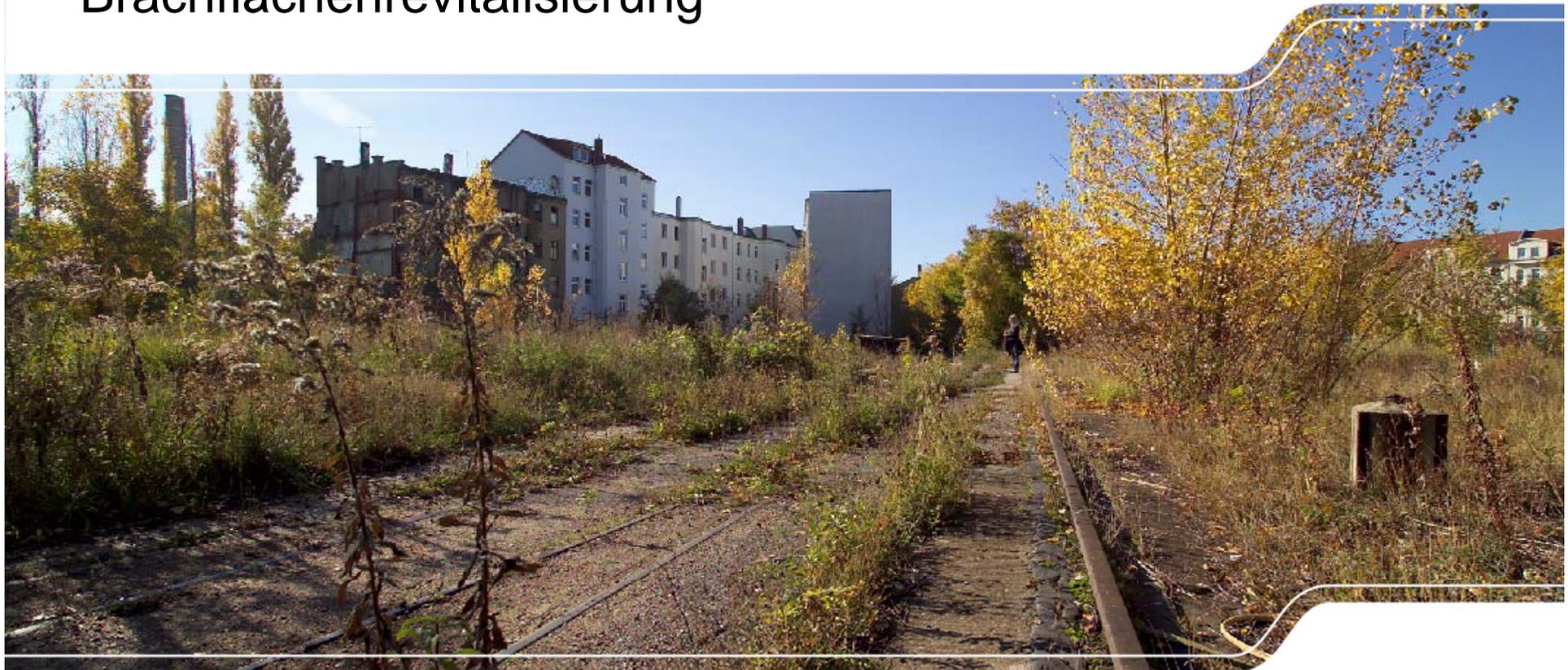


Gefahrenabwehr bei der Brachflächenrevitalisierung



Oktober 2015

Revitalisierung von Brachen nichts ist leichter ...



