

Wie werden Brachflächen beim Siedlungsflächenmonitoring identifiziert und erfasst?

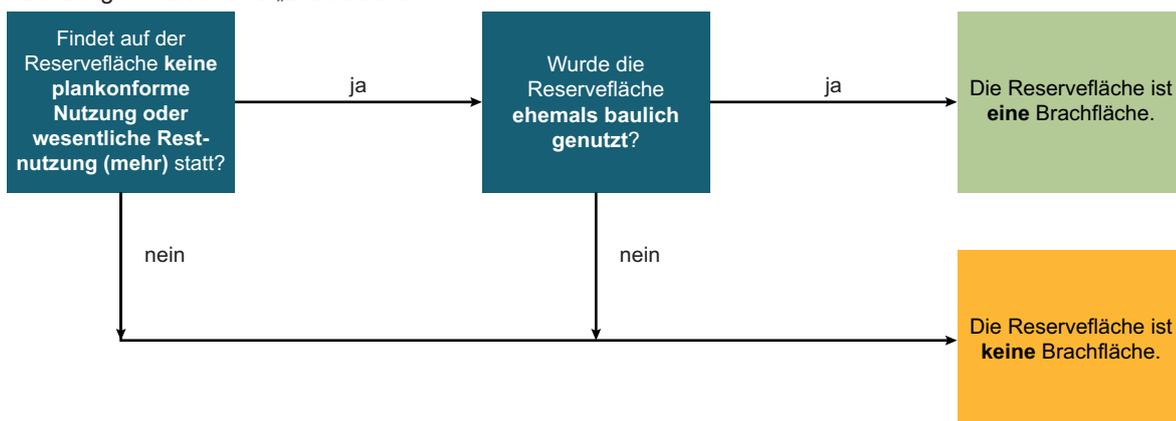
Die Wiedernutzung von Brachflächen stellt einen wichtigen Ansatzpunkt dar, um bisher unbebaute Freiflächen zu schonen und die Flächenneuanspruchnahme zu reduzieren. Ein aktives kommunales und regionales Flächenmanagement setzt jedoch voraus, dass das vorhandene Potenzial an Brachen bekannt ist. Mit dem landesweiten Siedlungsflächenmonitoring wird hierfür eine Datenbasis geschaffen, die durch detaillierte kommunale Analysen weiter vertieft werden kann.

Vor diesem Hintergrund ist zu allen erhobenen Reserveflächen als zusätzliches Merkmal anzugeben, ob es sich um eine Brachfläche handelt. Laut Kriterienkatalog des Siedlungsflächenmonitorings stehen für dieses Pflichtmerkmal die Auswahloptionen „ja“, „nein“ und „nicht bekannt“ zur Verfügung. Um eine landesweite Auswertung nach diesem Merkmal zu ermöglichen, muss eine dieser Optionen gewählt werden.

Die Angabe erfolgt auf der Basis des in einer Kommune vorhandenen Wissens. Eine gesonderte aufwendige Brachflächensuche ist im Rahmen des landesweiten Siedlungsflächenmonitorings nicht erforderlich. Im Sinne einer sinnvollen Prioritätensetzung kann die Flächenbewertung – sofern notwendig – bereits mit vertretbarem Aufwand durchgeführt werden, indem z. B. eine nähere Prüfung auf zuvor identifizierte „Verdachtsfälle“ oder auf besonders relevante Flächen beschränkt wird. Gleichzeitig wird es natürlich begrüßt, wenn in einer Kommune auf bereits existierende detaillierte Untersuchungen zurückgegriffen werden kann oder der Anstoß für eine weitergehende Auseinandersetzung mit dem Thema gegeben wird.

Im Hinblick auf die Einstufung einer Reservefläche als Brache sind im Wesentlichen zwei Punkte zu klären: Erstens muss festgestellt werden, dass auf der Fläche keine Nutzung oder wesentliche Restnutzung mehr stattfindet oder momentan eine nicht plankonforme Nutzung vorliegt. Zweitens geht es um die Frage, ob die Fläche ehemals baulich genutzt wurde (s. Abbildung 5).

Abbildung 5 Prüfschema „Brachfläche“



Als Ergebnis des Expertenworkshops werden im Folgenden einige Hinweise und Erfahrungen vorgestellt, die für die Identifizierung und Erfassung beim landesweiten Siedlungsflächenmonitoring hilfreich sein können.

