



Informationsvorlage Nr. VI-DS-00933

Status: öffentlich

Beratungsfolge:

Gremium	Termin	Zuständigkeit
Dienstberatung des Oberbürgermeisters		Information zur Kenntnis
Grundstücksverkehrsausschuss	09.03.2015	Information zur Kenntnis
Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau	17.03.2015	Information zur Kenntnis
Stadtbezirksbeirat Leipzig-Süd	01.04.2015	Information zur Kenntnis

Eingereicht von

Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Betreff

Zukünftige Entwicklung des agra - Veranstaltungsgeländes

Die Information zur weiteren Verfahrensweise zum agra - Veranstaltungsgelände wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt:

Mit dieser Vorlage soll die zukünftige Entwicklung und das weitere Vorgehen für das agra – Ausstellungsgelände („agra“) festgelegt werden.

Beschreibung des agra - Ausstellungsgeländes:

Das gesamte Gelände der agra besteht aus dem Erholungspark mit Herfurth - Park, Goethe - Park und Dölitz Holz sowie dem ehemaligen Ausstellungsgelände mit einer Fläche von insgesamt ca. 190 ha. In den 1940er Jahren begann die Geschichte der Landwirtschaftsausstellungen auf dem Gelände der agra. In den 1970er Jahren wurden für die Ausstellungen insgesamt ca. 100 ha Fläche (Freiflächen und Hallen) auf Leipziger und Markkleeberger Gemeindegebiet genutzt. Mit den veränderten Rahmenbedingungen nach 1989 ging die Bedeutung der „agra“ schrittweise zurück. Die meisten Ausstellungshallen wurden zurückgebaut und viele Bereiche entsiegelt. Durch die Eröffnung der Neuen Messe Leipzig 1996 sind die notwendigen Aufwendungen für ein weiteres Ausstellungsgelände in Leipzig wirtschaftlich nicht vertretbar.

Das östlich des Erholungsparks gelegene agra - Ausstellungsgelände umfasst ca. 40 ha auf Leipziger Gemeindegebiet, besitzt parkähnlichen Charakter und besteht aus Freiflächen, Gewerbegebäuden und Ausstellungshallen am Südrand Leipzigs. Es wird im Norden von der Helenenstraße, im Osten von der Bornaischen Straße sowie im Süden von der Kleinen Pleiße und der Gemeindegebietsgrenze zu Markkleeberg sowie im Westen von der Mühlpleiße begrenzt (vgl. Anlagen 1 und 2). Das gesamte Gebiet befindet sich im Eigentum der Stadt.

Die vorhandene Gebäudesubstanz ist derzeit noch nutzbar, aber nicht im besten Zustand. Die medienseitige Erschließung ist überaltert, teilweise marode.

Über die Straßenbahnlinie 11 ist es mit zwei Haltestellen (Leinestraße, Straßenbahnhof Dölitz) an der Bornaischen Straße hervorragend an den Öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Verteilt über das Jahr finden auf der „agra“ kleinere Ausstellungen und Veranstaltungen (z .B. „Antik- und Trödelmarkt“) statt, die nur einen Teil des Geländes belegen. Daneben werden jährlich das „Wave-Gotik-Treffen“ (WGT) mit derzeit bis zu 20.000 Besuchern aus aller Welt und eine Veranstaltung zum Jubiläum der Völkerschlacht durchgeführt.

Übergeordnete Planung und Schutzgebiete:

Planerisch stellt der aktuelle Flächennutzungsplan (Feststellungsbeschluss Drucksache Nr. V/3686 vom 21.05.2014, Genehmigung von der Landesdirektion am 04.12.2014, rechtswirksam voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte 2015) hier Sonderbaufläche bzw. Sonderbaufläche mit überwiegendem Grünanteil mit der Zweckbestimmung „- agra - (ehemaliges Ausstellungsgelände)“ dar.