Kommunales Flächenmanagement

Schriftliche Befragung der Eigentümer von Baulücken-Grundstücken

Checkliste zur Durchführung

- Ermittlung der Baulücken-Flurstücke aus Datenbank/Baulandkataster etc.
- Ermittlung der Eigentümer bzw. der Eigentümergemeinschaften mit Adressen z. B. aus Grundbuch (ALB)
- Auswählen eines Adressaten bei Eigentümergemeinschaften (z. B. aus

ng der Adresslisten in Excel-Tabellen; diese
otwendigen Informationen für den Serienbrief
pf der Fragebögen (Flurstück und Name des

n die Eigentümer (siehe Entwurf)
zen

immer ergänzen
kann (per Fax, per Post,
etc.)

siehe Entwurf)

erschickt, d.h. ein Eigentümer kann mehrere
rk auf Anschreiben)

d nur ein Vertreter angeschrieben, das Ausfüllen
n Abstimmung mit den anderen Miteigentümern
reiben)

neinde/Stadt sollte auch je ein Fragebogen
tische/repräsentative Auswertungen)

Presse- und andere Öffentlichkeitsarbeit

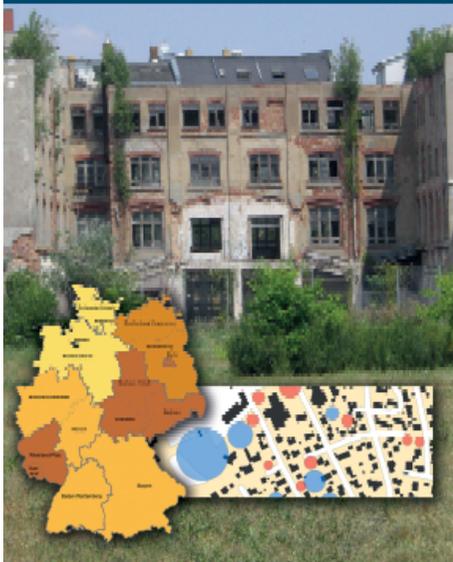
anzen: Die Eigentümerbefragung sollte in allen
olgen, da so die Aktion besser von den
en kann

chlauf starten, erfolgsversprechend!)

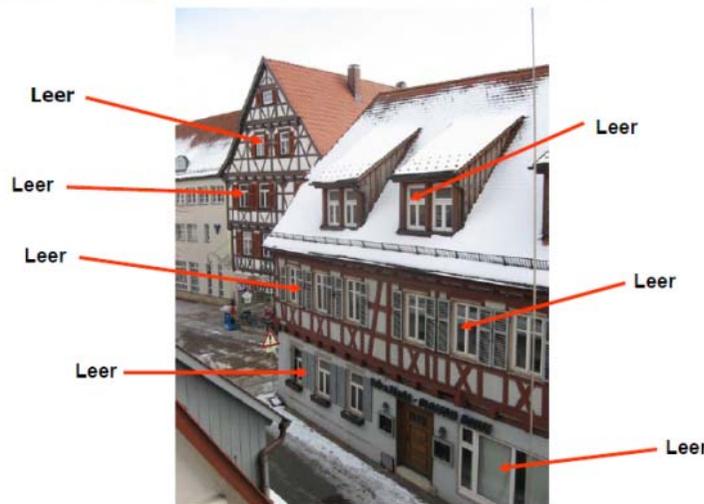
öffentlichen

- Konsequenzen ziehen (Einstellen der Flurstücke mit verkaufsbereiten Eigentümern in Grundstücksbörse, Beratung anbieten, nachhaken,)

Innenentwicklungspotenziale in Deutschland



Mobilisierung von Baulücken - Kirchheim unter Teck



Tatsächlich nichts ist schwerer ...



Probleme sind nicht nur die Finanzierung, sondern auch der zeitliche und administrative Aufwand vorgeprägte Flächen wieder zu nutzen.

Möglichkeiten zur Revitalisierung von Brachen

Nutzung von Förderprogrammen zur Revitalisierung brach liegender Flächen



Die Revitalisierung ist keine Pflichtaufgabe.

Nutzung Rechtlicher Möglichkeiten beim Umgang mit verwahrlosten Grundstücken



Die Abwehr von Gefahren ist eine Pflichtaufgabe.

