

Stadtverwaltung Weißwasser/O.L.
Referat Bau und Stadtplanung
Sachgebiet Stadtplanung/Liegenschaften
Marktplatz
02943 Weißwasser/O.L.

Einholung Öffentliche Interessenbekundung „Entwicklung ehemalige Schnitterfläche Weißwasser/O.L.“

1. Information zum Verfahren

Es handelt sich um eine öffentliche Interessenbekundung der Stadt Weißwasser/O.L. Die Große Kreisstadt Weißwasser/O.L. fordert hiermit Unternehmen, Interessenten, Investoren und private oder gewerbliche Bauherren auf, ihre Ideen zur Nutzung des Geländes der ehemaligen Schnitterbrauerei in Weißwasser darzulegen. Für die Teilnahme wird keine Vergütung oder der Ersatz von Auslagen und Aufwendungen gewährt.

2. Zur Teilnahme auffordernde Stelle

Stadtverwaltung Weißwasser/O.L.
Referat Bau und Stadtplanung
Sachgebiet Stadtplanung/Liegenschaften
Marktplatz
02943 Weißwasser/O.L.

3. Kontakt zu Rückfragen und Einreichung Interessenbekundung

Stadtverwaltung Weißwasser/O.L.
Referat Bau und Stadtplanung
Marktplatz
02943 Weißwasser/O.L.

Per E-Mail: stadtplanung@weisswasser.de

Telefon: 03576 265448

4. Frist zur Einreichung der Interessenbekundung

Einreichung der Interessenbekundung mit dem Kennwort „Entwicklung ehemalige Schnitterfläche Weißwasser“ bis zum 15.07.2026.

5. Gegenstand der Interessenbekundung

Die vom Braunkohleausstieg kernbetroffene Stadt Weißwasser in der Lausitz ist seit den 1990er Jahren mit Schrumpfungsprozessen konfrontiert. Die Stadt möchte im Rahmen des eingeleiteten Strukturwandels in Zukunft ausloten, wie sie angesichts von Fachkräftemangel sowie Energie- und Ressourcenwende zu einer zukunftsfähigen, deutlich attraktiveren Lebensstadt mit Modellcharakter werden kann. Mit der 2022/2023 erfolgten Gesamtfortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungs-konzeptes (INSEK 2035 – Innovation mit Charakter) steht die Handlungsgrundlage für die kommenden 15 Jahre. Dabei liegt der Fokus auf die umfassende Revitalisierung der Innenstadtlage. Die Reaktivierung des Geländes der ehemaligen Schnitterbrauerei zählt dabei zu den wichtigsten Schlüsselprojekten.

Die Flurstücke bilden eine Fläche von insgesamt 6.990 m², die auf eine neue Belegung warten. Das Flurstück 271 hat eine Größe von 5.510 m², das Flurstück 272 ist 591 m² groß und das Flurstück 274 ist 889 m² groß.

Im Rahmen der Interessenbekundung sucht die Stadt Weißwasser einen Investor für die Planung und Bebauung des ehemaligen Brauereigeländes. Die Fläche kann komplett aber auch für eine kleinteilige Inanspruchnahme verwendet werden. Die Planung für eine stadträumliche Verbindung (in Form der „Achse der Moderne“) zwischen Neufertbau und Volkshaus und öffentlicher Aufenthaltsraum mit Grünfläche für die Bevölkerung soll in eine Bebauung geändert werden, um das Stadtzentrum aufzuwerten und zu beleben.

Lage und Umgebung. Die Fläche der Interessenbekundung liegt im Stadtzentrum von Weißwasser. Die nördliche Begrenzung bildet das Gelände der Deutschen Bahn, wodurch Abstandsflächen zum Bahnkörper zu beachten sind. Zusätzlich sollte die Planung der Deutschen Bahn zum Streckenausbau Cottbus-Görlitz mit Elektrifizierung und dadurch notwendiger höhentechischer Anpassungen an die neue Bahnbrücke berücksichtigt werden. Westlich führt die B 156/Bautzener Straße entlang, südlich wird das Gelände über die Görlitzer Straße gegenüber dem Volkshaus erreicht. Im Osten schließt sich ein unbebautes Privatgrundstück an. Das Gebiet ist von Wohnbebauung mit kleineren Gewerbetreibenden umgeben.