Datengrundlagen

Aktuelle Luftbilder sind eine geeignete Grundlage für die Identifizierung von Brachflächen im Rahmen des landesweiten Siedlungsflächenmonitorings. Zusätzlich kann sich ein Abgleich mit historischem Luftbildmaterial als aufschlussreich erweisen. Die Berücksichtigung älterer Luftbilder ist insbesondere dann sinnvoll, wenn die heutige Situation auf der Fläche schwer zu bewerten ist. Hierzu besteht die Möglichkeit, historisches Luftbildmaterial per wms-Dienst in das von IT.NRW für das Siedlungsflächenmonitoring entwickelte webGIS-Tool zu laden. Insgesamt lässt sich erfreulicherweise ein Trend dahin beobachten, dass das Angebot an frei verfügbaren Luftbildern und anderem Kartenmaterial immer weiter ausgebaut und die Nutzung zunehmend komfortabler wird (z. B. über die Website www.tim-online.nrw.de). Diese Entwicklung erleichtert die luftbildgestützte Erfassung von Brachflächen im Rahmen des landesweiten Siedlungsflächenmonitorings.

Als Ergänzung zu den Luftbilddauswertungen sind die Kenntnisse, über die ortskundige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einer Kommune verfügen, als wertvolle Information für die Bewertung einer Fläche zu betrachten. Um das vorhandene Wissen zu bündeln, ist ein systematischer Austausch zwischen den relevanten kommunalen Stellen (u. a. Planung, Umwelt, Wirtschaftsförderung) zweckmäßig.

Ein Großteil der für das landesweite Siedlungsflächenmonitoring bedeutsamen Brachflächen lässt sich unter Nutzung der beschriebenen Datengrundlagen identifizieren. Sofern in den Kommunen weitergehende Informationen vorliegen (z. B. aufgrund eines systematischen Brachflächenkatasters oder einzelner Ortsbegehungen), können diese bei der Erfassung natürlich ebenfalls verwendet werden.

Keine plankonforme Nutzung oder wesentliche Restnutzung

Aus aktuellen Luftbildern können verschiedene Hinweise abgelesen werden, die bei einer ehemals baulich genutzten Fläche für eine Einstufung als Brache sprechen. Hierzu zählen u. a. folgende Merkmale:

- sichtbare Schäden (insbesondere der Dachflächen und der Oberflächenbefestigung)
- Spontanvegetation an Gebäude- und Wegerändern
- keine erkennbaren betrieblichen Aktivitäten
- offensichtlich (längere Zeit) nicht genutzte Mitarbeiter- bzw. Kundenparkplätze
- verwilderte Gärten

Keine wesentliche Restnutzung stellen „wildes Parken“ oder „wildes Abstellen“ dar. Wenn Zweifel daran bestehen, dass eine Fläche noch aktiv genutzt wird, kann sich ein Blick auf ältere Luftbilder als aufschlussreich erweisen (mögliche Hinweise auf betriebliche Aktivitäten).

Leerstände von Gebäuden, die kurzfristig (innerhalb von zwei Jahren) wieder genutzt werden können, gelten laut Kriterienkatalog zum Siedlungsflächenmonitoring nicht als Brache. Die in den Kommunen gesammelten Erfahrungen haben gezeigt, dass die vorhandene Bausubstanz teilweise auch noch nach diesem Zeitraum weitgehend unverändert nachgenutzt werden kann. Als Ergebnis des Expertenworkshops lässt sich in Abhängigkeit von der konkreten Situation im Einzelfall ein Zeitraum von bis zu fünf Jahren der Nicht- bzw. Mindernutzung ansetzen, bevor von größeren Problemen bei der In-Wert-Setzung auszugehen ist. Maßgeblich für die Ermittlung dieses Zeitraums ist der Zeitpunkt, an dem – nach dem in einer Kommune vorhandenen Wissen – die Nicht- bzw. Mindernutzung eingetreten ist. Eine Einstufung als Brache sollte insbesondere dann erfolgen, wenn grundlegende bauliche Veränderungen (z. B. Abriss von Gebäuden) oder andere aufwendige Maßnahmen (z. B. Dekontamination) für eine Wiedernutzung erforderlich sind.

Ehemals bauliche Nutzung

Häufig befindet sich auf Brachflächen aufgrund der Vornutzung (z. B. gewerblich, militärisch, Bahnfläche, Wohnfläche) noch ein alter Gebäudebestand. Das Vorhandensein von Gebäuden ist aber nicht als notwendige Voraussetzung dafür zu verstehen, eine Reservefläche als Brache einzustufen. Auch ohne Gebäudebestand stellen (ehemals oder aktuell) überwiegend oder vollständig versiegelte Flächen (z. B. nicht mehr genutzte Bahnflächen) Brachflächen dar. Hierbei ist an bebaute, betonierte, asphaltierte, gepflasterte oder anderweitig befestigte Flächen zu denken. Weiterhin handelt es sich bei (ehemals oder aktuell) überwiegend oder vollständig kontaminierten Flächen um Brachflächen.