Fördermöglichkeiten zur Revitalisierung von Brachen

Stark vereinfachte Übersicht Förder- und Finanzierungsprogramme zur Brachflächenbeseitigung/-revitalisierung (September 2015)
Bitte beachten: Diese Übersicht ist stark vereinfacht und dient nur der Übersicht. Details sind den konkreten Förderrichtlinien zu entnehmen.

Stadtentwicklung	SMI	RL Nachhaltige Stadtentwicklung EFRE 2014 bis 2020
Stadtentwicklung / ländlicher Raum	SMI	RL Brachflächenrevitalisierung
Stadtentwicklung	SMI	VwV Städtebauliche Erneuerung
Wirtschaftsförderung	SMWA	Verbesserung der reg. Wirtschaftsstruktur (GRW-Infra)
Altlastensanierung	SMUL	RL Inwertsetzung von belasteten Flächen (IWB 2015)
Ländliche Entwicklung	SMUL	RL LEADER/2014
Wasserwesen	SMUL	RL Gewässer / Hochwasserschutz GH/2007
Landwirtschaft	SMUL	RL Marktstrukturverbesserung
Regionalentwicklung	SMI	FR Regio

vorwiegend für Kommunen

Bereich	FÖRL-zuständig Stand (Link)	Inhalt	Zweckungspingler	Lage	Voraussetzung	Nachnutzung	Zweckungsvoraussetzungen	Förderquote (bis zu)	Relevanz
Stadtentwicklung	RL Nachhaltige Stadtentwicklung EFRE 2014 bis 2020 SMI (LD) 12.02.2015 LEB zur EFRE	Integrierte Stadtentwicklung Maßnahmen zur Stärkung städtebaulicher und infrastruktureller Zentralisierungs- und Konzentrationsprozesse, insbesondere: Maßnahmen zur Sanierung öffentlicher Räume, zum Rückbau leerstehender und ruinöser Gebäude sowie zur Revitalisierung und Renaturierung der Flächen. Integrierte Brachflächenentwicklung Abriss, Beseitigung, Sanierungsmaßnahmen an erhaltenswürdigen Gebäuden, die einer Nechnutzung zugeführt werden sowie abschließende Sicherungsmaßnahmen an brachliegenden Gebäuden, Grund- und Freiflächengestaltung sowie Renaturierung, Grunderwerb durch öffentlich-rechtliche Gebietskörperschaften, Altlastenbeseitigung, Beseitigung von Altlastenabfällen, Planung, Herstellung, Erhaltung, Änderung und Rückbau von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 (2) BauZB; Vermessungen, städtebauliche Untersuchungen, Planungen und Wettbewerbe	Kommunen Weitergabe möglich siehe FÖRL	städtisches Gebiet bzw. städtische Randlage siehe FÖRL	vorwiegend industriell, gewerblich, verkehrlich oder mittel- bis großgenutzte Flächen	keine Einschränkung	Gemeinden mit mind. 5.000 EW in den Übergangsjahren Chemnitz (außer ehemaliger Landkreis Döbeln) und Dresden. Revitalisierung der Brache muss von besonderer Bedeutung für die kommunale Entwicklung sein, im Zusammenhang mit einem integrierten Entwicklungsansatz und im Einklang mit der Raumordnung stehen. Die Brachfläche muss Bestandteil des Fachkonzeptes „Bracher“ zum INSEK sein. Die Brachfläche muss im Brachflächeninventarierungssystem des Freistaates erfasst sein.	50 % ggf. bis 90 %	****
