

Fachkonzept Branchen

Inhaltsverzeichnis

Fachkonzept Brachen	- 1 -
Inhaltsverzeichnis.....	- 2 -
Brachen.....	- 4 -
1. Brachen – eine Theorie.....	- 4 -
1.1 Erhebungsmethodik	- 5 -
1.2 Bedeutung der Erhebung und Bewertung von Brachflächen.....	- 6 -
1.3 Gründe für ein nachhaltiges Flächenrecycling	- 6 -
1.4 Ziel, Chancen und Hemmnisse der Brachflächenrevitalisierung.....	- 7 -
2. Brachflächen im Stadtgebiet Görlitz – eine Analyse	- 8 -
2.1 Brachflächenbestand.....	- 8 -
2.2 Brachflächenentwicklung in der Kernstadt	- 10 -
2.3 Potenzial der Brachflächen.....	- 12 -
3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept – eine Überprüfung	- 12 -
4. Brachflächen und ihre Fördermöglichkeiten.....	- 14 -
4.1 Brachflächen in den Ortsteilen.....	- 14 -
4.2 Brachflächen in den Stadtteilen	- 15 -
5. Handlungsschwerpunkt Brachflächenentwicklung – eine Konzeption	- 16 -
5.1 Typisierung und Priorisierung der Entwicklungsmöglichkeiten von Brachflächen	- 16 -
5.2 Entwicklungsabsichten	- 19 -
5.3 Entwicklungshemmnisse	- 20 -
6. Kernaussagen und deren Handlungsempfehlungen	- 20 -

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Brachflächenkategorisierung nach ihrer Vornutzung 2015	- 9 -
Abbildung 2: Form der Nachnutzung bis 2008 - Kernstadt	- 10 -
Abbildung 3: Form der Nachnutzung von 2008 bis 2015 - Kernstadt	- 11 -
Abbildung 4: Zuordnung zu den Strategietypen	- 17 -
Abbildung 5: Priorisierung der Brachflächen	- 19 -

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Chancen und Hemmnisse der Brachflächenrevitalisierung.....	- 7 -
Tabelle 2: Vor- und Nachteile urbaner Brachen.....	- 8 -
Tabelle 3: Brachflächenkategorisierung nach Vornutzung in Stadt- und Ortsteilen.....	- 9 -
Tabelle 4: Zuwendungsvoraussetzung für die Förderfähigkeit von Brachflächen	- 15 -

Tabelle 5: Zuordnung zu den Strategietypen nach Lagen - 17 -

Tabelle 6: Kernaussagen und Auswirkungen auf die Fachkonzepte (Muster Q) - 21 -

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Tabellarische Gesamtübersicht über die Brachflächen in der Stadt Görlitz

Anlage 2: Brachflächenkategorisierung nach ihrer Vornutzung – Görlitz I

Anlage 3: Brachflächenkategorisierung nach ihrer Vornutzung – Görlitz II

Anlage 4: Brachflächenkategorisierung nach ihrer Vornutzung – Görlitz III

Anlage 5: Revitalisierte Brachflächen – Kernstadt

Anlage 6: Brachflächentypisierung in Strategietypen – Görlitz I

Anlage 7: Brachflächentypisierung in Strategietypen – Görlitz II

Anlage 8: Brachflächentypisierung in Strategietypen – Görlitz III

Anlage 9: Entwicklungsoptionen für ausgewählte Brachflächen

Brachen

Dem bundesweit stetig zunehmenden Flächenverbrauch soll bis zum Jahr 2020 und darüber hinaus entgegengewirkt werden. Die Verringerung des Flächenverbrauchs ist nicht nur ein politisches Ziel der Bundesregierung, sondern steht auch in vielen politischen Rahmenprogrammen der Bundesländer und Kommunen. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen die Länder und vor allem die Kommunen die Innenentwicklung im städtischen Bereich verstärken und attraktiver gestalten. Dabei stellen besonders Brachflächen ein oft unterschätztes Flächenpotenzial dar. Durch eine zielgerichtete Revitalisierung und Etablierung einer zukunftsfähigen Nachnutzung können Flächen im innerstädtischen Bereich, aber auch in den peripheren Randlagen, dem Flächenkreislauf wieder zugeführt werden.

1. Brachen – eine Theorie

Eine einheitliche Brachflächendefinition gibt es nicht. Meist fallen jedoch unter den Begriff „Brache“ Grundstücke, welche entweder gar nicht oder nicht entsprechend ihrer städtebaulichen Potenziale genutzt werden. Brachflächen sind demzufolge ungenutzt oder untergenutzt.

Bedeutender als eine klare Definition ist das Wissen darüber, welchen Ursprung die einzelnen Brachflächen haben. Der vollzogene Strukturwandel von einer Industrie- zu einer Dienstleistungsgesellschaft hatte einen maßgeblichen Einfluss auf das Entstehen von Brachflächen. Es kam im Laufe des Strukturwandels zu einer folgeschweren Verschiebung der Gewichtung von Boden, Arbeit und Kapital¹. Die stete technologische Weiterentwicklung und die zunehmende Internationalisierung ermöglichten es, dass Produktionsprozesse verlagert werden konnten und sich die Notwendigkeit großer Flächen minderte. Standortschließungen oder Standortverlagerungen hinterließen bundesweit unter- bzw. ungenutzte Flächen.

Die sicherste Kategorisierungsmethode von Brachflächen erfolgt über die Vornutzung. Die Vornutzung von Flächen ist meist bekannt, sodass sich die Brachflächen wie folgt kategorisieren lassen:

1. Gewerbe- und Industriebrachen: während des Strukturwandels kam es bundesweit zu einer Flächenaufgabe aufgrund von gewerblichen oder industriellen Betriebsschließungen
2. Verkehrsbrachen: Flächen, welche aufgrund der Aufgabe von Strecken oder ehemaligen Güterbahnhöfen durch die Deutsche Bahn brachgefallen sind

¹ Vgl. Weitkamp 2009; Brachflächenrevitalisierung im Rahmen der Flächenkreislaufwirtschaft; S. 30

3. Stadttechnische Anlagenbrachen: Flächen über das gesamte Stadtgebiet, welche durch die Aufgabe von technischer Infrastruktur (Trinkwasser-, Abwasser-, Strom-, Gas- und z. B. Telekommunikationsleitungen und dazugehörige Gebäude) brachgefallen sind
4. Wohnbrachen: teilweise abgebrochene oder noch erhaltene aber ungenutzte Bausubstanz; in dieser Kategorie lassen sich auch leerstehende Plattenbausiedlungen einordnen
5. Landwirtschaftliche Brachen: Strukturwandel in der Landwirtschaft und der damit verbundene technologische Fortschritt führte zu Brachflächen; darunter zählen nicht temporär stillgelegte landwirtschaftliche Flächen
6. Kulturelle und soziale Brachen: Der Bedarf an kulturellen und sozialen Einrichtungen ist im Vergleich zu den letzten Jahrzehnten aufgrund der demographischen Entwicklung rückläufig; nicht mehr benötigte Schulen, Kindertageseinrichtungen oder andere Freizeiteinrichtungen fallen brach

Für die Brachflächen im Stadtgebiet Görlitz wurde diese Kategorisierungsmethode angewandt.

Für die Stadtentwicklung sind Brachflächen kein neues Problem. Schon früher wurde sich mit dem Potenzial beschäftigt, dabei konnten bereits auch in Görlitz Erfolge einer erfolgreichen Nachnutzung erzielt werden. Aufgrund des bundesweiten Zieles der Etablierung eines nachhaltigen Flächenkreislaufes und einer sinkenden Neuversiegelung war es notwendig, eine Erhebungsmethodik zu entwickeln, um eine Erfassung der Brachflächen zu ermöglichen.

1.1 Erhebungsmethodik

Die Ermittlung der Brachflächen erfolgte durch Ortsbegehungen im gesamten Stadtgebiet und Erfassung der einzelnen Flächen. Unterstützend wirkten hier Luftbildauswertungen.

Bei der Erhebung wurden folgende Informationen erfasst:

- Stadtteil	- Straße und Hausnummer
- Gemarkung, Flur und Flurstück	- Grundstücksfläche in m ²
- ehemalige Nutzung	- Kategorisierung nach der Vornutzung

In einem nächsten Schritt erfolgte die Einarbeitung der erfassten Flächen in das Geographische Informationssystem (GIS). Durch die Einbindung in GIS ist es zukünftig möglich, nicht nur die einzelnen Brachflächen darzustellen, sondern damit wird es auch möglich die Brachflächendaten mit weiteren Flächeninformationen (Verkehrliche Anbindung, Altlasten, Hochwasser etc.) zu verschneiden.

Die Kategorisierung der Vornutzung erfolgte auf Basis der unter Kapitel 1 definierten Vornutzung von Brachflächen. Während des Erhebungsprozesses wurden Brachflächen mit und ohne

Gebäudebestand erfasst. Brachflächen ohne Gebäudebestand weisen allerdings oft versiegelte Flächen oder Schotterflächen sowie Fundamentreste auf, welche wieder einer Nutzung zugeführt werden können bzw. eine endgültige Entsiegelung und Freimachung von Altlasten erfahren könnten.

Mit Stand September 2015 ist es gelungen, eine vollständige Erfassung der Brachflächen im Stadtgebiet von Görlitz durchzuführen. Durch die Zusammenarbeit mit anderen Ämtern der Stadtverwaltung Görlitz, sowie den Vertretern der einzelnen Ortschaften, als auch der gesamten Stadtpolitik wurde diese Erfassung überprüft und ergänzt. Herausforderung wird es zukünftig sein, diese Erfassung einer regelmäßigen Evaluation zu unterziehen und Brachflächen, welche wieder einer Nutzung zugeführt werden konnten, aus dem Bestand zu nehmen und andere neu entstandene Brachflächen aufzunehmen.

1.2 Bedeutung der Erhebung und Bewertung von Brachflächen

Die Brachflächen stellen zunächst einen städtebaulichen Missstand dar, sie enthalten indes aber auch ein ungeahntes Potenzial für die Innenentwicklung. Daher sind sie Bestandteil für alle konzeptionellen Planungen. Sie werden in die Fortschreibung des 2012 beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Görlitz (INSEK) eingefügt, sind Bestand für Handlungsfelder im Stadtteilentwicklungskonzept „Lebendige Mitte“ und „Weinhübel“, sind Grundlage für die Erarbeitung des Flächennutzungsplanes und werden als Schwerpunkte in den zukünftigen Sanierungsgebieten geführt. Die wachsende Bedeutung der Brachflächen zeigt auch, dass das Flächenpotenzial für eine Stärkung der Innenentwicklung erkannt wurde.

1.3 Gründe für ein nachhaltiges Flächenrecycling

Folgende Gründe sprechen für die Nutzung von Brachflächen²:

- eine nachhaltige Stadtentwicklung kann erfolgen; Innenentwicklung steht vor Außenentwicklung; kurze Wege machen das urbane Leben lebenswerter; vorhandene Infrastruktur wird verstärkt genutzt und führt zu optimalen Auslastungsleistungen
- Neuversiegelung erfolgt auf Kosten von natürlichen Ressourcen; schrittweise Verschlechterung der Naherholung und des natürlichen Lebensraumes für Pflanzen und Tiere
- für Eigentümer bedeuten unternutzte oder brachliegende Fläche ungenutztes Kapital

Die Rentabilität von der Brachflächenentwicklung ist jedoch sehr unterschiedlich.

Die Suche nach einer Nachnutzung kann dabei unter anderem auch durch die Anwendung geeigneter Förderprogramme erfolgen.

² Umweltbundesamt 2005; Die Zukunft liegt auf Brachen – Reaktivierung urbaner Flächenreserven – Nutzungspotenziale und Praxisempfehlungen; S. 6 ff.

1.4 Ziel, Chancen und Hemmnisse der Brachflächenrevitalisierung

Ein nachhaltiges Flächenmanagement ist das beherrschende Merkmal einer Brachflächenrevitalisierung. Im Rahmen der Förderprogramme wird dieses Ziel in Zukunft verfolgt und unterstützt. Wenn von einer Brachflächenrevitalisierung gesprochen wird, muss deutlich gemacht werden, dass es eines eigenständigen und funktionsfähigen Brachflächenmanagements bedarf. Ziel ist es, die besonderen Anforderungen durch die sich spezifisch ergebenden technischen aber auch rechtlichen Rahmenbedingungen, welche je nach Brachfläche variieren können, mit der Wirtschaftlichkeit zu verknüpfen³. Zudem müssen umsetzungsfähige Konzepte mit einer optimalen Prozesssteuerung verfolgt werden.

Die Brachflächenrevitalisierung bringt viele Chancen mit sich. Die guten Lagen von Brachflächen und die meist vorhandene Erschließung sind optimale Faktoren, welche eine Revitalisierung begünstigen. Jedoch gibt es auch Hemmnisse. Besonders ist hier auf die Eigentumssituation hinzuweisen, welche eine Revitalisierung erschweren kann.

Tabelle 1: Chancen und Hemmnisse der Brachflächenrevitalisierung⁴

Chancen	Hemmnisse
- gute Lage von Brachflächen	- Eigentumssituation und Haftung
- vorhandene Erschließung	- wirtschaftliches Umfeld
- teilweise vorhandenes Planungsrecht	- Bodenmarkt
- Beseitigung von „Ausstrahlungseffekten“	- Altlasten
- Verknüpfung mit Nachbarflächen	- andere umweltökologische Beeinträchtigungen
- Fördermöglichkeit	
- Verminderung der Flächeninanspruchnahme	

Die Herausforderung besteht in den unterschiedlichen bereitgestellten qualitativen Rahmenbedingungen der Brachflächen. Jede Fläche muss für sich allein betrachtet werden, ein allgemeingültiges Konzept wird den spezifischen Anforderungen nicht allumfassend gerecht und ist deshalb nicht bekannt. Die Planung der zukünftigen Nutzung erfolgt zum einen auf Basis von planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Beurteilungen, zum anderen stellen oft finanzielle Aspekte die Weichen für eine Nachnutzung.

Zudem ergeben sich andere Vor- und Nachteile je nach Lage der Brache. Im Rahmen des EFRE-Programmes werden nur innerstädtische, urbane Brachflächen gefördert. Diese urbanen Brachen haben ganz spezifische Vor- und Nachteile:

³ Vgl. Weitkamp 2009; Brachflächenrevitalisierung im Rahmen der Flächenkreislaufwirtschaft; S. 34 ff.

