

Brachenkonzeption als Fachteil des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) der Stadt Bautzen 2019

Koncepcija za puste ležownosće jako fachowy wobstatk Integrowaneho koncepta za wuwіće mјsta Budyšina

Viele Potentiale. Gute Möglichkeiten.



BAUTZEN
BUDYŠIN

Inhaltsverzeichnis

1	Bestandsanalyse	2
1.2	Zusammenfassung	3
2	Konzeption	5
2.1	Ziele und Maßnahmen im Bereich Brachen.....	5
2.2	Schwerpunktthemen	6
2.3	Die maßgeblich am Fachkonzept Mitwirkenden.....	7
2.4	Auswirkungen der Konzeption auf andere Fachkonzepte.....	8

Anlagen

Abkürzungen

Altlasten	Bei vorhandenen Altlasten werden in den Flächenpässen die Nummerierung wie im sächsischen Altlastenlastenkataster angegeben.
BauGB	Baugesetzbuch
ha	Hektar

1 Bestandsanalyse

Die Stadt verfügt über einen hohen Auslastungsgrad ihrer vorhandenen Nutzflächen. Die verfügbaren Ressourcen sind begrenzt.

Brachliegende oder mindergenutzte Flächen sind bestehende Flächenpotenziale von insgesamt 58 ha, die wieder in den Flächenkreislauf zu integrieren sind. Diese Flächen können für Gewerbeansiedlungen, die Erweiterung von Gewerbebetrieben, die Etablierung von nachgefragtem Wohnraum oder Flächen für die Landwirtschaft bzw. als Renaturierungsflächen umgenutzt werden. Bauliche Missstände, Gefahrenquellen und Umweltschäden sollen beseitigt und damit Abwertungstendenzen für das Gebiet gestoppt werden. Die erfolgte Flächeninanspruchnahme soll reduziert werden.

Die im vorliegenden Fachkonzept erfassten Flächen schließen ungenutzte oder mindergenutzte:

- Gewerbe- und Industrieflächen
- gemischt genutzte Objekte
- Versorgungs- und Gemeinbedarfsanlagen
- Bahnflächen
- landwirtschaftliche Flächen
- ehemals militärische Flächen ein.

Bei dem größeren Teil der Flächen handelt es sich um Standorte mit einer gewerblichen Vornutzung. Diese Vornutzungen sind häufig nicht mehr oder nur noch in Teilen vorhanden. Dementsprechend sind in der Regel leer stehende Gebäude und Hallen und teilweise Altlasten vorzufinden. Dies zieht Aufwendungen für den Abbruch, zur Sanierung oder zur Renaturierung nach sich.

Die Flächen wurden hinsichtlich ihrer momentanen Nutzung nach Brachflächen und mindergenutzte Flächen eingeteilt. Die in der Stadt vorhandenen Baulücken werden im Fachkonzept „Wohnen“ dokumentiert.

Diese Differenzierung der Flächen dient einerseits der realen Darstellung der jeweils vorhandenen Flächenressourcen und wird zum anderen den anschließenden Prozess der Entwicklung bzw. Vermarktung wesentlich erleichtern.

Die Flächentypen werden nachfolgend definiert. Die weitere Differenzierung der Brachen und mindergenutzte Flächen durch eine vorhandene Bebauung ist dabei nicht relevant.

Brachen

Sind nicht genutzte Grundstücke, dessen vormalige industrielle, gewerbliche, soziale, verkehrstechnische, militärische, landwirtschaftliche oder in sonstiger Weise bauliche Nutzung aufgegeben wurde. Brachen sind auch Grundstücke mit unbewohnbaren, ruinösen Wohngebäuden sowie nicht mehr genutzte Einrichtungen der Gemeinden. Für die hier aufgezeigten Brachen liegen zurzeit keine konkreten bzw. anderweitig bekannten Planungen vor.

Mindergenutzte Flächen

Sind geringfügig genutzte Grundstücke im Hinblick auf ihr städtebauliches, siedlungsräumliches oder immobilienwirtschaftliches Potenzial.

