



Von der Industriebrache zum Filetstück – Chancen für Kommunen und Investoren



ZIELSETZUNG



Die Weiterentwicklung in Handel, Industrie und Gewerbe bringt es immer wieder mit sich, dass einst florierende Industrie- und Gewerbebetriebe aufgegeben werden. Häufig finden die Eigentümer für die frei gewordenen Flächen keine adäquate Weiternutzung, obwohl diese verkehrsgünstig liegen und gut erschlossen sind. Stattdessen werden für neue Investitionsvorhaben Bauflächen „auf der grünen Wiese“ gesucht. Aufgelassene Gewerbe- und Industrieflächen bieten jedoch enorme städtebauliche Entwicklungspotenziale.

Der Umweltplan 2000 der Landesregierung fordert die nachhaltige Bewirtschaftung der vorhandenen Bodenressourcen im Interesse der nachfolgenden Generationen. Nach dem Landesentwicklungsplan 2002 des Landes Baden-Württemberg ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Brach-, Konversions- und Altlastenflächen sind neuen Nutzungen zuzuführen.

Mit diesem Falblatt ermutige ich zu einer aktiven Wiedernutzung von Gewerbe- und Industriebrachen, damit notwendige Flächen für Gewerbe und Wohnen innerhalb des Bestandes bereitgestellt und unbebaute Gebiete geschont werden. Dabei ist eine Zusammenarbeit zwischen den Kommunen als Träger der Planungshoheit und Investoren notwendig.

Stefan Mappus MdL
Minister für Umwelt und Verkehr
des Landes Baden-Württemberg

DER PART DER KOMMUNEN

Wer Neuflächen zur Bebauung freigibt, ohne sich um die Ausnutzung der schon für Siedlung und Verkehr beanspruchten Flächen zu kümmern, handelt kurzsichtig. Ausdünnung zentrumsnaher Bereiche und Verlagerung zentraler Funktionen in Außenbereiche können die Folge sein. Eine gesunde und nachhaltige Siedlungsentwicklung ist nur möglich, wenn die bestehenden Nutzungsstrukturen an den sich ändernden Bedarf angepasst werden. Hier sind insbesondere die Planungsstellen der Kommunen gefordert.

Chancen beim Flächenrecycling

- *Verbesserung der Siedlungsstruktur*
- *bessere Auslastung der Infrastruktureinrichtungen*
- *Erhöhung von Produktivität und Steueraufkommen*
- *attraktive Siedlungsgebiete*
- *Erhaltung geschlossener Siedlungsstrukturen*
- *Schonung von Freiflächen*
- *Ersparnis von Erschließungskosten bei Verzicht auf Neubaugebiete*

DER PART VON INVESTOREN

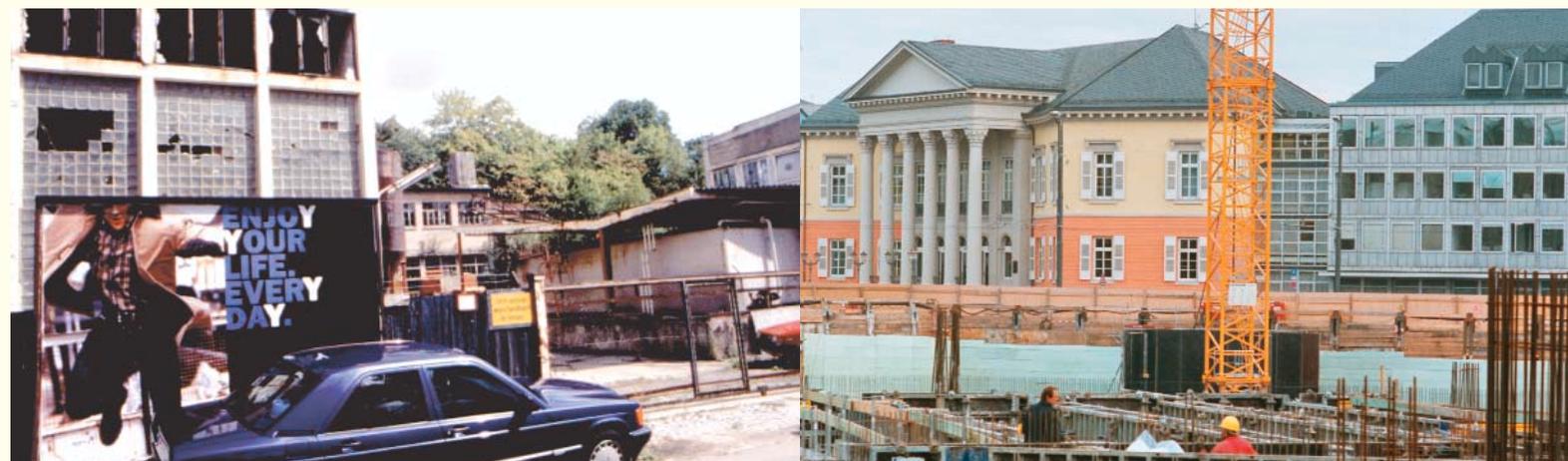
Brachliegende oder untergenutzte Industrie- und Gewerbeflächen sind für den Eigentümer ungenutztes Kapital. Sie fordern laufende Kosten für Unterhaltung und Verkehrssicherung. Gehen von ihnen Gefahren aus, kann der Eigentümer zur Gefahrenabwehr verpflichtet werden. Eine schnelle, gewinnbringende und sichere Wiedernutzung liegt daher in seinem Sinne.