⁴ Vgl. Weitkamp 2009; Brachflächenrevitalisierung im Rahmen der Flächenkreislaufwirtschaft; S. 34

Tabelle 2: Vor- und Nachteile urbaner Brachen⁵

Vorteile	Nachteile
- gute Lagequalitäten (Zentralität, Anbindung an ÖPNV, urbanes Umfeld)	- Eigentumssituation, schwierige Kooperation der einzelnen Akteure
- Wertbeständigkeit der Grundstücke (besonders in Bezug auf schrumpfende Regionen)	- Risiken z.B. durch Altlasten oder andere umweltökologische Restriktionen
- geringeres Leerstandsrisiko durch ein breiteres Nutzungsspektrum (Nutzungsmischung möglich)	- nutzungsbeschränkende Auflagen durch Denkmalschutz
- vorhandene Erschließung (großes Kostenersparnis, vorhandene Infrastruktur kann genutzt werden)	- kontraproduktive Förderstruktur
- finanzielle Förderung durch geeignete Förderprogramme	- Negativbelegung des Begriffes „Brache“
- Zwischennutzungen auch denkbar	

Dennoch muss abschließend angemerkt werden, dass die Chancen und Vorteile der Brachen genutzt werden müssen, um ein nachhaltiges Flächenrecycling zu etablieren. Durch eine konsequente Bereitstellung von innerstädtischen Brachflächen kann einer Neuausweisung von Bauflächen entgegen gewirkt werden. Die Verfolgung dieses Zieles entspricht einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Ein wichtiger Zwischenschritt zu einer endgültigen Revitalisierung einer Brachfläche ist eine Zwischennutzung. Dabei ist es wichtig, dass sich geeignete Zwischennutzer finden, welche eine Brachfläche aufgrund ihrer Lage oder anderen Gunstfaktoren temporär nutzen möchten. Stimmt der Eigentümer der Brachfläche einer Zwischennutzung zu, kann dies unter anderem dazu führen, dass einer weiteren Verwilderung entgegen gewirkt werden kann. Jedoch sind hier die rechtlichen Rahmenbedingungen als das größte Hindernis darzustellen.

2. Brachflächen im Stadtgebiet Görlitz – eine Analyse

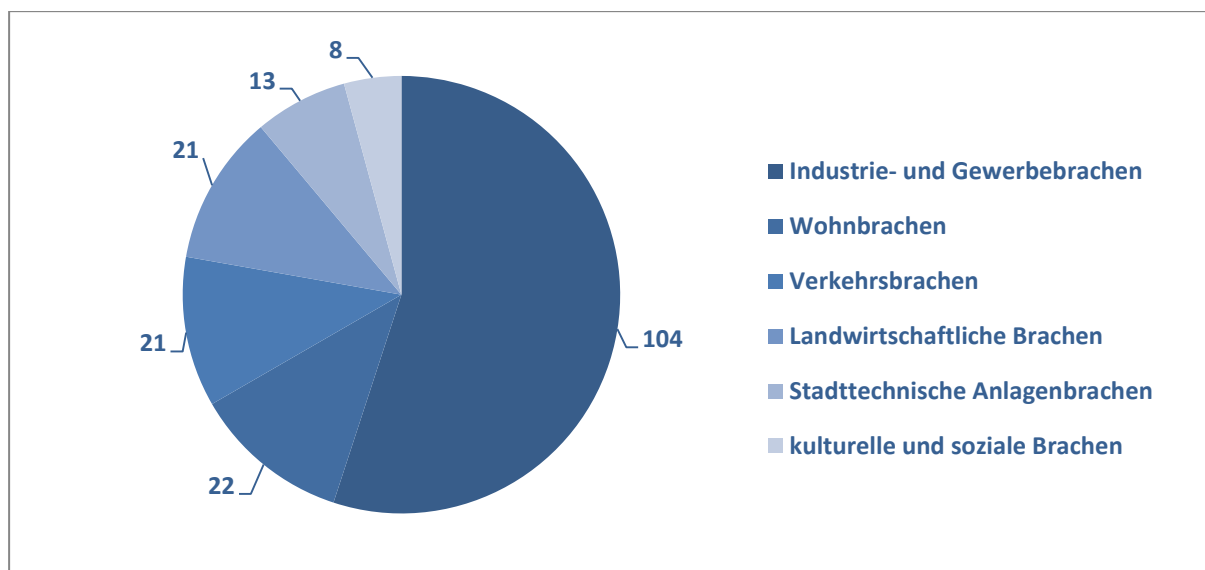
Wie bereits im Kapitel 1.1 erläutert, wurden Brachflächen im gesamten Stadtgebiet von Görlitz erfasst und analysiert.

2.1 Brachflächenbestand

Die Stadt Görlitz hat mit Stand September 2015 im gesamten Stadtgebiet 189 Brachflächen (siehe Anlage 1). Davon befinden sich 45 Brachflächen in den Ortsteilen und 144 in den Stadtteilen. Es wird deutlich, dass der strukturelle Wandel nach 1990 zu großen Veränderungen in der Flächennutzung der Stadt Görlitz geführt hat. Eine Kategorisierung der Brachflächen nach der Vornutzung ist in Abbildung 1 sowie in Anlage 2 bis 4 dargestellt:

⁵ Umweltbundesamt 2005; Die Zukunft liegt auf Brachen – Reaktivierung urbaner Flächenreserven – Nutzungspotenziale und Praxisempfehlungen; S. 7.

Abbildung 1: Brachflächenkategorisierung nach ihrer Vornutzung 2015



Quelle: Amt für Stadtentwicklung

55 % aller Brachflächen sind Industrie- und Gewerbebrachen. Betriebliche Schließungen oder Standortverlagerungen haben 104 Flächen die Nutzung entzogen, sodass damit ein Flächenpotenzial von 64,4 ha vorhanden ist. An zweiter Position befinden sich die Wohnbrachen, mit einem Potenzial von 5,5 ha auf insgesamt 22 Flächen. An dritter Stelle stehen die Verkehrsbrachen. Aufgrund der Aufgabe vieler alter Bahnstrecken oder Güterbahnhofanlagen durch die Deutsche Bahn sind 21 Flächen mit einem Flächenpotenzial von 37 ha verfügbar. Besonders die ehemaligen Bahnflächen stellen interessante Flächen dar, welche aufgrund ihrer zentralen Lage und der guten Anbindung im Stadtgefüge für perspektivische Entwicklungen sehr geeignet sind. An vierter Position befinden sich die Landwirtschaftlichen Brachen. 21 Flächen bieten ein Flächenpotenzial von 18,8 ha.

Je nach ihrer Kategorisierung ist die Anzahl der Brachen in den Stadtteilen und in den Ortsteilen unterschiedlich. Folgende tabellarische Darstellung stellt dies dar:

Tabelle 3: Brachflächenkategorisierung nach Vornutzung in Stadt- und Ortsteilen

	Stadtteile		Ortsteile		Gesamt	
	Anzahl	Fläche (in ha)	Anzahl	Fläche (in ha)	Anzahl	Fläche (in ha)
Industrie- und Gewerbebrache	89	48,0	15	16,4	104	64,4
Wohnbrachen	15	5,0	7	0,5	22	5,5
Verkehrsbrachen	18	38,6	3	2,7	21	37,0
Landwirtschaftliche Brachen	6	4,0	15	14,8	21	18,8
Stadttechnische Anlagenbrachen	9	5,1	4	4,1	13	9,2
Kulturelle und soziale Brachen	7	8,7	1	0,1	8	8,8
SUMME	144	109,4	45	38,6	189	148,0

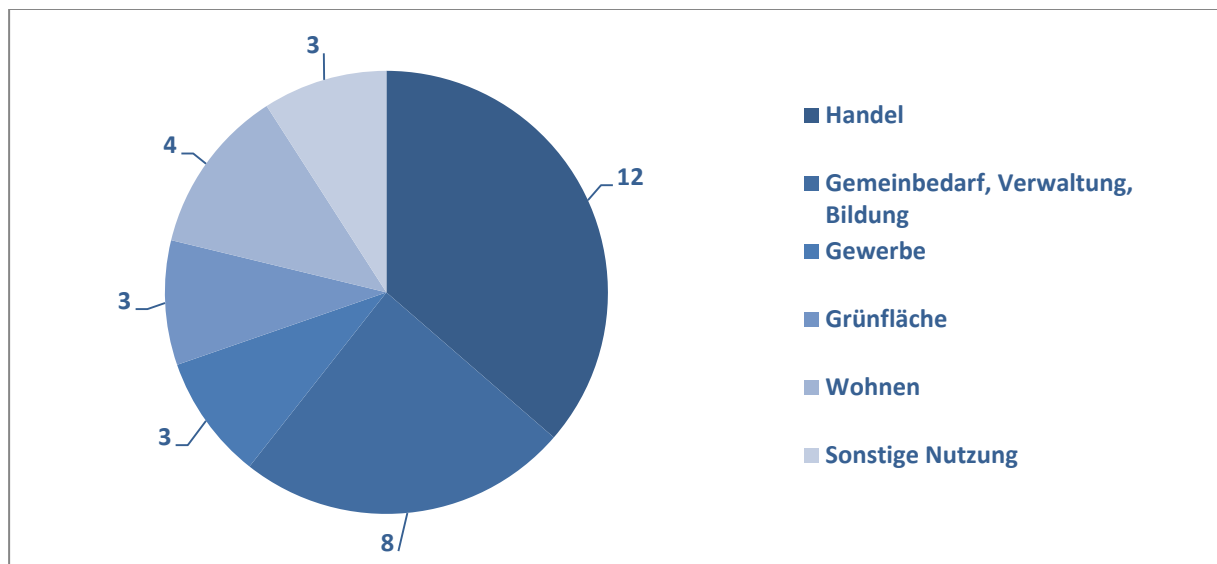
Quelle: Amt für Stadtentwicklung

Bei der Erhebung und anschließenden Brachflächenkategorisierung traten Konflikte bei der Einstufung von Wohnbrachen auf. Im Rahmen der Erhebung wurde sich auf jene Wohnbrachen konzentriert, welche aufgrund ihres schlechten baulichen Zustandes kurzfristig keine Wohnnutzung zulassen (ruinöse/ eingefallene Gebäude). Leerstehende Gebäude oder Gebäude, welche unsaniert sind, jedoch kurzfristig dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt werden könnten, sind nicht Bestandteil dieser Erhebung.

2.2 Brachflächenentwicklung in der Kernstadt

Der Umgang mit Brachflächen ist keine neue Herausforderung der Stadtentwicklung in Görlitz. Bereits in den vergangenen Jahren wurde intensiv an einer nachhaltigen Revitalisierung von Brachflächen gearbeitet – und dies auch mit Erfolg. Da die Revitalisierung von innerstädtisch gelegenen Brachflächen mehr Chancen und Vorteile hat, als die der Brachflächen in den Randlagen der Stadt Görlitz, wurde der Fokus auf die Entwicklung der eher integriert liegenden Brachflächen gelegt. Somit erfolgt hier die Aufstellung der Brachflächen, welche in den Stadtteilen Innenstadt, Historische Altstadt, Nikolaivorstadt und der Südstadt einer Nachnutzung zugeführt werden konnten. Bereits bis zum Jahr 2008 konnten 33 Brachflächen revitalisiert werden. Dabei ist ersichtlich, dass dabei der Fokus auf einer handelsorientierten Nachnutzung lag.

Abbildung 2: Form der Nachnutzung bis 2008 - Kernstadt



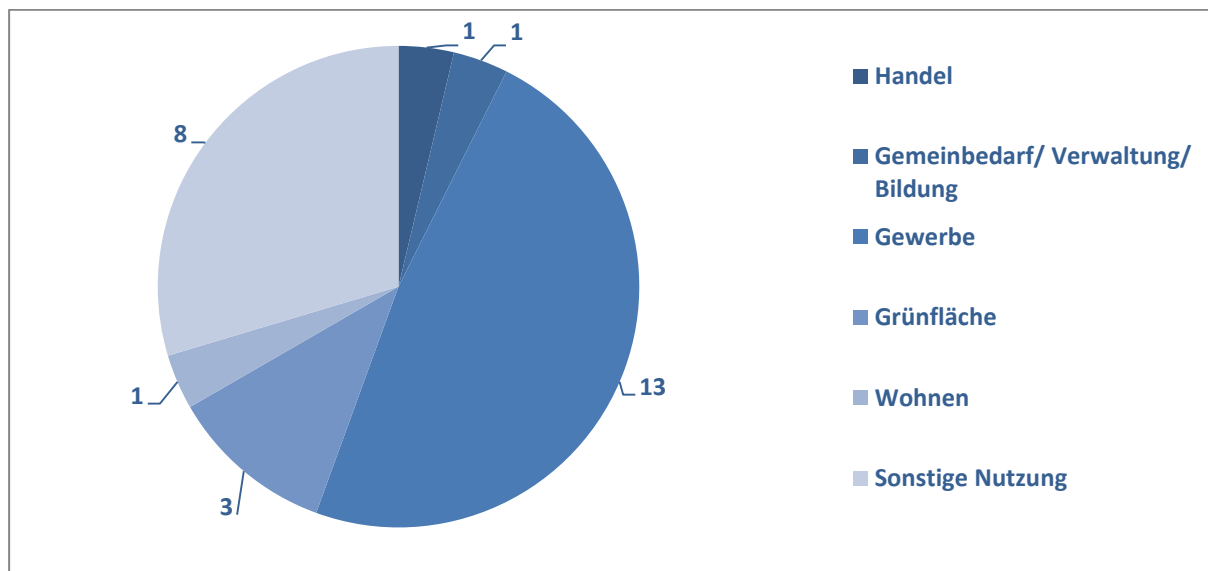
Quelle: Amt für Stadtentwicklung

Von den 12 Brachen, welche durch Handel nachgenutzt wurden, sind allein 8 durch Lebensmitteldiscounter revitalisiert worden. Der damalige Expansionsdruck der Lebensmitteldiscounter wird dadurch sehr gut dargestellt (Beispiel: ALDI-Markt Pontestraße, PENNY-Markt Bahnhofstraße, NETTO-Markt Christoph-Lüders-Straße). Durch Gebäude für den Gemeinbedarf, Verwaltung und Bildung wurden weitere 8 Brachen einer Nachnutzung zugeführt. Die

Ansiedlung des Finanzamtes, des Arbeitsamtes und der Hochschule Zittau/ Görlitz bekräftigte deutlich die oberzentrale Funktion von Görlitz.

Weitere Revitalisierungen erfolgten von 2008 bis September 2015. In diesem betrachteten Zeitraum konnten weitere 27 Brachen revitalisiert werden.

Abbildung 3: Form der Nachnutzung von 2008 bis 2015 - Kernstadt



Quelle: Amt für Stadtentwicklung

Der Schwerpunkt der Nachnutzung liegt im Betrachtungszeitraum deutlich auf dem Bereich „Gewerbe“. Die stabile wirtschaftliche Entwicklung machte es gerade kleinen und mittelständischen Unternehmen möglich, sich auf Brachflächen eine Existenz aufzubauen. Der Standortvorteil wurde erkannt und genutzt (Beispiele: SAPOS Heilige-Grab-Straße, Sozialer Möbeldienst Heilige-Grab-Straße, Malerbetrieb Christoph-Lüders-Straße).

Zusammenfassend konnten bis 2015 in der Kernstadt 60 brachgefallene Flächen einer Nachnutzung zugeführt werden (siehe Anlage 5). An diese positive Entwicklung der letzten Jahre soll auch in Zukunft angeknüpft werden. Der Freistaat Sachsen unterstützt die Kommunen, aber auch private Investoren durch geeignete Förderprogramme.

