



NABU.de Themen Siedlungsentwicklung, Bauen Praxis Management

Chance durch Nutzung von Brachflächen

Was macht Brachflächenentwicklung nachhaltig?



Dank ausgiebiger Bürgerbeteiligung ein positives Beispiel: Die Fläche der ehemaligen Zeche Consolidation in Gelsenkirchen

"Brachflächenrecycling ist nachhaltig!" Eine einfache Aussage, die einer Vielzahl von Projekten das Gütesiegel schlechthin verleiht. Sicher, jede Brachflächenentwicklung reduziert den Verbrauch unbebauter Landschaft. Laut Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes haben die Siedlungs- und Verkehrsflächen in Deutschland im Vierjahresdurchschnitt 2002 bis 2005 um 114 Hektar pro Tag zugenommen. Gute Gründe, Fläche zu sparen, und natürlich ist die Umnutzung von Brachflächen dazu ein wichtiger Beitrag. Dabei wird aber häufig die Qualität der Projekte vernachlässigt. Auch ein Projekt auf einer Brachfläche kann mehr Schaden als Nutzen anrichten, wenn die Qualität nicht stimmt. Ein schlechtes Projekt wird nicht nur dadurch nachhaltig, dass es auf einer Brachfläche durchgeführt wird!

Ein bekanntes Beispiel für eine Brachflächenumnutzung ist die "Neue Mitte Oberhausen". Hier ist ein multifunktionales Einkaufs- und Freizeitzentrum auf einer Industriebrache von Thyssen entstanden. Dessen Kern, die Mall CentrO mit einer Verkaufsfläche von 70.000 Quadratmetern, wurde und wird nach und nach mit Sport-, Kultur- und Eventstätten (unter anderem Arena Oberhausen; Theater, Aquarium) ausgebaut. Der Stadtteil Neue Mitte mit dem CentrO wird pro Jahr von 24 Millionen Menschen besucht. Allein das Einkaufszentrum soll einen Jahresumsatz von 305 Millionen Euro haben. 4.400 Arbeitsplätze existieren dort. Brachfläche wurde wieder genutzt, Arbeitsplätze sind entstanden. Auf den ersten Blick: Super! Nur - Kaufkraft fällt nicht vom Himmel. Was im CentrO ausgegeben wird fehlt den Geschäften der umliegenden Innenstädte an Kunden. Zusätzlicher Verkehr wird durch die Kundenströme geschaffen. Von einer nachhaltigen Entwicklung ist das CentrO weit entfernt, obwohl es auf einer Brachfläche gebaut wurde. Trotzdem ist es mit staatlichen Subventionen entstanden. Sicherlich ist das CentrO allein durch seine Größe ein Extrembeispiel, aber nicht der einzige Fall, in dem mit staatlichen Subventionen Projekte auf Brachflächen durchgeführt wurden, die nicht nachhaltig sind. Andere Negativ-Beispiele gibt es viele: Baumärkte, Autohäuser und Discounter füllen so manche Brachfläche im Ruhrgebiet und anderswo. Sie nutzen zwar die Fläche um, verbessern aber die Lebensqualität in den betroffenen Stadtteilen nicht, schaffen kaum Arbeitsplätze und schwächen die gewachsenen Innenstädte.

Um alle Potenziale der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen für die nachhaltige Stadtentwicklung zu nutzen, ist es erforderlich herauszufinden, welche Qualitäten ein Projekt auf einer Brachfläche nachhaltig machen. Die Herausforderung: Entsprechende Kriterien sind nicht pauschal festlegbar. Ein Vorhaben, das für eine Fläche sinnvoll erscheint, muss dies längst nicht für jede andere Fläche auch sein. Ein anderer Standort bietet einen anderen wirtschaftlichen, sozialen und auch ökologischen Kontext und damit andere Bedingungen dafür, was nachhaltig ist. Vor diesem Hintergrund kann es also nur möglich sein Kriterien in einer solchen Art und Weise zu definieren, dass sie auf den jeweiligen Standort angepasst werden können.



Brachflächenrecycling contra "Grüne Wiese"

Das europäische Forschungsprojekt RESCUE - Regeneration of European Sites in Cities and Urban Environments (2002 - 2005) hat versucht zu klären, was ein Brachflächenprojekt nachhaltig macht. An RESCUE waren insgesamt 14 Partner aus Frankreich, Großbritannien, Polen und Deutschland beteiligt - Ingenieure, Sozial- und Naturwissenschaftler, Theoretiker und Praktiker arbeiteten interdisziplinär zusammen. Aus Deutschland dabei waren die Montan-Grundstücksgesellschaft mbH, das Umweltbundesamt, das Zentrum für interdisziplinäre Ruhrgebietsforschung der Ruhr-Universität Bochum und die Projektgruppe Stadt + Entwicklung. Anhand von zwei Fallstudien pro Land wurde ein systematischer Ansatz zum nachhaltigen Brachflächenrecycling abgeleitet, Indikatoren definiert und in den verschiedenen Nachhaltigkeitsdimensionen nach Best Practice-Beispielen recherchiert. Grundlage hierfür war folgende Definition von Nachhaltigem Brachflächenrecycling:

"Nachhaltiges Brachflächenrecycling beinhaltet das Management, die Aufbereitung und Wiedernutzbarmachung von Brachflächen in der Form, dass die Erreichung und Befriedigung menschlicher Bedürfnisse für die gegenwärtigen und zukünftigen Generationen, im jeweiligen regionalen Zusammenhang ökologisch verträglich, wirtschaftlich machbar, institutionell stabil und sozial akzeptiert gesichert werden kann."



Neuer Wohnraum auf Brachflächen ist ein Beitrag zum Flächensparen

Diese Definition macht deutlich, dass das Sparen von Freifläche nicht reicht, um Brachflächenentwicklung nachhaltig zu nennen. Das erscheint zunächst profan, aber genau diese Erkenntnis würde die Förderpraxis in Europa verändern. Brachflächenrecycling ist immer noch weitgehend von Subventionen abhängig und bei diesen wiederum spielen die EU-Strukturfonds eine wichtige Rolle. Dabei wird Brachflächenrecycling durch die EU-Strukturfonds unabhängig davon gefördert, ob die jeweiligen Projekte und die verwendeten Methoden zur Sanierung und Umnutzung der Fläche nachhaltig sind. Die Definition, was nachhaltig ist, wird den betroffenen Regionen überlassen und die setzen oft genug einfach nur die Sanierung von Altlasten und die Entstehung von Arbeitsplätzen als Kriterien an.

RESCUE hat diesem einseitigen Umgang mit dem Thema Nachhaltigkeit Ziele zu folgenden sechs, mit Indikatoren weiter operationalisierte Themenbereichen entgegengesetzt:

Kontaminierung und Wiedernutzung von Boden und Schutt

Reduzierung negativer Umwelteinflüsse auf der Fläche und in der Nachbarschaft einschließlich menschlicher Gesundheitsrisiken

Minimierung des Abfallaufkommens, und Maximierung des Recyclings und der Wiedernutzung von Boden und Bauschutt

Sicherstellung von Kosteneffektivität und technischer Durchführbarkeit

Verbesserung der sozialen Akzeptanz sowie Risiko-Kommunikation

Bereitstellung von entscheidungsunterstützenden Instrumenten für risikobasiertes Landmanagement

Existierende Gebäude und Infrastruktur

Wiedernutzung bestehender Gebäude und Infrastruktur

Recycling von Material bestehender Gebäude und Infrastruktur

Minimierung des Energiebedarfs, und Produktion erneuerbarer Energien auf der Fläche

Minimierung des Wasserbedarfs und Reduktion der Abwasserproduktion

Flächennutzung

Förderung von Flächennutzungen, die den regionalen sozioökonomischen Ansprüchen und Bedürfnissen entsprechen

Integration des Flächenrecyclings in ein regionales Flächenmanagement

Integration des Flächenrecyclings in kommunale Stadtentwicklungskonzeptionen

Nachbarschaftliche Verträglichkeit von Flächenrecyclingvorhaben

Schaffung und Sicherung von Beschäftigung und wirtschaftlicher Entwicklung

Förderung von Flächennutzungen, die den natürlichen und anthropogenen Voraussetzungen der Fläche und ihrer Umgebung entsprechen

Urbanes Design

Schutz und Einsparung von Ressourcen

Aufhebung der Barrierewirkung von Brachflächen

Angemessene Erreichbarkeit für alle Verkehrsträger

Hohe städtebauliche Qualität

Flexibilität im Städtebau

Nachhaltige Planungsprozesse und Bürgerbeteiligung

Verbesserung der Informationsqualität

Verbesserung des Informationsflusses im Prozess

Fairness im Diskussionsprozess und verbesserte Konfliktlösung

Erhöhung der Legitimität des Entscheidungsprozesses

Verbesserung der Prozesseffizienz in Bezug auf Dauer und Kosten

Stärkung ("empowerment") der Bürger, vor allem der nicht organisierten

Verlagerung von Verantwortung auf niedrigere Entscheidungsebenen, und Förderung der Verantwortungsübernahme ("ownership")

Instrumente für das Management von Brachflächenprojekten

Anwendung eines interdisziplinären Ansatzes

Unterstützung einer effizienten Projektdurchführung

Schaffung eines Rahmens für Transparenz und Beteiligung

Schutz der menschlichen Gesundheit und Sicherheit

Anwendung eines Ansatzes, der soziale, wirtschaftliche und ökologische Aspekte integriert

Nun kann argumentiert werden, dass Brachflächen - zum Beispiel aufgrund von Altlasten und schlechtem Image - schon so viele Nachteile gegenüber Grüne-Wiese-Standorten haben, dass sie nicht auch noch durch besondere Qualitätskriterien belastet werden sollten. Dieser Argumentation kann aber nicht gefolgt werden: Zum einen ist nicht einzusehen, warum öffentliche Subventionen in Projekte fließen

sollten, die ökologisch, sozial und wirtschaftlich nur eingeschränkt als nachhaltig zu bezeichnen sind. Zum anderen sollten solche Qualitätskriterien überall gelten, also auch für Grüne-Wiese-Projekte. Im Besten Fall sollten Grüne-Wiese-Projekte überhaupt nicht mehr genehmigungsfähig sein. Dies würde den Nutzungsdruck auf Brachflächen - und damit ihren Wert - erhöhen und damit auch mehr Qualität auf den Flächen ermöglichen.

Die Kriterien für eine Bewertung der Nachhaltigkeit eines Projektes müssen im Rahmen eines partizipativen Prozesses auf den jeweiligen Standort angepasst werden. Ein Vertreter des NABU wird Nachhaltigkeit vermutlich anders aufassen als der Flächenbesitzer oder ein Investor. Ein Anwohner, die durch die Schließung des Werkes an diesem Standort arbeitslos geworden ist, sieht die Schaffung neuer Arbeitsplätze als eine nachhaltigere Folgenutzung, wohingegen ein Rentner oder Eltern mit Kindern, die in unmittelbarer Nachbarschaft zur Fläche wohnen, einen Park bevorzugen. Und obwohl unter Umständen für beide Nutzungsarten ein regionaler Bedarf besteht, kann nicht von vorneherein die Entscheidung gefällt werden, ob nun die Grünfläche oder eine gewerbliche Nutzung nachhaltiger ist. Was nachhaltig ist, kann somit nur durch einen zukunftsbezogenen gesellschaftlichen Lern-, Such- und Gestaltungsprozess herausgefunden werden. Um diesen Prozess erfolgreich zu durchlaufen, ist eine Form von Beteiligung lokaler Akteure erforderlich, die über die gesetzlich vorgeschriebene Bürgerbeteiligung in der Planung hinausgeht. Diesbezüglich gibt es mittlerweile eine Reihe von positiven Beispielen, vor allem im Rahmen des Programms "Soziale Stadt". Dieses Programm hat einige hervorragende Ansätze und Projekte hervorgebracht, die Prozesse der Polarisierung und Segregation durch eine lokal verankerte Netzwerkstruktur zu überwinden suchen. Dazu gehört der integrierte Stadtteilumbau Gelsenkirchen-Bismarck und seine intelligente Umnutzung und Einbindung der Brachflächen und Gebäude der Zeche Consolidation. Dort wurde unter breiter Beteiligung der Bevölkerung - koordiniert durch ein Stadtteilbüro - ein Nutzungsmix aus Park, Sportanlagen, Einkaufszentrum, Wohnen und Kultur etabliert.



Im Besten Fall sollten Grüne-Wiese-Projekte überhaupt nicht mehr genehmigungsfähig sein.

Eine qualitativ hochwertige und am lokalen Kontext orientierte Nutzung kann nur durch Beteiligung von Bürgern und Verbänden gesichert werden. Stattdessen wurden in Deutschland mit dem Gesetz "Zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" die Beteiligungsrechte der Öffentlichkeit erheblich beschnitten - mit dem Argument so die Innenentwicklung zu fördern. Nachhaltigkeit braucht aber keine schnellere Entwicklung weder im Innen- noch und erst recht nicht im Außenbereich, sondern eine qualitativ hochwertige Innenentwicklung.

Für Rückfragen:

Martin Franz (Martin.Franz@rub.de)

Mitarbeiter am Zentrum für interdisziplinäre Ruhrgebietsforschung in Bochum und am Fachbereich Geographie der Philipps-Universität Marburg

Mitglied im NABU-Bundesfachausschuss Siedlungsentwicklung

Weitere Informationen:

- » [Europäisches Forschungsprojekt zur nachhaltigen Brachflächenentwicklung](#)
- » [NABU-Leitfaden für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung](#)
- » [Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement \(REFINA\)](#)

Beitrag erstellt am 9. Juli 2007.