Für Investoren bieten solche Flächen große Vorteile: Erschließungseinrichtungen und Verkehrsanbindungen sind bereits vorhanden oder müssen nur geringfügig verändert werden. Allerdings sind Besonderheiten und Beschränkungen bei der Wiedernutzung zu beachten: Randbebauung, bestehende Gebäudesubstanz sowie vermutete oder vorhandene Altlasten. In den letzten Jahren wurden die Instrumente zur Bewertung und Behandlung solcher Flächen wesentlich verbessert. Dies ermöglicht kostenminimierte Sanierungen und zuverlässigere Prognosen des Zeit- und Mittelbedarfs sowie der altlastbedingten Risiken als Basis einer soliden Finanzierung.

GEMEINSAM PACKEN WIR'S AN

- Kommunen
- erfassen Gewerbebrachen und weitere Potenziale
 - informieren über geeignete Areale
 - vermitteln Planungs- und Entwicklungsziele
 - schaffen Rahmenbedingungen in Flächennutzungs- und Bebauungsplänen
 - fördern Akzeptanz in der Bevölkerung
 - weisen neue Baugebiete zurückhaltend aus.

- Planungstipps für Investoren
- frühzeitig Kontakt aufnehmen und das Vorhaben mit kommunalen Planungsstellen sowie den zuständigen Planungs-, Genehmigungs- und Aufsichtsbehörden, z. B. Landratsamt, Bürgermeisteramt abstimmen
 - Standort sorgfältig erkunden
 - erfahrene Gutachter einschalten
 - Altlasten und vorhandene Bausubstanz beim Nutzungskonzept beachten
 - altlastbedingte Maßnahmen in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung (Sanierungsvertrag) regeln.



Unterstützung durch die Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU)

Die LfU hat im Rahmen des zweijährigen Projekts „Kommunales Flächenmanagement“ in zwei Pilotkommunen Möglichkeiten zur Unterstützung des Flächenrecyclings untersucht. Ergebnisse und Handlungsmöglichkeiten sind im Bericht „Kommunales Flächenmanagement – Arbeitshilfe“ dargestellt.



Mehr Infos zum Thema Brachflächenrecycling

UMGANG MIT SCHADSTOFFBELASTETEN FLÄCHEN

Flächen und Gebäude ehemaliger Gewerbe- oder Industriebetriebe können durch unsachgemäßen oder sorglosen Einsatz von Chemikalien in früherer Zeit kontaminiert sein. Von diesen Kontaminationen können noch lange Gesundheits- und Umweltgefahren ausgehen. Diesen Umweltgefahren sind bei der Umgestaltung oder Umnutzung der Areale und der noch vorhandenen Anlagen durch Einschaltung erfahrener Sachverständiger und frühzeitige Kontaktaufnahme mit der zuständigen Behörde (Bürgermeisteramt, Landratsamt) Rechnung zu tragen. Gegebenenfalls sind nach behördlicher Zustimmung die erforderlichen Sanierungen oder Sicherungen durchzuführen.

Viele gelungene Beispiele belegen, dass auf ehemals schadstoffbelasteten Gewerbe- und Industriebrachen bei sachgerechter Vorgehensweise gesundes Wohnen und Arbeiten sowie vielfältige Freizeitbetätigungen möglich sind.