Mit dem Stand von 2008 aus dem INSEK der Stadt Görlitz wurden 200 Brachflächen erfasst. Im September 2015 wurden noch 189 Brachen ermittelt. Hier zeigt sich auch ganz deutlich die besondere Eigenschaft der Brachflächenentwicklung. Zum einen konnten 60 Brachen revitalisiert werden, jedoch entstanden im gleichen Betrachtungszeitraum 49 neue Brachen. Der Flächenwirtschaftskreislauf ist sehr schnelllebig. Deshalb ist die regelmäßige Überprüfung der Brachflächen von großer Bedeutung.

2.3 Potenzial der Brachflächen

Das Potenzial der Brachflächen lässt sich sehr gut quantitativ über die verfügbare Fläche ermitteln. Somit hat Görlitz ein verfügbares Flächenpotenzial von 148 ha, davon befinden sich 109,4 ha in innerstädtischen Lagen und 38,6 ha in den Ortsteilen. Das vorhandene Flächenpotenzial von 109,4 ha im Gebiet der Görlitzer Stadtteile ist für die zukünftig angestrebte Zielverfolgung der Innenentwicklung von großem Vorteil.

Oft sind Flächen mit einer Mindestfläche von 1.000 m² interessanter für eine Entwicklung als jene, welche eine kleinere Flächengröße vorweisen. Setzt man diesen Filter an, so lassen sich immer noch 166 Brachflächen im gesamten Stadtgebiet ausmachen. Diese haben eine Gesamtfläche von 145,8 ha. Die 23 Flächen, welche eine geringere Fläche haben, haben eine Gesamtfläche von lediglich 1,5 ha. Jedoch sollten auch solch kleinen Flächen, von denen alleine 19 im innerstädtischen Bereich liegen, nicht vernachlässigt werden. Denn auch die Nachnutzung von kleinen Flächen ist für die gesamtstädtische Entwicklung wichtig. Auch lassen sich kleinere Flächen oft mit weniger monetären Aufwendungen revitalisieren, als die größeren Flächen. Dennoch liegt der städtebauliche Fokus auf den flächenintensiven Brachen, da mit der Revitalisierung dieser vereinzelt Impulse gesetzt werden können, welche positiv auf die Umgebung wirken und somit auch beispielsweise ein Stadtteilimage verbessern können.

3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept – eine Überprüfung

Maßgebend für die Stadtentwicklung sind die formulierten Ziele, welche mit dem INSEK 2012 beschlossen wurden. In diesem ist klar formuliert, dass die übergeordnete Zielstellung die Verfolgung einer positiven demografischen Entwicklung ist.

Ob eine Stadt wächst oder schrumpft liegt meist am Entwicklungsstand in ökonomischer Hinsicht in Kombination mit einer guten Lebensqualität. Eine wirtschaftlich prosperierende Kommune wirkt sich auf die Bleibebereitschaft der Einwohner im erwerbsfähigen Alter, wie auch auf die Attraktivität für arbeitsplatzorientierte Zuzügler und damit auf die demografische Entwicklung einer Stadt aus. Neben der Schaffung von Arbeitsplätzen stehen damit Zielstellungen wie die Generierung von Einkommen und Kaufkraft und die Verbesserung der Steuereinnahmehasis in Verbindung. Positive Auswirkungen haben Ausstattungsmerkmale, welche die Lebensqualität und Attraktivität bestimmen (z. B. ein gutes Angebot an kulturellen Angeboten und Freizeitmöglichkeiten, gute Kinderbetreuungsmöglichkeiten, usw.). Aus der übergeordneten Zielstellung einer positiven Bevölkerungsentwicklung werden zwei zentrale Handlungsfelder abgeleitet, durch die es gelingen soll, sich zu verbessern und weiter zu profilieren:

- Handlungsfeld 1: Wirtschaftliche Prosperität und Wettbewerbsfähigkeit
- Handlungsfeld 2: Lebensqualität und Wohnattraktivität

Beiden Handlungsfeldern sind des weiteren Teilziele zugeordnet. Ein Teilziel des Handlungsfeldes 1 ist die „Flächenvorsorge für Industrie und Gewerbe“. Dieses Teilziel ist durch folgende Unterziele definiert:

- Nachnutzung von Industrie- und Gewerbebrachen
- Entwicklung neuer Industrie- und Gewerbeflächen durch Ankauf, Ausweisung und Erschließung

Ein Teilziel des Handlungsfeldes 2 ist „Wohnungsmarkt, Wohnumfeld, Quartiersentwicklung“. Diesem Teilziel sind auch wieder Unterziele untergeordnet, wo eines wie folgt lautet:

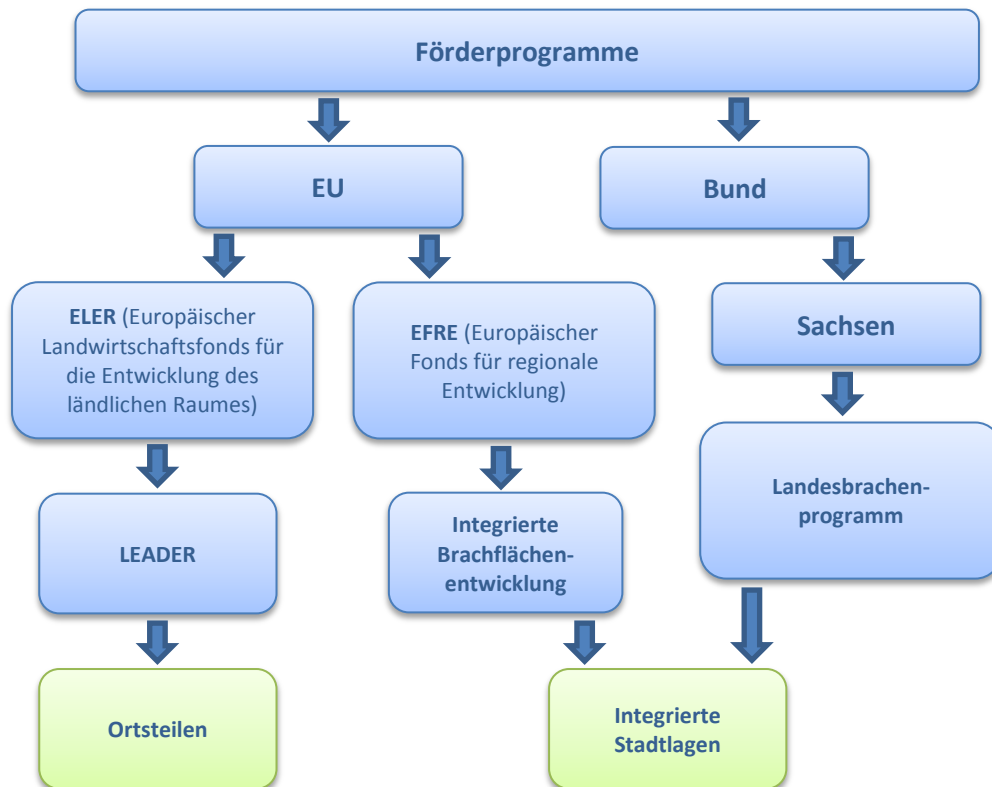
- Revitalisierung von Brachen, Nachnutzung auch temporär
- Nachnutzung von Abrissflächen für mehr Grün oder Ersatzbebauung für individuellere Wohnformen

Das städtebauliche Hauptziel der Stadt Görlitz ist dabei der Erhalt der kompakten Stadt, welcher durch eine konsequente Innenentwicklung verfolgt wird.

Es wird ganz deutlich, dass Görlitz bereits seit mehreren Jahren die Brachflächenrevitalisierung verfolgt. Aufgrund dieser steten Verfolgung der Teilziele und Unterziele konnten, wie bereits im Kapitel 2.2 beschrieben, Erfolge erzielt werden. Auch die Zukunft der Stadtentwicklung wird sich an diesen Zielen orientieren und kann mit den geeigneten Förderprogrammen noch konsequenter verfolgt werden.

4. Brachflächen und ihre Fördermöglichkeiten

Bei der Beantwortung der Frage der Fördermöglichkeiten, ist die Lage der Brachfläche im Stadtgebiet entscheidend. Dabei können Brachflächen in den Ortsteilen mit anderen Förderprogrammen revitalisiert werden, als jene innerstädtisch gelegenen Brachen:



4.1 Brachflächen in den Ortsteilen

Wie bereits im Kapitel 2.1 dargestellt gibt es in den Ortsteilen von Görlitz 45 Brachflächen mit einer Flächenverfügbarkeit von 38,6 ha. Diese Brachflächen sind größtenteils durch den strukturellen Wandel brachgefallen. So sind 30 Brachflächen von den insgesamt 45 Brachflächen Industrie- und Gewerbebrachen bzw. landwirtschaftliche Brachen.

Die Förderfähigkeit besteht aufgrund der Lage im Stadtgebiet über ELER⁶. Im Rahmen von ELER wurde die LEADER-Methode integriert. LEADER ist ein methodischer Ansatz der Regionalentwicklung. Dieser Ansatz ermöglicht es lokalen Akteuren, regionale Prozesse und Entwicklungen zu gestalten. Durch die Selbstbestimmung werden Potenziale der Region besser genutzt und eine nachhaltige Entwicklung der Region kann verfolgt werden. Bereits 2007 wurde die LEADER-Region „Östliche Oberlausitz“ abgegrenzt und zu Beginn 2015 wurde diese Förderkulisse erneut bestätigt.

⁶ ELER – Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raumes

Im Rahmen dieses Förderprogrammes wurde ein LEADER Aktionsplan 2014-2020 erarbeitet und bestätigt. Von den insgesamt vier Strategischen Zielen sind besonders zwei für die Entwicklung von Brachflächen interessant:

- Demografischer Dorfbau (B)
- Regionale Identität und Naturpotential (C)

Antragsberechtigt sind Kommunen, Privatpersonen, Unternehmen und eingetragene Vereine und Sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechts. Die Fördersätze betragen zwischen 30 % und 80 %.

4.2 Brachflächen in den Stadtteilen

Für die Revitalisierung der Brachflächen in den Stadtteilen, stehen besonders jene Flächen im Fokus der Förderprogramme, welche durch ihre integrierte Lage besonders die Ziele des INSEK verfolgen. Dabei können die Fördermittel des Förderprogramms „Integrierte Brachflächenentwicklung“ aus dem Europäischen Fonds zur regionalen Entwicklung (EFRE) genutzt werden und jene Fördermittel, welche im Landesbrachenprogramm des Freistaates Sachsens enthalten sind. Für die Förderfähigkeit müssen einige Voraussetzungen erfüllt sein, welche in Tabelle 4 aufgelistet sind.

Tabelle 4: Zuwendungsvoraussetzung für die Förderfähigkeit von Brachflächen

Integrierte Brachflächenentwicklung (EU) ⁷	Landesbrachenprogramm (Land) ⁸
Lage im städtischen Gebiet/ in städtischer Randlage	Lage im Freistaat Sachsen
Vornutzung industriell, gewerblich, verkehrstechnisch oder militärisch	Vornutzung industriell, gewerblich, sozial, verkehrstechnisch, militärisch, landwirtschaftlich aber auch unbewohnbare oder ruinöse Wohngebäude oder nicht mehr nicht mehr genutzte Einrichtungen der Parteien, Gewerkschaften und Massenorganisationen der DDR
Nutzungsaufgabe von mindestens 7 Jahren	Nutzungsaufgabe von mindestens 10 Jahren
nicht Bestandteil des Förderprogrammes „integrierte Stadtentwicklung“	-
Entwicklung der Brachfläche muss von besonderer Bedeutung sein für die Stadtentwicklung, im Zusammenhang mit integrierten Entwicklungsansätzen und im Einklang mit den Zielen der Raumordnung stehen	Revitalisierung muss von besonderer Bedeutung sein für die kommunale Entwicklung, im Zusammenhang mit integrierten Entwicklungsansätzen und im Einklang mit den Zielen der Raumordnung stehen
Brache muss im Fachkonzept „Brachen“ enthalten sein	Brache muss im Fachkonzept „Brachen“ enthalten sein
Erfassung im Brachflächenerfassungssystem des Freistaates Sachsen (Datenübergabe erfolgt durch Stadt Görlitz)	Erfassung im Brachflächenerfassungssystem des Freistaates Sachsen (Datenübergabe erfolgt durch Stadt Görlitz)

Quelle: Sächsisches Staatsministerium des Inneren

Das Bestehen von verschiedenen Förderprogrammen, welche sich ausschließlich der Brachflächenrevitalisierung widmen, zeigt deutlich, dass sowohl der europäische, der bundesdeutsche, aber auch der sächsische Fokus auf der nachhaltigen Entwicklung solcher Flächen liegt. Die Brachflächenrevitalisierung wird flächendeckend das beherrschende Thema der

⁷ Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren zur Förderung von Maßnahmen der integrierten Stadtentwicklung und der integrierten Brachflächenentwicklung zur Umsetzung des Operationellen Programms des Freistaates Sachsen für den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung in der Förderperiode 2014 bis 2020 (RL Nachhaltige Stadtentwicklung EFRE 2014 bis 2020)

⁸ Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren zur Förderung von Maßnahmen der Revitalisierung von Brachflächen (RL Brachflächenrevitalisierung)

Stadtentwicklungspolitik in Deutschland sein. Die Verminderung des stetig steigenden Flächenneuverbrauchs soll bis 2020 vorangebracht werden. Es zeigt sich deutlich, dass die Entwicklungsansätze von Bund, Land und der Stadt Görlitz übereinstimmen.

