückwärtigen Grundstücksseite ist ebenfalls ein Vorteil. Vorstellbar wäre die Einordnung einer Kindertagesstätte oder eines Vereinshauses. Eine Konkretisierung im Rahmen der Innenstadtentwicklung wäre anzustreben.

Die Industriebrache Nordstraße schließt sich direkt an das Untersuchungsgebiet an (liegt nicht innerhalb der Gebietsabgrenzung). Hier sind verschiedene leerstehende Gebäude vorzufinden und großflächig versiegelte Freiflächen. Das Areal geht über in das angrenzende Gewerbegebiet und eignet sich für eine weitere Gewerbeflächenentwicklung. Jedoch sind auch weitere Wohnflächen an der Nordstraße vorstellbar. In der Braustraße befindet sich ebenfalls noch eine Fläche mit Nachverdichtungspotential. An dieser Stelle ist sowohl Wohnen als auch nichtstörendes Gewerbe/Büros denkbar. Beide Flächen haben nachrangige Priorität für die Innenstadtentwicklung.

**Abbildung 16 Entwicklungspotentiale**

### 2.3.4 öffentliche Infrastruktur

**Abbildung 17 Handlungsbedarf öffentliche Infrastruktur**

#### SCHULEN

Durch das anhaltende Bevölkerungswachstum besteht ein dringender Anpassungsbedarf der öffentlichen Einrichtungen. Zusätzliche Kapazitäten müssen geschaffen werden, obwohl diese erst in jüngerer Vergangenheit erhöht wurden. Durch den nicht kalkulierten Zuzug in den vergangenen Jahren muss in nahezu allen Klassenstufen im Grundschulbereich die Zügigkeit erhöht werden. Auch Gymnasium und Oberschule benötigen weitere Unterrichts- und Facharbeitsräume. Für diese beiden weiterführenden Schulen ist ganz klar eine Weiterentwicklung am Standort mit ggf. ergänzenden Neubauten vorgesehen. Die Grundschule wird zunächst baulich aufgestockt und so die Kapazität am Standort in der Innenstadt erhöht. Bei weiter steigenden Kinder- und Schülerzahlen muss über die Ertüchtigung eines anderen Schulstandortes oder die Neuerrichtung einer Grundschule nachgedacht werden.

#### STADTBAD

Das Stadtbad Markranstädt bietet eine 50 m Bahn und hat deshalb auch einen sehr weiten Einzugsbereich, welcher westlich angrenzende Gemeinden miteinschließt. Es stellt für die Kinder der Stadt und der umliegenden Gemeinden die einzige Möglichkeit unter Aufsicht zu baden. Des Weiteren wird der komplette Schwimmunterricht im Stadtbad Markranstädt angeboten. Das Stadtbad ist schon seit längerer Zeit in schlechtem Zustand und bedarf dringend einer Ertüchtigung. Im Vordergrund steht dabei auch die Reduzierung der Betriebskosten, so dass dauerhaft die Kosten für die Stadt gesenkt werden können.

#### GRÜNDERZEITHALLEN/ AREAL ZIEGELSTRAßE

Mit dem Bevölkerungswachstum steigt auch die Flächennachfrage nördlich der Bahntrasse, so dass perspektivisch zusätzliche öffentliche Infrastruktur in der Nordstadt eingeordnet werden muss. Das Areal Ziegelstraße bietet sich auf Grund der direkten Lage am Bahnhofstunnel als Brückenkopf an.

# 2 Allgemeine Stadt- und Quartiersanalyse



## 2.3.5 öffentlicher Raum

**Abbildung 18 Stadtpark und Promenadenring**

Schlüsselmaßnahme Promenadenring Markranstädt

Die Attraktivität der Stadt Markranstädt wird neben ihrem stadthistorischen Erbe auch von seiner Vielzahl an hochwertigen Grün- und Erholungsflächen bestimmt. Gesamtstädtisch sind vorrangig die Nähe zum Kulkwitzer See und die gute Anbindung an die Landschaft von Bedeutung. Für das Untersuchungsgebiet wurde mit dem InSEK die Schlüsselmaßnahme „Promenadenring“ formuliert. Hierbei handelt es sich um einen Verbund aus innerstädtischen Grünflächen, welchen einen großen Ring um den Marktplatz beschreiben. Zu den Grünflächen gehören:

1. Promenadenring
2. „Alter Park“
3. Parkanlage „Alter Friedhof“
4. Grünfläche Neue Straße
5. Grünfläche Krakauer Teich (inkl. Freifläche Katholische Kirche)
6. Stadtpark (König-Albert-Park)

### *Promenadenring*

Der Promenadenring befindet sich nördlich des Marktplatzes in unmittelbarer Nähe des Bahnübergangs. Zusammen mit der die Fläche durchquerenden Bundesstraße und der Feuerwehr, welche sich auf dem nordöstlichen Teilstück befindet, existieren hier drei Gründe, weswegen die Flächen am Promenadenring von den Markranstädtern nicht stark frequentiert werden. Überdies mangelt es diesem Ort derzeit an adäquater Beleuchtung und zum Verweilen einladender Möblierung. Konkrete Planungen beabsichtigen eine Neuordnung der Grünflächen und sehen die Neuanpflanzung von Hecken und Büschen vor. Eine endgültige Aufwertung kann der Platz jedoch erst erfahren, wenn der Schwerlast- und Durchgangsverkehr auf eine andere Trasse verlagert wird.

### *„Alter Park“*

Nach dem Stadtpark ist die größte zusammenhängende öffentliche Grünfläche im Untersuchungsgebiet der „Alte Park“ (ca. 1,7 ha). Dieser Park wurde unter der Bezeichnung „Alter Park“ 1858 längs der heutigen Parkstraße entlang des ehemals offenen Hoßgrabens zur Verschönerung des Ortes angelegt. Historische Postkarten aus der Zeit um 1925 belegen auch einen kul-

turhistorischen Wert durch das Vorhandensein eines Denkmals (Bismarcksäule mit Inschrift und rondellartiger Einfriedung auf Kreisförmiger Platzfläche).

Der Park liegt nicht unmittelbar an der Hauptgeschäftsstraße, ist aber bequem fußläufig von der Leipziger Straße oder über die Wegeverbindung am Weißbachweg vom Marktplatz aus erreichbar. Der Park ist durch wertvollen alten Baumbestand in überwiegend gutem Gesundheitszustand gekennzeichnet.

Im Zuge der Stadtsanierung wurde das Areal durch die Rekonstruktion und Optimierung der Wegeführungen sowie Neuanlagen von Spielplätzen weiter qualifiziert. Mit umfangreichen Neupflanzungen von Jungbäumen konnte der Gehölzbestand langfristig gesichert werden. Zwar gehört das Areal heute durch die Nähe zur Mittelschule und zur Turnhalle zu den bevorzugt von Kindern und Jugendlichen besuchten Orten, jedoch konnte durch die Aufwertung der Stadtmöblierung auch die Aufenthaltsqualität für ältere Besucher optimiert werden.

*Parkanlage „Alter Friedhof“*

Die Fläche befindet sich direkt an der Leipziger Straße in unmittelbarer Nähe der Stadthalle. Vormals ist die Fläche als Begräbnisstätte genutzt worden. Seit 1895 fanden jedoch die ersten Bestattungen auf dem neuen Friedhof am Ende der Lützener Straße statt. Im Zentrum der Parkanlage befindet sich auf einem Rasenhügel das Denkmal für die Gefallenen des I. Weltkrieges. Das Denkmal selbst besteht aus einem achteckigen Bauwerk aus Freyburger Muschelkalk, in dessen Mitte sich unter der Kuppel ein Sarkophag mit Ornamentik und Aufschrift befindet. Die Parkanlage wird entlang der Leipziger Straße durch eine kleine Mauer eingefasst. Es existieren zwei zentrale Aufgänge – eine Treppenanlage und eine Rampe für Rollstuhlfahrer und Kinderwagen. Der Park verbindet die dahinterliegenden Wohnquartiere mit der Innenstadt.

Der Park „Alter Friedhof“ konnte mit Mitteln aus der Stadterneuerung ebenfalls neugestaltet und aufgewertet werden. Die Aufenthaltsqualität wurde durch das Aufstellen von zusätzlichen Stadtmöbeln und durch die Verbesserung der Beleuchtungssituation erhöht. Das Pflegeniveau konnte durch die Gestaltung ohne gestiegene laufende Kosten ebenfalls deutlich gesteigert werden.

Der Park dient heute auf Grund seiner zentralen Lage direkt zwischen der Stadthalle im Norden, der Grundschule im Osten und der angrenzenden Altenwohnanlage im Südosten (Leipziger Straße 2a bis 2c) einer Vielzahl von unterschiedlichen Besuchern als Ort des Verweilens und der Erholung.

*Grünfläche Neue Straße*

Hierbei handelt es sich um eine straßenparallele Grünfläche mit einer von der Straße separierten Fußwegeverbindung. Es befinden sich keine weiteren Besonderheiten auf dieser Fläche. Sie geht auf der Westseite in den begrünten Blockinnenbereich über. Gekennzeichnet ist die Fläche durch hohe Bäume. Der Weg durch die Grünfläche führt von der Hordisstraße im Norden bis zur Krakauer Straße in Süden.

### *Grünfläche Krakauer Teich (inkl. Freifläche Katholische Kirche)*

**Abbildung 19 Grünfläche Krakauer Straße**

Direkt westlich anschließend auf der gegenüberliegenden Seite der Krakauer Straße setzt sich die Wegeverbindung fort. Dort befindet sich eine weitere Grünfläche. Hier befinden sich ebenfalls viele Bäume, aber auch offene Bereiche. In der nordöstlichen Ecke der Grünfläche befindet sich ein Spielplatz. Nördlich geht die Grünfläche in den grünen Blockinnenbereich und Gartenflächen über. Das Grundstück der katholischen Kirche stellt einen großen Teil dieses Blockinnenbereichs dar. Die rückwärtige Grundstücksgrenze ist durch eine Mauer ausgeprägt. Es befindet sich ein Zugang zum Grundstück in der Mauer, welcher jedoch augenscheinlich seit langem nicht mehr in Benutzung ist. In Zusammenhang mit Überlegungen zur Umnutzung/Aktivierung der katholischen Kirche für andere öffentliche Funktionen soll auch die rückwärtige Eingangssituation geprüft werden.

### *Zwenkauer Straße*

Die Zwenkauer Straße ist nicht Bestandteil des Grünen Rings, befindet sich aber zwischen den Flächen des Krakauer Teichs und dem Stadtpark. In ihrer Ausprägung und Nutzung als Bundesstraße stellt sie eine harte Barriere im Stadtraum dar und beeinträchtigt die Wirkung der InSEK-Schlüsselmaßnahme „Promenadenring“. Zukünftig (nach Herstellung Umgehungsstraße) könnte dieser Straßenabschnitt jedoch in diese Schlüsselmaßnahme integriert werden und bspw. durch Fassadenbegrünung einen Beitrag zur besseren Vernetzung der innerstädtischen Grünräume leisten.

### *Stadtpark (ehemaliger König-Albert-Park)*

Mit dem Bau der Parkanlage „König-Albert-Park“ im Oktober 1904 werden die 1859 mit der Parkanlage „Alter Park“ begonnenen Grünanlagen im Stadtgebiet von Markranstädt mit einer Fläche von ca. 8 Hektar ergänzt. Der „König- Albert-Park“ wurde mit folgenden Zielen angelegt:

– Berücksichtigung einer Festwiese für das Kinderfest

– Herstellung einer Parkanlage mit Bänken zum Verweilen und Spielplätzen

– Herstellung eines zentralen Platzes mit Veranstaltungsflächen für Vereine

Gartengeschichtlich verweisen diese Ziele auf die zu dieser Zeit in Hamburg (Stadtpark), Berlin (Schiller-Park) und in Köln entstehenden „Volksparks“, die sich durch ihren architektonischen Stil von der einseitigen Anschauung der Landschaftsparks lossagen.

Heute sind die Bedeutung und die Geschichte der Parkanlage bei vielen Bürgern der Stadt Markranstädt unbekannt. Die Geschichte des Parks wurde durch den Verein „Markranstädter Heimat e.V." mit einer Ausstellung zur Geschichte der Parkanlage und die Sanierung des „Bismarckdenkmals“ im Park im Sommer 2017 verstärkt in der Öffentlichkeit präsentiert.

Das Büro Planerzirkel führte für die Stadt eine Bestandserfassung der Parkanlage durch. Dabei wurde ursprünglicher und vorgefundener Zustand der wichtigsten Elemente des Parks katalogisiert. Zum Stadtpark gehören folgende wichtige historische Orte:

– Zugang/Anbindung Innenstadt

– Rosarium

– Bismarck-Denkmal

– Seerosenteich

Alle Elemente des Parks weisen deutlichen Handlungsbedarf auf. Der Seerosenteich ist völlig verschwunden. Das Bismarck-Denkmal wurde auf Initiative des Markranstädter Heimatvereins im Jahr 2017 restauriert. Viele der ursprünglichen Wege sind noch erhalten, weisen aber einen schlechten Zustand auf. Dies schränkt die Nutzbarkeit stark ein.

Im Gesamtzusammenhang mit dem Markranstädter Promenadenring bilden der Park und seine Anbindung an die Innenstadt einen wesentlichen Bestandteil.

**Abbildung 20 König-Albert-Park, historische Übersichtsplan und Bestandserfassung 2017**

Der heute Stadtpark genannte Park ist gegenwärtig zu großen Teilen als Waldfläche gemäß sächsischem Waldgesetz eingestuft. Bei einer zukünftigen Anpassung/Gestaltung der Fläche ist auf diesen Umstand planerisch Rücksicht zu nehmen.

**Abbildung 21 gekennzeichnete Waldfläche im Bereich des Stadtparks**

### *Verbindungsachsen*

Die bisherige starke Fokussierung der Innenstadtentwicklung auf das Gebiet zwischen Markt und Bahnhof und die Umgestaltung der Leipziger Straße barg den Nachteil, dass man sich nicht in gewünschten Umfang mit der besseren Anbindung der zentralen Areale mit den angrenzenden Stadtgebieten beschäftigen konnte. Die Eisenbahnstrecke und die Bundesstraßen stellen sichtbare Barrieren dar. Die mit der bisherigen Intervention erreichten positiven Trends drohen an den dahinterliegenden Gebieten vorbeizugehen. Insbesondere ist die Nordstadt zu benennen, die lediglich durch einen Fußgängertunnel sowie den Bahnübergang an der B 186 mit der Innenstadt verbunden ist.

Eine bessere stadträumliche Anbindung könnte den zentralen Lagen eine noch höhere Akzeptanz und eine Erhöhung der Lebensqualität für das innerstädtische Wohnen verschaffen. Dabei bezieht sich das Verständnis Anbindung nicht ausschließlich auf das Schaffen zusätzlicher Straßen oder Wegeverbindungen, sondern sollte vielmehr als stadträumliche Vernetzung gedacht werden. Vom Markt aus muss durch Blickachsen und wiederkehrende Strukturen bereits der Landschaftsraum oder der See erkennbar sein.

Anbindung ist das große Thema der Fortführung der Innenstadtentwicklung, insofern müssen geeignete Projekte definiert werden, die die Aufweitung der City-Lage unterstützen und die Wahrnehmung dieser nach innen und außen verbessern.