Baulücken

Sind unbebaute und ungenutzte Grundstück mit Wohn- oder Mischfunktion in zusammenhängenden bebauten Siedlungsstrukturen bzw. im unmittelbaren Anschluss daran, welche bereits eine für eine Neunutzung vorbereitende Maßnahme erfahren haben oder dieser nicht bedürfen. Im vorliegenden Brachenkonzept gibt es hierfür keine Auflistung.

Die ausführliche Dokumentation mit einer Nutzungsempfehlung zu den Flächen spiegelt sich in den Flächenpässen im Anhang wider.

In Vorbereitung der Konzeption wurden die Bracheneigentümer angeschrieben und ihre Entwicklungsabsichten erfragt.

1.2 Zusammenfassung

Der mit ca. 48 ha größere Teil aller aufgeführten Flächen (58 ha) stellt ein gutes Potenzial für die zukünftige bauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Bautzen dar und muss aktiviert, vermarktet und genutzt werden. Ca. 13 ha stehen mit dem Entwicklungsziel „Entsiegelung“ vor allem der Renaturierung zur Verfügung.

Die Entwicklungschancen der bebauten Flächen sind ohne finanzielle Unterstützung gering oder werden erwartungsgemäß nur über einen langen Zeitraum erfolgen. Bei einem finanziellen oder verwaltungsseitigen Einbringen der Stadt setzt dies einen intensiven Abstimmungs- und Einbindungsprozess mit den privaten Eigentümern voraus. Dieser sollte auch mit Verpflichtungen der Eigentümer im Sinne der künftigen Stadtentwicklungsziele korrespondieren.

Dieses Konzept bietet die Voraussetzung, um Förderung zur Beseitigung von baulichen Anlagen, für die der Eigentümer weder für eine Sanierung noch für einen Abbruch in Anspruch genommen werden kann oder die im Eigentum der Gemeinde stehen, zu erhalten.

Durch die Beräumung von Brachen soll eine nachhaltige kommunale Entwicklung unterstützt werden. Bauliche Missstände, Gefahrenquellen sowie Umweltschäden sollen beseitigt und die damit verbundenen Abwertungstendenzen für das Gebiet gestoppt werden.

2 Konzeption

Folgende aktuelle Konzeptionen wurden in die Erstellung des Fachkonzeptes mit einbezogen:

- Flächennutzungsplan der Stadt Bautzen; 2018
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bautzen; 2014

2.1 Ziele und Maßnahmen im Bereich Brachen

Alle nachfolgend aufgeführten Ziele und Maßnahmen stellen den Stand zur Erarbeitung des Fachkonzeptes dar. Sie sind fortwährend zu überprüfen und den Entwicklungen anzupassen. Maßnahmen aus anderen Konzeptionen, die hier nicht aufgeführt sind, haben weiterhin Bestand. In den Flächenpässen wird auf jede Brache einzeln eingegangen.

Allgemein

1. Flächenrevitalisierung als kommunales Entwicklungsziel

- Nachnutzung innerörtlicher Flächen vor Neuausweisung
- vordringliche Revitalisierung von Flächen im Innenbereich
- Entsiegelung der Geländeoberfläche
- Steuerung der Entwicklung durch planungsrechtliche Instrumente
- Nutzung vorhandenen Potentials

2. Erfassung und Dokumentation

- Fortführen der Flächen- und Standorterfassung in der GIS-basierten Flächendatenbank mit allen relevanten Flächen- und Grundstückangaben
- Bewertung der Fläche und Feststellen von Nachnutzungspotenzialen

3. Stadtentwicklungspolitische Abstimmung

- frühzeitige Abstimmung zur städtebaulichen Einbindung oder zu künftigen Nutzungsoptionen (Stadtverwaltung/Eigentümer/Stadtrat)
- Gesprächsangebote zur fachlichen Abstimmung mit der Verwaltung
- Aufzeigen von Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- Festlegen/Überprüfen von Entwicklungsprioritäten
- Abgleich mit Interessentenanfragen oder Flächennachfragen (entsprechend baulicher Ausweisung)

4. Beratung und Unterstützung Privater bei Antrags- und Verfahrensfragen

- Beratung und Unterstützung bei Antrags- und Verfahrensfragen, insbesondere bzgl. spezifischer Vorgaben und Rahmenbedingungen bei der Reaktivierung von Brachflächen und Bauen im Bestand
- Eventuelle Zuwendungen sind für die Kosten der Beseitigung baulicher Anlagen auf Grundstücken der Gemeinde oder Dritter, die der Gemeinde nach Vollzug einer Beseitigungsduldung nach § 179 Satz 1 Nr. 2 BauGB entstanden sind, zu verwenden.

Einzelmaßnahmen

In den Flächenpässen wurden die Flächen hinsichtlich ihrer potenziellen Eignung in künftige Nutzungskategorien unterteilt. Diese stellen keine abschließende planungsrechtliche Ausweisungen dar, geben jedoch ein Ziel hinsichtlich der weiteren Schritte vor. Die Kategorien sind:

- Gewerbliche Nutzung
- Mischnutzung
- Renaturierung / Landwirtschaft

Ergänzend wurden den Flächen Entwicklungsprioritäten zugeordnet, welche nach den Gesichtspunkten des städtebaulichen Nutzens, der Verfügbarkeit sowie der Umweltbelastung erfolgt sind. Sie sind wie folgt abgestuft sind:

1 – hohe Priorität 2 – mittlere Priorität 3 – geringe Priorität

2.2 Schwerpunktthemen

Schwerpunkte der Entwicklung im Bereich Brachen:

- Flächenrevitalisierung ist ein kommunales Entwicklungsziel, welches eine vordringliche Nachnutzung von Flächen im Innenbereich verfolgt
- Flächenrevitalisierung bedarf einer kontinuierlichen stadtentwicklungspolitischen Abstimmung zwischen allen Akteuren und Betroffenen
- Vereinbarungen zur Umsetzungen der Maßnahmen sind ein erforderliches Instrument für einen planbaren Stadtentwicklungsprozess
- Eigentümer werden bei ihren Anstrengungen der Flächeninwertsetzung im Rahmen der Fachförderungen beratend unterstützt
- Grundlage für die Umsetzung ist eine kontinuierliche Flächen- und Standorterfassung

2.3 Die maßgeblich am Fachkonzept Mitwirkenden

Für das vorliegende Konzept wurden die Eigentümer der Brachflächen angeschrieben und ihre Vorstellungen bezüglich der Brachen erfragt. Diese wurden dann mit Absichten der Stadt Bautzen abgeglichen.

Name	Bereich	Funktion	E-Mail
Herr Weber	Stadtverwaltung Bautzen Bauverwaltungsamt	Amtsleiter	harald.weber@bautzen.de
Frau Uhlig/ Frau Trotzky	Stadtverwaltung Bautzen Bauverwaltungsamt	Abteilungsleiterin Stadtplanung/ Sachbearbeiterin	birgit.uhlig@bautzen.de ute.trotzky@bautzen.de
Frau Eberhardt	Stadtverwaltung Bautzen Bauverwaltungsamt	Abteilungsleiterin Vergabe/Förderung Städtebau	katja.eberhardt@bautzen.de
Frau Grajcarek	Stadtverwaltung Bautzen Stadtkämmerei	Abteilungsleiterin Liegenschaften / Steuern	baerbel.grajcarek@bautzen.de
Herr Scharfenberg	Stadtverwaltung Bautzen Wirtschaftsförderungs- amt	Amtsleiter	alexander.scharfenberg@ bautzen.de
Herr Hennig	Stadtverwaltung Bautzen Stabsstelle Stadtentwicklung	Referent für Stadtentwicklung	stadtentwicklung@ bautzen.de

Quelle: Stadtverwaltung Bautzen; Stand: 2019

2.4 Auswirkungen der Konzeption auf andere Fachkonzepte

Die Umsetzung der Maßnahmen wird sich kurz- und mittelfristig auf die Situation in den anderen Fachbereichen auswirken. Bestehende Fachplanungen müssen somit regelmäßig auf sich verändernde Rahmenbedingungen überprüft und entsprechend fortgeschrieben werden.