5. Handlungsschwerpunkt Brachflächenentwicklung – eine Konzeption

5.1 Typisierung und Priorisierung der Entwicklungsmöglichkeiten von Brachflächen

Amtsintern erfolgte die Suche nach einer sinnvollen Typisierung. Durch Recherche wurde eine geeignete Typisierung der Stadt Dresden gefunden und in Anlehnung an diese ergab sich folgende Systematisierung durch die Zuordnung zu verschiedenen Strategietypen:

Strategietyp „Entwicklungsfläche mit städtebaulichem Impulspotential“

- Flächen, die durch Eigeninvestitionen oder Vorleistungen der Stadt Görlitz entwickelt werden können
- Grunderwerb, Grundstücksaufbereitung, Grundstücksverkauf oder Eigeninvestition durch die Kommune würde anschiebend wirken

Strategietyp „Fördertyp“

- Flächen, die mit einer geeigneten Anschubförderung zur Eigenentwicklung finden können
- Förderung einer privaten Investition im innerstädtischen Bereich durch z.B. Städtebau- oder EFRE-Förderung und durch LEADER-Förderung im ländlichen Bereich

Strategietyp „Renaturierung und Trassenfreihaltung“

- Flächen, die für den Ausbau eines nachhaltigen Grünsystems, Verkehrssystems oder für das System der technischen Infrastruktur der Stadt von besonderer Bedeutung sind; ein Flächenerwerb durch die Stadt Görlitz kann erforderlich werden

Strategietyp „Typ der Brachflächenpflege“

- Flächen, die mit städtischer Unterstützung eine akzeptable Zwischennutzung erhalten können

Strategietyp „Selbstläufer“

- Flächen, deren besonders günstige Standortvoraussetzungen oder die besonders günstigen Rahmenbedingungen eine Eigenentwicklung erwarten lassen; Flächen, wo ein Eingreifen nicht unmittelbar notwendig ist

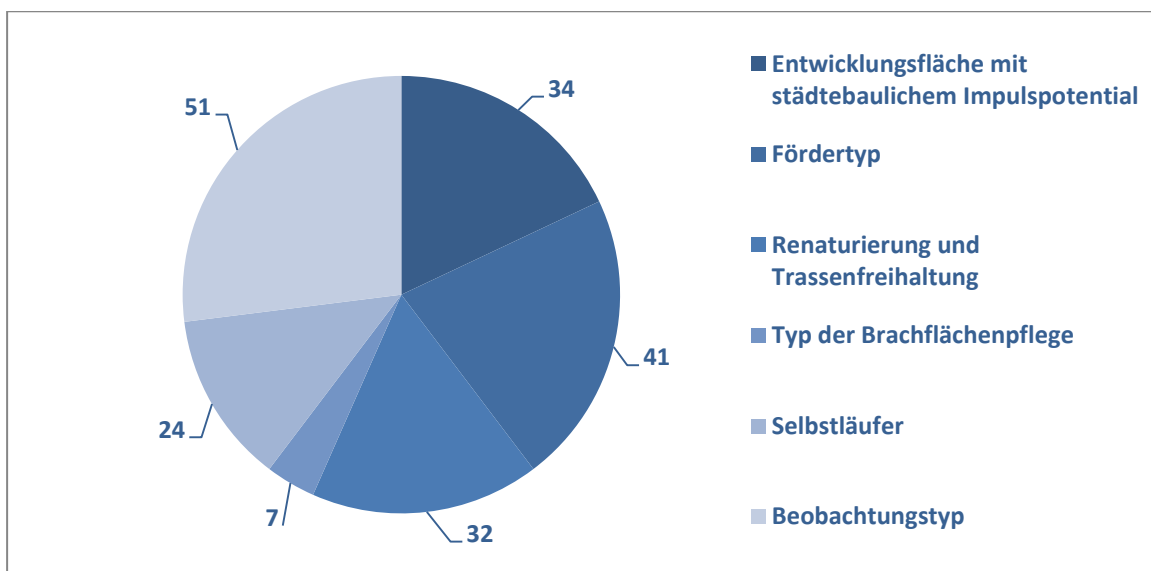
Strategietyp „Beobachtungstyp“

- Flächen, deren Entwicklungsdruck gering ist, bei denen aber besonders auf Fehlentwicklungen geachtet werden muss bzw. diese verhindert werden müssen

Zunächst lassen sich alle 189 Branchen mehreren Strategietypen zuordnen. Nach genauerer Untersuchung der einzelnen Brachflächen und nach Abwägung aller Informationen hierzu wurde jener Strategietyp für eine Brachfläche festgelegt, mit welchem für diese am ehesten eine Entwicklung realisiert werden kann. Die Zuordnung der Strategietypen erfolgt demnach nicht nach dem Ausschlussprinzip (siehe Anlage 6 bis 8).

Aufgrund der sehr schnelllebigen Flächenkreislaufwirtschaft wird ferner hinzugefügt, dass diese Beurteilung lediglich einen Ist-Stand bewertet. Die Zuordnung ist nicht statisch und abschließend. Sie kann sich auf Basis der bedarfsgerechten Fortschreibung des Fachkonzeptes ändern.

Abbildung 4: Zuordnung zu den Strategietypen



Quelle: Amt für Stadtentwicklung

Tabelle 5: Zuordnung zu den Strategietypen nach Lagen

	Stadtteile		Ortsteile		Gesamtfläche in ha
	Anzahl	Fläche in ha	Anzahl	Fläche in ha	
Entwicklungsfäche mit städtebaulichem Impulspotential	30	40,3	4	2,2	42,5
Fördertyp	36	27,8	5	7,1	34,9
Renaturierung und Trassenfreihaltung	22	17,8	10	11,9	29,7
Typ der Brachflächenpflege	6	1,2	1	0,7	1,9
Selbstläufer	14	4,8	10	9,4	14,2
Beobachtungstyp	36	16,8	15	7,2	24,0
	144	108,7	45	38,6	147,3

Quelle: Amt für Stadtentwicklung

Bei genauer Betrachtung der Strategietypen wird deutlich, dass sich aus der Zuordnung zu den jeweiligen Strategietypen eine Priorisierung der Brachen ableiten lässt.

Im gesamten Stadtgebiet gibt es derzeit 34 Brachflächen, welche dem Strategietyp „Entwicklungsfläche mit städtebaulichem Impulspotential“ zugeordnet wurden. Diese Brachflächen haben einen erhöhten Handlungsbedarf hinsichtlich Städtebau und Bauordnung. Zudem befinden sich 7 Brachflächen davon in besonderen Problemlagen, welche durch ihre Revitalisierung aber eine positive Entwicklung anschieben könnten. Die ausgewählten Flächen sind bereits 2008 erfasst worden. Es wird deutlich, dass eine Revitalisierung gerade dieser innerstädtischen Flächen nicht einfach ist. Besonders die Lage dieser Flächen erweist sich als städtebaulich sehr interessant. Aus diesem Grund wurden sie in die aktuelle Förderkulisse integriert und stehen in den jeweiligen Maßnahmenlisten der Programme. Zusammenfassend kann zum Strategietyp „Entwicklungsfläche mit städtebaulichem Impulspotential“ gesagt werden, dass es sich bei den zugeordneten Brachflächen um Flächen handelt, welche aufgrund ihrer besonderen Lage und Situation interessante städtebauliche Impulse geben könnten.

Des Weiteren gibt es im gesamten Stadtgebiet von Görlitz 41 Brachen, welche dem Strategietyp „Fördertyp“ zugeordnet werden. Davon liegen 36 Flächen im innerstädtischen Bereich. Diese Flächen haben keinen akuten Handlungsdruck, jedoch kann bei diesen Flächen mit einer geeigneten Anschubförderung eine Eigenentwicklung resultieren. Dies sind Flächen, welche auf der zweiten Prioritätenstufe stehen. Dennoch ist die Entwicklung aus städtebaulicher Sicht richtig und ergänzt sinnvoll die Brachenrevitalisierung, welche bei den Flächen des Strategietyps „Entwicklungsfläche mit städtebaulichem Impulspotential“ angestrebt wird.

Die Brachen, welche dem Strategietyp „Renaturierung und Trassenfreihaltung“ zugeordnet sind, befinden sich auf der dritten Prioritätsstufe. Aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung, nämlich der Ausbildung und Entwicklung von Grünflächen, können besonders diese Brachflächen die Wohnqualität in Wohnquartieren stark verbessern. Diesem Strategietyp sind 32 Brachflächen zugeordnet mit einem Flächenpotenzial von 29,7 ha. 22 Flächen befinden sich im innerstädtischen Bereich und sind besonders geeignet für die Schaffung eines naherholungswirksamen Grünsystems. Dagegen können besonders die Flächen am Rand der innerstädtischen Lage für die Verbesserung von verkehrlichen Verbindungen sorgen. Insgesamt betrachtet ist die Revitalisierung dieser Flächen unter den oben benannten Gründen zu verfolgen.

Auf den nachgeordneten Prioritätsstufen befinden sich jene Flächen, welche den Strategietypen „Typ der Brachflächenpflege“, „Selbstläufer“ und „Beobachtungstyp“ zugeordnet wurden. Diese Flächen benötigen eine regelmäßige Überprüfung.

Zusammenfassend erfolgt folgende Priorisierung:

Abbildung 5: Priorisierung der Brachflächen



Quelle: Amt für Stadtentwicklung, eigene Darstellung

Bei der Priorisierung der Brachflächen wurde vorab keine Unterscheidung nach bestimmten Lagen gemacht. Um jedoch dem eigenen gewählten Leitbild der Stadt Görlitz, nämlich der Verfolgung einer vorrangigen Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung zu entsprechen, wird primär eine Entwicklung der innerstädtisch gelegenen Brachflächen angestrebt. Zum einen wird dadurch die Innentwicklung unterstützt, zum anderen legen auch die Förderprogramme den Fokus auf die Brachflächen in den eher integrierten Lagen im Stadtgebiet.

Ein weiteres Kriterium der Revitalisierung von Brachflächen sind die Eigentumsverhältnisse. Flächen im kommunalen Eigentum lassen sich im Allgemeinen leichter entwickeln. Derzeit befinden sich 25 der 189 Brachflächen im kommunalen Eigentum. Davon befinden sich 21 Flächen in innerstädtischen Lagen und 4 in den örtlichen Lagen. Die kommunalen Brachflächen haben ein Flächenpotenzial von 34,9 ha, was lediglich 23 % des gesamten Flächenpotenzials beträgt.

5.2 Entwicklungsabsichten

Die Ausweisung von Entwicklungsabsichten erfolgte durch das Sachgebiet Städtebau im Amt für Stadtentwicklung (siehe Anlage 9). Dabei wurden Entwicklungshemmnisse oder Entwicklungsbarrieren bewusst ausgeblendet. Die städtebauliche Entwicklung stand dabei im Mittelpunkt und deckt sich mit den Entwicklungsabsichten in den einzelnen Fördergebieten. Die Revitalisierung von Brachflächen soll die Entwicklung im jeweiligen Gebiet unterstützen und

impulsgebend wirken. Hier wurde sich auf jene Brachflächen konzentriert, welche den Strategietypen „Entwicklungsfläche mit städtebaulichem Impulspotential“, „Fördertyp“ oder „Renaturierung und Trassenfreihaltung“ zugeordnet wurden.

Wie bereits beschrieben, kann eine Zwischennutzung für brachgefallene Flächen eine sehr gute temporäre Lösung sein, um u. a. einen weiteren Verfall zu vermeiden. Zwischennutzungen haben jedoch nahezu immer einen einmaligen, sehr individuellen Charakter, sodass stets Einzelfalllösungen notwendig sind. Die rechtlichen Rahmenbedingungen erschweren derzeit die Etablierung kurzfristiger Zwischennutzungen. Planungsrechtliche Instrumente, wie Städtebauliche Verträge oder Vorhabenbezogene Bebauungspläne lassen diese gewünschte Kurzfristigkeit nicht zu.

5.3 Entwicklungshemmnisse

Wie bereits in Tabelle 1 dargestellt stehen einige Hemmnisse der Brachflächenentwicklung entgegen. In der Stadt Görlitz ist das größte Hemmnis die Eigentumssituation. Nur wenige Brachflächen befinden sich im kommunalen Eigentum, der Großteil ist in privater Hand.

Auch im Rahmen der neuen Richtlinie des Sächsischen Ministeriums des Inneren (SMI) zur Förderung von Maßnahmen der integrierten Stadtentwicklung und der integrierten Brachflächenentwicklung zur Umsetzung des Operationellen Programms des Freistaates Sachsen für den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) in der Förderperiode 2014 bis 2020 (RL Nachhaltige Stadtentwicklung 2014 – 2020) ist die Klärung der Eigentumsverhältnisse relevant. Sind diese bekannt, kann danach eine gezielte Kontaktaufnahme zu dem entsprechenden Eigentümer erfolgen. Anschließend muss der Eigentümer an der Entwicklung der Fläche interessiert sein und als letzten aber vielleicht wichtigsten Aspekt sollten die Entwicklungsrichtungen der jeweiligen Brachfläche kongruent sein. Wenn sowohl der private Eigentümer sich eine Brachflächenrevitalisierung vorstellen könnte und die Entwicklungsrichtung dem der Stadt Görlitz entspricht, können dann gemeinsam Flächen entwickelt werden.

6. Kernaussagen und deren Handlungsempfehlungen

Das Fachkonzept Brachen ist wie das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Görlitz eine informelle Planung, welche auf einen längeren Planungshorizont ausgerichtet ist.

Das Fachkonzept soll das INSEK in seiner Gesamtheit ergänzen und besonders in der angestrebten Wohnflächenentwicklung, der Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen und der Ausweisung anderer ergänzender Baugebiete untersetzen.

Mit der Bestätigung des Fachkonzeptes durch den Stadtrat wird zugleich die Voraussetzung geschaffen, Brachflächen im Rahmen der oben benannten Förderprogramme zu revitalisieren.

Aus dem Fachkonzept Brachen lassen sich folgende Kernaussagen ableiten:

Tabelle 6: Kernaussagen und Auswirkungen auf die Fachkonzepte (Muster Q)

Kernaussage	Folgen/Auswirkungen	betroffene Fachkonzepte
Zukünftig eine flächenschonende Stadtentwicklung anstreben	<ul style="list-style-type: none"> • Aufbau eines Brachflächenkatasters • Regelmäßige Überprüfung der erhobenen Brachflächen • Überblick über die Flächenkapazität • Überblick über die flächenhafte Verknüpfung von Brachflächen 	<ul style="list-style-type: none"> • FK Städtebau und Denkmalpflege • FK Wohnen • FK Verkehr und technische Infrastruktur • FK Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel und Tourismus
Brachen als Chance für eine gezielte Ausprägung der Stadtstruktur nutzen	<ul style="list-style-type: none"> • Stärkung der Funktionalität und Baudichte besonders in den innerstädtischen Lagen • Logische Entwicklung von Grünsystemen, welche die Wohnqualität anheben 	<ul style="list-style-type: none"> • FK Städtebau und Denkmalpflege • FK Wohnen • FK Verkehr und technische Infrastruktur
Flächenwirtschaft ist als Kreislauf zu verstehen	<ul style="list-style-type: none"> • Hohe Dynamik im Flächenkreislauf positiv nutzen 	
Brachen in den innerstädtischen Lagen als primäre Nutzungs- und Baupotenziale einsetzen	<ul style="list-style-type: none"> • Fokus der Förderinstrumente auf Brachflächen in integrierten Lagen • Innenentwicklung vor Außenentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> • FK Städtebau und Denkmalpflege • FK Wohnen
Brachen unmittelbar als Bauflächenpotenziale nutzen	<ul style="list-style-type: none"> • Brachflächen revitalisieren, welche besonders den heutigen Bedürfnissen der Wirtschaft entsprechen • Optimale Ausnutzung bereits vorhandener Erschließungsanlagen 	<ul style="list-style-type: none"> • FK Städtebau und Denkmalpflege • FK Verkehr und technische Infrastruktur • FK Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel und Tourismus

Um eine Stadtentwicklung zu betreiben, welche mit der Ressource „Fläche“ schonend umgeht, ist die Revitalisierung von Brachflächen eine große Chance, bestehende Erschließungs- und Versorgungsnetze aufzugreifen und zu nutzen. Das Potenzial lässt es zu, dass Flächen in einem Ausmaß neu entwickelt werden können, ohne dabei die Leitlinie der angestrebten Innenentwicklung zu verletzen. Mit dieser informellen Planungsgrundlage kann einer zukünftigen Innenentwicklung nachgegangen werden.