Planung und Städtebau. Die Stadt Weißwasser erwarb die Flurstücke im Jahr 2004 aus Mitteln der Städtebauförderung und beräumte diese in 2005. Der Standort der ehemaligen Brauerei auf dem Flurstück 271 ist im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche unter dem AKZ 84200833 erfasst. Derzeit sind die Flurstücke 271 und 272 als „beschränkt – öffentliche Wege und Plätze“ gewidmet. Es besteht gegenwärtig kein Baurecht. Im Flächennutzungsplan ist das Areal als Mischgebiet für Wohnen und Gewerbe eingeordnet.

Zur Revitalisierung des Gebietes ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan notwendig. Die Anschlüsse für Trink- und Abwässer, Strom, Gas, Telekommunikation und Wärme müssen neu verlegt werden.

6. Vorlage von Unterlagen der Interessenten

- a) Textliche Beschreibung und zeichnerische/skizzierte Darstellung der gestalterischen und funktionalen Umsetzung der Planung
- b) Angabe einer Kaufpreisvorstellung für die Gesamtfläche
- c) Angabe zum geplanten Gesamtinvestitionsvolumen und zur zeitlichen Umsetzung
- d) Angaben zu Referenzobjekten
- e) Erklärung über den Gesamtumsatz des Interessenten und seines Umsatzes für entsprechende Vorhaben in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren

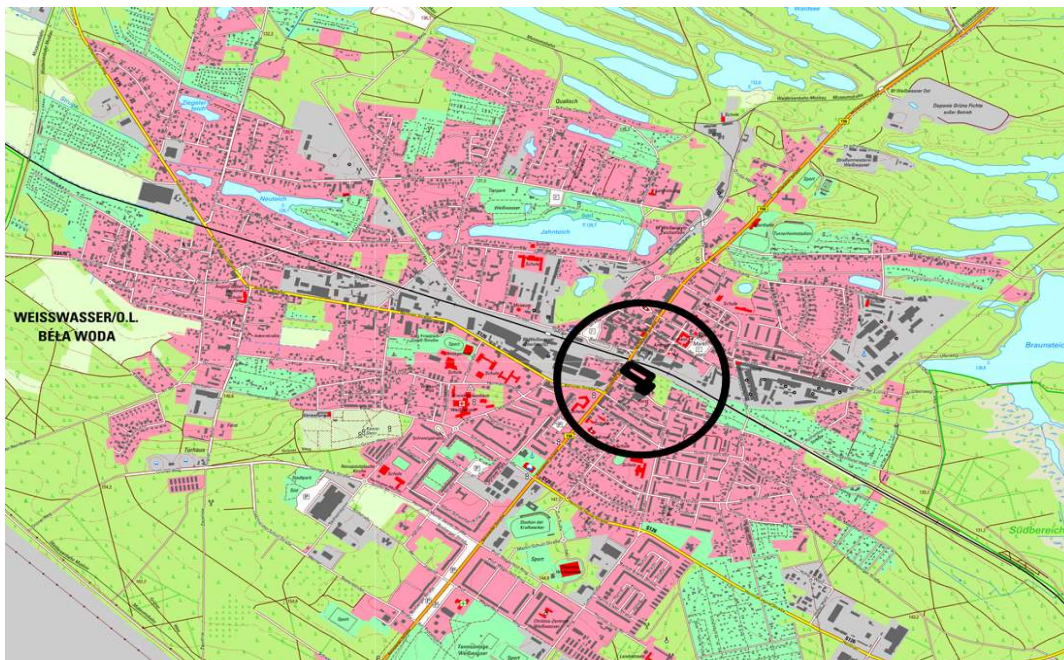
7. Ziel der Interessenbekundung

Nach Erhalt der Interessenbekundungen werden die Nutzungsangebote, welche die vorgenannten Kriterien nach Ziffer 6. erfüllen, dem Haupt- und Sozialausschuss sowie Bau- und Wirtschaftsausschuss und dem Stadtrat zur Diskussion und letztendlichen Entscheidung vorgestellt.

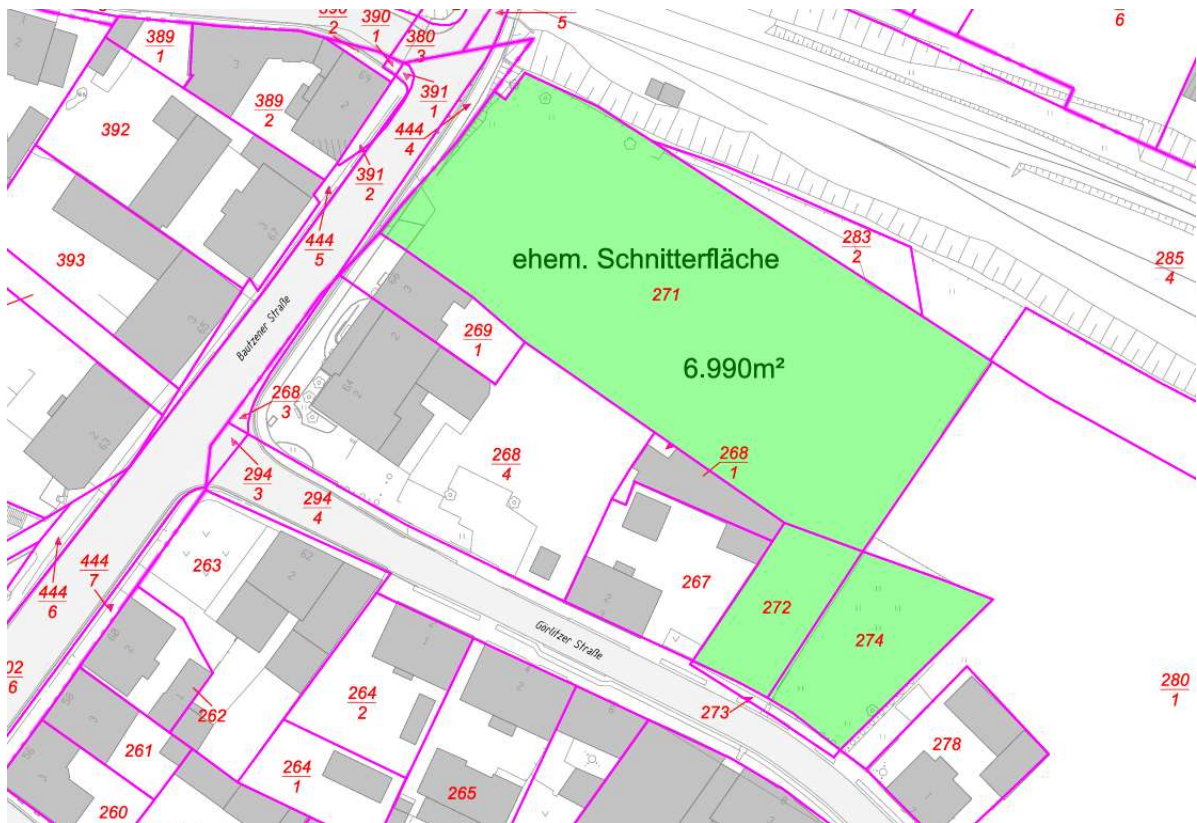
Im Anschluss sollen die Flurstücke an den ausgewählten Investor veräußert werden.

8. Planunterlagen zum Objekt (Lagepläne, Fotos, Auszug Altlastenkataster)

Lage im Stadtgebiet Weißwasser



Auszug Flurkarte



Luftbild



Auszug Flächennutzungsplan Weißwasser

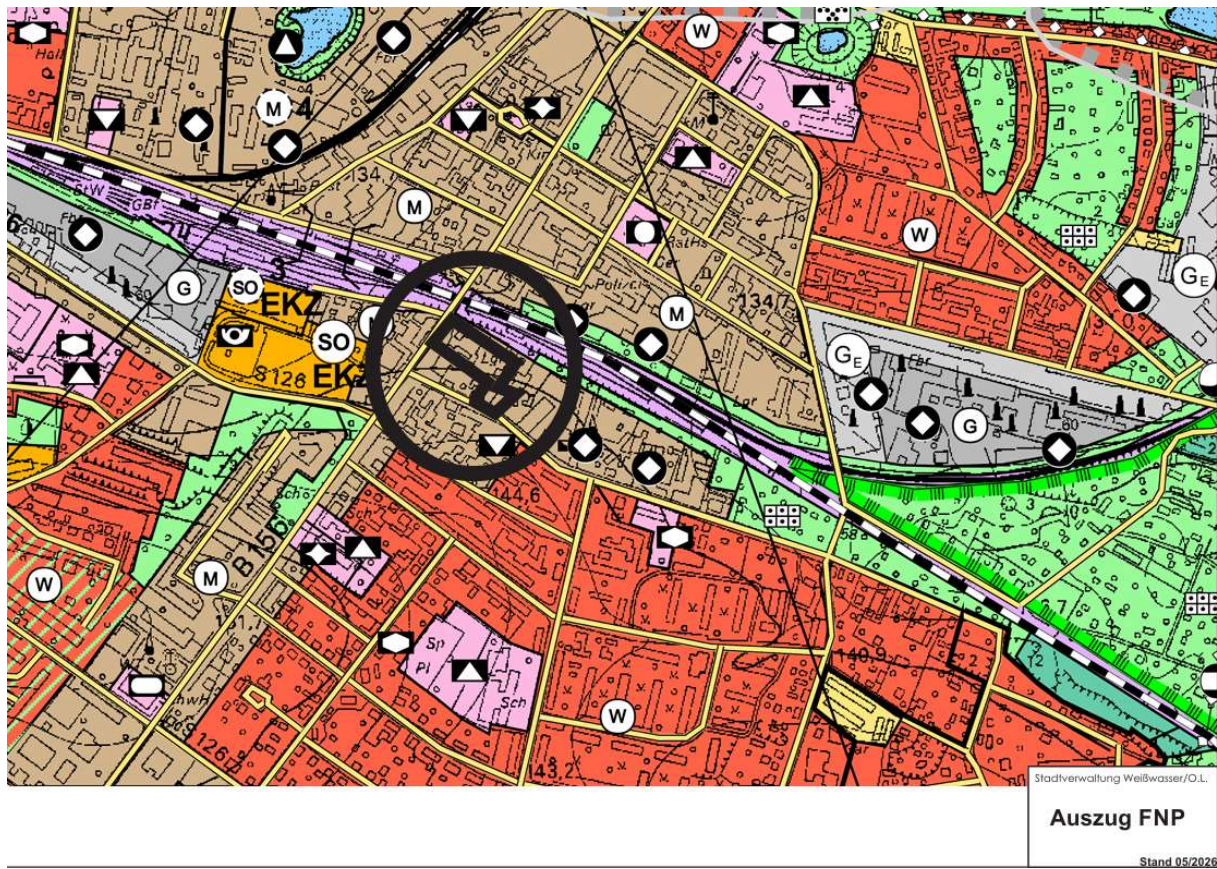


Foto in Richtung West B 156/Bahngelände



Foto in Richtung B 156/südlicher Bereich



Foto in Richtung Südost



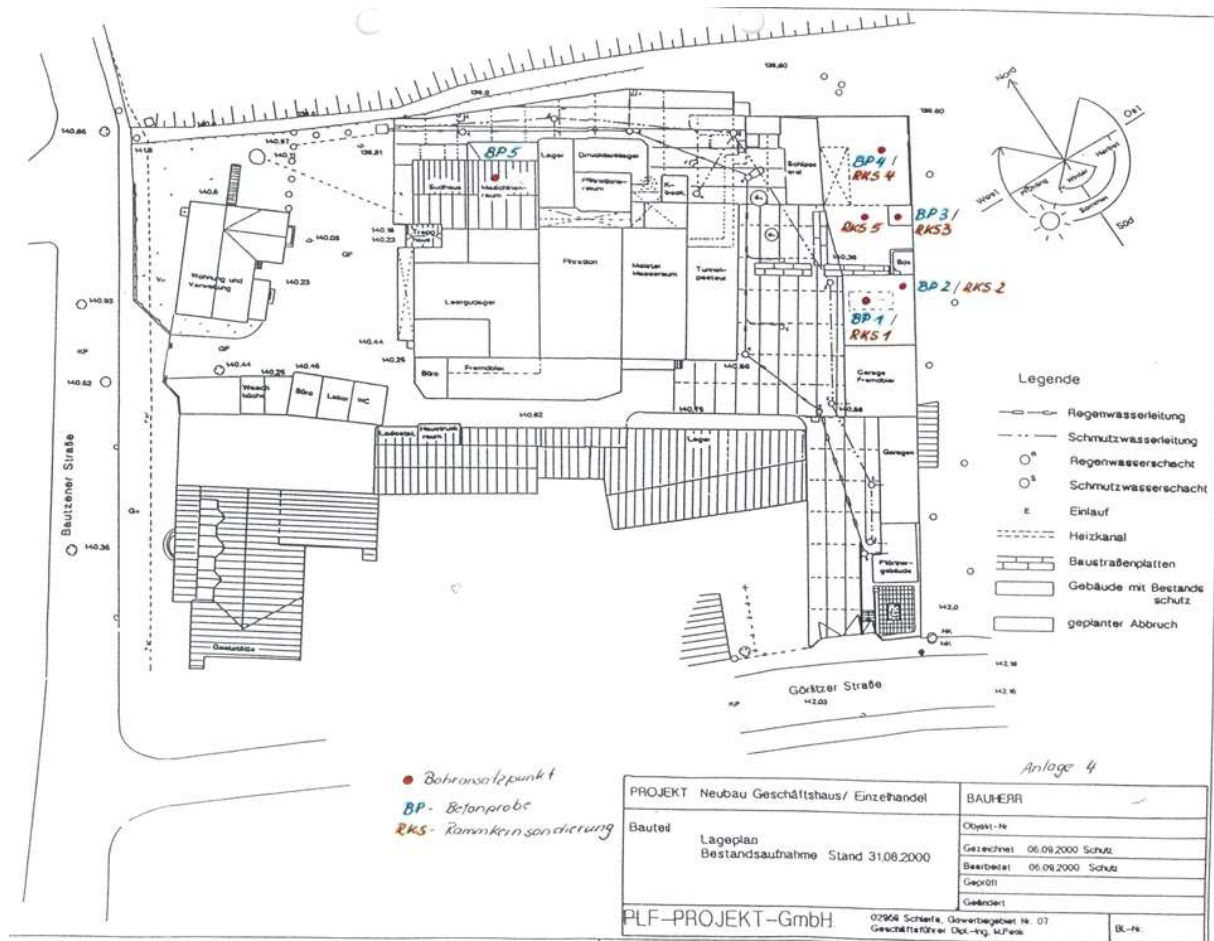
Foto in Richtung Ost



Foto in Richtung Süd Görlitzer Straße/Volkshaus



Auskunft Landkreis Görlitz, Umweltbehörde/Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde
Flurstück 271



Das Flurstück 271 ist im Sächsischen Altlastenkatasters (SALKA) als Altstandort unter der Bezeichnung „Brauerei“ unter der Kennziffer 84200833 erfasst.

Nach Durchführung von Maßnahmen der Altlastenerkundung und Abbruchmaßnahmen im Zeitraum 1997 – 2005 wird der Altstandort mit dem Handlungsbedarf „Belassen“ geführt, d.h., dass bei der gegenwärtigen Nutzung (Brachfläche) kein bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf besteht.

Nach unseren Unterlagen verblieben jedoch im Bereich „Garagen/Montagegrube“ im Rahmen der orientierenden Erkundung 2001 schädliche Bodenveränderungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW).

Konkret wurden im Bereich „Montagegrube“ im Boden bis 2 m Tiefe unter Geländeoberkante MKW-Gehalte bis max. 4.430 mg/kg (BP 1/RKS 1 s. beigefügter Lageplan = Anlage 4 aus OU-Gutachten 2001) nachgewiesen. Die in diesem Bereich verbliebene Bausubstanz ist ebenfalls mit Mineralölkohlenwasserstoffen verunreinigt.

Zum Altstandort „Schnitter-Brauerei“ liegen uns folgende Altlastengutachten vor:

Historische Erkundung 1997 (G.E.O.S. Weißwasser)

Historische Erkundung 2001 (Ingenieurbüro NUB)

Orientierende Erkundung 2001 (Ingenieurbüro NUB)

Die Flurstücke 272 und 274 sind nicht im SALKA.

Unabhängig o.g. Ausführungen wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG verwiesen.