Stadtentwicklung / ländlicher Raum	RL Brachflächenbeseitigung SMI (LD) 12.02.2015 LEB zur EFRE	Beseitigung von Brachflächen insb. siehe RL Nachhaltige Stadtentwicklung EFRE 2014 bis 2020, Programmteil Integrierte Brachflächenentwicklung	Kommunen Weitergabe möglich siehe FÖRL	nicht begrenzt	wie RL Nachhaltige Stadtentwicklung zusätzlich sozial, kulturell, bspw. anders genutzte Geb., auch ungenutzte Erschließungen der Parteien etc. der DOR	keine Einschränkung	Revitalisierung der Brache von besonderer Bedeutung für die kommunale Entwicklung, im Zusammenhang mit einem integrierten Entwicklungsansatz und im Einklang mit der Raumordnung. Die Brachfläche muss Bestandteil des Fachkonzeptes „Bracher“ zum INSEK sein und im Brachflächeninventarierungssystem des Freistaates erfasst sein. Nicht förderfähig: Maßnahmen, welche die Voraussetzungen der einzelbetriebl. Investitionsförderung nach GA „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur (RIGA)“ und der Infrastrukturförderung nach GA-Infra erfüllen und 10 TEUR unterschreiten.	90 % siehe FÖRL	****
Stadtentwicklung	VwV Städtebauliche Erneuerung SMI (LD) 12.02.2015 LEB zur EFRE	Freilegung von Wohngrundstücken der Gemeinde und Rückbau privater wohnbaulicher Anlagen mit Abruch- und Abrisskosten auch zur Beseitigung von unrentablen baulichen Anlagen und einfacher Begrünung, anschließend zehnjährige von neuer Wohnbebauung freizulassen	Kommunen u. a. siehe FÖRL	insb. stadtentwicklungspolitisch	vorwiegend stadtentwicklungspolitisch	Wiederherstellung von Boden-funktionen	Fördergebiet oder Maßnahme als Bestandteil nach Förderprogramm bzw. BauZB festgelegt Städtebaumaßnahmen auf Grundlage von städtebaulichen Entwicklungskonzepten Fördergebieten für Rückbau siehe: Infrastruktur (≤ 50 %), sozialer Infrastruktur (≤ 50 %), Wohngebäuden bis zu 50 EUR/Festbetrag je m ² Wohnfläche bei Gebäuden < 7 Geschossen bis zu 60 EUR/≥ 7 Geschosse.	siehe Zuv.-Voraussetzungen siehe FÖRL	***
Wirtschaftsförderung	Verbesserung der reg. Wirtschaftsstruktur (GRW-Infra) SMWA (LD) 12.02.2015 LEB zur EFRE	Wiederherichtung von brach liegendem Industrie- und Gewerbegebäude , einschließlich Umweltschutzmaßnahmen, Errichtung oder Ausbau von Gewerbezentren (für KMU) auf Altstandorten, Beseitigung von Altlasten und Altanlagen.	vorzugsweise Kommunen, u. a. siehe FÖRL	nicht begrenzt	Verkehr, öffentl. Nutzung, Gewerbe oder Industrie	Erschließung für die Anbindung von Gew. Unternehmen	Eine Förderung kann erfolgen, wenn ein Bedarf absehbar wird (z. B. Plan mit Anreizkriterien). Es ist darauf zu achten, dass die Flächen zielgerichtet und vorrangig mit förderfähigen Unternehmen belegt werden.	je nach Förderpriorität bis zu 70 bis 90 %	***

Stark vereinfachte Übersicht Förder- und Finanzierungsprogramme zur Brachflächenbeseitigung/-revitalisierung (September 2015)
Bitte beachten: Diese Übersicht ist stark vereinfacht und dient nur der Übersicht. Details sind den konkreten Förderrichtlinien zu entnehmen.