ANLAGEN

Nr.	Stadtteil	Straße und Hausnummer	PLZ	Vornutzung	Vornutzung (Kategorisierung)	Fläche (m²)	Strategietyp	Entwicklungsabsicht
1	Ober-Neundorf	Rothenburger Landstraße 303	02828	Landwirtschaft	landwirtschaftliche Brache	7.959	Selbstläufer	
2	Ober-Neundorf	Hofeweg 2	02828	Landwirtschaft	landwirtschaftliche Brache	13.090	Fördertyp	Mischnutzung
3	Ober-Neundorf	Krauschaer Straße	02828	Gärtnerei	landwirtschaftliche Brache	3.239	Entwicklungsfläche mit städtebaul. Impulspotential	Freiflächengestaltung
4	Ludwigsdorf	Zum Kalkwerk 24	02828	Bergbau, Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	42.243	Renaturierung und Trassenfreihaltung	Freiflächengestaltung
5	Ludwigsdorf	Zum Kalkwerk 35	02828	Bergbau	Industrie- und Gewerbebrache	9.501	Renaturierung und Trassenfreihaltung	Freiflächengestaltung
6	Ludwigsdorf	Neißetalstraße 104	02828	Landwirtschaft	landwirtschaftliche Brache	17.145	Beobachtungstyp	
7	Ludwigsdorf	Rothenburger Landstraße 37	02828	Bäuerliche Handelsgenossenschaft BHG	Industrie- und Gewerbebrache	2.155	Selbstläufer	
8	Ludwigsdorf	Rothenburger Landstraße 6	02828	Landwirtschaft	landwirtschaftliche Brache	6.582	Beobachtungstyp	
9	Klingewalde	Klingewalder Höhe 5	02828	Landwirtschaft	landwirtschaftliche Brache	3.083	Entwicklungsfläche mit städtebaul. Impulspotential	Sonstiges
10	Klingewalde	An der Alten Ziegelei 4	02828	Ziegelei	Industrie- und Gewerbebrache	12.671	Entwicklungsfläche mit städtebaul. Impulspotential	Freiflächengestaltung
11	Königshufen	Rothenburger Straße 27 g	02828	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	14.914	Beobachtungstyp	
12	Nikolaivorstadt	Rothenburger Straße	02828	Gärtnerei	landwirtschaftliche Brache	10.194	Renaturierung und Trassenfreihaltung	Freiflächengestaltung
13	Königshufen	Scultetusstraße	02828	Baustelleneinrichtung	Industrie- und Gewerbebrache	4.564	Entwicklungsfläche mit städtebaul. Impulspotential	Freiflächengestaltung
14	Innenstadt	Heilige-Grab-Straße	02826	Gewerbe, Trinkwasserspeicher	stadttechnische Anlagenbrache	520	Selbstläufer	
15	Innenstadt	Sonnenstraße 17	02826	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	856	Fördertyp	Freiflächengestaltung
16	Innenstadt	Sonnenstraße 6	02826	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	819	Fördertyp	Freiflächengestaltung
17	Innenstadt	Sonnenplan 16	02826	Brachfläche, z.T. gewerblich	Industrie- und Gewerbebrache	1.951	Entwicklungsfläche mit städtebaul. Impulspotential	Freiflächengestaltung
18	Innenstadt	Kummerau 1	02828	Gärtnerei	landwirtschaftliche Brache	1.758	Renaturierung und Trassenfreihaltung	Freiflächengestaltung
19	Innenstadt	Kummerau	02828	Gewerbe, Versorgung	Industrie- und Gewerbebrache	8.545	Entwicklungsfläche mit städtebaul. Impulspotential	Wohnnutzung
20	Innenstadt	Christoph-Lüders-Straße 45	02826	Waggonbau	Industrie- und Gewerbebrache	2.424	Fördertyp	Mischnutzung
21	Innenstadt	Christoph-Lüders-Straße 44	02826	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	3.948	Beobachtungstyp	
22	Innenstadt	Christoph-Lüders-Straße 39	02826	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	3.358	Beobachtungstyp	
23	Innenstadt	Christoph-Lüders-Straße 3	02826	Waggonbau	Industrie- und Gewerbebrache	19.212	Entwicklungsfläche mit städtebaul. Impulspotential	Mischnutzung
24	Innenstadt	Bautzener Straße 32	02826	Hefefabrik	Industrie- und Gewerbebrache	12.784	Fördertyp	Mischnutzung
25	Innenstadt	Bautzener Straße 27	02826	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	861	Selbstläufer	
26	Innenstadt	Hilgerstraße 7	02826	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	3.344	Entwicklungsfläche mit städtebaul. Impulspotential	Mischnutzung
27	Innenstadt	Cottbuser Straße 21	02826	Schlachthof	Industrie- und Gewerbebrache	39.203	Entwicklungsfläche mit städtebaul. Impulspotential	Mischnutzung
28	Innenstadt	Rauschwalder Straße 65	02826	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	270	Selbstläufer	
29	Innenstadt	Rauschwalder Straße 7	02826	KFZ-Werkstatt	Industrie- und Gewerbebrache	438	Beobachtungstyp	
30	Innenstadt	Landeskronstraße 36	02826	Süßwarenfabrik	Industrie- und Gewerbebrache	2.895	Fördertyp	Sonstiges
31	Innenstadt	Leipziger Straße 19	02826	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	848	Fördertyp	Freiflächengestaltung
32	Innenstadt	Rauschwalder Straße 54	02826	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	6.980	Entwicklungsfläche mit städtebaul. Impulspotential	Freiflächengestaltung
33	Innenstadt	An der Weißen Mauer 18	02826	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	10.594	Entwicklungsfläche mit städtebaul. Impulspotential	Freiflächengestaltung
34	Innenstadt	An der Weißen Mauer 6	02826	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	2.976	Entwicklungsfläche mit städtebaul. Impulspotential	Freiflächengestaltung
35	Innenstadt	An der Weißen Mauer	02826	Werksgleis	Verkehrsbrache	4.034	Renaturierung und Trassenfreihaltung	Freiflächengestaltung
36	Innenstadt	An der Weißen Mauer 17	02826	Holzhandel	Industrie- und Gewerbebrache	10.927	Beobachtungstyp	
37	Innenstadt	An der Weißen Mauer	02826	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	555	Selbstläufer	
38	Innenstadt	An der Weißen Mauer 1	02826	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	6.141	Fördertyp	Sonstiges
39	Innenstadt	Christoph-Lüders-Straße 23	02826	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	2.534	Beobachtungstyp	
40	Innenstadt	Siebenbörner 902	02828	Landwirtschaft	landwirtschaftliche Brache	5.164	Beobachtungstyp	
41	Innenstadt	Bahnhofstraße	02826	Güterbahnhof	Verkehrsbrache	72.478	Fördertyp	Sonstiges
42	Innenstadt	Rauschwalder Straße 38 a	02826	Güterbahnhof	Verkehrsbrache	52.191	Renaturierung und Trassenfreihaltung	Freiflächengestaltung
43	Innenstadt	Bahnhofstraße 16	02826	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	935	Fördertyp	Freiflächengestaltung
44	Innenstadt	Krölstraße 34	02826	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	1.265	Beobachtungstyp	
45	Innenstadt	Leipziger Straße 12	02826	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	1.572	Beobachtungstyp	
46	Innenstadt	Leipziger Straße 40	02826	EDEKA	Industrie- und Gewerbebrache	1.815	Fördertyp	Mischnutzung
47	Innenstadt	Salomonstraße 31	02826	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	5.706	Fördertyp	Mischnutzung
48	Innenstadt	Berliner Straße 39-43	02826	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	4.026	Fördertyp	Gewerbenutzung
49	Innenstadt	Salomonstraße 20	02826	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	1.644	Entwicklungsfläche mit städtebaul. Impulspotential	Sonstiges
50	Innenstadt	Berliner Straße 30	02826	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	921	Fördertyp	Gewerbenutzung
51	Innenstadt	Bahnhofstraße 30	02826	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	3.679	Fördertyp	Mischnutzung
52	Innenstadt	Jakobstraße 19	02826	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	2.370	Fördertyp	Mischnutzung
53	Innenstadt	Jakobstraße 18	02826	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	1.421	Fördertyp	Mischnutzung
54	Nikolaivorstadt	Lunitz 9	02826	Gasversorgung	stadttechnische Anlagenbrache	9.579	Fördertyp	Mischnutzung
55	Nikolaivorstadt	Rothenburger Straße 57	02826	Möbelfabrik	Industrie- und Gewerbebrache	1.585	Selbstläufer	
56	Historische Altstadt	Uferstraße 6	02826	Kondensatorenwerk	stadttechnische Anlagenbrache	3.765	Fördertyp	Freiflächengestaltung
57	Innenstadt	Uferstraße 30	02826	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	1.240	Fördertyp	Gewerbenutzung
58	Innenstadt	Bismarckstraße 19	02826	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	1.127	Beobachtungstyp	






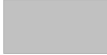
59	Innenstadt	Brückenstraße	02826	Heizhaus	stadttechnische Anlagenbrache	4.464	Renaturierung und Trassenfreihaltung	Sonstiges
60	Innenstadt	Brückenstraße 8	02826	Alte Wäscherei	Industrie- und Gewerbebrache	6.696	Renaturierung und Trassenfreihaltung	Sonstiges
61	Innenstadt	Dr.-Kahlbaum-Allee 22	02826	Freisebad	kulturelle/ soziale Brache	1.869	Entwicklungsfläche mit städtebaul. Impulspotential	Gewerbenutzung
62	Innenstadt	Querstraße 7	02826	Gärtnerei	landwirtschaftliche Brache	3.867	Fördertyp	Sonstiges
63	Innenstadt	Sohrstraße 11	02826	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	902	Fördertyp	Sonstiges
64	Innenstadt	James-von-Moltke-Straße 38 b	02826	EAB	Industrie- und Gewerbebrache	2.450	Entwicklungsfläche mit städtebaul. Impulspotential	Mischnutzung
65	Innenstadt	Emmerichstraße 55	02826	Heizhaus Molkerei	Industrie- und Gewerbebrache	2.498	Fördertyp	Sonstiges
66	Innenstadt	Konsulstraße 19	02826	Autohaus und Werkstatt	Industrie- und Gewerbebrache	5.376	Entwicklungsfläche mit städtebaul. Impulspotential	Mischnutzung
67	Innenstadt	Konsulstraße 35	02826	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	1.134	Fördertyp	Sonstiges
68	Innenstadt	Bahnhofstraße 66	02826	Maschinenbauhandel	Industrie- und Gewerbebrache	1.585	Beobachtungstyp	
69	Innenstadt	Rauschwalder Straße 38 b	02826	Stadtbau	Industrie- und Gewerbebrache	28.585	Renaturierung und Trassenfreihaltung	Sonstiges
70	Südstadt	Lutherstraße 11	02826	Gewerbe, Teil Siemens	Industrie- und Gewerbebrache	1.523	Beobachtungstyp	
71	Südstadt	Jauernicker Straße 63	02826	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	750	Beobachtungstyp	
72	Südstadt	Jauernicker Straße 52	02826	Nähmaschinenwerk	Industrie- und Gewerbebrache	13.271	Beobachtungstyp	
73	Südstadt	Melanchthonstraße 22	02826	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	2.046	Renaturierung und Trassenfreihaltung	Freiflächengestaltung
74	Südstadt	Kamenzer Straße	02826	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	3.699	Beobachtungstyp	
75	Südstadt	Kamenzer Straße 11	02826	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	747	Beobachtungstyp	
76	Südstadt	Kamenzer Straße 12	02826	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	3.049	Beobachtungstyp	
77	Südstadt	Sattigstraße 18	02826	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	543	Typ der Brachflächenpflege	
78	Südstadt	Zittauer Straße 23	02826	Leuchtenwerk	Industrie- und Gewerbebrache	2.123	Renaturierung und Trassenfreihaltung	Freiflächengestaltung
79	Südstadt	Zittauer Straße 21	02826	Leuchtenwerk	Industrie- und Gewerbebrache	335	Beobachtungstyp	
80	Südstadt	Biesnitzer Straße 37	02826	Städtischer Betriebshof	kulturelle/ soziale Brache	4.183	Entwicklungsfläche mit städtebaul. Impulspotential	Freiflächengestaltung
81	Südstadt	Fichtestraße 14	02826	Gewerbe, Verwaltung	Industrie- und Gewerbebrache	6.889	Beobachtungstyp	
82	Südstadt	Fichtestraße	02826	Heizhaus	stadttechnische Anlagenbrache	2.899	Fördertyp	Sonstiges
83	Rauschwalde	Reichenbacher Straße 18	02827	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	2.150	Typ der Brachflächenpflege	
84	Rauschwalde	Reichenbacher Straße 13	02827	Trafo, Medienversorgung	stadttechnische Anlagenbrache	2.696	Typ der Brachflächenpflege	
85	Rauschwalde	Reichenbacher Straße 3	02827	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	4.456	Selbstläufer	
86	Rauschwalde	Reichenbacher Straße 3	02827	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	5.402	Selbstläufer	
87	Rauschwalde	Reichenbacher Straße 42	02827	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	6.439	Beobachtungstyp	
88	Rauschwalde	Maxim-Gorki-Straße	02827	Bahnfläche	Verkehrsbrache	10.193	Renaturierung und Trassenfreihaltung	Freiflächengestaltung
89	Rauschwalde	Maxim-Gorki-Straße	02827	Gewerbe (vermutlich)	Industrie- und Gewerbebrache	1.268	Selbstläufer	
90	Rauschwalde	Maxim-Gorki-Straße 13	02827	Einzelhandel	Industrie- und Gewerbebrache	15.583	Beobachtungstyp	
91	Rauschwalde	Hegelstraße	02827	Bahn	Verkehrsbrache	2.671	Beobachtungstyp	
92	Rauschwalde	Friedrich-List-Straße 12	02827	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	1.976	Entwicklungsfläche mit städtebaul. Impulspotential	Sonstiges
93	Rauschwalde	Rosa-Luxemburg-Straße	02827	Elektroschaltgerätewerk	Industrie- und Gewerbebrache	6.547	Fördertyp	Gewerbenutzung
94	Rauschwalde	Karl-Eichler-Straße	02827	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	7.721	Selbstläufer	
95	Rauschwalde	Kopernikusstraße 21	02827	Kaufhalle - Spar	Industrie- und Gewerbebrache	3.263	Beobachtungstyp	
96	Rauschwalde	Friedrich-Naumann-Straße 3	02827	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	7.047	Beobachtungstyp	
97	Schlauroth	Görlitzer Straße 2	02827	Minol - Tanklager	Verkehrsbrache	5.205	Renaturierung und Trassenfreihaltung	Freiflächengestaltung
98	Rauschwalde	Helmut-von-Gerlach-Straße	02827	Parkplatz Bahnhof Rauschwalde	Verkehrsbrache	1.542	Beobachtungstyp	
99	Rauschwalde	Stadtgrabensiedlung	02827	Bahnbetriebsgebäude	Verkehrsbrache	2.628	Entwicklungsfläche mit städtebaul. Impulspotential	Gewerbenutzung
100	Rauschwalde	Stadtgrabensiedlung	02827	Bahnbetriebsgebäude	Verkehrsbrache	1.006	Entwicklungsfläche mit städtebaul. Impulspotential	Gewerbenutzung
101	Rauschwalde	Stadtgrabensiedlung	02827	Bahnbetriebsgebäude	Verkehrsbrache	2.086	Entwicklungsfläche mit städtebaul. Impulspotential	Gewerbenutzung
102	Rauschwalde	Stadtgrabensiedlung	02827	Bahnbetriebsflächen	Verkehrsbrache	2.488	Entwicklungsfläche mit städtebaul. Impulspotential	Gewerbenutzung
103	Rauschwalde	Stadtgrabensiedlung	02827	Gleisflächen	Verkehrsbrache	5.534	Entwicklungsfläche mit städtebaul. Impulspotential	Gewerbenutzung
104	Schlauroth	Görlitzer Straße 41	02827	Geflügelschlachtere	Industrie- und Gewerbebrache	10.613	Renaturierung und Trassenfreihaltung	Freiflächengestaltung
105	Schlauroth	Dorfstraße 2	02827	Gärtnerei	landwirtschaftliche Brache	16.845	Renaturierung und Trassenfreihaltung	Freiflächengestaltung
106	Schlauroth	Dorfstraße 65	02827	Landwirtschaft - Schloßhof	landwirtschaftliche Brache	1.291	Beobachtungstyp	
107	Biesnitz	Kastanienallee 26	02827	Gärtnerei	landwirtschaftliche Brache	17.767	Selbstläufer	
108	Kunnerwitz	Weinhübler Straße 3 a	02827	Landwirtschaft - Stallgebäude	landwirtschaftliche Brache	2.874	Renaturierung und Trassenfreihaltung	Sonstiges
109	Kunnerwitz	Weinhübler Straße	02827	Lagerplatz Stadtgut	stadttechnische Anlagenbrache	4.877	Renaturierung und Trassenfreihaltung	Freiflächengestaltung
110	Kunnerwitz	Weinhübler Straße	02827	Lagerplatz Stadtgut	stadttechnische Anlagenbrache	13.140	Renaturierung und Trassenfreihaltung	Freiflächengestaltung
111	Klein-Neundorf	Seestraße 48	02828	Landwirtschaft, Tankstelle	landwirtschaftliche Brache	7.387	Typ der Brachflächenpflege	
112	Südstadt	Am Schützenhaus	02826	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	768	Beobachtungstyp	
113	Weinhübel	Am Bahnhof Weinhübel	02827	Kühlhaus	stadttechnische Anlagenbrache	6.267	Renaturierung und Trassenfreihaltung	Freiflächengestaltung
114	Weinhübel	Am Bahnhof Weinhübel 8	02827	Lagerplatz Chemiehandel Dresden	Industrie- und Gewerbebrache	4.030	Renaturierung und Trassenfreihaltung	Sonstiges
115	Weinhübel	Am Bahnhof Weinhübel 8	02827	Büro	Industrie- und Gewerbebrache	1.522	Fördertyp	Gewerbenutzung
116	Weinhübel	Leschwitz Straße 32	02827	ehemalige Kindertagesstätte	kulturelle/ soziale Brache	12.805	Entwicklungsfläche mit städtebaul. Impulspotential	Freiflächengestaltung
117	Weinhübel	Friedrich-Engels-Straße 54	02827	Baubetrieb, Ferienlager	Industrie- und Gewerbebrache	18.957	Beobachtungstyp	