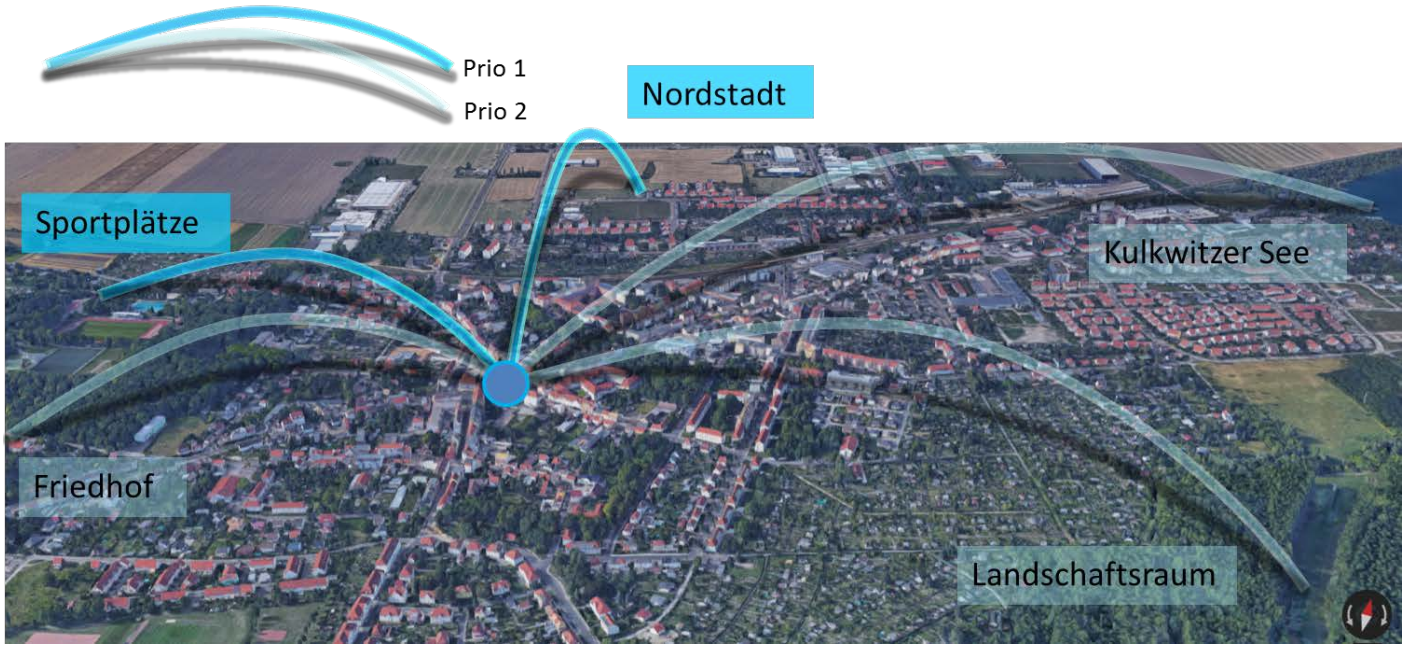


**Abbildung 22 Bezüge und Anbindung Innenstadt mit wichtigen Räumen herstellen**

Bei der Kartierung des Untersuchungsgebietes im Februar 2018 wurden auch sämtliche öffentliche Räume hinsichtlich städtebaulicher Missstände erfasst. Die konkreten Missstände wurden in den vorangegangenen Abschnitten bereits ausführlich erläutert. Die folgende Karte gibt einen Überblick über die Missstände im öffentlichen Raum (inkl. Stadtbad).

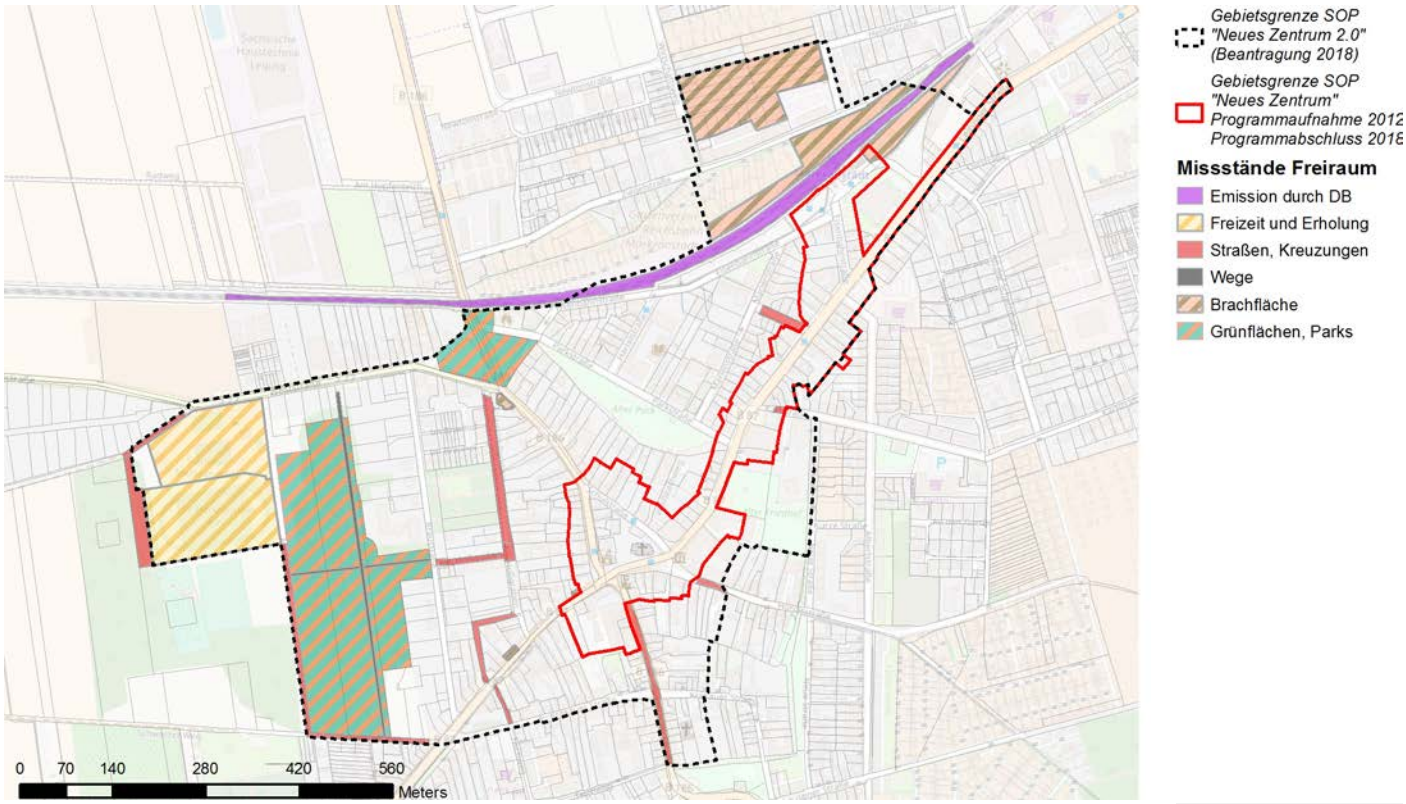


**Abbildung 23 Missstände Freiraum**

## 2.4 Verkehr

Das Untersuchungsgebiet Innenstadt wird von zentralen Verkehrsachsen geschnitten (Bundesstraße B 186 und B 87, die teilweise als Zubringer- oder Umleitungsstrecke der Bundesautobahnen A 9 und A 38 fungieren) und tangiert (Gleistrasse der Deutschen Bahn mit Fern- und Güterverkehr). Diese haben auf Grund der starken Lärm- und Staubemissionen erheblichen Einfluss auf die weitere Entwicklung der Kernstadt von Markranstädt.

**Abbildung 24 Verkehrsachsen**[8]

Die von Leipzig kommende Bahnlinie Richtung Weißenfels schneidet die Markranstädter Innenstadt von der nördlichen Vorstadt ab. Zwar konnte in den letzten Jahren durch den Neubau eines Fußgängertunnels am Bahnhof die Situation verbessert werden, jedoch ist die deutliche Wirkung als stadträumliche Barriere der Gleistrasse noch immer präsent.

Der Mittelpunkt der Stadt bildet die Kreuzung der beiden Bundesstraßen B 186 und B 87. Vor allem die B 186 ist als Parallelroute zur A 9 eine willkommene Ausweichstrecke für den Schwerlastverkehr. Die Kreuzung direkt am Marktplatz und die weitere Streckenführung durch die ursprünglich vitalsten Bereiche der Innenstadt haben einen erheblichen negativen Einfluss auf die dort verortete Wohn- und Versorgungsfunktionen. Zum einen werden Anwohner durch die starken Emissionen (Lärm und Abgase) beeinträchtigt, zum anderen kann sich entlang der Hauptstraßen auch kaum Aufenthaltsqualität entwickeln, die wiederum die Funktion der Hauptstraßen als Geschäftsstraßen und Versorgungszentrum begünstigen würde. Im Flächennutzungsplan ist die Verlegung des Durchgangsverkehrs auf eine Umgehungsstraße vorgesehen. Ergänzend dazu wird ein Verkehrsverbot für Schwerlastverkehr im Zentrum angestrebt.

Mit dem Bundesverkehrswegeplan 2030 wurde vorgesehen, den Streckenabschnitt der Bundesstraße B 186 an den westlichen Stadtrand zu verlegen. Eine Realisierung ist noch nicht zeitlich eingeordnet und dürfte noch einige Jahre auf sich warten lassen. Die Verlegung dürfte zu einer deutlichen Entlastung der Innenstadtbereiche führen und bietet naturgemäß ein enormes Gestaltungspotential (Gehwegbreiten, Radwege, Aufenthaltsbereiche). Der Streckenabschnitt war traditionsgemäß keine Einzelhandelslage, sondern vorrangig von Wohnbebauung und alten landwirtschaftlichen Siedlungsstrukturen geprägt. Es bleibt zu prüfen, in wie weit sich einzelne für Wohnnutzung unattraktive Grundstücke (vor allem in Nähe zu Marktplatz und bestehenden Einzelhandelslagen) für eine zentrumsrelevante Nutzung aktivieren lassen.

[8] Quelle: INSEK 2020

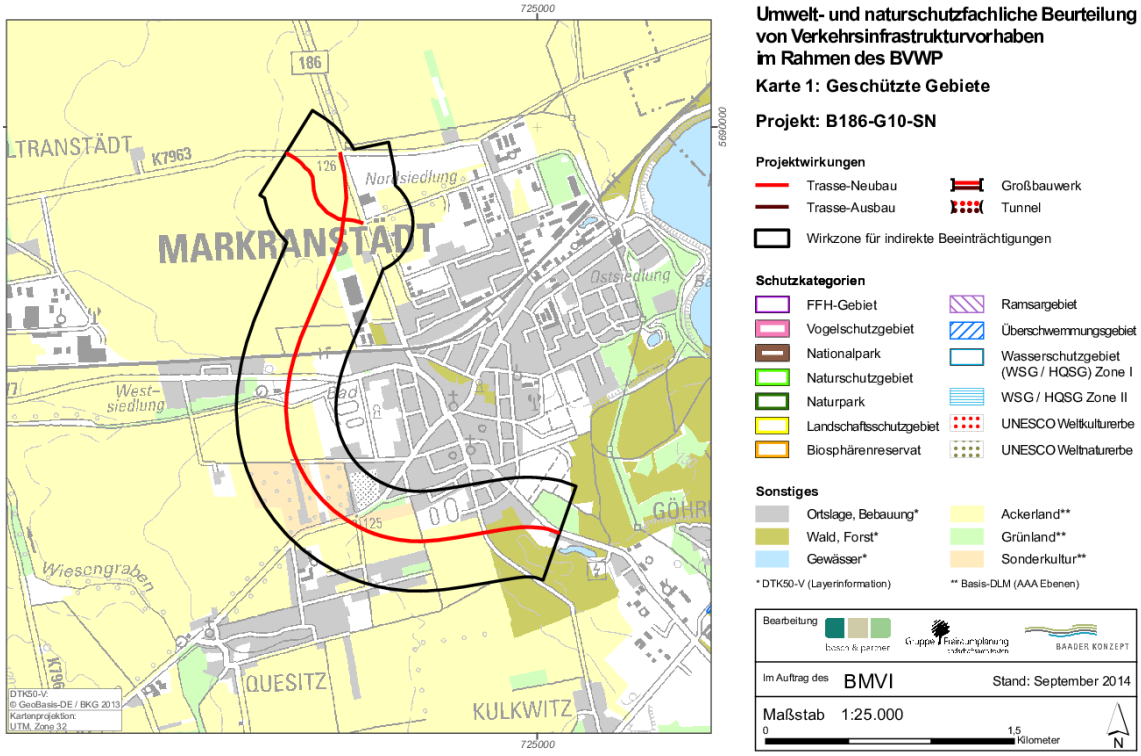


**Abbildung 25 Verlegung B 186 westlich Markranstädt**[9]

Mit der Verlegung wird eine komplette Neusortierung des innerstädtischen Verkehrs erforderlich. In Rede steht dabei auch die Schließung des Bahnübergangs. In wie weit dies negative Auswirkungen für die Innenstadt zur Folge hat und man gegebenenfalls über andere Lösungen nachdenken muss, sollte konzeptionell geprüft werden. Die Stadt fordert den unbedingten Erhalt des Bahnübergangs, ist er doch eine wichtige innerstädtische Verbindung zwischen Zentrum im Süden und Gewerbegebiet im Norden. Ohne den Bahnübergang gäbe es gar keine innerstädtische Verbindung zwischen diesen beiden Stadtbereichen mehr.

### *ÖPNV, ruhender Verkehr*

Die Verteilung des ruhenden Verkehrs ist mit der sich ändernden Situation des innerstädtischen Einzelhandels ebenfalls zu untersuchen. Ein Verkehrskonzept für die Innenstadt besteht derzeit nicht, ist vor dem Hintergrund der sich ändernden Rahmenbedingungen und der sich wandelnden Mobilität aber ein dringend notwendiges Werkzeug für die Innenstadtentwicklung. Ein wichtiger Aspekt in diesem Zusammenhang sind auch die sich ändernden Mobilitätsgewohnheiten der Pendler. Diese nutzen verstärkt den Schienenpersonennahverkehr und reisen aus den Ortsteilen mit dem PKW an. Dies führt zu einem größeren Stellplatzbedarf in unmittelbarer Nähe zum ÖPNV-Verknüpfungspunkt (Bahnhof).

Die ÖPNV-Verknüpfungsstelle wird hervorragend angenommen. Es wird in Zukunft darauf angekommen das Hinterland (Ortsteile Markranstädts) besser und vertaktet mit dem Bahnfahrplan (ggf. zukünftig S-Bahn) mittels Bus anzuschließen. Gleichzeitig muss der Bahnhof barrierefrei gestaltet werden um Familien mit Kindern und älteren Nutzern den Zustieg zu erleichtern.

9 Quelle: Bundesverkehrswegeplan 2030 Projektdossier B186-G10-SN

# 2 Allgemeine Stadt- und Quartiersanalyse



## AKTUELLE HERAUSFORDERUNGEN

**Abbildung 26 Aktuelle Herausforderungen innerstädtische Verkehrsemissionen**

## 2.5 Zusammenfassung Problembewertung

Die Stadt Markranstädt steht vor großen Herausforderungen. Zurückzuführen ist diese Situation vor allem auf den sprunghaften Wechsel der Bevölkerungsentwicklung seit dem Jahr 2012. Aus der davorliegenden Entwicklungsphase, die von zurückgehender Bevölkerung geprägt war, mussten Aufgaben aufgrund schlechter Finanzausstattung verschoben werden. Diese Aufgaben bestehen heute immer noch und fallen nun zusammen mit Anforderungen, die durch den Zuzug erzeugt werden. Die Zugezogenen bringen neue Ansprüche an das Lebensumfeld mit (Suburbanisierer). Das erzeugt zwar die große Herausforderung neue Nutzungen und zusätzliche Funktionen in der Innenstadt anzusiedeln (Kultur, Kreativwirtschaft, Büros, Einzelhandel) aber ebenfalls neue Möglichkeiten die Innenstadt als Mittelpunkt des öffentlichen Lebens für alle zu entwickeln.

Es bestehen im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände im Bereich der öffentlichen Infrastruktur (Stadtbad, Schulen), am privaten Gebäudebestand (vor allem Schwerpunkträume entlang Bundesstraßen und Bahnhofsumfeld) sowie am Bestand der öffentlichen Grünanlagen. Die Problemlagen lassen sich im Wesentlichen auf zwei Stränge zurückführen: zum einen der steigende Anspruch an innerstädtische Nutzungen in Folge des starken Bevölkerungswachstums, zum anderen auf die hohen Verkehrsemissionen entlang der beiden das Gebiet querenden Bundesstraßen und die daraus resultierenden Konflikte mit anderen Nutzungen.