Entlang der Mühlpleiße verläuft die Grenze des SPA - Gebietes Leipziger Auwald (Special Protected Area = europäisches Vogelschutzgebiet) sowie des Landschaftsschutzgebietes Leipziger Auwald. Im nordwestlichen Bereich erstreckt sich das SPA - Gebiet teilweise im ehemaligen Ausstellungsgelände. Ferner befindet sich im südwestlichen Bereich des agra - Veranstaltungsgeländes ein Landschaftsschutzgebiet. Entlang der Mühlpleiße und der Kleinen Pleiße finden sich besonders geschützte Biotope nach § 26 Sächsisches Naturschutzgesetz.

Problemlage:

Eine wirtschaftliche und zukunftsfähige Nutzung des agra – Ausstellungsgeländes („agra“) ist unter den gegenwärtigen Bedingungen nur schwer realisierbar. Die Auslastung reicht nicht aus, um die notwendigen Instandhaltungs- und Sanierungsinvestitionen für Gebäude und Freiflächen zu erwirtschaften. Mittel für notwendige Investitionen in die technische Infrastruktur sind nicht vorhanden und werden auch nicht ohne tragfähige Nutzungen zu generieren sein. Die „agra“ ist somit in ihrem Bestand und Angebot gefährdet. Bei der „agra“ handelt es sich um einen gut erschlossenen Standort im Grünen, der das Potential bietet, hochwertigen Wohnungsbau auf städtischen Flächen zu entwickeln.

Dem gegenüber steht das alljährliche „Wave-Gotik-Treffen“ (WGT) als bedeutender Wirtschafts- und Imagefaktor für die Stadt. Die Veranstalter nutzen das gesamte Areal (Freiflächen und Hallen) zur Veranstaltung von Konzerten und zur Übernachtung der Gäste. Der Veranstalter lehnt Alternativstandorte in Leipzig ab („Zugehörigkeit zu einem Ort“). Eine bauliche Neuentwicklung ist mit dem „WGT“ nicht möglich.

Weiteres Vorgehen:

Die Entwicklung der „agra“ ist nur in verschiedenen Zeithorizonten sinnvoll. Um dem Status Quo und dem möglichen Entwicklungspotential gerecht zu werden, sollen folgende Ziele verfolgt werden:

Allgemein:

Unabhängig von der weiteren Nutzung werden für die „agra“ durchgängige Rad- und Fußwegeverbindungen von der Helenenstraße Richtung Markkleeberger See wie auch Richtung Park angestrebt. Ebenso ist es Ziel, den Auen- und Freiflächenbereich entlang der Mühlpleiße nach Osten aufzuweiten. Die ehemaligen Gebäude der DAHG sind abzureißen und dem geplanten Grünzug entlang der Mühlpleiße zuzuordnen (Ratsbeschluss 124/09).

Kurzfristig:

Kurzfristiges Ziel muss es sein, weitere, mit dem „WGT“ verträgliche Nutzungen für das Gelände zu finden, um zusätzliche Einnahmen durch Verpachtung/Verkauf von Flächen zu erzielen. Das Gelände bietet Potential für Hotelansiedlung und Einrichtung eines temporären Campingplatzes mit Caravanstellplatz.

Im Einzelnen:

Auf der „agra“ soll ein **Hotel** im mittelpreisigen Segment entstehen. Neben Übernachtungsgästen des „WGT“ oder anderer Veranstaltungen bieten sich als Gäste besonders Radwanderer an, die das Leipziger Neuseenland mit dem nahegelegenen Markkleeberger See entdecken oder die Leipziger Innenstadt erkunden wollen.