118	Weinhübel	Friedrich-Engels-Straße	02827	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	10.596	Beobachtungstyp	
119	Weinhübel	Friedrich-Engels-Straße	02827	Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	7.345	Beobachtungstyp	
120	Weinhübel	Seidenberger Straße 29	02827	Mühle	Industrie- und Gewerbebrache	4.901	Renaturierung und Trassenfreihaltung	Freiflächengestaltung
121	Weinhübel	Paul-Mühsam-Straße 1	02827	Kläranlage	stadttechnische Anlagenbrache	20.615	Entwicklungsfläche mit städtebaul. Impulspotential	Freiflächengestaltung
122	Weinhübel	Paul-Mühsam-Straße 1	02827	Büro Verkehrshof	Industrie- und Gewerbebrache	1.685	Beobachtungstyp	
123	Deutsch Ossig	Strandpromenade	02827	Landwirtschaft	landwirtschaftliche Brache	42.645	Fördertyp	Mischnutzung
124	Hagenwerder	Thomas-Müntzer-Straße	02827	Landwirtschaft, Teilfläche Gutshof	landwirtschaftliche Brache	3.341	Entwicklungsfläche mit städtebaul. Impulspotential	Freiflächengestaltung
125	Hagenwerder	An der B 99	02827	Güterbahnhof Hagenwerder	Verkehrsbrache	9.069	Beobachtungstyp	
126	Hagenwerder	An der B 99 4	02827	Teilfläche Bahnhof	Verkehrsbrache	12.793	Renaturierung und Trassenfreihaltung	Freiflächengestaltung
127	Tauchritz	Berzdorfer Straße 38	02827	Landwirtschaft	landwirtschaftliche Brache	6.050	Selbstläufer	
128	Tauchritz	Berzdorfer Straße 19 b	02827	Lager Gewerbe	Industrie- und Gewerbebrache	1.268	Selbstläufer	
129	Tauchritz	Kirchplatz 12	02827	Landwirtschaft	landwirtschaftliche Brache	13.958	Selbstläufer	
130	Tauchritz	Mühlgasse 3	02827	Mühlengebäude	Wohnbrache	1.041	Fördertyp	Wohnnutzung
131	Tauchritz	Lorenzstraße 22 h	02827	Tagebau Verwaltung und Tagesanlagen	Industrie- und Gewerbebrache	24.398	Selbstläufer	
132	Tauchritz	Berzdorfer Straße 22 g	02827	Tagesanlagen Küche und Speisesaal	Industrie- und Gewerbebrache	6.319	Selbstläufer	
133	Tauchritz	Berzdorfer Straße 22 f	02827	Lagerplatz Flußmeisterei	Industrie- und Gewerbebrache	3.902	Selbstläufer	
134	Tauchritz	Berzdorfer Straße	02827	Tagesanlagen - Stahlbau	Industrie- und Gewerbebrache	16.936	Selbstläufer	
135	Tauchritz	Berzdorfer Straße	02827	Hochbunker	Industrie- und Gewerbebrache	11.016	Selbstläufer	
136	Tauchritz	Berzdorfer Straße	02827	Tagesanlagen - Restbebauung	Industrie- und Gewerbebrache	4.482	Beobachtungstyp	
137	Ludwigsdorf	Rothenburger Landstraße 58	02828	Wohnen	Wohnbrache	1.311	Renaturierung und Trassenfreihaltung	Freiflächengestaltung
138	Königshufen	Am Hopfenfeld	02828	ehemaliges Bahnerhaus	Verkehrsbrache	3.972	Renaturierung und Trassenfreihaltung	Freiflächengestaltung
139	Nikolaivorstadt	Heilige-Grab-Straße 76	02828	Wohnen	Wohnbrache	2.985	Fördertyp	Mischnutzung
140	Historische Altstadt	Am Hirschwinkel	02826	Zugang Neiße	Wohnbrache	2.098	Entwicklungsfläche mit städtebaul. Impulspotential	Freiflächengestaltung
141	Historische Altstadt	Langenstraße 46	02826	Abrissfläche	Wohnbrache	3.143	Typ der Brachflächenpflege	
142	Innenstadt	Bergstraße	02826	verwilderter Garten	Wohnbrache	1.184	Typ der Brachflächenpflege	
143	Innenstadt	Rauschwalder Straße 74	02826	WBG Fläche, verwildert	Wohnbrache	5.485	Entwicklungsfläche mit städtebaul. Impulspotential	Sonstiges
144	Innenstadt	Cottbuser Straße 11	02826	ehemalige Schule	kulturelle/ soziale Brache	7.488	Entwicklungsfläche mit städtebaul. Impulspotential	Gewerbenutzung
145	Innenstadt	Rauschwalder Straße	02826	Abrissfläche	Industrie- und Gewerbebrache	9.226	Renaturierung und Trassenfreihaltung	Sonstiges
146	Innenstadt	Rauschwalder Straße	02826	totes Gleis	Verkehrsbrache	8.016	Renaturierung und Trassenfreihaltung	Freiflächengestaltung
147	Königshufen	Scultetusstraße	02828	frühere Baustelleneinrichtung	Industrie- und Gewerbebrache	4.099	Entwicklungsfläche mit städtebaul. Impulspotential	Freiflächengestaltung
148	Innenstadt	Luisenstraße 8	02826	ehemaliger Gewerbehof	Industrie- und Gewerbebrache	2.062	Fördertyp	Gewerbenutzung
149	Innenstadt	Schützenstraße 9	02826	Lüders-Villa, ehemalige KiTa	Wohnbrache	2.511	Entwicklungsfläche mit städtebaul. Impulspotential	Mischnutzung
150	Innenstadt	Dr.-Kahlbaum-Allee	02826	ehemaliger Sportplatz, "Katze"	Wohnbrache	4.839	Beobachtungstyp	
151	Innenstadt	Am Stadtpark 1	02826	Stadthalle	kulturelle/ soziale Brache	16.313	Entwicklungsfläche mit städtebaul. Impulspotential	Gewerbenutzung
152	Innenstadt	Dr.-Kahlbaum-Allee 25	02826	ehemalige Kahlbaum-Klinik	kulturelle/ soziale Brache	40.040	Fördertyp	Sonstiges
153	Innenstadt	An der Obermühle 1	02826	ehemalige Fabrik	Industrie- und Gewerbebrache	2.526	Beobachtungstyp	
154	Innenstadt	Emmerichstraße 47	02826	ehemaliger Gewerbehof	Industrie- und Gewerbebrache	996	Fördertyp	Mischnutzung
155	Innenstadt	Bahnhofstraße	02826	Bahngelände	Verkehrsbrache	5.307	Renaturierung und Trassenfreihaltung	Freiflächengestaltung
156	Innenstadt	Bahnhofstraße	02826	Bahngelände	Verkehrsbrache	4.879	Renaturierung und Trassenfreihaltung	Freiflächengestaltung
157	Innenstadt	Berliner Straße 35	02826	Hotel Vier Jahreszeiten	Industrie- und Gewerbebrache	1.223	Fördertyp	Gewerbenutzung
158	Innenstadt	Bahnhofstraße 75	02826	ehemalige Bahnpost	Industrie- und Gewerbebrache	3.599	Selbstläufer	
159	Südstadt	Sattigstraße 15 d	02826	Bahngelände	Verkehrsbrache	2.389	Beobachtungstyp	
160	Innenstadt	Bahnhofstraße 8	02826	Garagenhof mit ehemaligen Gewerbeflächen	Industrie- und Gewerbebrache	1.798	Fördertyp	Freiflächengestaltung
161	Südstadt	Pomologische-Garten-Straße	02826	Nebenanlage KEMA	Industrie- und Gewerbebrache	927	Renaturierung und Trassenfreihaltung	Freiflächengestaltung
162	Südstadt	Pomologische-Garten-Straße 17	02826	KEMA	Industrie- und Gewerbebrache	33.744	Fördertyp	Mischnutzung
163	Südstadt	Goethestraße	02826	Brachgrundstück	Wohnbrache	1.503	Selbstläufer	
164	Südstadt	Goethestraße 5	02826	ehemalige Villa	Wohnbrache	5.379	Beobachtungstyp	
165	Rauschwalde	Stadtgrabensiedlung	02827	ehemaliger Güterbahnhof Schlauroth	Verkehrsbrache	201.495	Entwicklungsfläche mit städtebaul. Impulspotential	Gewerbenutzung
166	Rauschwalde	Christian-Heuck-Straße	02827	ehemaliger Landskronclub	Wohnbrache	1.782	Selbstläufer	
167	Biesnitz	Promenadenstraße 60	02827	ehemaliges Schulgebäude	kulturelle/ soziale Brache	4.059	Beobachtungstyp	
168	Weinhübel	Am Bahnhof Weinhübel 901	02827	ehemalige Garagen	Industrie- und Gewerbebrache	3.094	Renaturierung und Trassenfreihaltung	Freiflächengestaltung
169	Weinhübel	Friedrich-Engels-Straße 902	02827	Bahnhofsgebäude	Verkehrsbrache	2.760	Renaturierung und Trassenfreihaltung	Sonstiges
170	Weinhübel	Friedrich-Engels-Straße 33 a	02827	aufgegebene Wohnblöcke	Wohnbrache	10.726	Fördertyp	Sonstiges
171	Südstadt	Holteistraße 7	02826	Villengrundstück	Wohnbrache	3.317	Beobachtungstyp	
172	Südstadt	An der Landskronbrauerei 902	02826	Weinberghaus	Wohnbrache	1.097	Entwicklungsfläche mit städtebaul. Impulspotential	Sonstiges
173	Weinhübel	Zittauer Straße 166	02827	Villa	Wohnbrache	2.015	Typ der Brachflächenpflege	
174	Weinhübel	Kleine Seidenberger Straße 40	02827	ehemaliges Kulturhaus	Wohnbrache	1.638	Selbstläufer	
175	Weinhübel	Fritz-Heckert-Straße 40	02827	Stadtgärtnernebengebäude	landwirtschaftliche Brache	1.675	Renaturierung und Trassenfreihaltung	Mischnutzung
176	Hagenwerder	An der B 99	02827	ehemalige Betonmischanlage	Industrie- und Gewerbebrache	13.139	Beobachtungstyp	

177	Tauchritz	Kirchplatz 20	02827	ehemaliger Kretscham	Industrie- und Gewerbebrache	2.355	Beobachtungstyp	
178	Schlauroth	Görlitzer Straße 19	02827	ehemaliges Klärwerk	stadttechnische Anlagenbrache	14.035	Fördertyp	Freiflächengestaltung
179	Hagenwerder	B 99	02827	ehemalige Umspannstation	stadttechnische Anlagenbrache	8.891	Beobachtungstyp	
180	Klein-Neundorf	Neundorfer Straße	02827	Lagerplatz	Industrie- und Gewerbebrache	3.211	Beobachtungstyp	
180	Rauschwalde	Platz an den "Zwei Linden"	02827	ehemaliges Trafogebäude	stadttechnische Anlagenbrache	579	Fördertyp	Freiflächengestaltung
182	Königshufen	Schöpstaler Weg	02828	Garagenstandort	Industrie- und Gewerbebrache	29.451	Fördertyp	Sonstiges
183	Ober-Neundorf	Rothenburger Landstraße	02828	ehemaliges Wohngebäude	Wohnbrache	357	Fördertyp	Freiflächengestaltung
184	Ludwigsdorf	Neißetalstraße 39	02827	ehemaliges Wohngebäude	Wohnbrache	241	Beobachtungstyp	
185	Ludwigsdorf	Neißetalstraße 75	02828	ehemaliges Wohngebäude	Wohnbrache	473	Beobachtungstyp	
186	Ludwigsdorf	Neißetalstraße 7	02828	Riessling-Hof	landwirtschaftliche Brache	2.038	Beobachtungstyp	
187	Ludwigsdorf	Rothenburger Landstraße 121	02828	ehemaliger Hort	kulturelle/ soziale Brache	1.165	Beobachtungstyp	
188	Ludwigsdorf	Rothenburger Landstraße 83	02828	ehemaliges Wohngebäude	Wohnbrache	721	Beobachtungstyp	
189	Ludwigsdorf	Rothenburger Landstraße 27	02828	ehemaliges Wohngebäude	Wohnbrache	1.324	Beobachtungstyp	