### *Neue Funktionen Kernzentrum*

Markranstädt als Grundzentrum übernimmt eine elementare Versorgungsfunktion für den Verflechtungsbereich. Dies erfordert ein leistungsfähiges und wirtschaftlich nachhaltig arbeitendes Kernzentrum, um die umfassende Versorgungsfunktion für die Bewohner sicherzustellen. Der Anspruch an die Versorgungsfunktion wächst. So bezieht sich die Versorgungsfunktion der Innenstadt nicht nur auf die Bereitstellung von öffentlichen Einrichtungen und Diensten und dem Angebot von Einzelhandel und Dienstleistungen. Zusätzliche Angebote könnten sich auf die Bereiche Freizeit, Erholung und Kreativwirtschaft beziehen, um die Vielfalt der altstädtischen Funktionen zu erweitern und zusätzliche Besuche zu begründen, aber auch, um die Innenstadt als Wohnstandort für Ältere und Familien weiter attraktiv zu gestalten. Dazu gehört dann die Schaffung eines adäquaten, an den Ansprüchen der verschiedenen Bevölkerungsgruppen orientierten Angebotes an erlebbaren Grün- und Freiflächen (z.B. Spiel- und Erlebnisräume für Kinder, Kommunikationsräume für Senioren).

Neben der Erfüllung qualitativer Anforderungen an diese verschiedenen Angebote geht es um Fragen der Erreichbarkeit für alle Mobilitätsformen. Der durch die vielfältigen Nutzungen generierte Verkehr sollte möglichst in einer Form gelenkt werden, die der Funktionalität des Gebietes gerecht wird (Wohnqualität/ Aufenthaltsqualität) und die Mindestanforderungen an Fußläufigkeit für die Besucher erfüllt. Insofern ist gerade das Bahnhofsumfeld für eine attraktive Innenstadtentwicklung zu aktivieren.

### *Emissionen und Barrieren*

Als Folge des hohen Verkehrsaufkommens auf den beiden Bundesstraßen leidet das Stadtzentrum Markranstädts unter starken Lärm- und Staubemissionen. Die Aufenthaltsqualität entlang der Straßen und besonders im Kreuzungsbereich am Markt leidet. Gleichzeitig stellen die Trassen städtebauliche Barrieren dar. Selbst kurze Wege, wie in der Leipzig Charta von 2007 gefordert und von der Stadt mit der Konzentration der Infrastrukturinvestitionen im Untersuchungsgebiet weitestgehend umgesetzt, sind in Markranstädt stets mit der Querung zumindest einer der beiden Bundesstraßen verbunden. Neben diesem sicherheitsrelevanten Aspekt gelingt es vor dem Hintergrund der Präsenz von Schwerlastverkehr und Blechlawinen kaum, die Woh-

nungsleerstände im Stadtzentrum abzubauen und neue Wohnformen wie zum Beispiel Stadthäuser oder Mehrgenerationenwohnen im Innenstadtbereich anzusiedeln. Ebenso leidet das Image der Innenstadt als Standort für Handel und Kultur unter diesen Bedingungen. Die Leipziger Straße wurde mit der städtebaulichen Fördermaßnahme SOP „Neues Zentrum“ bereits neugestaltet und qualitativ hin zu einem attraktiven Stadtraum mit Verweilpotential transformiert. Die Schkeuditzer Straße, die Zwenkauer Straße und die Lützener Straße harren noch einer entsprechenden Anpassung. Mit dem aktuellen Bundesverkehrswegeplan und der Einordnung der westlichen Ortsumfahrung Markranstädts als vordringlichen Bedarf eröffnen sich neue Gestaltungsperspektiven für diesen Stadtraum.

# 3 übergeordneter Planungskontext



## 3.1 Einordnung in die Landes- und Regionalplanung

Mit dem Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) wird der von der Staatsregierung am 16. Dezember 2003 als Rechtsverordnung beschlossene Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2003) fortgeschrieben. Aus dem Landesentwicklungsplan werden geltenden Regionalpläne abgeleitet.

Ziel: Erhalt grundzentrale Funktion

Die Stadt Markranstädt ist als zentraler Ort (Grundzentrum) eingestuft. Sie ist somit ein Wirtschafts-, Versorgungs- und Dienstleistungszentrum ihres Verflechtungsbereiches. und nimmt die Grundversorgung für ihr gesamtes Stadtgebiet wahr.

Der Stadtkern befindet sich ca. 4-5 km von den nächstgelegenen Leipziger Stadtteilzentren C-Zentrum Jupiterstraße, D-Zentrum Miltitzer Allee entfernt. Mit den Einrichtungen in den Bereichen Bildung, Sport und Naherholung besitzt Markranstädt wichtige Ergänzungsfunktionen, die jedoch nicht in die Belange des Oberzentrums eingreifen. Die Stadt Markranstädt ist unter Berücksichtigung ihrer räumlichen Verflechtungen so zu entwickeln, dass Funktionen des Oberzentrums Leipzig nicht beeinträchtigt werden.[10]

Gegenwärtig läuft die Fortschreibung des Regionalplanes Westsachsen. Zu den benannten Faktoren sind keine signifikanten Änderungen zu erwarten. Die Einstufung als Grundzentrum und die Abstimmung der Entwicklung auf Planungen in angrenzenden Leipziger Stadtgebieten wird bestehen bleiben.

## 3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

2010 erarbeitete die Stadt Markranstädt im Rahmen einer breiten Bürgerbeteiligung das integrierte Stadtentwicklungskonzept Markranstädt 2020. Die Planungsziele des InSEK wurden mit Stadtratsbeschluss vom 03.06.2010 bestätigt.

Fortschreibungsbedarf InSEK (2018)

Mittlerweile ist klar, dass das InSEK fortgeschrieben werden muss. Der anvisierte Planungszeitraum 2020 rückt näher, gleichzeitig haben sich wesentliche Rahmenbedingungen geändert (Bevölkerungsentwicklung, Flächennachfrage, Überregionale Verkehrsplanung). Die Fortschreibung des integrierten gesamtstädtischen Stadtentwicklungsprozesses ist für das Jahr 2018 vorgesehen. Die im Rahmen des hier vorliegenden SEKo formulierten Überlegungen und Zielsetzungen bauen grundlegend auf dem bestehenden InSEK 2020 auf, bilden gleichzeitig erste neue, die Kernstadt betreffende Ansätze ab.

Nachfolgend werden wesentliche Kernaussagen, die für das Untersuchungsgebiet Markranstädt Innenstadt relevant sind, übersichtsartig aufgeführt.

[10] Quelle: Regionalplan 2008 S.15

# 3 übergeordneter Planungskontext



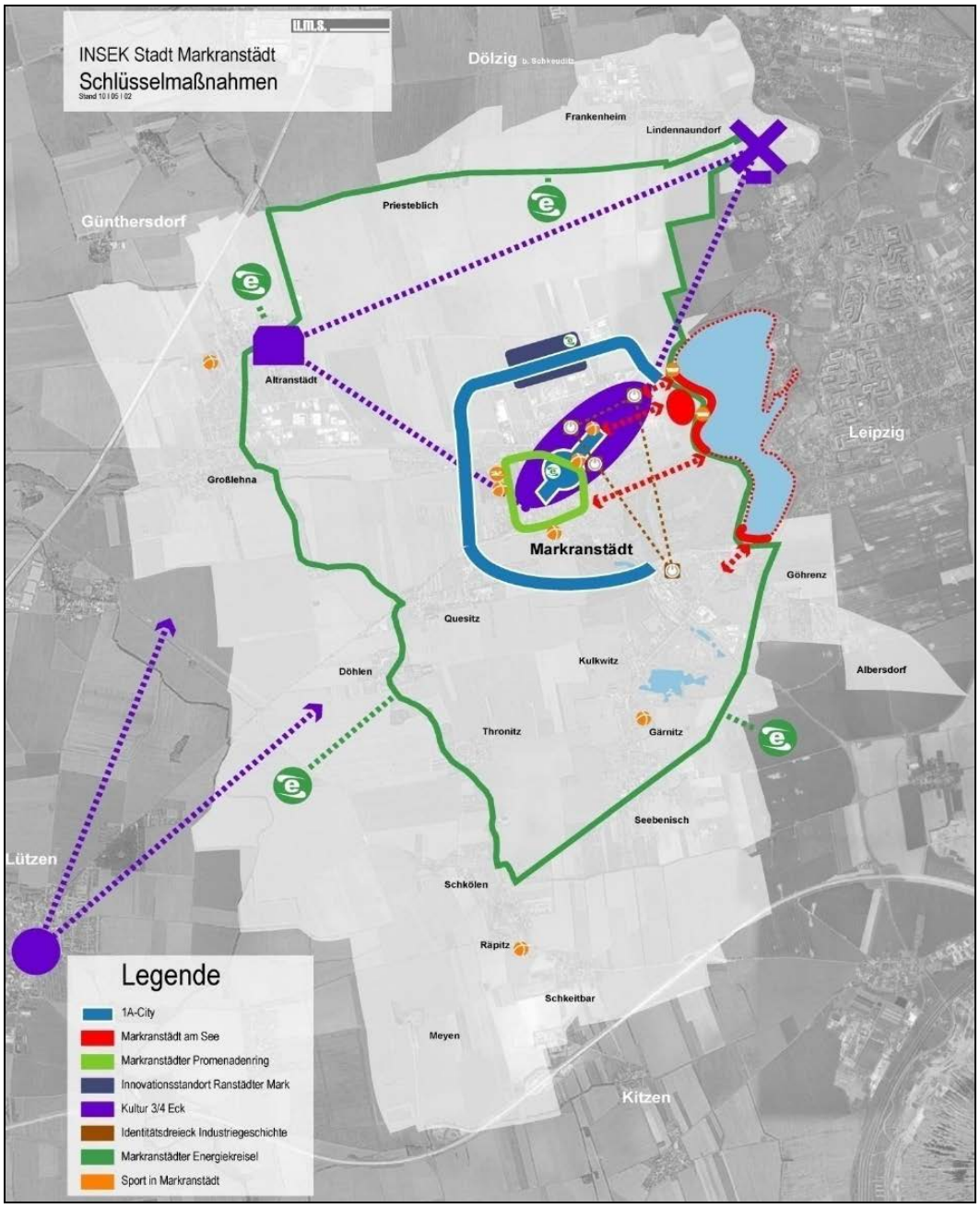


**Abbildung 27 Schlüsselmaßnahmen**[11]

Auf der Innenstadt liegt der Fokus der meisten Fachkonzepte, folglich werden Ziele und Maßnahmen, die die Innenstadt betreffen, stets mit hoher Priorität eingestuft. So wird z.B. vor dem Hintergrund hoher Ausweisungen von Neubauflächen und der zu erwartenden Bevölkerungsstagnation [12]auf die Bedeutung der Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort hingewiesen. Zwar sind die geforderten Sanierungen im Bereich der Gründerzeit weitestgehend abgeschlossen, jedoch ist im Bereich der historischen Hofbebauung entlang der Schkeuditzer Straße in Zukunft von einer Verschlechterung der Situation auszugehen. Bei vielen älteren Eigennutzern ist eine Nachnutzung der historischen Gebäude nicht gesichert. Deshalb sollte in Zukunft konkret über eine Förderung dieser Hofbebauung nachgedacht werden.

11 Quelle: InSEK 2020

12 Anmerkung: zwischenzeitlich erlebt Markranstädt ein sichtbares Bevölkerungswachstum. Vgl. Abschnitt 2.1

Besonders hervor sticht jedoch die Leipziger Straße als Schlüsselmaßnahme „1A City“. Diese Maßnahme soll vorbereitend und weiterführend die explizite Förderung des Einzelhandels hinsichtlich Standortsicherung und Neuansiedlung flankieren. Es wird eine gesamtstädtische Steuerungsstrategie empfohlen, welche in einem zu aktualisierenden Einzelhandelskonzept zu koordinieren wäre.[13]

Die realisierte Umgestaltung wirkt auf diese noch im InSEK beschriebene Problemlage und beseitigt wesentliche bauliche Missstände, dennoch ist mit dem deutlich sichtbaren Ladenleerstand weiterhin der Einzelhandelsbesatz einem suburbanen Grundzentrum nicht angemessen. Weitere bauliche Aufwertungen in angrenzenden Bereichen würden die weitere positive Entwicklung der Leipziger Straße unterstützen.

### 3.2.1 Leitbild der Stadtentwicklung

Markranstädt möchte mit Energie in die Zukunft. So formuliert es das Leitbild, welches im Jahr 2008 beschlossen wurde. Die Stadt sieht für sich ein großes Potential sowohl als Wirtschaftsstandort als auch als attraktiver Wohnstandort mit differenzierten Wohnangeboten. Mittlerweile ist das Leitbild etabliert und von allen Akteursgruppen angenommen. Vor allem in der Innenstadt konnte durch aktive Begleitung im Rahmen der Städtebauförderung (Citymanagement, Verfügungsfonds) das Leitbild effizient transportiert werden.

Mit den aktuellen demografischen Rahmenbedingungen (starkes suburbanes Wachstum) kann Markranstädt seinen Status als Trabant im Leipziger Verflechtungsraum weiter festigen und an dessen positiver Entwicklung partizipieren. Folglich richtet sich das kommunalpolitische Handeln der Stadt zukünftig auf ein starkes Wachstum aus. Die derzeit in Markranstädt verorteten Funktionen müssen deshalb dringend gestärkt und ausgebaut werden. Das große Interesse der Bürger an ihrer Stadt und das positive Image als Sportstadt und Wirtschaftsstandort unterstützen die positiven Tendenzen. Wichtig ist aber weiterhin, Markranstädt als Wohnstandort attraktiv zu halten und den Qualitätslevel der öffentlichen Infrastrukturangebote weiter auf hohem Niveau zu verstetigen. Unter Wachstumsbedingungen kann es durch zu hohe Nachfrage öffentlicher Dienstleistungen schnell zu einem Qualitätseinbruch kommen. Im Standortwettbewerb wäre ein derartiger Wahrnehmungswandel ein signifikanter Nachteil, den es zu vermeiden gilt.

[13] Anmerkung: zwischenzeitlich wurde ein Einzelhandelskonzept erarbeitet und beschlossen.

# 3 übergeordneter Planungskontext



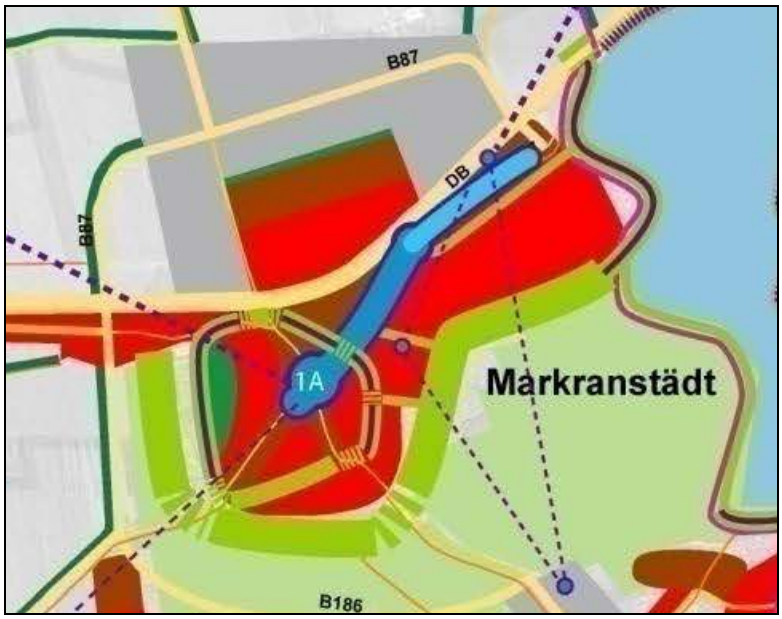


**Abbildung 28 Ausschnitt räumliches Leitbild Markranstädt[14]**

## 3.2.2 Fachkonzept 4.1 Städtebau und Denkmalpflege

Prägendstes Ziel der Stadtentwicklung wird in den nächsten Jahren die Innenentwicklung sein. Das vorhandene Siedlungsgefüge soll weiter verdichtet und die historischen Ortskerne der Ortsteile sollen erhalten werden. Die überhöhte Ausweisung von Baugebieten, von denen nicht abzusehen ist, dass sie am Markt nachgefragt werden, wird äußerst kritisch betrachtet.[15]

Ein weiterer wichtiger Themenbereich liegt in der Erhöhung der Qualität des öffentlichen Raumes. Insbesondere die Rückgewinnung der Straßen und Plätze als Aufenthaltsraum für Markranstädter Bürger und Gäste übernimmt hierbei eine zentrale Rolle. Dabei ist die Vernetzung und Weiterentwicklung der bereits bestehenden Grünflächen als auch der Anschluss an den Landschaftsraum Kulkwitzer See von besonderer Bedeutung.

## 3.2.3 Fachkonzept 4.2 Wohnen

Die bei der Erstellung des InSEK verwendeten Daten zur Ermittlung des Wohnungsleerstandes stimmen nicht mit denen der bei der Kartierung im November 2010 erfassten überein. Das InSEK gibt den Leerstand der Wohneinheiten für die Kernstadt mit ca. 10 % an, jedoch wurden tatsächlich mehr als 30 % der Wohnungen bei der Erfassung unbewohnt vorgefunden.

Diese Diskrepanz rückt die Problematik des Innenstadtwohnens noch stärker in den Fokus. Das bereits im Fachkonzept 4.1 Städtebau und Denkmalschutz formulierte Ziel der weiteren Sanierung von gründerzeitlicher Bausubstanz wird in Zukunft die Situation allein nicht beheben. Vielmehr sind die Rahmenbedingungen für das Innenstadtwohnen insgesamt zu verbessern. Dazu zählen in Markranstädt insbesondere verkehrsplanerischen Ziele.

[14] Quelle: InSEK 2020

[15] Anmerkung: Diese Einschätzung entstammt dem InSEK Stand 2007. Zwischenzeitlich sind alle Baugebiete gut gefüllt und Neuausweisungen erscheinen durchaus sinnvoll. Dennoch liegt der Fokus nach wie vor auf der Innenentwicklung

### 3.2.4 Fachkonzept 4.3 Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel, Tourismus

Die hohe Zahl an Einpendlern wurde in den InSEK – Arbeitskreisen als Potential erkannt. Die Einpendler sollten gezielter mittels einer Initiative für die Vermarktung des Wohnstandortes Markranstädt angesprochen werden. Die Standortvorteile und Alleinstellungsmerkmale der Kommune sind diesem Personenkreis engagiert und ambitioniert aufzuzeigen. Die Betonung sollte bei derartigen Marketingaktivitäten stets auf innerstädtischen und integrierten Wohnlagen liegen. Als wichtige Aufgabe wird im InSEK der Aufbau eines Unternehmernetzwerkes benannt. Die Intensivierung der innerkommunalen Wirtschaftskreisläufe, ein befruchtender Erfahrungsaustausch und eine frühzeitige Kooperation mit lokalen Bildungseinrichtungen sind Ziele dieses Netzwerks. Die Stadtverwaltung kann hier jedoch nur unterstützend bei Aufbau und Pflege eines solchen Netzwerks agieren, die Initiative muss im Sinne der Nachhaltigkeit von der Unternehmerschaft ausgehen.

Eine besondere Herausforderung repräsentiert die Aktivierung und Attraktivierung der Einzelhandelslage Leipziger Straße. Der hohe Ladenleerstand in diesem Bereich, welcher als zentrale Einkaufslage der Kommune aufgewertet werden muss, um diese Funktion zukünftig weiterhin übernehmen zu können, kann nur durch integrierte Entwicklung reduziert werden. Hierfür wurde im InSEK eine separate Schlüsselmaßnahme eingerichtet. Dem ersten Ansatz entsprechend soll das A-Zentrum zu einer Lage entwickelt werden, welche einerseits für die Gesamtstadt eine Versorgungsfunktion für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf übernimmt, darüber hinaus aber überregionale Kaufkraftzuströme generiert. Die B-Zentren sind als Lagen zu interpretieren, in welchen großflächiger Einzelhandel (Discounter, Fachmärkte) in höherer Konzentration auftritt, dies jedoch dahingehend gesteuert werden soll (u. a. Verkaufsflächen- und Sortimentsbegrenzung), dass das A-Zentrum nicht in seiner Funktion geschwächt wird.

Für das Beherbergungsgewerbe werden im InSEK 2020 deutliche Potentiale aufgezeigt. Die Bettenauslastung und die Übernachtungen je Einwohner liegen deutlich hinter den Werten der direkten Wettbewerber im Leipziger Umland. Das Image von Markranstädt als Stadt am See und als Stadt der Kultur sollte für die Steigerung des Tourismus gestärkt und besser genutzt werden. Die prominente Bedeutung dieses Themas wurde in den Arbeitskreisen bei der Erarbeitung des InSEK unterstrichen. Die Schlüsselmaßnahmen Markranstädt am See und das Kultur 3/4-Eck bündeln Maßnahmen, die auf eine bessere Ausschöpfung des touristischen Potentials abzielen.

### 3.2.5 Fachkonzept 4.5 Landschaft, Natur und Umwelt

Das Thema Landschaft, Natur und Umwelt kann auf zwei Ebenen betrachtet werden. Das InSEK formuliert die Gesamtstadt mit allen Ortsteilen als Teil des Grünen Rings Leipzig. Hierbei werden die Bedeutung des ländlich geprägten Raumes und dessen behutsame Gestaltung sowie die Revitalisierung der harmonisch in die gut erhaltenen historischen Ortsteile integrierten Fließgewässer hervorgehoben.

Im Maßstab der Kernstadt sollen die existierenden Grünflächen aufgewertet und stärker miteinander vernetzt werden. Ziel ist dabei vor allem die Verbesserung der Erlebbarkeit der innerstädtischen Grünflächen für Bewohner und Besucher (Verbesserung Nutzbarkeit durch weitere zielgruppenorientierte Angebote, Beleuchtungskonzeption Promenadenring). Außerdem sieht das InSEK vor, die Flächen entlang des Kulkwitzer Sees besser an die Innenstadt anzuschließen.

Das Gebiet der Innenstadt weist drei große Grünflächen auf: der „Alte Park“, die Parkanlage „Alter Friedhof“ und der Promenadenring. Diese drei Grünflächen bilden einen Teil des „Grünen Bandes“, welches im InSEK als Schlüsselmaßnahme definiert ist. Es ist vorgesehen, die städtischen Parks und Grünflächen in der Kernstadt und in den angrenzenden Erweiterungsgebieten zu vernetzen und zu qualifizieren. Mit der Umsetzung eines einheitlichen Beleuchtungskonzepts und der Verbesserung der Stadtmöblierung soll ein städtischer Identifikationsbereich geschaffen werden.

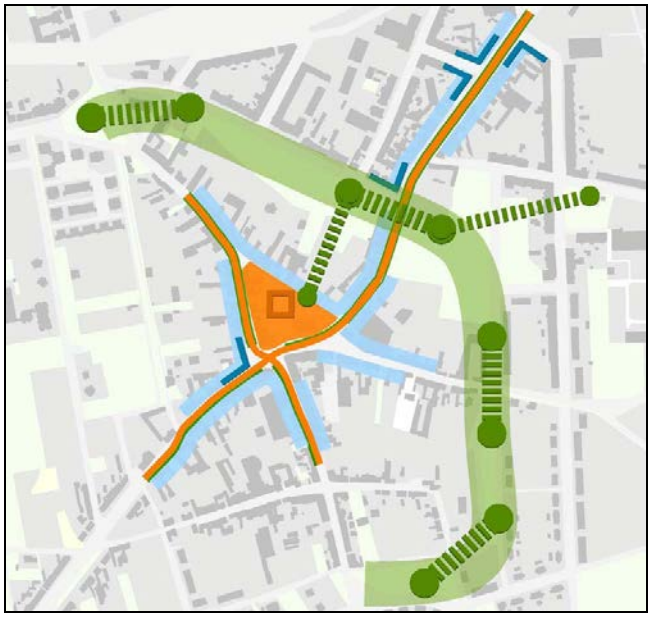

**Abbildung 29 „Grünes Band“[16]**

### 3.2.6 Relevante gesamtstädtische Schwerpunktthemen

Zusammenfassend können aus der Integrierten Stadtentwicklungsstrategie für den Innenstadtbereich die folgenden Schwerpunktziele dargestellt werden

*Zielbereich: Stadtkern allgemein*

– weitere Stärkung des Stadtkerns in seiner zentralen Bedeutung für die Gesamtstadt,

– stärkere fußläufige Vernetzung der einzelnen Stadtteile

– Erhalt und Neugestaltung von bestehenden Wohnstandorten und Schaffung alternativer, attraktiver Wohnungsangebote (gezielte Aktivierung von Baulücken und kleine innenstadtnahe Standorte für den Eigenheimbau)

*Zielbereich: Stadtkern Leipziger Straße*

– Realisierung der Umgehungsstraße zur Entlastung der Innenstadt

– Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Freiraum (nutzerorientierte Gestaltung des Straßenraums)

– Differenzierung unterschiedlicher Stadtbereiche in ihrer Straßenraumgestaltung

– Aufbau und Sicherung vielfältiger Angebote an Aktivitäten im Freiraum

– Attraktivitätssteigerung, Aufbau eines positiven Gebietsimages, Stärkung der Identität der Bewohner und Erhöhung der Bindung an den Stadtteil

[16] Quelle: InSEK 2020

*Zielbereich: Stadtkern, Vorstädte*

– Verzahnung der Stadtgebiete mit dem Landschaftsraum, Ausprägung der innerstädtischen Freiräume

– Gestaltung der Stadteingänge und Stadtränder

– Wiederbelebung und Sicherung der Funktionsfähigkeit historischer Bereiche

– behutsamer Umgang im Umfeld denkmalgeschützter Einzelgebäude, Erhalt Ablesbarkeit der Stadtgeschichte

### 3.2.7 Schlüsselmaßnahmen

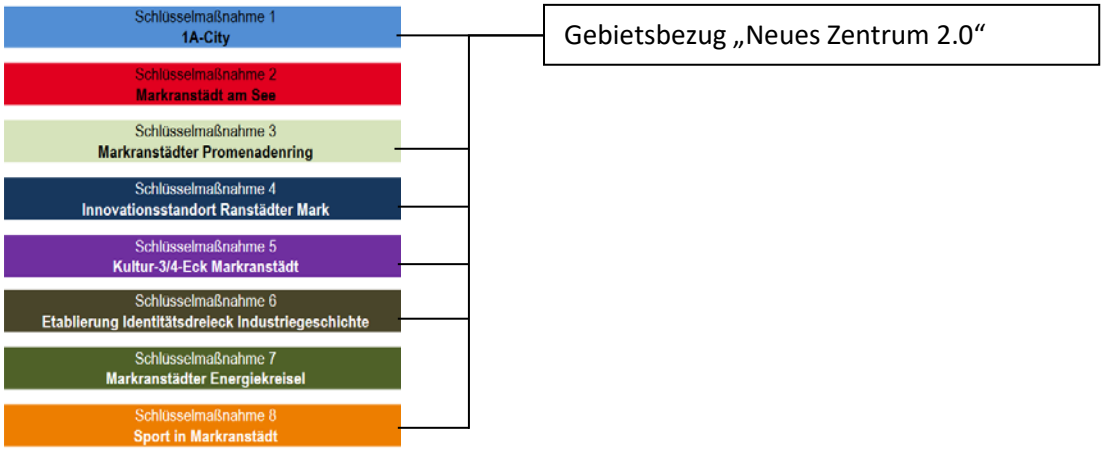


**Abbildung 30 Schlüsselmaßnahmen laut InSEK und Gebietsbezug**

## 4.1 Bedeutung und Potentiale des Stadtteiles

Das Untersuchungsgebiet ist die Innenstadt von Markranstädt. Es handelt sich um den zentralen Versorgungsbereich und den Standort der meisten öffentlichen Einrichtungen der Stadt. Im Norden reicht das Untersuchungsgebiet bewusst über die starke Barriere der Bahntrasse hinaus, um eine Verbindung der Innenstadtfunktion für die Nordstadt herzustellen. Das Untersuchungsgebiet stellt mit dem Stadtbad sowie verschiedenen Sportanlagen und kulturellen Einrichtungen auch den Lebensmittelpunkt der Stadt dar.

– Der Versorgungsraum Innenstadt bietet Angebote des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. Die Haupteinkaufslage befindet sich in der Leipziger Straße. Der Markt und die Marktgalerie sind als Einkaufslage abgehängt, weil Sie über zu wenig attraktive Angebote und Frequenzbringer verfügen. Die Erschließung erfolgt hauptsächlich über den motorisierten Individualverkehr. Mit der Umgestaltung der Leipziger Straße wurden Rad-, Park- und Fahrstreifen getrennt und überdies Straßenbegleitgrün in die Gestaltung integriert. Eine Fortführung der Stadtraumanpassung für alle Areale des zentralen Versorgungsbereiches wäre ein folgerichtiger weiterer positiver Entwicklungsimpuls.

– Die Innenstadt ist das kulturelle Zentrum Markranstädts und aus diesem Grund auch für den Tourismus von hoher Bedeutung. Mit dem sanierten und erweiterten Rathaus, der Stadthalle und der St. Laurentius Kirche bestehen interessante Orte für kulturelle Ereignisse. Der neu gestaltete Marktplatz bietet einen zeitgemäßen öffentlichen Raum für temporäre und saisonale Marktangebote und Stadtfeste (Wochenmarkt, Weihnachtsmarkt). Mit dem Kulkwitzer See besteht ein großes touristisches Potential, an das die Entwicklung der Innenstadtbereiche angedockt werden kann. Es besteht eine wachsende Nachfrage nach Flächen für niedrigschwellige gewerbliche, kulturelle und soziokulturelle Betätigungen. Diese Nachfrage wird auch getragen durch den Mangel selbiger Flächen in der Leipziger Innenstadt. Das aktive Vermarkten von zur Verfügung stehenden Flächen in Markranstädt böte die Chance, Kreativwirtschaft und Digital Start Ups auch nach Markranstädt zu locken und so von diesem gesamtwirtschaftlichen/gesamtgesellschaftlichen Trend zu profitieren.

– Mit dem Markranstädter Promenadenring (Alter Park, Alter Friedhof und Park am Promenadenring, Stadtpark/König-Albert-Park) verfügt die Stadt über ein sehr zentrumsnahes Angebot an Grünflächen, welche durch geeignete Maßnahmen an den Landschaftsraum angeschlossen werden können. Die Erlebbarkeit und der Erholungswert der Freiflächen kann mit einfachen Mitteln qualifiziert werden (Beleuchtung, Vernetzung, Möblierung). Der Stadtpark bietet die Chance, historische Grünbezüge und aktuelle Anforderungen an grüne Freiräume für alle Bewohner und Besucher miteinander zu verbinden.

– Der momentan vordringlichste Problembereich ist die Innenstadt als Verkehrsraum. Die Kreuzung der beiden Bundesstraßen stellt gegenwärtig eine starke Belastung für die anderen Funktionen dar. Mit der Verlagerung auf eine Ortsumgehung bietet sich ein einmaliges Gestaltungspotential für die betroffenen Straßenräume.

## 4.2 Zieldefinition sowie mögliche Maßnahmenpakete

Die gebietsbezogenen Zielsetzungen sind aus den gesamtstädtischen Zielen und Leitlinien abgeleitet (Stadtentwicklungsstrategie, Leitbild) und berücksichtigen die besonderen Potentiale des Gebietes. Die Festlegung von Entwicklungszielen für das Untersuchungsgebiet entspricht der Beschreibung eines auf einen vorgegebenen Zeitraum in der Zukunft projizierten Endzustandes. Die Formulierungen unter 4.2.1 – 4.2.3 werden im Folgenden bewusst aus dieser zukünftigen Perspektive heraus abgeleitet und beschrieben. Die Formulierung wird im Folgenden bewusst aus dieser zukünftigen Perspektive heraus abgeleitet. Somit wird ein Sollzustand geschaffen, der permanent mit der sich vollziehenden Entwicklung abgeglichen werden kann.

