

Der Umgang mit Freiflächen aus dem Stadtumbau aus rechtlicher Sicht

Im Rahmen des Stadtumbau stand und steht der teilweise und komplette Rückbau im Mittelpunkt des Interesses, was sich aus der tatsächlichen Mittelverteilung für Rückbau und Aufwertung im Rahmen des Programm Stadtumbau-Ost ablesen lässt.

Nach dem Rückbau entstehen in den meisten Fällen Freiflächen, die zum größten Teil in Gebieten mit angrenzender Bebauung liegen. Hier stellt sich die Frage was mit den neu entstandenen Freiflächen geschehen soll.

Diese Frage darf sich der Eigentümer jedoch nicht erst nach dem erfolgten Abriss stellen, da der Abriss eines Gebäudes bereits rechtliche Auswirkungen auf die Nutzbarkeit des Grundstückes haben kann und die Frage der Nach- oder eventueller Zwischennutzungen auch Auswirkungen auf den Umfang und die Art des Rückbaus und der Umgestaltung von Infrastrukturanlagen hat.

Auf der Grundlage des in den letzten Jahren geschaffenen rechtlichen Instrumentariums der §§ 171a BauGB ff. können abgestimmte Konzepte für die Nachnutzung von Grundstücken entstehen und durch begleitende Vereinbarung auch rechtlich abgesichert werden.

So schränken zwar die Förderbestimmungen die Nachnutzung in einigen Bereichen ein. Jedoch kann auch die spätere Bebauung eine Option für Rückbauflächen sein. Hier sind die Auswirkungen des Rückbaus auf die Bebaubarkeit des Grundstücks zu untersuchen und die Möglichkeiten der rechtzeitigen Sicherung des Baurechts mit dem Instrumentarium der § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren für Bebauungsplan) oder § 171 c BauGB (Stadtumbauvertrag) zu nutzen.

Soweit eine bauliche Nutzung nicht angestrebt wird, ist zu prüfen, ob durch Änderungen der Grundstückszuschnitte und durch den Grundstückstausch Optimierungen erreicht werden können, die vor allem das Problem des Lastenausgleichs abschwächen helfen und die Umgestaltung sowie die spätere Pflege der Freiflächen erleichtern.

Darüber hinaus ist zu klären, wie mit den Verkehrssicherungspflichten umzugehen ist und wie die Kosten der Freiflächen bei einem Teilrückbau als Betriebskosten umgelegt werden können.

Der Vortrag gliedert sich dabei wie folgt:

I. Rechtlichen Vorgaben bei der Umnutzung von Rückbau- in Freiflächen

Rechtsgrundlagen des Stadtumbaus, Legaldefinition, Förderprogramme

II. Möglichkeiten der Anpassung bestehender Bauleitplanung

Instrumente der Bauleitplanung, Bedeutung für Rückbauflächen, Rückbau

Außenbereich, Außenbereichsinsel, Baurecht auf Zeit, vereinfachtes Verfahren

für Bebauungsplan, Absicherung von Zwischennutzungen

III. Verkehrssicherungspflichten auf Rückbauflächen

Definition Verkehrssicherungspflicht, Haftpflichtversicherung, Winterdienst,

Instandhaltung, Baumsicherung, Sport- und Spielgeräte, Übertragung der

Verkehrssicherungspflicht

IV. Eigentumsrechtliche Optimierungsmöglichkeiten für Freiflächen

Umlegung, privatrechtlicher Flächentausch, Dereliktion, Umwandlung durch

Spaltung und Verschmelzung, Lastenausgleich

V. Betriebskostenumlage bei Teilrückbau

Umlage der Kosten für neue Flächen, Spielplätze, Mietergärten