Anlage 1

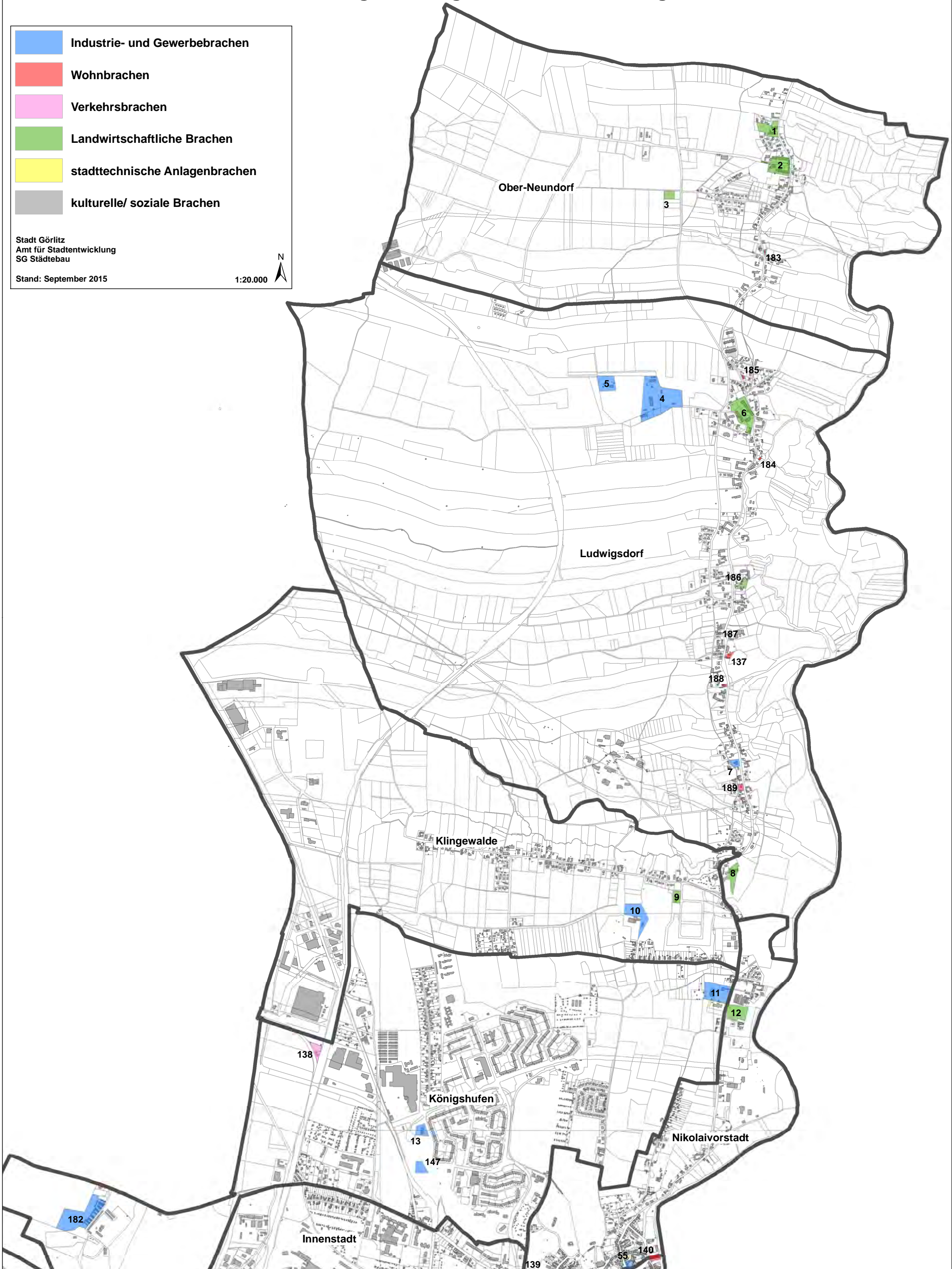
Brachflächenkategorisierung nach ihrer Vornutzung - Görlitz I

	Industrie- und Gewerbebrachen
	Wohnbrachen
	Verkehrsbrachen
	Landwirtschaftliche Brachen
	stadttechnische Anlagenbrachen
	kulturelle/ soziale Brachen

Stadt Görlitz
 Amt für Stadtentwicklung
 SG Städtebau

Stand: September 2015

1:20.000 

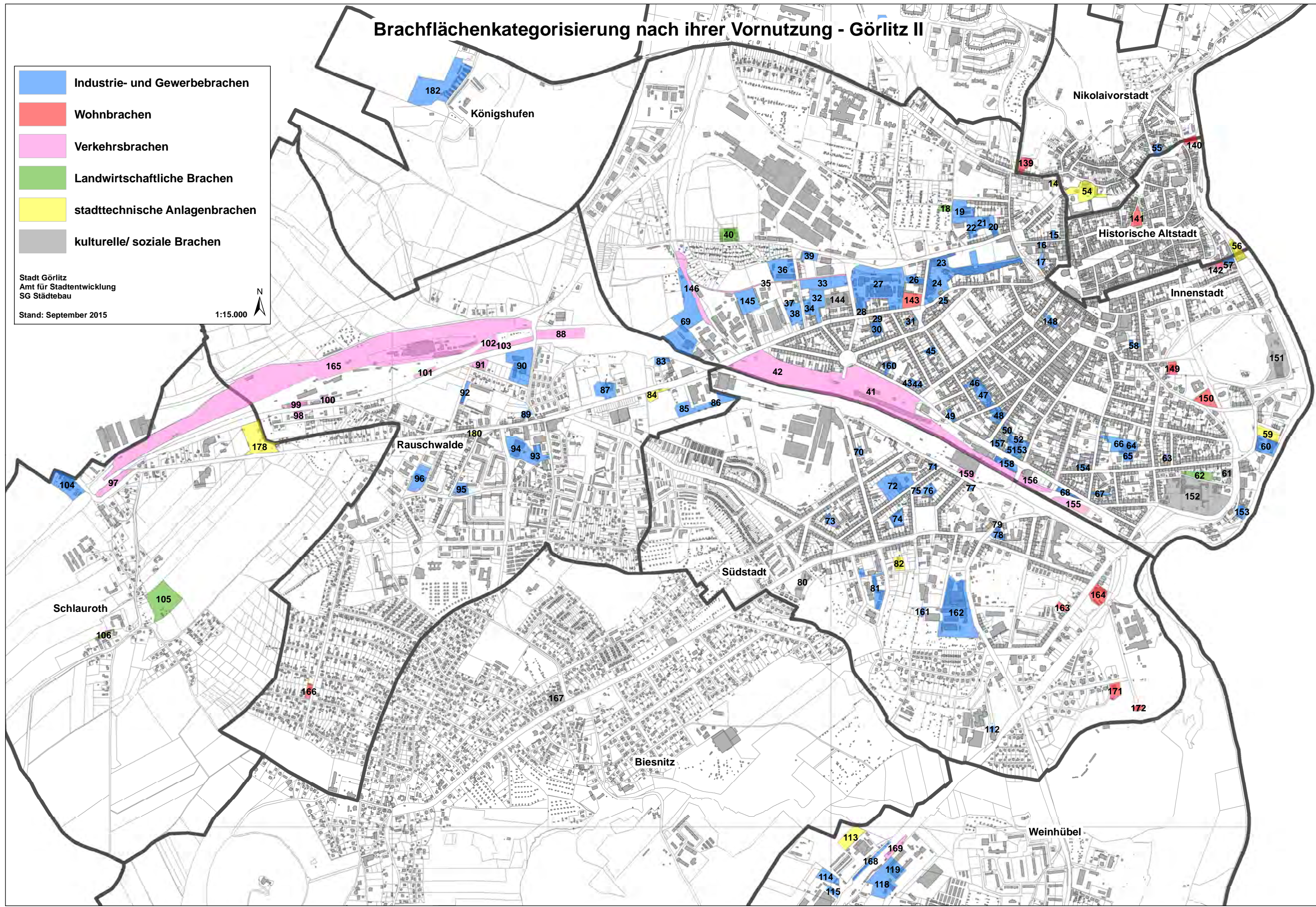


Brachflächenkategorisierung nach ihrer Vornutzung - Görlitz II

- Industrie- und Gewerbebrachen
- Wohnbrachen
- Verkehrsbrachen
- Landwirtschaftliche Brachen
- stadttechnische Anlagenbrachen
- kulturelle/ soziale Brachen

Stadt Görlitz
Amt für Stadtentwicklung
SG Städtebau
Stand: September 2015

1:15.000



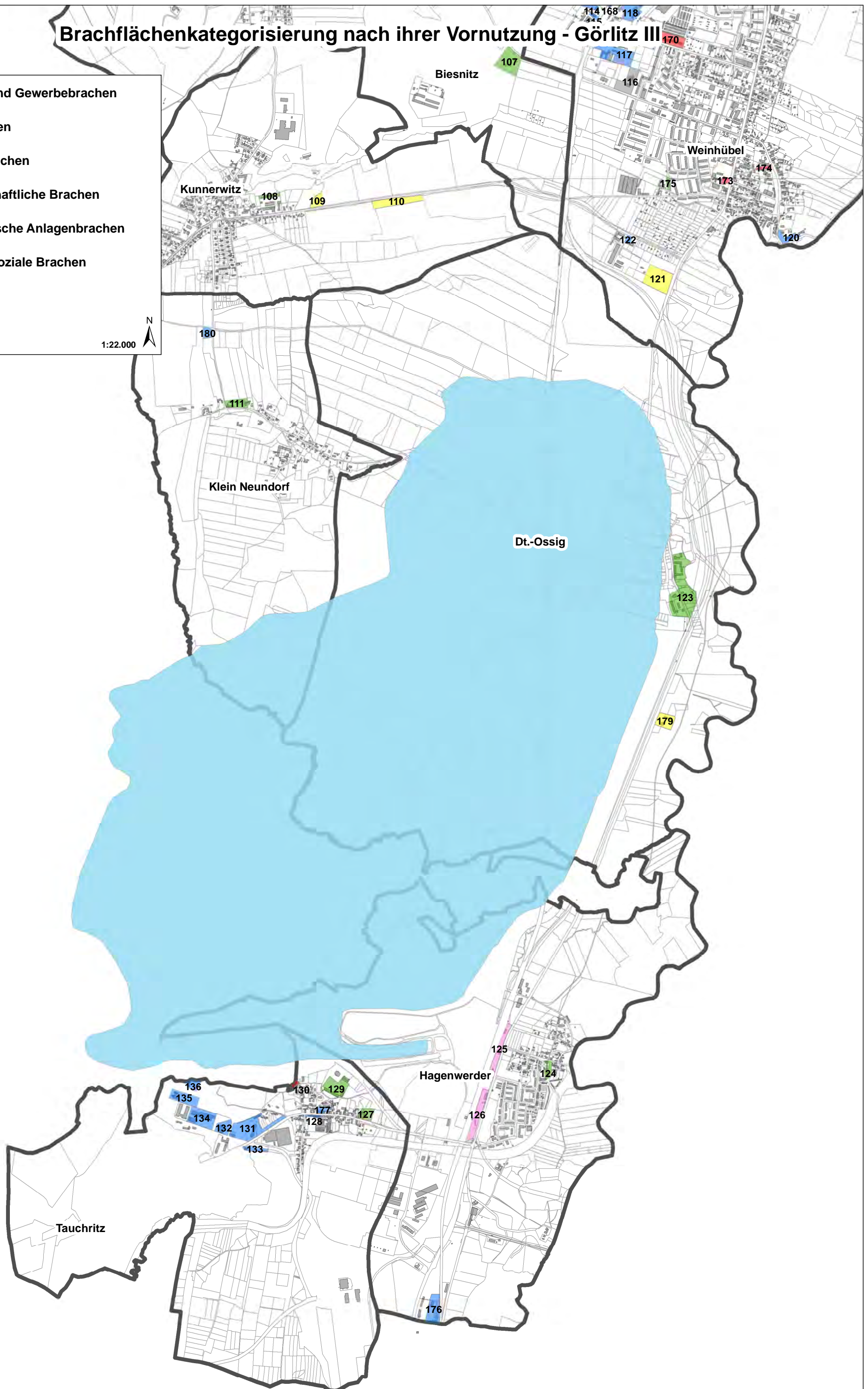
Brachflächenkategorisierung nach ihrer Vornutzung - Görlitz III

- Industrie- und Gewerbebrachen
- Wohnbrachen
- Verkehrsbrachen
- Landwirtschaftliche Brachen
- stadttechnische Anlagenbrachen
- kulturelle/ soziale Brachen

Stadt Görlitz
Amt für Stadtentwicklung
SG Städtebau

Stand: September 2015

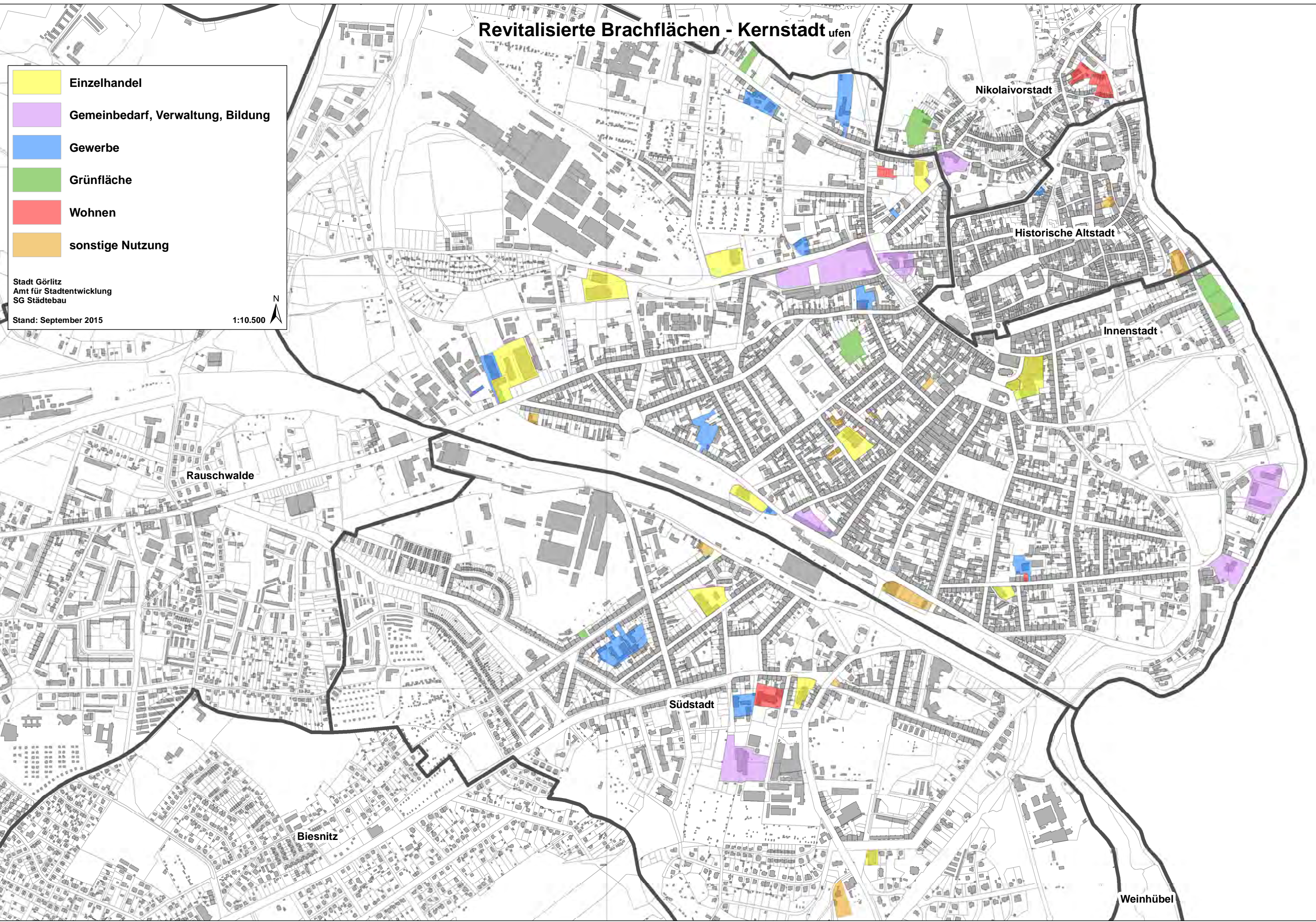
1:22.000







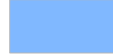

Revitalisierte Brachflächen - Kernstadt ufen

- Einzelhandel
- Gemeinbedarf, Verwaltung, Bildung
- Gewerbe
- Grünfläche
- Wohnen
- sonstige Nutzung

