



Welche Arten von Brachflächen gibt es?

In der Bundesrepublik Deutschland wird täglich eine Fläche von ca. 120 ha Land für die Erschließung neuer Siedlungs- und Verkehrsflächen „verbraucht“ (ca. 44.000 ha/a). Gründe für diesen hohen Flächenbedarf sind der wirtschaftliche Strukturwandel und die Expansion urbaner Zentren. Diesen neuen Wohn- und Gewerbegebieten auf der „grünen Wiese“ stehen zum einen brachliegende Verkehrs-, Gewerbe- und Industrieflächen, zum anderen militärische Konversionsflächen gegenüber. Diese Flächen können durch konsequente Umsetzung von Flächenrecycling einen hohen Anteil des Bedarfs an neuem Gewerbe- und Wohnbauland decken.

Der Brachflächenbestand der Bundesrepublik Deutschland wird auf insgesamt ca. 128.000 ha geschätzt (Stand: 2000), dieser untergliedert sich in

- 19.000 ha Gewerbebrachenbestand,
- 38.800 ha gewerbliche Immobilien der Treuhand-Liegenschaftsgesellschaft in den neuen Ländern,
- 20.000 ha nicht mehr betriebsnotwendige Flächen der Deutschen Bahn AG und
- 50.000 ha städtebaulich relevante Konversionsliegenschaften.

Warum Brachflächenmanagement?

Für die Revitalisierung von Brachflächen und Wiedernutzung von Konversionsflächen und gegen die Neuversiegelung von Flächen sprechen:

1. **ökologische Gründe** (Boden als Lebensraum für Organismen, Grundlage natürlicher Vegetation, Filter und Puffer von Schadstoffen, Grundlage der Landwirtschaft und somit unserer Ernährung, Trinkwasserreservoir),

2. **städtebauliche Gründe** (Entwicklung des Innenbereichs der Kommunen) und
3. **finanzielle Gründe** (Erschließungskosten minimiert, vorh. Infrastruktur besser ausgelastet, Unterhaltskosten sinken, Vorfinanzierungskosten minimiert, Ausgleichsmaßnahmen entfallen).

Trotz der oben genannten nutzbaren Brachflächen und der Notwendigkeit von Flächenrecycling zur Reduktion des hohen Flächenverbrauchs fragen Investoren deutlich stärker nach Standorten auf der „grünen Wiese“. Als Gründe sind hierfür folgende drei Hindernisse bei der Revitalisierung von Brachflächen zu nennen:

- mögliche Schadstoffbelastung,
- Rechts- und Haftungsunsicherheit und
- hoher – häufig schlecht kalkulierbarer – zeitlicher Aufwand für die Revitalisierung eines Standortes

Hierbei werden weniger die technische Seite, sondern eher die organisatorischen, rechtlichen und planerischen Fragestellungen als Problem gesehen. Ein Umdenken ist aufgrund des hohen Flächenverbrauchs und der Notwendigkeit des Schutzes der knappen Ressource Boden dringend erforderlich. Die konsequente Beachtung des § 1 (nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens) und des § 5 des Bundesbodenschutzgesetzes (Entsiegelung im Außenbereich) sind daher in Zukunft zu erwarten. Kommunen, welche bereits heute ein Brachflächenmanagement einführen, werden durch

- **planerische Sicherheit,**
- **rechtliche Sicherheit,** sowie durch das
- **finanzielle Einsparungspotenzial**

davon profitieren.



Das können wir für Sie tun!

Bei der Lösung dieser Problemstellungen sind die privaten Ingenieur- und Planungsbüros zur Unterstützung der Kommunen gefragt. Die **IGU** (Ingenieurgesellschaft für Umweltberatung) kann Sie in der Durchführung des kommunalen Flächenmanagements bei folgenden Aufgaben kompetent unterstützen:

- **Bestandsaufnahme und Grundlagenermittlung** (Baulücken, Brach- und ungenutzte Flächen),
- **Auswertung der Daten** (Bewertung des Bodens als Planungsgrundlage für die Bauleitplanung, Er-

fassung von Entsiegelungspotenzialen, Altlastenkataster),

- **Entwicklung von Konzepten** (Bauleit- und Erschließungsplanung, Abriss- und Sanierungskonzepte, etc.),
- **Beratung der Kommune** (Kommunikation mit allen Beteiligten, inklusive Kommunen, Fachbehörden, Besitzern, Investoren, Banken) und
- **Bauleitung** (Erschließung und Beräumung des Geländes; Leitung eventuell notwendiger Sanierungen).