Nr.	Kernaussage	Folgen/Auswirkungen	andere betroffene Fachbereiche
1	Flächenrevitalisierung ist ein kommunales Entwicklungsziel, welches eine vordringliche Nachnutzung von Flächen im Innenbereich verfolgt	Die Entwicklung sollte sich prioritär auf Flächen im Innenbereich fokussieren. Dadurch kann der weiterhin vorhandene Siedlungsdruck teilweise und folgerichtig in den Innenbereich gelenkt werden. Folgekosten von Neuerschließung werden vermieden und der Innenbereich aufgewertet. Dies schließt eine Entwicklung peripherer Lagen jedoch nicht aus.	Städtebau und Denkmalschutz, Wohnen, Wirtschaftsförderung, Verkehr, Energie, Finanzen
2	Flächenrevitalisierung bedarf einer kontinuierlichen stadtentwicklungspolitischen Abstimmung zwischen allen Akteuren und Betroffenen	Flächenrevitalisierung ist als Prozess zwischen den Akteuren anzusehen, der mitunter eigene und nicht stadtentwicklungspolitische Interessen der Eigentümer verfolgt. Auch sollten Betroffene weiterhin frühzeitig eingebunden werden, um für Akzeptanz und Planungssicherheit zu werben.	Städtebau und Denkmalschutz, Wohnen, Wirtschaftsförderung, Verkehr, Energie
3	Vereinbarung zur Umsetzung der Maßnahmen ist ein erforderliches Instrument für einen planbaren Stadtentwicklungsprozess	Um zeitliche Abfolgen oder bestehende Nachfragen bedarfsgerecht bedienen zu können, sind Vereinbarungen erforderlich. Dies wird umso bedeutender, wenn öffentliche Mittel eingesetzt werden oder spekulative/wirtschaftlichen Interessen vorliegen.	Wirtschaftsförderung

4	Eigentümer werden bei ihren Anstrengungen der Flächeninwertsetzung im Rahmen der Fachförderung beratend unterstützt	Die Entwicklungschancen der bebauten Flächen sind ohne Unterstützung gering oder werden erwartungsgemäß nur über einen langen Zeitraum erfolgen. Die Beratung verkürzt ggf. den Umsetzungsprozess erheblich.	Wirtschaftsförderung
5	Grundlage für die Umsetzung ist eine kontinuierliche Flächen- und Standorterfassung	Die stetige Erfassung ist die Voraussetzung für eine zielgerichtete Entwicklungs- und Umsetzungsplanung. Dies setzt technische sowie personelle Ressourcen voraus.	Stadtplanung/Wirtschaftsförderung

Anlagen

- Flächenpässe
- Übersichtskarte

Stabsstelle Stadtentwicklung

Besucheradresse	Gewandhaus, Zimmer 309 Innere Lauenstraße 1, 02625 Bautzen
Postadresse	Stadtverwaltung Bautzen Dezernat für Bauwesen Stabsstelle Stadtentwicklung Fleischmarkt 1, 02625 Bautzen
Auskünfte	Referent für Stadtentwicklung Herr Alexander Hennig Telefon 03591 534-253 Fax 03591 534-255 E-Mail alexander.hennig@bautzen.de



BAUTZEN
BUDYŠÍN

Herausgeber Stadtverwaltung Bautzen, Dezernat Bauwesen · **Titelfotografie** Stadtverwaltung Bautzen, Gleisanlage im Gewerbegebiet Bautzen-Süd · **Druck** Stadtverwaltung Bautzen · **Redaktionsschluss** April 2019 · **Nachdruck** Der Nachdruck, auch auszugsweise, ist nur mit Quellenangabe gestattet.
© Stadtverwaltung Bautzen