Stadt Görlitz
Amt für Stadtentwicklung
SG Städtebau
Stand: September 2015
1:10.500



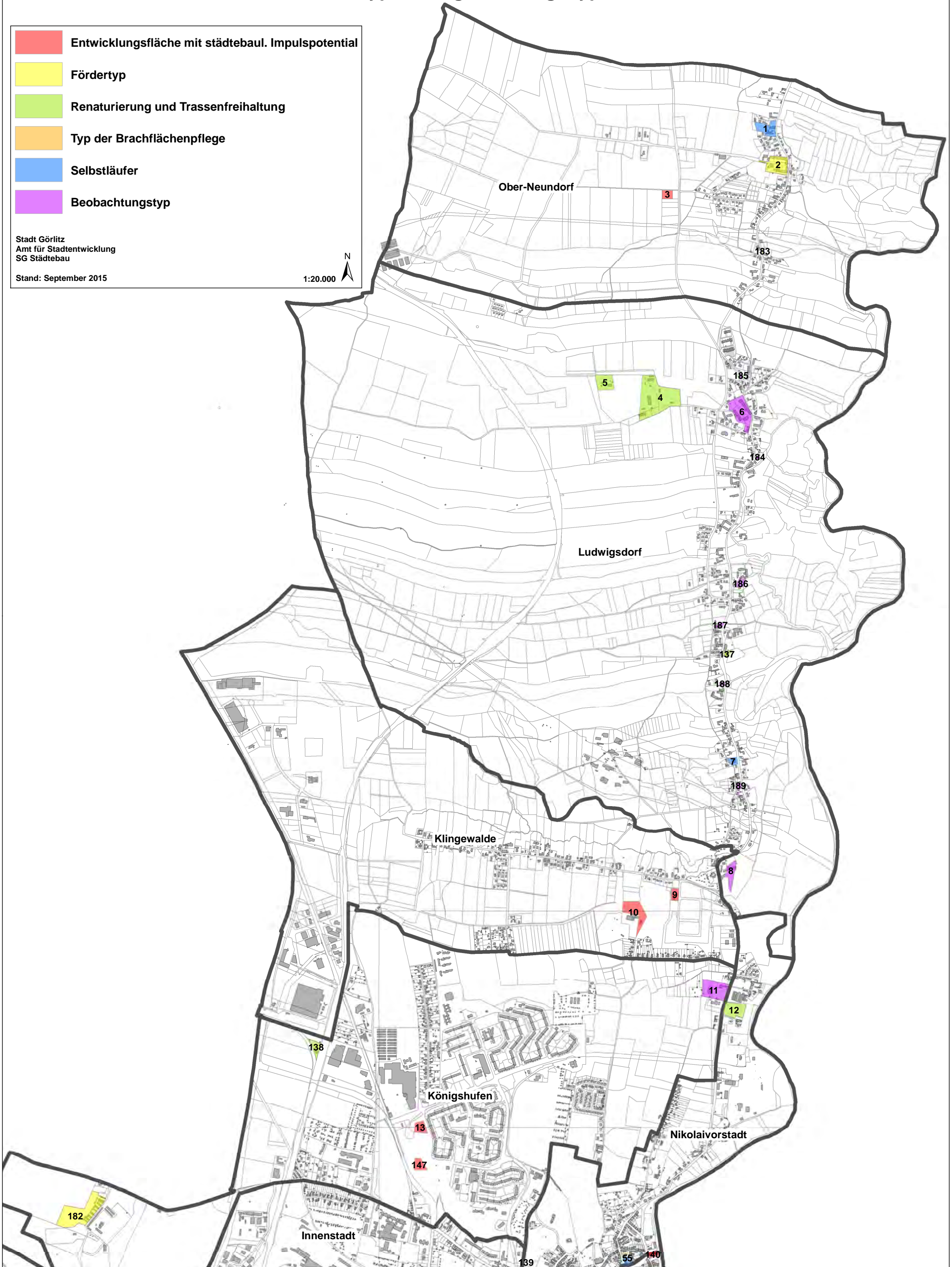
Brachflächentypisierung in Strategietypen - Görlitz I

-  Entwicklungsfläche mit städtebaul. Impulspotential
-  Fördertyp
-  Renaturierung und Trassenfreihaltung
-  Typ der Brachflächenpflege
-  Selbstläufer
-  Beobachtungstyp

Stadt Görlitz
Amt für Stadtentwicklung
SG Städtebau

Stand: September 2015

1:20.000



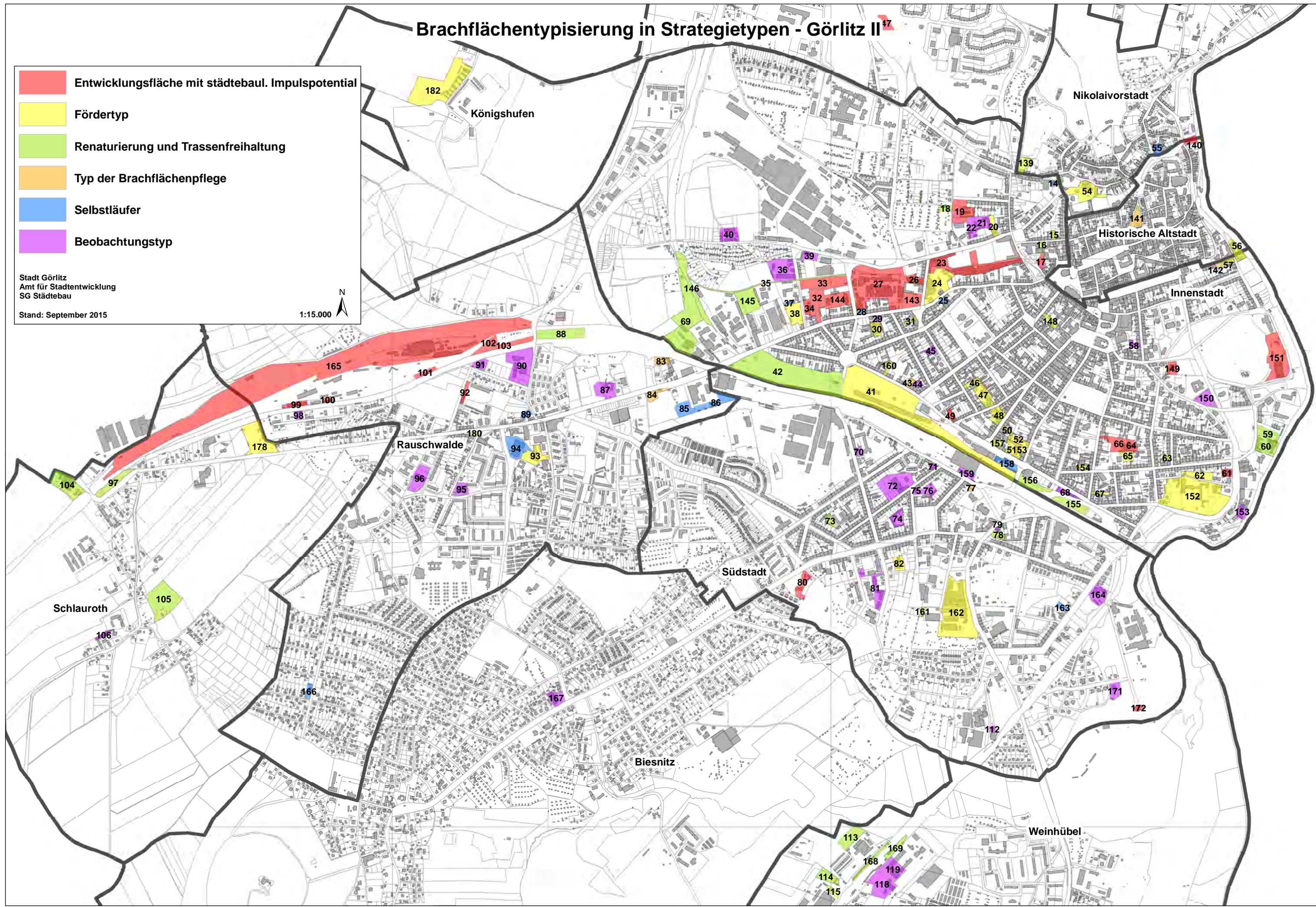
Brachflächentypisierung in Strategietypen - Görlitz II

- Entwicklungsfläche mit städtebaul. Impulspotential
- Fördertyp
- Renaturierung und Trassenfreihaltung
- Typ der Brachflächenpflege
- Selbstläufer
- Beobachtungstyp

Stadt Görlitz
Amt für Stadtentwicklung
SG Städtebau

Stand: September 2015

1:15.000

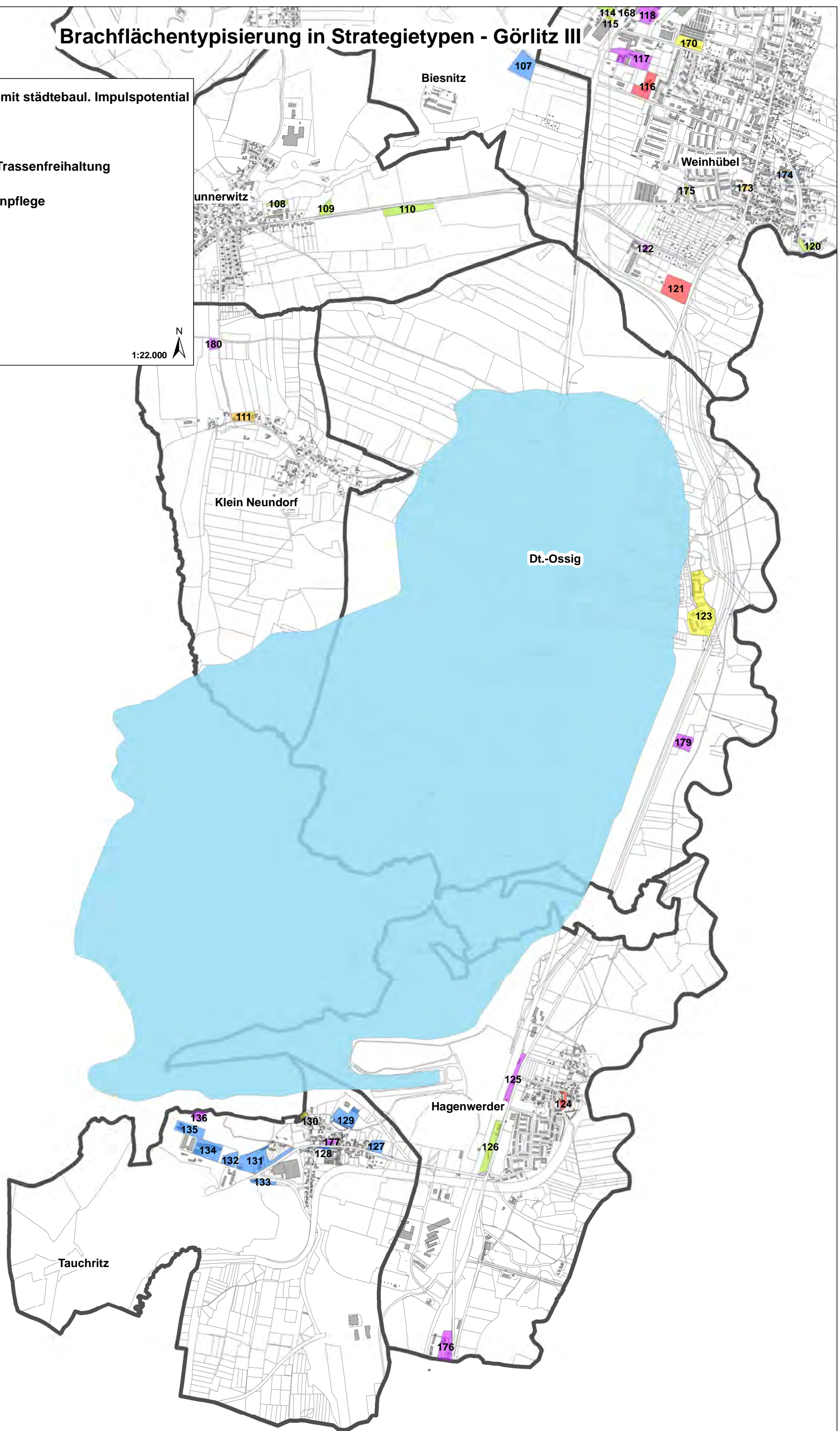


Brachflächentypisierung in Strategietypen - Görlitz III

- Entwicklungsfläche mit städtebaul. Impulspotential
- Fördertyp
- Renaturierung und Trassenfreihaltung
- Typ der Brachflächenpflege
- Selbstläufer
- Beobachtungstyp

Stadt Görlitz
 Amt für Stadtentwicklung
 SG Städtebau
 Stand: September 2015

1:22.000



Entwicklungsoptionen für ausgewählte Brachflächen

- Freiflächengestaltung
- Gewerbe
- Wohnnutzung
- Mischnutzung
- Sonstiges

Stadt Görlitz
Amt für Stadtentwicklung
SG Städtebau

Stand: September 2015

1:15.000