Bereich	FÖRL-zuständig Stand (Link)	Inhalt	Zweckungspingler	Lage	Voraussetzung	Nachnutzung	Zweckungsvoraussetzungen	Förderquote (bis zu)	Relevanz
Altlastensanierung	RL Inwertsetzung von belasteten Flächen (IWB 2015) SMUL (LD) 12.02.2015 LEB zur EFRE	Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen (insbes. Altlasten) und Sanierung der durch solche Belastungen verursachten Grundwassererschöbungen Sanierung von Flächen mit erhöhtem Schadstoffgehalt auch unterhalb der Gefahrenschwelle, die zur Wiederernstung der Flächen führen	Körperschaften des öffentlichen Rechts juristische und natürliche Personen des privaten Rechts u. a. siehe FÖRL	nicht begrenzt für Region Leipzig kein EFRE, damit nur Einzelstellen aus Leipzig (möglich)	keine Vorgaben	Sarwite Flächen dem Flächen-Fachkonzept rückgabe, um Flächen-Verbrauch an anderer Stelle zu vermeiden.	Beseitigung der zuständigen Altlast, aber Bodenschutz, behördl. dass Maßnahme nach BImSch/BodSchV erforderlich ist bzw. ein kontaminationsbedingter Merkmalwert vorliegt. Altlast muss im sächsischen Altlastenkatalog registriert sein. Flächen mit erhöhten Schadstoffgehalten innerhalb der Gefahrenschwelle sollen als altlastensichere Fläche registriert sein. Zweckungspingler ist nicht der Verursacher der schädlichen Bodenveränderung. Mit Erreichung Förderantrag darf noch keine Sanierungsverpflichtung bestehen und die Maßnahme noch nicht begonnen sein.	70 %	***
Ländliche Entwicklung	RL LEADER-ER/2014 SMUL (LD) 15.12.2014 LEB zur EFRE	Fördergegenstände und Förderkonditionen werden durch LEADER-Gebiete eigenverantwortlich über ihre LEADER-Entwicklungsstrategien (LES) bestimmt. Durchführung der Vorhaben erfolgt im Rahmen dieser 30 verschiedenen LES in Sachsen.	nur u. zur Personen des privaten und öffentlichen Rechts u. a. siehe FÖRL	Ländl. Förderfähige Orte ist im Inter-nat. verortet	ggf. Regional-Entwicklungs-LES	ggf. Regional-Entwicklungs-LES	Vorhaben müssen der Zielsetzung der jeweiligen LES entsprechen. Für eine Förderung ist zunächst die Auswahl des Vorhabens durch die Lokale Aktionsgruppe des LEADER-Gebietes nach Auftr. erforderlich. Nach der Auswahl erfolgt die Bewilligung bei den Bewilligungsbehörden der Landkreise (Landratsämter).	unterschiedl. siehe LES	**
Wasserwesen	RL Gewässer / Hochwasserschutz GH/2007 SMUL (LD) 31.07.2007 LEB zur EFRE	Maßnahmen zur Verbesserung des natürlichen Wasser-schuttsvermögens u. Überschwemmungs-gefahren sowie zur Entsiegelung von geeigneten Flächen in Hochwasserentstehungsgebieten.	Kommunen u. a. siehe FÖRL	Überschwemmungs- und Hochwasser-entstehungs-gebiete	Nutzungen, die das natürl. Vlieser-nachhaltigkeits-mögen behindern	Wiederherstellung der Boden-funktionen	(Bau)Maßnahmen zur Wiederherstellung und Verbesserung der natürlichen Wasser-schuttsvermögens sowie zur Entsiegelung von geeigneten Flächen in Hochwasserentstehungs-gebieten.	75 % beson-ders bedeu-tend 90 %	*
Landwirtschaft	Maßnahmen zur Verbesserung der technischen Einrichtungen der Betriebe SMUL (LD) 30.06.2010 LEB zur EFRE	Umbau von Gebäuden Ausbau von Kapazitäten einschließlich der technischen Einrichtungen oder innerbetriebliche Rationalisierung durch Umbau und/oder Modernisierung der technischen Einrichtungen	Erzeuger-organisationen (EO), nicht land-wirtschaftliche Unter-nehmen, siehe FÖRL	nicht begrenzt	bauliche sachnutzbare Anlagen	Siehe FÖRL, u. a. kann der Umbau vorhandener Anlagen nicht gefördert werden, wenn diese zum gleichen Zweck bereits zu einem früheren Zeitpunkt gefördert wurden; die Förderung mittelgroßer Unternehmen steht unter Genehmigungsvorbehalt durch die EU-Kommission.	EO 35 % KMU ≤ 25 % mittel-große Untem. ≤ 20 %	*	
Regionalentwicklung	FR Regio des SMI SMI (LD) 23.04.2013 LEB zur EFRE	Nichtinvestive Ausgaben für Maßnahmen zur nachhaltigen Städtebaulichen Entwicklung und zum regionalen Flächenmanagement Zweckungen für Maßnahmen der Regionalentwicklung, für Modernisierung der Raumordnung und für Vorhaben zur Erreichung von Impulsregionen im Zusammenhang mit der Bewältigung des demographischen Wandels.	LK und KF Städte, Kommunen, Körperschaften des öffentlichen Rechts	nicht begrenzt	Keine Vorgaben	Keine Vorgaben	Zweckungspingler muss Mitglied einer interkommunalen Kooperationsgemeinschaft von Gebietskörperschaften oder Partner eines regionalen Kooperations-netzwerkes sein. Aktionäre können Länder- und staatsgrenzübergreifend angelegt sein.	80 %, bis zu 70 % möglich	*