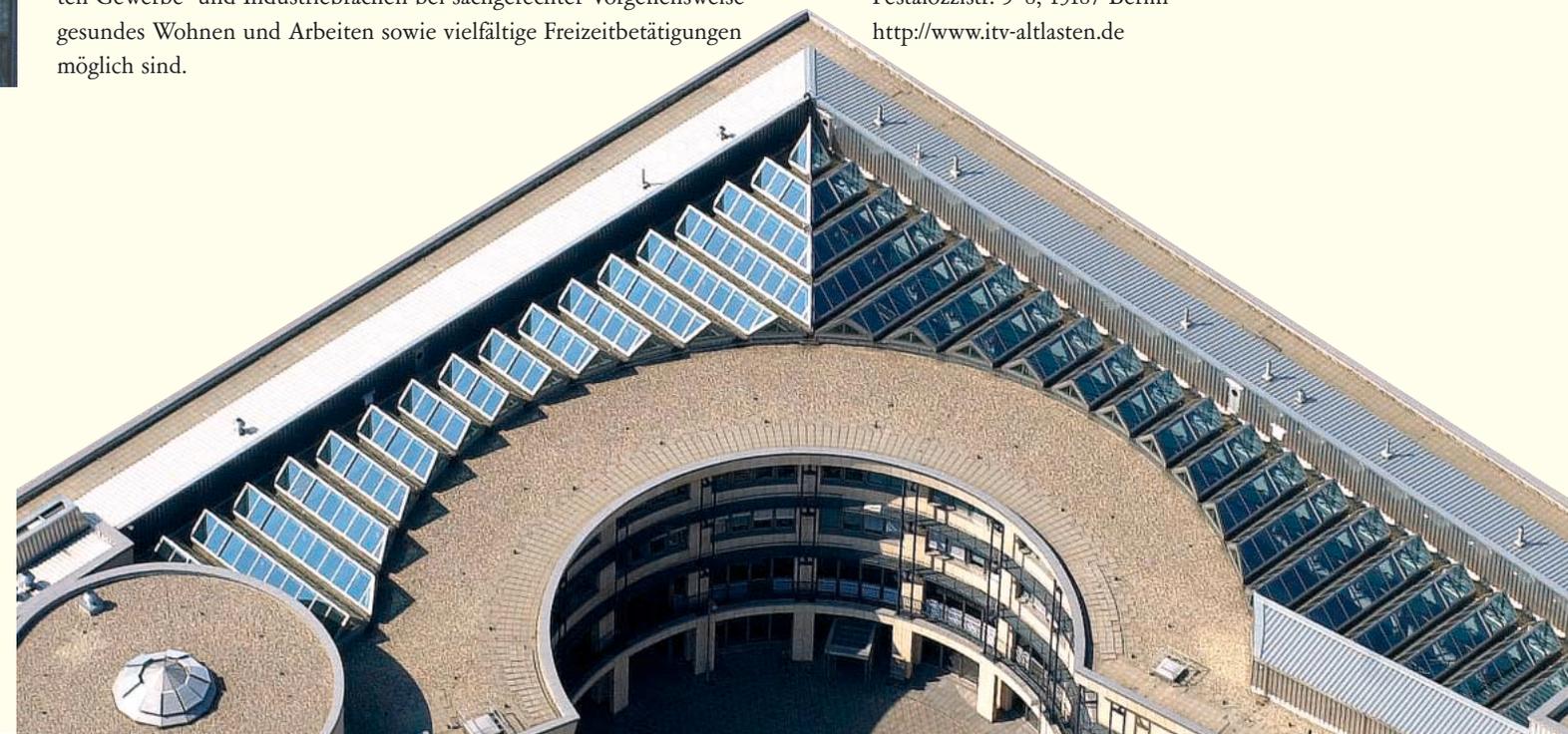
INFORMATIONSQUELLEN

Leitfäden, Arbeitshilfen und Handlungsempfehlungen zum Flächenrecycling und Flächenmanagement sind über: <http://www.xfaweb.baden-wuerttemberg.de> im „AlfaWeb“ und „BofaWeb“ sowie über die Homepage des Instituts für Städtebau und Landesplanung der Universität Karlsruhe <http://www.isl.uni-karlsruhe.de/> verfügbar.

- Kontakte zu Sachverständigen der Altlastenbearbeitung vermitteln:
- altlastenforum Baden-Württemberg e.V. (af)
Geschäftsstelle beim Institut für Wasserbau, Universität Stuttgart, Pfaffenwaldring 61, 70550 Stuttgart
<http://www.altlastenforum-bw.de>
 - Ingenieurtechnischer Verband Altlasten (ITVA)
Pestalozzistr. 5–8, 13187 Berlin
<http://www.itv-altlasten.de>

Flächenrecycling

Gewinn für Kommunen, Investoren und Umwelt



IMPRESSUM

Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg
Kernerplatz 9
70182 Stuttgart
Fax.: (0711) 126-2881
E-Mail: poststelle@uvm.bwl.de
<http://www.uvm.baden-wuerttemberg.de>

Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg
Griesbachstraße 1
76185 Karlsruhe
Tel.: (0721) 983-0
Fax: (0721) 983-1456
E-Mail: poststelle@lfuka.lfu.bwl.de
<http://www.lfu.baden-wuerttemberg.de>

Layout: Text & Design, Karlsruhe
<http://www.ka43.de>
Fotos: Architekturbilder GmbH, Köln; LfU



Baden-Württemberg
Ministerium für Umwelt und Verkehr