Bezogen auf den gegenwärtigen Istzustand ergeben sich Maßnahmen, mit denen der beschriebene Endzustand, die Entwicklungsziele, erreicht werden kann. Im Fortgang der Umsetzung des Gebietskonzeptes sind die Maßnahmen regelmäßig hinsichtlich Ihrer Wirkung für die Zielerreichung zu prüfen.

Die Akteure vor Ort sind aktiv in die Vorhaben und Projekte einzubeziehen. Durch die Fortführung der Tätigkeit des Citymanagers, der die Akteure vor, während und nach der Maßnahme koordiniert, soll eine langfristig selbst tragende und aktiv gelebte Struktur der Zusammenarbeit geschaffen werden.

Bei der Formulierung von konkreten Zielen wird bewusst auf drei wesentliche Säulen der Innenstadtentwicklung abgestellt: Gewerbeentwicklung, Wohnentwicklung und Grünentwicklung. Die Konzentration auf diese Zielbereiche macht die Zuordnung von Verantwortlichkeiten bei der Abarbeitung und bei Einbeziehung von Akteuren einfacher. Die Steuerung der Zielerreichung kann somit effizienter erfolgen.

### 4.2.1 Ziel 1 Weiterentwicklung City Markranstädt „Neues Zentrum 2.0“

Die City Markranstädt bietet eine überdurchschnittliche Branchenvielfalt und eine angemessene Angebotstiefe verglichen mit anderen Standorten im Leipziger Umland. Der Innenstadtbereich wird mittlerweile größer verstanden und erlebt, so dass Randlagen, die zu Programmbeginn noch nicht als Innenstadt verstanden wurden, nun neue Funktionen und interessante Angebote aufweisen.

– innerstädtisches Versorgungsangebot an gestiegene Nachfrage angepasst
– Nordstadt an zentralen Versorgungsbereich angeschlossen
– neue Flächenangebote in innerstädtischen Lagen erschlossen (Gewerbe/Büro)
– Ansiedlung neuer Anbieter erfolgt
– Attraktivität Marktgalerie verbessert
– hoher Digitalisierungsgrad bei Innenstadtvermarkung und beteiligten Akteuren erreicht

### 4.2.2 Ziel 2 Wohnen in der Innenstadt Markranstädt

Die Innenstadt von Markranstädt wird als attraktiver Wohnstandort wahrgenommen. Der Leerstand ist rückläufig. Die Wohnsituation hat sich vor allem für Ältere und Familien mit Kindern deutlich verbessert. Die Identität stiftenden Gründerzeitgebäude konnten erhalten und den aktuellen Anforderungen hinsichtlich Barrierefreiheit, Energieeffizienz und Familienbedürfnissen angepasst werden. Emissionen konnten reduziert werden.

– öffentliche Einrichtungen qualifiziert und steigenden Anforderungen angepasst
– Private Investitionen in Sanierung des Gebäudebestandes erfolgt
– Neue Flächenangebote für Neubau von innerstädtischen Wohnungen

### 4.2.3 Ziel 3 grüne Innenstadt

Die Innenstadt bietet abwechslungsreiche, ansprechende und beliebte Grünflächen, welche von Bewohnern und Besuchern gleichermaßen genutzt und geschätzt werden. Die unterschiedlichen Parks und Grünflächen verbinden sich zu einem erlebbaren Ring, der ein kurzfristiges innerstädtisches Erholungserlebnis ermöglicht.

– öffentliche Grünflächen sind miteinander vernetzt und qualifiziert („Promenadenring“ hergestellt)

– Klimaresilienz Innenstadt durch angepassten Grünbestand und Flächenentsiegelung erhöht

– Anbindung an Landschaftsraum (Wasser, offene Landschaft) wurde erlebbar gemacht

## 4.3 Zukunftsbild Innenstadt

Die in der Innenstadt Markranstädt verorteten Funktionen und Angebote gehen über das normale Maß eines Grundzentrums hinaus. Im Wettbewerb im Leipziger Umland nimmt Markranstädt eine gefestigte Rolle ein und behauptet sich gegenüber Wettbewerbern. Die durch den Bevölkerungszuwachs gewachsene Versorgungsverantwortung (Daseinsvorsorge, Einzelhandel) konnte gemeistert werden. Die Stadt Markranstädt und insbesondere die Innenstadt mit dem zentralen Versorgungsbereich hat auch für Besucher einen Bedeutungsgewinn erhalten (Freizeit, Erholung, Kultur).

**Abbildung 31 Zukunftsbild Innenstadt**

# 5 Umsetzung



## 5.1 Maßnahmen

Aus der Analyse und den gebietskonkreten Zielstellungen wurde folgendes Maßnahmenpaket abgeleitet. Neben der reinen analytischen Ableitung wurden auch bereits bestehende Projektansätze der Stadtverwaltung und bereits in der Öffentlichkeit diskutierte Projektideen mit einbezogen um einen schnellen Umsetzungsstart zu ermöglichen. Die gesamtstädtische Einordnung erfolgte im Wesentlichen basierend auf den Strategien des InSEK 2010. Dieses ist mittlerweile aufgrund der demografischen Entwicklung überarbeitungswürdig. Dennoch kann davon ausgegangen werden, dass die hier definierten Ziele für die Innenstadt auch zukünftig in gesamtstädtische Stadtentwicklungsstrategie (formell/ informell) eingeordnet werden können.

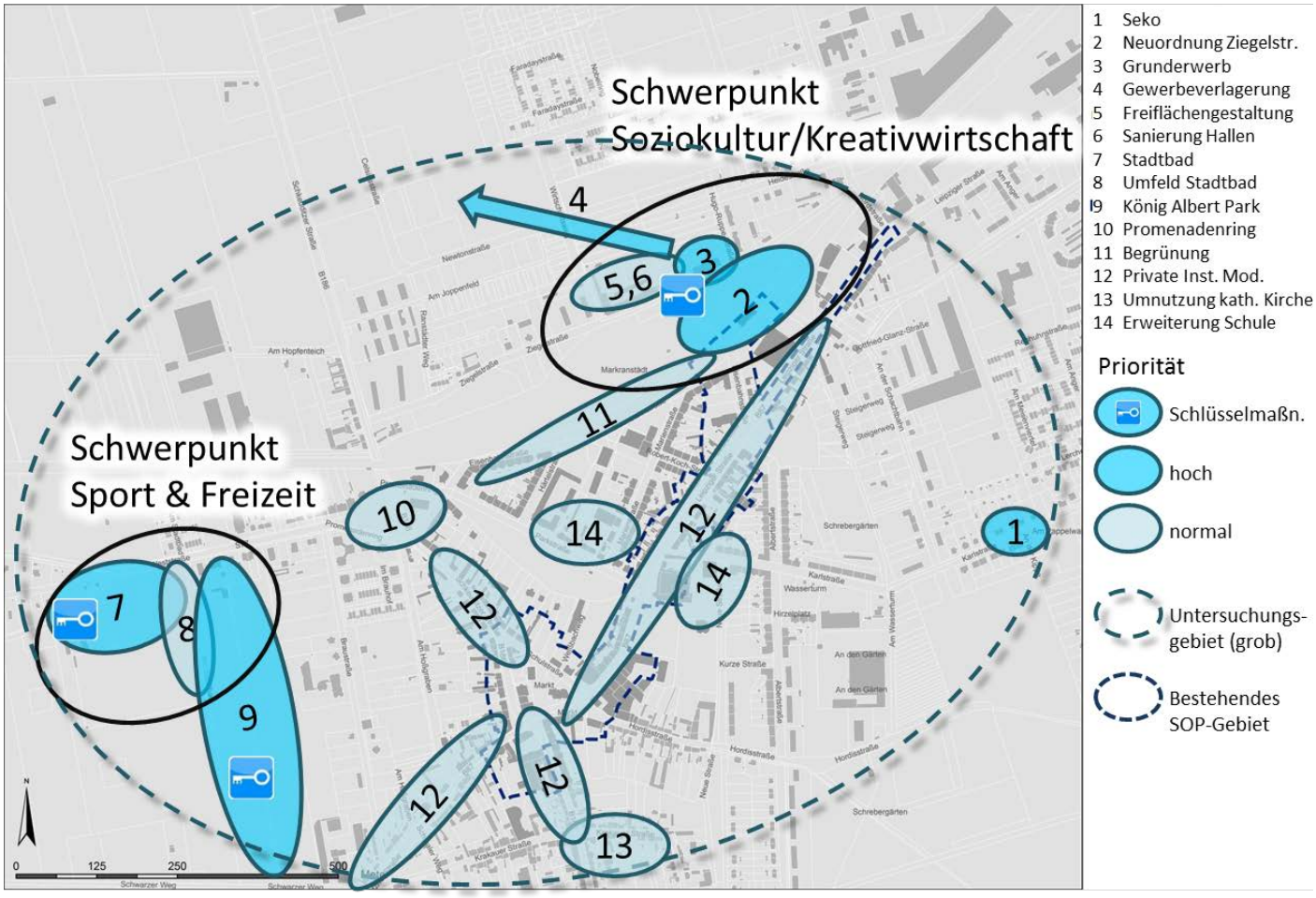


**Abbildung 32 Maßnahmenplan (grob)**

Es wurde eine Priorisierung der Maßnahmen hinsichtlich ihrer Wirkung für das Gebiet vorgenommen. SCHLÜSSELMAßNAHMEN sind über das Gebiet hinaus von besonderer Bedeutung für die Stadtentwicklung. Sie dienen nicht lediglich der positiven Gebietsentwicklung „Neues Zentrum 2.0“ Markranstädt, sondern werden auch gesamtstädtisch und regional wirksam (Verflechtungsbereich). WEITERE PRIORITÄRE MAßNAHMEN sind ebenfalls essentiell für die gedeihliche Entwicklung des Untersuchungsbereiches und formen die Entwicklungsstrategie des Gebietes. SONSTIGE MAßNAHMEN sind als Ergänzung zur Entwicklungsidee zu verstehen und hängen darüber hinaus von zukünftigen Entwicklungen oder Konzeptionen ab.

Die zeitliche Einordnung hängt ganz konkret von der Verfügbarkeit von Fördermitteln und somit von der Förderstrategie ab (vgl. Abschnitt Finanzierungsplanung und Förderstrategie).

# 5 Umsetzung



## 5.1.1 Schlüsselmaßnahmen

*Aktvierung Areal Ziegelstraße*

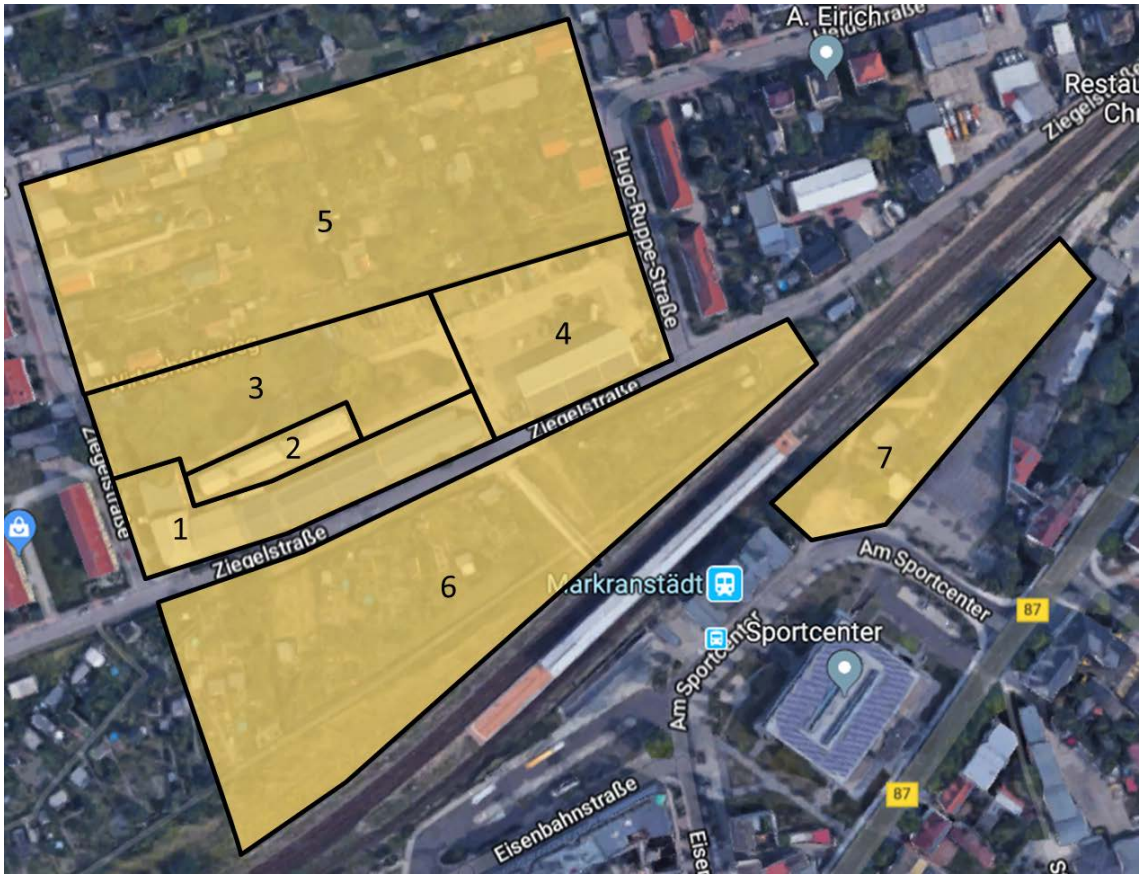


**Abbildung 33 Areal Ziegelstraße/Bahnhofsumfeld**

Das Gesamte Areal besteht aus mehreren Teilbereichen.

– 1 Hallen der ehemaligen Fahrzeugfabrik (MAF)

– 2 leerstehendes Verwaltungsgebäude

– 3 Brachfläche (Grünflächen, teilweise Lagerflächen LAV)

– 4 Gewerbehalle LAV

– 5 Wohnbebauung, Gartengrundstücke mit Nachverdichtungspotential

– 6 Brachfläche nördlich Bahngleise (KGV teilweise leerstehend, Grünflächen)

– 7 Brachflächen südlich Bahngleise (teilweise abzubrechende Nebengebäude)

# 5 Umsetzung

**Abbildung 34 MAF - Markranstädter Automobilfabrik, Industriegeschichte Markranstädt**

Die Hallen der ehemaligen Markranstädter Automobilfabrik MAF sind von besonderer Bedeutung für das industriegeschichtliche Erbe der Stadt. Von 1909 bis 1923 wurden hier Fahrzeuge hergestellt. Sammler und die Stadt Markranstädt selbst verfügen noch über erhaltene Exemplare dieses Automobils.

Die Hallen sind heute durch einige Vereine genutzt, aber weisen große Flächen auf, die nicht oder mindergenutzt sind. Auch ist an einigen Gebäudeteilen ein erheblicher Sanierungsrückstau festzustellen. Der Großteil kann gegenwärtig lediglich für niedrigschwellige Nutzungen (Lager, Vereine, Indoor Street Sport) genutzt werden.

Im rückwärtigen Bereich befindet sich ein Verwaltungsgebäude aus späterer Bauzeit. Dieses weist ebenfalls einen hohen Sanierungsrückstau auf und ist gegenwärtig nur zum Teil genutzt. Hinter den Hallen und dem Verwaltungsgebäude befinden sich verwilderte Grünflächen, teilweise werden diese Fläche als Lagerflächen oder Stellflächen für die Container der benachbarten LAV genutzt.

Östlich der Hallen befindet sich eine Gewerbehalle der LAV Landwirtschaftliches Verarbeitungszentrum Markranstädt GmbH (LAV). LAV ist als Komplettdienstleister zur Abfallentsorgung (v. a. Klärschlammverwertung und gewerbliche Abfälle) aufgestellt, der alle Leistungsbereiche über Abholung / Transport – Lagerung / Aufbereitung / Behandlung / Verwertung – Absatz / Verkauf – Entsorgungskonzepte / Technologieentwicklung in der Unternehmensgruppe abdeckt. Als mittelständisches Unternehmen im Bereich der Verwertung von organischen Abfällen betreibt LAV in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen insgesamt mehr als 25 eigene, nach BImSchG genehmigte Verwertungsanlagen zur Kompostierung, Lagerung und Aufbereitung von Abfällen.[17]

Am Standort findet keine Kompostierung oder Verwertung statt. Es handelt sich vielmehr um eine Lagerstelle für Container und Geräte. Dennoch handelt es sich hierbei um eine störende Nutzung, welche zum direkten Umfeld (Wohngebiet, Mischgebiet) nicht passt. Es bestehen Überlegungen diese Betriebsfläche zu verlagern. Die Firma betreibt in Markranstädt noch weitere Standorte. Ggf. könnten an einem dieser Standorte zusätzliche Flächen bereitgestellt werden.

Weiter nördlich der Hallen (5) befinden sich private Grundstücke, welche einen teils ungünstigen Grundstückszuschnitt aufweisen (Handtuchgrundstücke). Diese Grundstücke sind vereinzelt mit Einfamilienhäusern und Gartenhäusern bebaut. Eine Nachverdichtung für diesen Teilbereich wird angestrebt und wurde auch bereits von Eigentümern ins Gespräch gebracht.

[17] vgl. https://www.lav-markranstaedt.de/

Zwischen den Hallen und der Bahntrasse befindet sich ein Bereich, auf dem sich Kleingärten und Abstandsgrün befindet. Einige der Gärten stehen leer. Der Fußgängertunnel, welcher zur gegenüberliegenden Gleisseite führt, trifft ungefähr mittig der Fläche auf die Ziegelstraße.

Neben dem Bahnhof befindet sich ein weiteres Areal, was als Brachfläche kategorisiert wird. Dort befinden sich alte ehemals bahngenutzte Objekte, für die eine weitere Nutzung ausgeschlossen ist.

Für all diese Flächen sollte geprüft werden, in wie weit sie für eine weitere Entwicklung der Innenstadterweiterung Richtung Norden genutzt werden können. In Betracht kommen an diesem zentralen Standort Gewerbe- und Wohnflächen. Gleichsam muss der Standort hinsichtlich zusätzlicher Flächenbedarfe für öffentliche Infrastruktur (Schule, Kita) geprüft werden. Naturgemäß ist von einem vollständigen Erhalt der gründerzeitlichen Fabrikhallen auszugehen. Ein erster und kurzfristig umzusetzender Schritt wäre es, diese Hallen proaktiv für weitere Nutzung interessant zu machen und zunächst mit kleineren Sanierungsarbeiten zusätzliche Flächen anbieten zu können. Gemeinsam mit den Nutzern könnte dann ein Nutzungskonzept und ein dauerhaftes Sanierungskonzept für die Hallen erarbeitet werden. Dabei sollte auch die Zukunft des Verwaltungsbaus (2) geprüft werden.

Für die Gesamte Fläche sollte dann ein Neuordnungskonzept erarbeitet werden, welches etwaige Bebauungsmöglichkeiten aufzeigt und dessen Ergebnisse in einem B-Planverfahren verankert werden. Notwendige Zwischenerwerbe sollten durch die Stadt frühzeitig organisiert werden. Dazu gehört auch die Betriebsverlagerung des Standortes der LAV, welche sich im Wesentlichen durch ein adäquates Flächenangebot an anderer Stelle realisieren ließe.

Abschließend kann mit konkreten Sanierungsarbeiten an den Hallen und ggf. mit einer Neubebauung durch private Investoren begonnen werden. Es ist davon auszugehen, dass dieser wertvolle Stadtraum im Ergebnis des Neuordnungskonzepts auch eine Qualifizierung in Form von Stadtplätzen und Grünflächen erhalten soll. Diese könnten auch dann ebenfalls realisiert werden.

# 5 Umsetzung



*Stadtbad*

**Abbildung 35 Stadtbad Markranstädt (regelmäßige Reparaturarbeiten)**

Das Stadtbad weist erheblich Mängel auf. Nicht nur Oberflächen und Materialien sind betroffen, sondern auch die Substanz des Betonbeckens. Die Stadt möchte das Stadtbad, welches für den regionalen und lokalen Schwimmsport auf Grund der vorhandenen 50 m Bahn und als Besuchermagnet von herausragender Bedeutung ist, grundhaft sanieren und so Wirtschaftlichkeit und Attraktivität des Bades erhöhen.

Das Stadtbad wird von Besuchern und Bewohnern der Stadt Markranstädt besonders geschätzt. Im Gegensatz zum Erholungserlebnis am Kulkwitzer See bietet das Stadtbad einen bademeisterlich beaufsichtigten Schwimmbetrieb und ist somit besonders für Familien und Ältere Besucher sehr wertvoll. Es ist außerdem die einzige Einrichtung, in der ein organisierter Schwimmunterricht stattfinden kann und somit gerade im Neuseenland für die Heranwachsenden eine essentielle Einrichtung. In der Bevölkerung besteht eine große Zustimmung zum Erhalt des Stadtbades und ein Wunsch nach einer Anpassung an aktuelle Anforderungen (Barrierefreiheit, Wassertemperatur, Kosteneffizienz).

*König-Albert-Park (Stadtpark)*

Die Bedeutung des Stadtparks ist bereits in Abschnitt 2.3.5 erläutert wurden. Das Büro Planerzirkel hat eine Konzeptstudie mit Gestaltungsvorschlägen für einzelne Element des Stadtparks erarbeitet. Diese Vorschläge können Ausgangspunkt für gezielte Qualifizierungsmaßnahmen des Stadtparks sein.

# 5 Umsetzung

**Abbildung 36 Zustand heute und Gestaltungsvorschlag Zugang Stadtpark – Innenstadt[18]**

Die für den zentralen Bereich geplanten Maßnahmen beschränken sich unter dem Gesichtspunkt der Erhaltung des Bestands auf die behutsame Wiederherstellung und Herausarbeitung der Eigenheiten des Areals. Allem voran ist hier die Instandsetzung der Wegeoberflächen in Anlehnung an die mittels Bodensonde ermittelte Wegedecke und die Herstellung eines unterscheidbaren Netzes von Haupt- und Nebenerschließung zu nennen. Diese Maßnahme ist sinngemäß auch auf die übrigen Flächen des Parks übertragbar und wünschenswert.

Die derzeit nur in Teilen vorhandenen Rosenbögen sollen in ihrer ursprünglichen Verteilung wiederhergestellt werden, die übermannshohen Heckenpflanzungen und Sitzgelegenheiten in der Mitte des Rosariums entfallen. Möglich ist eine Pflanzung von alternativen Schmuckpflanzungen auf den Bögen, wie z.B. Waldreben (Clematis).

Der Bereich um das Bismarck-Denkmal wurde im Zuge der Renovierung des Monuments bereits aufgewertet. Hier wäre eine Abdichtung des davor befindlichen Beckens möglich, um dieses wieder füllen zu können. Um Folgekosten zu vermeiden ist, in Anlehnung an die ursprüngliche Gestaltung, allerdings auch eine Füllung mit Glasschotter denkbar. Als Bepflanzung der Steinschüttung könnten an dieser Stelle Bodendecker oder Gräserpflanzungen zum Einsatz kommen.

**Abbildung 37 Inszenierung Rosarium, Bismarck-Denkmal[19]**

[18] Quelle: Planerzirkel
[19] Quelle: Planerzirkel

# 5 Umsetzung



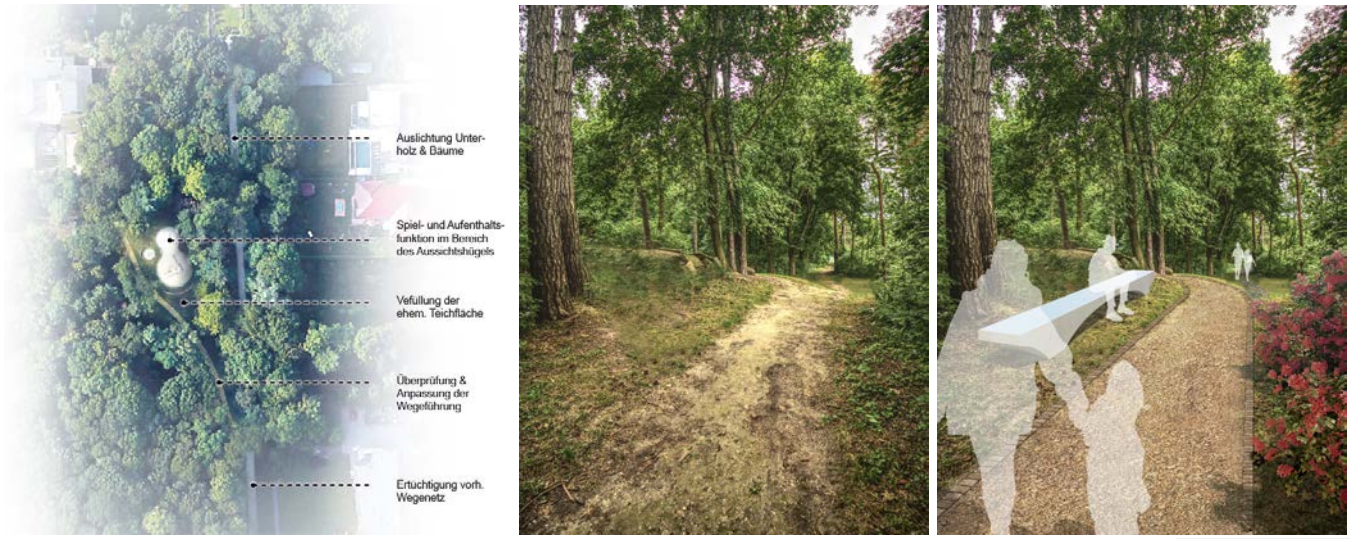


**Abbildung 38 Konzeptskizze Neuordnung Nordteil**[20]

Im Nordteil des Parkes ist vom einstigen Teich nicht mehr viel zu erkennen. Eine Entfernung des Unterholzes und eine Auslichtung der Bäume entlang der bestehenden Wege bzw. im Bereich des Teiches könnte diesem Effekt entgegenwirken und die Dimensionen des Parks wieder sichtbar machen. Diese Arbeiten sollten jedoch, im Hinblick auf die dort vorhandenen seltenen Gehölze, sehr behutsam und unter Einbeziehung von Baumgutachtern erfolgen.

Weiterhin könnten spezialisierte Pflanzungen die Pflege erleichtern. Auch schattige Standorte bieten eine Vielzahl von optisch ansprechenden Gestaltungsmöglichkeiten. Die Verwendung von Geophyten und Gräsern bildet pflegeextensive Pflanzflächen, auf denen auch eine Mahd möglich ist. Die Pflanzung von Rhododendren und Azaleen (Rhododendron) kann an ausgewählten Punkten (z.B. Standort des ehemaligen Aussichtsturmes) die Grünflächen durch ihren üppigen Blütenreichtum in erheblichem Maße aufwerten. Deren langsames Wachstum ermöglicht einen geringen Pflegebedarf. Die Kombination mit den vorgenannten Gräsern verspricht eine hohe Artenvielfalt.

Eine Wiederherstellung des ehemaligen Teiches in seiner ursprünglichen Form wäre zwar denkbar, diese Variante wird auf Grund der zu erwartenden hohen Herstellungs- und Unterhaltungskosten jedoch nicht weiterverfolgt.

Eine Alternative stellt die Verfüllung des Teiches mit geeignetem Boden und die Nutzbarmachung der Fläche als Spiel- und Aufenthaltsbereich dar. Die bereits vorhandene Bodenmodellierung kann dabei die Schaffung mehrerer separater Bereiche unterstützen.

Spiel- und Aufenthaltsflächen könnten thematisch auf die Geschichte des Parks verweisen, z.B. durch die formale Aufnahme der ursprünglichen Form des Teiches. Ausstattungsgegenstände sollten jedoch in Folge vorangegangener Schäden vandalismusresistent ausgeführt werden.

Mit der Qualifizierung des Stadtparks schafft die Stadt Markranstädt außerdem eine angemessene Verbindungsachse zwischen Marktplatz/Innenstadt und dem Freizeit- und Erholungsareal Stadtbad/Stadion.

[20] Quelle: Planerzirkel

### 5.1.2 weitere prioritäre Maßnahmen

*Citymanagement, Innenstadtfonds (Fortführung)*

Das Citymanagement in Markranstädt wurde hauptverantwortlich durch die Stadtverwaltung durchgeführt. Auch in Zukunft soll das erfolgreiche Instrument weiter mit den Gewerbetreibenden und neuen Akteuren kleinere Projekte initiieren und so den Standort Markranstädt Innenstadt im Sinne eines Neuen Zentrums 2.0 besser bekannt machen. Die kleineren, teils in Eigenleistung erbrachten Projekte, tragen in hohem Maß zur Identifikation der Akteure mit der Innenstadt bei.

Der Innenstadtfonds wurde in der zurückliegenden Förderperiode für kleinere sowohl investive als auch für nicht-investive Projekte genutzt. Dieses Instrument soll fortgeführt werden. Ganz konkret wird hiermit auch auf die Hallen im Norden des Gebiets abgezielt. Kleinere Fondsfinanzierte Maßnahmen könnten hier zu einer Aktivierung von Gebäudeteilen für niedrigschwellige Nutzungen eingesetzt werden. Auf diese Weise kann es gelingen neue Akteure hierher zu lenken.

Punktuell kann das durch die Stadtverwaltung durchgeführte Citymanagement professionell und themenbezogen unterstützt werden. Dies kann im Rahmen größerer Veranstaltungen erfolgen oder auch für gezielte Marketingmaßnahmen, welche gegebenenfalls im Sinne aktiver Netzwerkarbeit über die Stadtgrenze hinausgreifen. Konkret sollen Flächensuchende aus Leipzig auf die Angebote aufmerksam gemacht werden. In Leipzig stehen immer weniger Möglichkeitsräume zur Verfügung, was in gut erschlossenen Umlandgemeinden zu einer erhöhten Nachfrage führt. Diese gezielt in Cluster ähnlicher Nutzungen zu lenken kann als erfolgreiches Instrument der Innenstadtentwicklung begriffen werden. Das Aufgabenspektrum des Markranstädter Citymanagements sollte diese zukünftig umfassen.

### 5.1.3 Sonstige Maßnahmen

Nachfolgende kurzbeschriebene Maßnahmen sind für die Gebietsentwicklung nicht essentiell, stellen aber eine sinnvolle Ergänzung zu den bereits benannten Maßnahmen dar. Um die Gebietsziele vollumfänglich zu erreichen, ist es notwendig auch einen gewissen Anteil dieser Maßnahmen zu realisieren. Diese bauen teilweise auf Ergebnissen anderer Maßnahmen auf, so dass der Realisierung zeitlich später eingeordnet werden kann.

*Erweiterung, Aufstockung Grundschule*

Die Entwicklung der Schülerzahlen im Grundschulbereich erfordern dringend eine Erweiterung der Kapazität der Grundschule. Dies soll zunächst durch eine Aufstockung des bestehenden Schulgebäudes geschehen. Hierfür werden entsprechende Fachfördermittel beantragt, jedoch wurde seitens des Fördermittelgebers bereits darauf hingewiesen, dass eine Fachförderung wegen bestehender Richtlinien und einer Vielzahl von Antragstellungen nicht zugesichert werden kann. Es ist nicht auszuschließen, dass für das Vorhaben keine Fachfördermittel bestätigt werden können. Für diesen Fall wird die Stadt das Grundschulgebäude in der Städtebauförderung einordnen.

*Umfeld Stadtbad*

Dies bezeichnet die direkte Zuwegung zum Stadtbad und befindet sich zwischen dem Stadtpark und dem Stadtbad/Stadion. Die Wegeführung ist gegenwärtig in einem quasi hinnehmbaren jedoch nicht wünschenswerten Zustand. Für die Erschließung des Stadtbades, wo zukünftig auch gegebenenfalls auch Busse zum Ein- und Aussteigen halten, ist dies jedoch nicht ausreichend. Im Nachgang zur Qualifizierung des Stadtparkes ist die Sanierung dieses Bereichs im Sinne eines „zweiten Bauabschnitt Stadtpark“ zu prüfen.

# 5 Umsetzung



### *Verkehrskonzept Innenstadt*

Nach der Verlegung der Bundesstraße B 186 an den westlichen Stadtrand wird sich der innerstädtische Verkehr neu verteilen. Dies sollte mittels eines Verkehrskonzeptes Innenstadt untersucht werden und etwaige notwendige Anpassungen herausgearbeitet werden. Naturgemäß sollte die Erarbeitung des Verkehrskonzeptes zeitlich nah zur Baumaßnahme der Bundesstraße eingeordnet werden.

### *Freiflächengestaltung Ziegelstraßenkarree*

Nach dem Neuordnungskonzept und der Aktivierung der Gründerzeithallen sind weitere Qualifizierungsmaßnahmen im Umfeld notwendig, um das Potential für die bessere Anbindung an die Nordstadt vollkommen auszuschöpfen.

### *Promenadenring (Grünfläche)*

Das Büro Planerzirkel hat mit der Untersuchung zum Stadtpark auch die Grünfläche Promenadenring untersucht und Gestaltungsvorschläge für diesen Bereich und die Verbindungsachse zum Stadtpark gemacht. Es ist davon auszugehen, dass nach einer Verlegung der Bundesstraße dieser Bereich eine deutliche Entlastung vom Schwerlastverkehr erfahren wird. Es besteht sogar die Überlegung, den Bahnübergang zurückzubauen. Somit ergäben sich gewisse Freiheiten bei der Gestaltung dieser Grün-/Platzfläche.

### *Private Instandsetzungen und Modernisierungen*

Weiterhin besteht weiterer Sanierungsbedarf bei privater Bausubstanz. Gegenwärtig können normale Sanierungen an historischen Objekten in Markranstädt wirtschaftlich dargestellt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass für besonders schwierige Objekte (Bürgermeistervilla, Bahnhofsgebäude) langfristig eine Förderung in Aussicht gestellt werden muss, damit Investoren ein adäquates, der Immobilie entsprechendes Sanierungskonzept entwickeln können.

### *Grüngestaltung entlang Bahntrasse*

Entlang der Bahntrasse werden Schallschutzmaßnahmen der Deutschen Bahn realisiert. Naturgemäß sind diese stadträumlich nicht besonders ansehnlich und passen mit ihrer Kubatur und Materialität nicht vollumfänglich zu den Gründerzeitbeständen in der Eisenbahnstraße und im Parkstraßenkarree. Hier ist eine Begrünung vorgesehen. Das Büro Planerzirkel hat hier ebenfalls bereits Gestaltungsvorschläge erarbeitet.

### *Umnutzung Katholische Kirche zu Kita*

Das Objekt der katholischen Kirche ist von besonderem bauhistorischen Wert und für den Stadtbereich südlich des Marktplatzes prägend. Die Nutzung dieses Objektes für eine zusätzliche öffentliche Funktion (Kindertagesstätte) wurde bereits diskutiert und erscheint eine sinnvolle Option für die nachhaltige Sicherung des Objektes zu sein. Ein erster Schritt wäre die Erarbeitung eine Nutzungskonzeption mit Prüfung der Räumlichkeiten und Freiflächen hinsichtlich des unterzubringenden Raumprogramms.

### *Erweiterung Schulkomplex Parkstraße*

Die Entwicklung der Schülerzahlen lassen einen weiteren Raumbedarf erwarten. Um diesen zukünftig realisieren zu können werden zusätzliche Flächen im Umfeld der bestehenden Schulgebäude erworben werden müssen, um dann im Bedarfsfall handlungsfähig für eine anstehende Erweiterung zu sein.

## 5.2 Finanzierung

Die Stadt Markranstädt verfügt gegenwärtig über zwei Programme der Städtebauförderung im Bereich der Innenstadt: Stadtsanierung „Stadtkern Markranstädt“ und Aktive Stadt- und Ortsteilzentren „Neues Zentrum“. Beide Maßnahmen stehen vor dem Abschluss.

Die Sanierungssatzung der Stadt Markranstädt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Stadtkern Markranstädt“ wurde mit Satzung vom 06.11.2017, rechtsverbindlich durch öffentliche Bekanntmachung am 11.11.2017 aufgehoben. Nach dem bereits im September zu den bevorstehenden Ausgleichsbeträgen die Anhörung der Eigentümer durchgeführt wurde, hat die Stadt zum 15.11.2017 den Bescheid über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen denjenigen Grundstückseigentümern zugesandt, welche nicht von der vorzeitigen freiwilligen Ablösevereinbarung Gebrauch gemacht hatten.

Gegenwärtig werden einzelne Fälle nachbearbeitet, dazu gehören Widersprüche und Eigentumswechsel bei Todesfall. Die vereinnahmten Ausgleichsbeträge werden dokumentiert und nachfolgend die Schlussabrechnung vorbereitet.

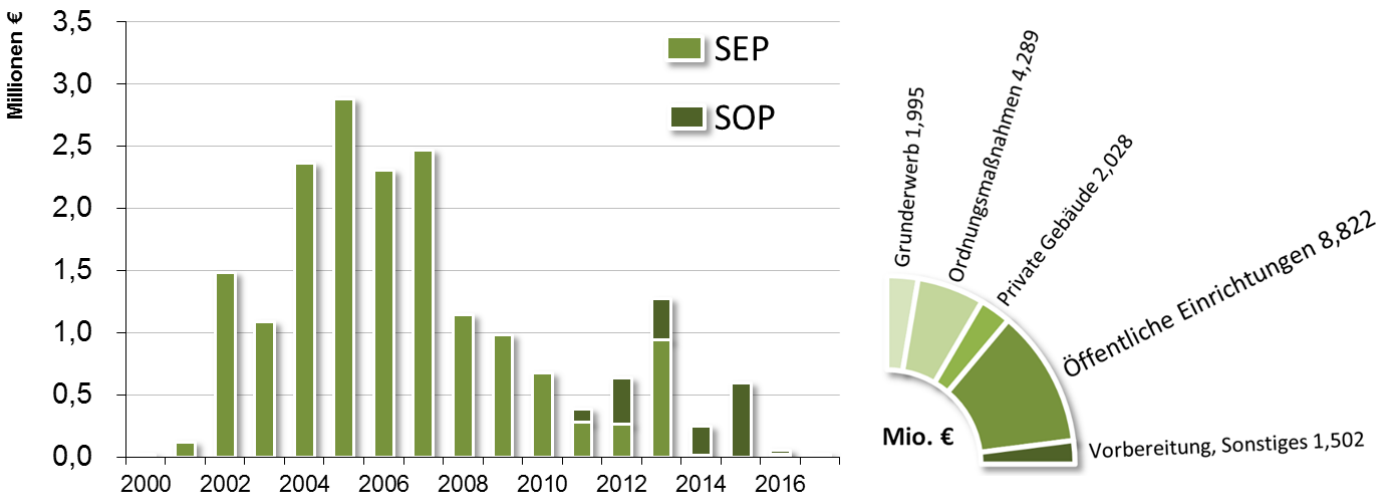


**Abbildung 39 Städtebauförderung Innenstadt bisher**

Im Förderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren sind die beantragten Maßnahmen vollständig abgearbeitet, so dass auch hier die Schlussabrechnung noch in 2018 erarbeitet werden kann.

Für die im vorliegenden SEKo vorgeschlagenen Maßnahmen wird auf Grund des Zeithorizontes für die Umsetzung und wegen der neuen Gebietsabgrenzung eine neue Beantragung im Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt.

Mit dem aktuellen Haushalt konnten bereits wichtige Maßnahmen zeitlich eingeordnet werden. Es ergibt sich hierfür ein Förderrahmen von ca. 4,6 Mio. €, der zu beantragen ist. (Siehe Folgeseite). Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung und der Schlussabrechnung es Gebietes „Neues Zentrum“ ist auch die bestehende Gebietsüberlagerung aufgelöst. Die Stadt Markranstädt nutzt dann ausschließlich das Instrument Aktive Stadt- und Ortsteilzentren für die Innenstadtentwicklung.

Für einzelne Maßnahmen ist während der Umsetzung die Verfügbarkeit von Fachfördermitteln zu prüfen. Der Einsatz der Städtebaufördermittel erfolgt ausschließlich subsidiär, also bei nicht zur Verfügung stehenden Fachfördermitteln.

**Tabelle 1 Maßnahmenplanung**

| lfd. Nr | Bezeichnung der Einzelmaßnahme | Prio | kommunal/ privat | förderfähig (3/3) | Kultur-denkmal | Gesamt | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | SEKO | 1 | kommunal | 100% | nein | 15.000,00 | 15.000,00 | | | | | | |
| 2 | Neuordnung Ziegelstraße, Areal Bahnhof | 1 | kommunal | 100% | nein | 100.000,00 | | 100.000,00 | | | | | |
| 3 | Grunderwerb Ziegelstraße | 1 | kommunal | 100% | nein | 250.000,00 | | | | 250.000,00 | | | |
| 4 | Gewerbeverlagerung LAV (Ziegelstraße) | 1 | kommunal | 100% | nein | 200.000,00 | | | | | | | 200.000,00 |
| 5 | Freiflächengestaltung Ziegelstraßenkarree | 2 | kommunal | 100% | nein | 200.000,00 | | | | | | 200.000,00 | |
| 6 | Sanierung Gründerzeithallen Ziegelstraße | 1 | kommunal | 40% | ja | 600.000,00 | | | | | | 600.000,00 | |
| 7 | Sanierung Stadtbad | 1 | kommunal | 100% | nein | 2.585.000,00 | 85.000,00 | 500.000,00 | 2.000.000,00 | | | | |
| 8 | Parkanlage "König- Albert- Park" | 1 | kommunal | 100% | ja | 250.000,00 | | | | 150.000,00 | 100.000,00 | | |
| 9 | Promenadenring (Grünfläche) | 2 | kommunal | 100% | nein | 85.000,00 | | | | | | | 85.000,00 |
| 10 | Private Inst Mod. | 2 | privat | 30% | zu prüfen | 300.000,00 | | | | | | 150.000,00 | 150.000,00 |
| 11 | Citymanagement | 1 | kommunal | 0% | nein | 72.000,00 | | 12.000,00 | 12.000,00 | 12.000,00 | 12.000,00 | 12.000,00 | 12.000,00 |
| 12 | Öffentlichkeitsarbeit | 1 | kommunal | 100% | nein | 15.400,00 | 1.000,00 | 4.400,00 | 2.000,00 | 2.000,00 | 2.000,00 | 2.000,00 | 2.000,00 |
| 13 | Verkehrskonzept Innenstadt | 2 | kommunal | 100% | nein | 40.000,00 | | | | | | 40.000,00 | |
| 14 | Innenstadtfonds "Neues Zentrum" (Fortführung) | 1 | privat | 50% | nein | 36.000,00 | | 6.000,00 | 6.000,00 | 6.000,00 | 6.000,00 | 6.000,00 | 6.000,00 |
| 15 | Umnutzung katholische Kirche zu Familienzentrum (Kita) | 2 | komm./priv. | 100% | ja | 350.000,00 | | | | | | 100.000,00 | 250.000,00 |
| 16 | Grundschule, Erweiterung, Aufstockung | 1 | kommunal | 100% | ja | 1.430.000,00 | | 930.000,00 | 500.000,00 | | | | |
| 17 | Honorar Umsetzungsbeauftragter | 2 | kommunal | 100% | nein | 147.000,00 | 2.000,00 | 20.000,00 | 25.000,00 | 25.000,00 | 25.000,00 | 25.000,00 | 25.000,00 |
| | **Gesamtkosten** | | | | | **6.675.400,00** | **103.000,00** | **1.572.400,00** | **2.545.000,00** | **445.000,00** | **145.000,00** | **1.135.000,00** | **730.000,00** |
| | **nicht förderfähige Kosten** | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | **förderfähige Kosten** | = Gesamtkosten - nichtförderfähige Kosten | | | | 6.675.400,00 | 103.000,00 | 1.572.400,00 | 2.545.000,00 | 445.000,00 | 145.000,00 | 1.135.000,00 | 730.000,00 |
| | **Förderrahmen** | = förderfähige Kosten x förderfähig (Fördersatz) | | | | 6.015.400,00 | 103.000,00 | 1.557.400,00 | 2.530.000,00 | 430.000,00 | 130.000,00 | 655.000,00 | 610.000,00 |
| | **Finanzhilfen (Einnahmen vom Fördermittelgeber)** | = Förderrahmen x 2/3 | | | | 4.010.266,67 | 68.666,67 | 1.038.266,67 | 1.686.666,67 | 286.666,67 | 86.666,67 | 436.666,67 | 406.666,67 |
| | **Eigenanteil Förderprogramm** | = Förderrahmen x 1/3 | | | | 2.005.133,33 | 34.333,33 | 519.133,33 | 843.333,33 | 143.333,33 | 43.333,33 | 218.333,33 | 203.333,33 |
| | **Kosten Maßnahmenträger (privat)** | = Gesamtkosten - Förderrahmen (nur privat) | | | | 228.000,00 | 0,00 | 3.000,00 | 3.000,00 | 3.000,00 | 3.000,00 | 108.000,00 | 108.000,00 |
| | **Eigenanteil Kommune gesamt** | = Gesamtkosten - privat - Finanzhilfen | | | | 2.437.133,33 | 34.333,33 | 531.133,33 | 855.333,33 | 155.333,33 | 55.333,33 | 590.333,33 | 215.333,33 |

# 5 Umsetzung



Die Maßnahmenplanung zeigt einen sehr hohen Finanzhilfebedarf in den ersten Jahresscheiben. Die Stadt Markranstädt ist auf Grund der bereits fortgeschrittenen Vorbereitung (Diskussion in Gremien, Planung) in der Lage die benannten Maßnahmen kurzfristig zu beginnen. Die notwendigen zusätzlichen Antragsformalitäten (Zustimmung Einzelmaßnahme, Prüfung von etwaigen Fachfördermitteln, Fachplanungen) erfolgt fortlaufend, so dass bei Programmaufnahme die notwendigen Voraussetzungen für einen alsbaldigen Umsetzungsbeginn von Einzelmaßnahmen gegeben ist.

Bei den Themen Verfügungsfonds, Citymanagement, Förderung privater Einzelmaßnahmen und Öffentlichkeitsarbeit kann ohne Zeitverzug gestartet werden, da hier bereits sämtliche Vorlagen, Aufgabenbeschreibungen, Richtlinien etc. aus der Erfahrung des originären Fördergebiets „Neues Zentrum“ vorliegen. Das Vergabegremium des Verfügungsfonds muss bspw. nicht neu besetzt werden, sondern wird lediglich erneut zusammengerufen.

## 5.3 Monitoring, Controlling, Evaluierung

Die Stadtentwicklung stellt einen sehr dynamischen Prozess dar. Um aktuelle Veränderungen zu analysieren und sichtbar zu machen, bedarf es geeigneter Instrumente zur Beobachtung dieser Entwicklungen.

Berücksichtigung Handlungsempfehlungen Evaluierung Städtebauförderung

Als Vorlage für die Entwicklung einer Erfolgskontrolle dienen die methodischen Hinweise der kommunalen Arbeitshilfe des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur Evaluierung der Städtebauförderung aus dem Jahr 2011. Das nachstehende Controllingkonzept nimmt im Wesentlichen die darin festgelegten Hinweise und Vorgaben auf und enthält erste Ansätze einer Übersetzung auf das Untersuchungsgebiet. Die mit der Implementierung des Controllings notwendigen Abstimmungen mit Fachämtern und Datenquellen wurde hierbei noch nicht geführt.

Ein Controlling bildet die Veränderungsprozesse im Stadtgebiet ab und dient der Schaffung einer verbesserten Informationsgrundlage. Dies ermöglicht es, in der Stadtentwicklungsplanung frühzeitig und flexibel auf aktuelle Trends zu reagieren. Das Controlling liefert zudem einen wesentlichen Beitrag für die Entscheidungsvorbereitung, verbessert die Abstimmung zwischen den Akteuren und unterstützt die öffentliche Diskussion im Rahmen der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes.