Aktivierung von Grundstücken

Rechtliche Möglichkeiten

- Polizei- und Ordnungsrecht, z. B.
 - desolater baulicher Zustand von Gebäude
 - Betretungsmöglichkeiten

- Abfallrecht, z. B.
 - herrenlose Fässer
 - Ablagerungen von undefinierbaren Bauschutt u. ä.

- Bodenschutzrecht, z. B.
 - Bodenkontaminationen (Altlastenverdacht)



Gefahrenabwehr I

Abfallrecht

- sichtbar
- "Gefahr in Verzug" oft gegeben
- Wichtige Unterscheidung:
 - Gefährliche Abfälle oder
 - nicht gefährliche Abfälle
- Auch die Altlastensanierung (außer bei Grundwasser und Bodenluft) vollzieht sich grundsätzlich nach Abfallrecht



Gefahrenabwehr II

Bodenschutzrecht

- i. d. R. nicht sichtbar
- Ursache der Verunreinigung liegt oft Jahrzehnte zurück
- "Gefahr in Verzug" oft schwierig und Grundsatz der Amtsermittlung
- Theorie - stufenweise Untersuchung
 - historische und orientierende Untersuchung (Amtsermittlung)
 - Detail- und Sanierungsuntersuchung
 - Sanierung (i. d. R. mit Baumaßnahmen)
- Praxis - oft ungenügende Untersuchungen
 - z. T. beim Abriss: unbekannte Kontaminationen
 - auch: Durch Abriss (und die Freilegung von Kontaminationen) entstehen erst Gefahren
- Bitte prüfen: Eintragung im Altlastenkataster (SALKA)
- bei Abgrenzung - Kombination von Förderungen grundsätzlich möglich



Weitere Aspekte Naturschutzrecht

- i. d. R. sichtbar
- kein "Gefahr in Verzug"
- Sukzession
 - ggf. Ansiedlung geschützter Pflanzen und Tiere
 - kann zu entsprechenden Prüfungen führen
- ABER
 - eigentlich vorrangige Nutzung urban genutzter Flächen





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Stadt Dresden

Probleme

- Fehlende Rechtsdefinition
- Entschließungsermessen
- Auswahlermessen ((Verfahrensführung)

Stadt Dresden

Lösungsansätze

- Klare Aufgabenzuordnung und Festsetzung von Kriterien, die eine Verwahrlosung kennzeichnen

- Hauptkriterien
 - Ablagerungen
 - desolate bauliche Anlagen
 - mangelnde Erfüllung der Anliegerpflichten