Nicht als Brache gelten landwirtschaftliche Brachflächen, gerodete Waldflächen, Grün- und Parkanlagen. Weiterhin sind ehemalige Tagebauflächen des Braunkohleabbaus und in der Regel auch andere Abgrabungsflächen nicht als Brachflächen im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings zu betrachten, da die Nachfolgenutzung bereits festgelegt ist. Bei ehemaligen Kleingartenanlagen, Frei- und Strandbädern und Sportplätzen ist im Einzelfall anhand des Versiegelungsgrades zu entscheiden.

Wiedernutzung einer Brache

Maßgeblich für die Bewertung einer Fläche ist die Situation, die am jeweiligen Erhebungsstichtag für das landesweite Siedlungsflächenmonitoring besteht. Eine Brache gilt wie jede andere Reservefläche als wieder genutzt, sobald bei Inanspruchnahme mit den zur Wiedernutzung notwendigen Baumaßnahmen begonnen wurde („wenn der

Bagger rollt“). Dieser Hinweis entspricht der allgemeinen Regelung zur Erhebung von Flächenreserven im landesweiten Kriterienkatalog des Siedlungsflächenmonitorings.

Es kann sinnvoll sein, das Erhebungsmerkmal „Brachfläche“ mit Aussagen zur „Mobilisierbarkeit“ der Reservefläche und zu möglicherweise bestehenden Mobilisierungshemmnissen zu verknüpfen. Das von IT.NRW für das Siedlungsflächenmonitoring bereitgestellte Erhebungsinstrument soll den Kommunen in Zukunft die Möglichkeit bieten, entsprechende Angaben vorzunehmen. Diese Angaben gehören aber nicht zum obligatorischen Umfang des landesweiten Monitorings.

Abbildung 6 Kommunales Fallbeispiel A „Wie werden Brachflächen identifiziert und erfasst?“



Stellt die Fläche im Hinblick auf die ehemalige Nutzung bzw. den heutigen Zustand sowie die aktuelle Nutzung eine Brachfläche im Sinne des landesweiten Siedlungsflächenmonitorings dar?

- Das aktuelle Luftbild zeigt eine überwiegend versiegelte Fläche. Alte Gebäude befinden sich nicht auf der Fläche.
- Nach den Recherchen durch die Kommune war die Fläche zunächst Standort eines Bahnhofs, später wurde sie vermutlich gewerblich genutzt.
- Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Mischgebiet dargestellt.
- Tatsächlich wird der südliche Teil seit einigen Jahren gelegentlich als Stellfläche für LKW-Auflieger genutzt. Älteres Luftbildmaterial lässt auch für die Teilfläche im Norden eine entsprechende Nutzung erkennen.
- Nach Einschätzung der Kommune handelt es sich um eine partielle Zwischennutzung mit geringer betrieblicher Aktivität, die als nicht plankonform einzustufen ist.



Die Fläche wird als Reservefläche erfasst und mit dem Attribut „Brache“ versehen. Zum einen hat es im Sinne des landesweiten Kriterienkatalogs eindeutig eine ehemals bauliche Nutzung gegeben. Zum anderen stellt die aktuelle Nutzung nach Einschätzung der Kommune keine wesentliche Restnutzung dar.

Abbildung 7 Kommunales Fallbeispiel B „Wie werden Brachflächen identifiziert und erfasst?“



Wie sind Informationen über eine Vornutzung zu behandeln, wenn aktuelle Luftbilder eine ehemalige bauliche Nutzung nicht erkennen lassen?

- Das aktuelle Luftbild enthält keine offensichtlichen Hinweise, die für eine ehemalige bauliche Nutzung sprechen.
- Nach den Kenntnissen eines kommunalen Mitarbeiters handelt es sich jedoch um den Standort einer ehemaligen Textilfabrik. Aufgrund dieser „Vorgeschichte“ muss damit gerechnet werden, dass die Fläche kontaminiert ist.
- Historische Luftbilder – per wms-Dienst im webGIS-Tool abrufbar – zeigen tatsächlich den Fabrikkomplex mit den vor einigen Jahren abgerissenen Gebäuden.



Die Fläche wird als Reservefläche erfasst und als Merkmal angegeben, dass es sich um eine Brachfläche handelt. Basis für die Angabe im Rahmen des landesweiten Siedlungsflächenmonitorings ist das in einer Kommune vorhandene Wissen.