Im südwestlichen Bereich der „agra“ soll ein **Campingplatz mit einem Caravanstellplatz** mit einer Fläche von gut 44.000 m² angesiedelt werden. Der Campingplatz entstünde auf Leipziger Gemeindegebiet und auf einer Fläche, die im Leipziger Eigentum ist, sich aber z. T. auf Markkleeberger Flur befindet (knapp 14.000 m²). Diese Flächengröße gewährleistet eine wirtschaftlich tragfähige Bewirtschaftung (ca. 150 Stellplätzen für Zelte und ca. 40 Caravanstellplätze im 4 Sterne - Segment). Campingplatz und Caravanstellplatz ergänzen sich im Nutzungsangebot für die Kunden. Die Infrastruktur (u.a. sanitäre Anlagen, Versorgung, Freizeitangebote) könnte gemeinsam genutzt werden. Es ist zu prüfen, ob das Gebäude des ehemaligen „agra-Clubs“ hierfür genutzt werden kann. Kundenpotential ist bei der guten Anbindung an das Straßenbahnnetz, der Nähe zum Markkleeberger See und der Attraktivität der Stadt Leipzig als touristische Destination in hohem Maße zu erwarten.

In der Langfristperspektive wird die Fläche des Camping- und Caravanstellplatzes mit in die Entwicklung zu Wohnbauflächen einbezogen und zurückgebaut werden, um das volle Potential der agra - Fläche auszuschöpfen.

Neben der Investorensuche ist eine enge Abstimmung mit der Stadt Markkleeberg nötig.

In der Langfristperspektive, wenn das WGT nicht mehr (auf der agra) stattfinden sollte, gilt es, das Potential der „agra“ im vollen Umfang zu nutzen.

Hier soll ein hochwertigen Standort für Wohnen mit Infrastruktureinrichtungen und starker Durchgrünung entlang der Mühlpleiße entstehen. Angesichts der hervorragenden Qualität des Standortes (Nachbarschaft Park, Straßenbahnanbindung etc.) und der steigenden Bevölkerungsentwicklung ist perspektivisch von einer hohen Nachfrage und sehr guten Vermarktbarkeit als Wohnstandort auszugehen. Notwendig werden die Entsiegelung des Geländes, der Abbruch der vorhandenen Gebäude sowie die Verbesserung/Neubau der technischen Infrastruktur, um hier ein neues „Wohnquartier agra“ zu entwickeln.

Neben Wohnen sollen bedarfsorientiert Infrastruktureinrichtungen wie Grundschule oder Kindertagesstätte und ein Nahversorger für das neu entstehende Wohngebiet angeboten werden. Mit der Neuansiedlung von geschätzten 600 Einwohnern und mehr entsteht neuer zusätzlicher Bedarf, der einen Lebensmittelladen mit max. 600 m² Verkaufsfläche außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches („Leipziger Lebensmittelladen“, fortgeschriebener STEP Zentren 2013) in integrierter Lage rechtfertigen kann. Im Zuge dieses Ladens wäre eine weitere Serviceeinrichtung wie z.B. ein SB-Terminal der Sparkasse denkbar.

Der heute vorhandene P+R - Platz soll auf die andere Seite der Bornaischen Straße verlagert werden, um auch diese Fläche für die genannten Einrichtungen vorzuhalten.

Finanzen:

Zu beiden Varianten können derzeit keine seriösen Aussagen zu finanziellen Effekten getroffen werden. Ohne konkrete Investoren im Hintergrund und einem sich über die Zeit wandelnden Grundstücksmarkt sind finanzielle Effekte der beiden Varianten nicht belastbar darzustellen. Man kann aber davon ausgehen, dass sich die Einnahmen der Stadt im Vergleich zum gegenwärtigen Stand verbessern werden. Langfristig dürfte im Saldo (Vermarktung von Baugrundstücken vs. Abbruch und Entsiegelung des Bestandes, Verbesserung der Erschließungsinfrastruktur) ein Gewinn in Millionenhöhe realisierbar sein.

Anlagen:

- 1 Übersichtskarte – Lage des agra - Veranstaltungsgeländes
- 2 Übersichtsluftbild – Grenze des räumlichen Bereiches
- 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan und Legende
- 4 Entwicklung des agra - Ausstellungsgeländes

Exemplar für erstellt am 28.02.2015 - 13:43