- Nebenkriterien
 - mangelhafte Grundstücks- oder Gebäudesicherung
 - störender Wildwuchs und gefährliche Pflanzen
 - Vandalismus, Begünstigung von Straftaten

Stadt Dresden

Entscheidungshilfen



[VERWAHRLOSTE GRUNDSTÜCKE DRESDEN] Erfassungsbogen

Ortsamt: Adresse:
Gemarkung: Eigentümer:
Flurstücksnr:

*Beteiligung weiterführender Ämter. Datum:
Erfasser:

Grad der Verwahrlosung Fläche <input type="radio"/> mit baulicher Anlage <input type="radio"/> ohne baulicher Anlage Sicherung des Gebäudes <input type="radio"/> vollständig <input type="radio"/> unvollständig Desolate Bausubstanz <input type="radio"/> keine <input type="radio"/> wenig <input type="radio"/> erheblich Vermerk*: Einfriedung des Grundstückes <input type="radio"/> vollständig <input type="radio"/> unvollständig			Nutzungsart Vandalismus/ unbefugter Aufenthalt <input type="radio"/> Nein <input type="radio"/> Ja Anliegerpflichten <input type="radio"/> erfüllt <input type="radio"/> nicht erfüllt Vermerk*: störender Wildwuchs <input type="radio"/> Nein <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Giftpflanzen			Grundstück/ Gebäude wurde betreten <input type="radio"/> Nein, warum... <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Benachrichtigung Bauamt Gefährdung der öffentlichen Sicherheit <input type="radio"/> Nein <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> konkrete Gefährdung <input type="radio"/> Gefahr im Verzug <input type="radio"/> abstrakte Gefahr																							
Kennzeichen des Grundstückes <input type="radio"/> öffentlich <input type="radio"/> halböffentlich <input type="radio"/> privat Lage zum öffentlichen Raum <input type="radio"/> Ortsbild kaum beeinträchtigt <input type="radio"/> Ortsbild beeinträchtigt <input type="radio"/> Ortsbild stark gestört geschützter Gehölzbestand lt. GSchS: <input type="radio"/> Nein <input type="radio"/> Ja		Altlastenverdacht <input type="radio"/> Nein <input type="radio"/> Ja Abfallablagerungen <input type="radio"/> Nein <input type="radio"/> Ja, welche																											
Sind Zwischennutzungen möglich: <input type="radio"/> Nein <input type="radio"/> Ja, welche... <input type="radio"/> Bürgergarten <input type="radio"/> Wald <input type="radio"/> Park <input type="radio"/> Sportanlage <input type="radio"/> Kinderspielmöglichkeiten <input type="radio"/> Wächterhaus <input type="radio"/> Sonstiges:		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Art der Abfälle</th> <th>m²/ Stk</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Asbest</td><td></td></tr> <tr><td>Müllsäcke</td><td></td></tr> <tr><td>Elektrogeräte/Kühlschränke</td><td></td></tr> <tr><td>Sperremüll</td><td></td></tr> <tr><td>Bauschutt</td><td></td></tr> <tr><td>Altreifen</td><td></td></tr> <tr><td>Altfahrzeuge</td><td></td></tr> <tr><td>Verpackungen</td><td></td></tr> <tr><td>Lebensmittelrückstände/ Fäkalien</td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> </tbody> </table> <input type="radio"/> Abfälle im Gebäude <input type="radio"/> Abfälle auf dem Grundstück				Art der Abfälle	m ² / Stk	Asbest		Müllsäcke		Elektrogeräte/Kühlschränke		Sperremüll		Bauschutt		Altreifen		Altfahrzeuge		Verpackungen		Lebensmittelrückstände/ Fäkalien					
Art der Abfälle	m ² / Stk																												
Asbest																													
Müllsäcke																													
Elektrogeräte/Kühlschränke																													
Sperremüll																													
Bauschutt																													
Altreifen																													
Altfahrzeuge																													
Verpackungen																													
Lebensmittelrückstände/ Fäkalien																													

Sonstiges: