

Flächenrecycling: Chancen für neue Entwicklungen in Städten und Gemeinden

Klaus Bücherl (LUBAG GmbH, Regensburg)

Täglich werden in Bayern 28,4 ha (Stand: 2001) Freifläche zu Siedlungs- und Verkehrsfläche umgewandelt, was jährlich in etwa der Siedlungs- und Verkehrsfläche der Stadt Nürnberg entspricht. Dabei hat Bayern derzeit die höchste Zunahme des Flächenverbrauchs aller Bundesländer. Die Verringerung dieses Flächenverbrauches und der sparsame Umgang mit Grund und Boden sind wesentliche Ziele einer nachhaltigen Entwicklung.

Auf kommunaler Ebene hat der Gesetzgeber den Flächenschutz im Baugesetzbuch (BauBG) verankert; in § 1 Abs. 1 wird der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden geregelt. Die Bodenversiegelung ist dabei auf das notwendige Maß zu begrenzen. Auch im Entwurf der Gesamtfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) ist vorgesehen, zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden unter anderem auf die angemessene Nutzung leer stehender oder leer fallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hinzuwirken, die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden Flächen, insbesondere ehemals von Militär, Bahn, Post und Gewerbe genutzter Flächen im Siedlungsbereich zu verstärken und die Baulandreserven zu mobilisieren.

Diese nachhaltige Siedlungsentwicklung ist eine komplexe Aufgabe, die zur Zeit mit mehreren Projekten der Bayerischen Staatsregierung verfolgt wird. Für die Kommunen wurde vom Bayerischen Umweltministerium eine „Arbeitshilfe Kommunales Flächenressourcen-Management“ (download unter www.umweltministerium.bayern.de) erstellt, um die Gemeinden bei dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe zu unterstützen. Die Arbeitshilfe zeigt Umsetzungsmöglichkeiten, Beispiele und Vorteile einer flächensparenden Entwicklung für die Kommunen auf.

Die Grundstücke der Baulandreserven in den Stadtkernen blicken meist auf eine lange gewerbliche oder industrielle Nutzungsgeschichte zurück. Die Nutzer der Grundstücke haben dabei ihre Spuren in Form von Kontaminationen des Untergrundes und der Bausubstanz hinterlassen. Diese Altlasten aber, ob nachgewiesen oder nur vermutet, stellen ein erhebliches Entwicklungshemmnis dar. Wer kennt nicht die Schreckensmeldungen von explodierenden Sanierungskosten! Bei genauerer Betrachtung derartiger Fälle zeigt sich aber in der Regel, dass durch bessere Untersuchung und Planung die Kostensteigerung vermieden oder zumindest begrenzt hätte werden können. Positive Gegenbeispiele liefern zwar keine Schlagzeilen, zeigen aber: Auch Altlastensanierung ist planbar und muss nicht zwangsläufig zum Fass ohne Boden werden. Voraussetzung hierfür ist allerdings eine gründliche Recherche der Nutzungsgeschichte und eine optimierte technische Erkundung durch erfahrene Sachverständige.

Viele Hoffnungen werden in die durch das Bundesbodenschutz neu geschaffenen Qualitätsanforderungen an Untersuchungsstellen und Sachverständige auf diesem

Gebiet gesetzt. Mit der Verabschiedung der VSU Boden und Altlasten¹ ist der Weg frei für die Zulassung der ersten Sachverständigen und Untersuchungsstellen für Boden und Altlasten, voraussichtlich im Herbst 2002. Kommunen, Industrie und Bauwirtschaft werden damit kompetente Partner für die Bewältigung dieser Zukunftsaufgabe zur Seite gestellt.

¹ Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern, 03.12.2001, GVBl 2001 S 938;