Durch die regelmäßige Fortschreibung des Datenbestandes ist es möglich, auch den Erfolg der Maßnahmen und eingesetzten Mittel zu überprüfen. Aufgrund der begrenzt zur Verfügung stehenden Mittel müssen diese Ressourcen zielgerichtet eingesetzt werden.

Wesentliches Augenmerk sollte bei der Evaluierung und Fortschreibung der Maßnahmenplanung die Beobachtung des demografischen Zielszenarios sein. Die Auswertung ist ohne größere Aufwände jährlich möglich. Mit zunehmender Beobachtungszeit können die Bevölkerungsvorausberechnungen weiter präzisiert werden.

### 5.3.1 Strukturierung

Mit der bereits erwähnten Arbeitshilfe zur Evaluierung der Städtebauförderung wird das Indikatorenset in drei Hauptgruppen unterteilt: Input-Indikatoren (Fördermitteleinsatz), Output-Indikatoren (unmittelbare Ergebnisse der Maßnahmenumsetzung) sowie Kontextindikatoren (Statistik zur generellen Gebietsentwicklung). Dieses Indikatorenset wird seit 2013 bundesweit einheitlich jährlich im Rahmen der Begleitinformationen zu den Fortsetzungsanträgen bei den Programmkommunen abgefragt (elektronisches Monitoring eMo).

Neben diesen Vorgaben müssen auch die konkreten Zielsetzungen dieses Konzeptes hinsichtlich Bearbeitungsstand und Erreichbarkeit überwacht werden. Hierzu müssen aus den Zielformulie-

rungen konkrete Indikatoren abgeleitet werden. Die qualitativen Ziele müssen ggf. quantifiziert werden. Dies betrifft beispielsweise den Sanierungsstand der Gebäude. Als qualifiziertes Ziel ist die denkmalgerechte Sanierung des Gebäudebestandes formuliert. In einem ersten Schritt der Umsetzung sollte eine Abschätzung erfolgen, wie viel des noch ausstehenden Sanierungsstandes bis zum Abschluss des Förderprogramms realisiert werden kann/soll.

### 5.3.2 Handlungsempfehlung

#### 1.) Verantwortlichkeiten festlegen

Die Verantwortung für Controlling und Evaluierung ist Kernaufgabe der Umsetzungsbegleitung. Abhängig von einer Beauftragung eines externen Umsetzungsbeauftragten (ggf. für Teilbereiche) oder einer Bearbeitung durch die Stadtverwaltung sollten die Aufgaben des Controllings und der Evaluierung in das Leistungsbild aufgenommen oder entsprechende Kapazitäten bei der bearbeitenden Abteilung freigestellt werden.

#### 2.) Priorisierung von Maßnahmen und Definition von Teilzielen

Die Umsetzung der im Katalog aufgeführten Maßnahmen folgt einer Priorisierung, die die zeitliche Nähe der Umsetzung und ihre Bedeutung für den Stadtentwicklungsprozess darstellt.

Besonders kurzfristig umzusetzende Maßnahmen und Projekte, die eine Anstoßwirkung für eine erfolgreiche Fortführung des weiteren Prozesses aufweisen, werden der Prioritätsstufe „Hoch“ zugeordnet. Abgestufte Prioritätskategorien folgen entsprechend dem geringeren Beitrag zum Stadtentwicklungsprozess sowie dem verzögerten Umsetzungshorizont mit der Priorität „Mittel“ sowie darauf folgend der Priorität „Niedrig“.

Die verantwortlichen Fachbereiche der Stadtverwaltung müssen konkrete Teilziele, die die Überprüfung möglich machen, festlegen. Für eine kurzfristige Evaluation müssen die Betrachtungszeiträume und die veränderten Zielwerte entsprechend angepasst werden.

Tabelle 2 Beispielhafte Definition von Teilzielen

| Nr. | Teilziel | Ausgangsgröße | Zielgröße |
|---|---|---|---|
| 1 | Stabilisierung/Erhöhung Touristen | | xx Ankünfte |
| 2 | Verdichtung Einwohner Innenstadt | | |
| 3 | Ladenleerstand verringert | | |
| 4 | | | |

#### 3.) Einrichten eines geeigneten Werkzeuges (Excel, GIS, Datenbank…)

Als adäquates EDV-Werkzeug ist eine tabellarische Bearbeitung in Excel oder ähnlichen Kalkulationsprogrammen zu empfehlen. Bei der Aufbereitung der Datensätze sollte darauf geachtet werden, dass eine Georeferenzierung über geeignete Attribute ermöglicht wird (Flurstücksnummer, Gebäudenummer etc.). Darüber hinaus sollte angestrebt werden, die Datenhaltung in der Art konsistent zu halten, dass es ermöglicht wird, über Kreuztabellen Korrelationen zwischen einzelnen beobachteten Indikatoren zu ermitteln (bspw. Sanierungsstand Gebäude-Leerstand, Energieverbrauch-Leerstand, Straßenausbau-Sanierungsstand Gebäude usw.).

#### 4.) Top Down Controlling

Für das Top-Down-Controlling ist die Erhebung einer Reihe von Indikatoren notwendig. Es orientiert sich an den durch das statistische Landesamt erfassten Daten und Auswertungen. Mit Hilfe des Top-Down Controllings wird die gesamtstädtische Entwicklung, eingeordnet in die Region, analysiert und bewertet. Wie der Name bereits verrät, erfolgt beim Top-Down-Controlling die Schlussfolgerung von oben nach unten, d. h. mit Hilfe der fortgeschriebenen Bevölkerungsprog-

nosen und Statistiken wird der Zielerreichungsgrad bestimmt und der Maßnahmenkatalog entsprechend fortgeschrieben.

Aufgrund der hohen Aufwände (Personaleinsatz, Kosten) bei der Datenbeschaffung wird nur in größeren zeitlichen Abständen (bspw. alle 3 Jahre) die Durchführung eines Top-Down Controllings empfohlen.

Die Datenbeschaffung ist vor allem durch die unterschiedliche Zeit der Datenbereitstellung der einzelnen Quellen problematisch.

#### 5.) Bottom-Up Controlling

Das Bottom-Up Controlling kontrolliert die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen. Hierfür wird der Maßnahmenkatalog fortgeschrieben. Dies geschieht vorrangig im Sinne einer Umsetzungsbegleitung. So werden bspw. die aktuelle Akteurskonstellation eingepflegt, die nächsten Handlungsschritte aktualisiert und der gegenwärtige Umsetzungsstand beschrieben. Damit steht der Stadtentwicklung zunächst ein qualitatives, umsetzungsbegleitendes Maßnahmencontrolling zur Verfügung, welches auch in Markranstädt zur Anwendung kommen soll.

#### 6.) Berichtswesen

Schließlich sollten die Ergebnisse des Controllings in ein regelmäßiges Berichtswesen einfließen, damit Richtungsentscheidungen und Fortschritte von allen Akteuren und der interessierten Öffentlichkeit nachvollzogen werden können.

##### a) Berichtsperiode festlegen

Die Erstellung eines Berichts hängt von der Verfügbarkeit von Daten und dem Aufwand bei der Datenerfassung ab. Für die Stadt Markranstädt wird vorgeschlagen, einen jährlichen Rhythmus zu etablieren. Für das Top-Down-Controlling wurde bereits eine Periodisierung von 3 Jahren vorgeschlagen. Dies ist für die jährliche Berichterstattung jedoch nicht hinderlich. Aller 3 Jahre ist der Bericht lediglich entsprechend umfangreicher. Die Berichtsperiode des Maßnahmencontrollings sollte mit den jährlich zu erstellenden Fortsetzungsanträgen und/oder der städtischen Haushaltsplanung synchronisiert werden.

##### b) Veröffentlichungsmodus der Berichte festlegen

Die Form gedruckter Berichte sollte einfach gehalten sein. Neben der Erstellung eines überschaubaren eigenständigen jährlichen Berichts sollten die Informationen zum Stadtentwicklungsprozess in adäquaten Medien platziert werden (z. B. Amtsblatt, übergeordnete Konzepte).

Ein größeres Augenmerk sollte auf die digitale Präsentation gelegt werden. Die Stadtverwaltung veröffentlicht Informationen zu verschiedensten Themen der Stadtentwicklung auf ihrer Internetseite www.markranstaedt.de. Es wird angestrebt, die Inhalte des Stadtentwicklungsprozesses barrierefrei für eine Webpräsentation aufzubereiten. Die Darstellung im Internet dient sowohl der zeitgemäßen Information aber auch als erster Beratungsansatz für alle Bürger.

Mindestens einmal jährlich sollen die Ergebnisse und Umsetzungsstände der Maßnahmen im technischen Ausschuss und/oder im Stadtrat präsentiert werden.

##### c) Übergeordnete Indikatoren einbeziehen und vergleichen

Um eine Einordnung der Gebietsentwicklung zu erhalten, müssen Bezüge zu Indikatoren höherer Ebenen hergestellt werden. Dies bezieht sich z. B. auf Benchmarks, die im Rahmen der Entwicklung des Landkreises geführt werden.

#### 7.) Fortschreibung

Auf der Grundlage der jährlichen Kurzberichte können weitere Richtungsentscheidungen getätigt werden. Der Arbeitskreis, der im Rahmen der Konzepterarbeitung intensiv mitwirkte, könn-

te ein geeignetes Gremium sein, um dem Stadtrat und der Öffentlichkeit regelmäßig zu berichten.

Zum Zweck der fortführenden Zielnivellierung und Ergebnisauswertung sollte mindestens einmal jährlich ein Treffen der Akteure stattfinden. Das Zielszenario wird bei neuem Kenntnisstand angepasst. Spätestens zum Stichtag des ersten Teilzieles sollte eine erste Auswertung und Konzeptfortschreibung erfolgen.

Die fortlaufende Fortschreibung des Konzeptes bezieht sich im Wesentlichen auf den Maßnahmenkatalog. Die Umsetzungsschritte und hinzukommenden Akteure werden ergänzt. In Abhängigkeit von anderen städtischen Planungen müssen die geplanten Umsetzungszeiträume für die einzelnen Maßnahmen ggf. neu eingeordnet werden (Berücksichtigung Haushaltsplanung). Für die fortlaufende Fortschreibung des Konzeptes ohne Gebietserweiterung ist keine erneute umfassende Konzeptbearbeitung notwendig.

In den aktuellen Diskussionen zur städtebaulichen Entwicklung zeichnet es sich jedoch bereits ab, dass z. B. der an das beantragte Gebiet südwestlich angrenzende Bereich mit Festwiese und Friedhof Aufwertungspotentiale aufweist. Bei Verfestigung der Entwicklungsbestrebungen soll dieses Areal in den Betrachtungsbereich der SEKo-Fortschreibung einbezogen und bei Eignung ergänzend zur Städtebauförderung beantragt werden.

# 6 Fazit



Das Untersuchungsgebiet Innenstadt ist entsprechend der gesamtstädtischen integrierten Stadtentwicklungsstrategie Markranstädt einer der wichtigsten Entwicklungsschwerpunkte. Durch das deutliche Bekenntnis der Stadt Markranstädt zur weiteren vorrangigen Förderung der innerstädtischen Bereiche zur Sicherung ihrer gesamtstädtisch/ regional bedeutsamen zentralen Funktionen wird das Gesamtbemühen zur Anpassung des Stadtkörpers an die wirtschaftlich und demographisch bedingten Veränderungen der Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung, den Forderungen der Leipzig Charta und den Zielen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik gerecht.

Die gebietskonkrete Analyse zeigt einen bereits fortgeschrittenen Sanierungsprozess in den Wohnquartieren und einen guten Sanierungsstand der öffentlichen Infrastruktur. Entlang der ortsquerenden Bundesstraßen sowie im Bahnhofsumfeld weist die Bausubstanz noch erhebliche Defizite auf. Dieser, sich vom Rest des Gebiets abhebende, schlechtere Zustand ist vor allem auf die hohen Emissionen der Verkehrsträger Bundesstraße und Schiene zurückzuführen.

Die Schlüsselmaßnahme für die weitere Entwicklung des Stadtzentrums ist die Weiterentwicklung der City zur Anbindung neuer Stadträume und Einbindung neuer Funktionen und Angebote. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Fortführung des erfolgreichen Citymanagements, um den gemeinsamen Auftritts der Innenstadt als Handelsplatz zu verstetigen und weiterzuentwickeln. Einheitliche Beleuchtung, gleiche Öffnungszeiten und gemeinsam organisierte Events und Marktangebote tragen maßgeblich zur positiven Wahrnehmung der Innenstadt als Versorgungszentrum bei. Darüber hinaus sollen die Erkenntnisse und Hinweise aus dem aktuellen Einzelhandelskonzept (2016) in die Entwicklungsstrategie für die Innenstadt und in die Aufgabenliste des Citymanagers aufgenommen und umgesetzt werden. Darauf aufbauend kann der Besatz an Einzelhändlern verbessert und die Angebotsstruktur verbreitert werden.

Das Stadtbad als die finanziell umfangreichste Einzelmaßnahme wird den Auftakt des Förderprogramms bilden. Es stellt eine wichtige öffentliche Funktion für den Innenstadtbereich dar und ist sowohl für den Wohnstandort als auch für die Innenstadt als Besucherdestination von besonderer Bedeutung.

Der Stadtpark und dessen historisch orientierte und behutsam Anpassung an aktuelle Anforderungen und Ansprüche der Bewohner und Besucher bietet die Chance, die Schlüsselmaßnahme Promenadenring aus dem InSEK zu realisieren. Dies erfolgt auch vor dem Hintergrund im direkten Umfeld weitere Investitionen Privater Bauherren zu stimulieren (Nachverdichtung, Sanierung).

Bei der Sicherung der stadtbildprägenden Blockrandbebauung durch Fortführung der Sanierung der bestehenden Gebäudesubstanz ist vor allem der Kontakt zu den Grundstückseigentümern zu pflegen und entsprechende Beratungsangebote zu offerieren. Hierbei kommt der Kommune eine zunehmend aktive Rolle zu. Da zumeist fehlende Finanzierungsmöglichkeiten des privaten Anteils Grund für den Aufschub notwendiger Sanierungsmaßnahmen sind, sollte geprüft werden, ob durch Vermittlung und Netzwerkarbeit Investoren gefunden werden können, um den weiteren Verfall und den drohenden Verlust dieser zumeist auch stadtgeschichtlich bedeutsamen Objekte zu verhindern.

Mit den inhaltlichen Schwerpunktsetzungen Aufwertung der öffentlichen Einrichtungen (Stadtbad, Schulen), Instandsetzung/ Modernisierung Stadtbildprägender Gebäude (entlang Bundesstraße, Bürgermeistervilla), Wiedernutzung leer stehender oder mindergenutzter Gebäude und Flächen (Gründerzeithallen) sowie der Fortführung der Instrumente Citymanagement und Verfügungsfonds entspricht die Maßnahme „Neues Zentrum 2.0“ den speziellen Zielsetzungen des Bund-Länder-Programmes „Aktive Stadt und Ortsteilzentren“.

# 6 Fazit



Die Stadt Markranstädt strebt eine stringente und intensive Intervention unter Inanspruchnahme von Fördermitteln aus dem Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren an. Durch die klare Profilierung des Maßnahmenkonzeptes auf die Zielrichtung Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und nichtstörenden Gewerbes sowie die bedarfsgerechte Anpassung der öffentlichen Infrastruktur und Qualifizierung des Stadtparks ist eine Flächenminimierung des Fördergebiets nicht notwendig. Das Fördergebiet hat eine Größe von 60 ha.

Die auslaufende Maßnahme „Neues Zentrum“ hat bereits viele Grundlagen geschaffen, die eine stringente und unverzögerte Fortsetzung der Innenstadtentwicklung ermöglichen. Dazu gehören Citymanagement- und Verfügungsfondsrichtlinien und Informationen zu privaten Baumaßnahmen. Außerdem wurden bereits Planungen für Stadtbad und Stadtpark angeschoben. Mit diesem guten Vorbereitungsstand kann die Stadt bei einer Programmaufnahme direkt in die Umsetzung starten.