

Schriftenreihe 03 „Städtebauliche Forschung“
des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Heft Nr. 03.112

Umwidmung brachliegender Gewerbe- und Verkehrsflächen

1985

Im Auftrage des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau
durchgeführt am Fachgebiet Vermessungswesen und Bodenordnung, Fachbereich Raumplanung,
Universität Dortmund, unter Mitarbeit des Institutes für Raumplanung der Universität Dortmund
Projektleitung: Prof. Dr. jur. Hartmut Dieterich

UB/TIB Hannover 89
112 766 307



	Seite
Inhaltsverzeichnis	5
Kartenverzeichnis	10
Abbildungsverzeichnis	11
Tabellenverzeichnis	13
Abkürzungsverzeichnis	14
Kurzfassung	16
<u>Einleitung</u>	33
1. Grundfragen des Flächenverbrauchs	34
1.1 Ressource Boden	34
1.2 Flächenverbrauch	34
2. Brachflächen	36
3. Definition	38
4. Chancen und Möglichkeiten der Wiedernutzung von Brachflächen	42
4.1 Gewerbliche Wiedernutzung	43
4.2 Umnutzung zu Wohnbauland	45
4.3 Umnutzung zu Grün- und Erholungsflächen	45
4.4 Umnutzung zu privaten und öffentlichen Infrastrukturanrichtungen	46
5. Leitfragen der Untersuchung	46
<u>TEIL A Brachflächen</u>	49
I. Typisierung der Brachflächen	50
1. Grundfragen der Typisierung	50
2. Mögliche Typisierungsmerkmale	51
2.1 Merkmale in bezug auf den tatsächlichen Zustand der Fläche	51
2.1.1 Lage in der Umgebung	51
2.1.2 Bisherige Nutzung	52
2.2 Merkmale in bezug auf die rechtliche Situation der Fläche	52
2.2.1 Privatrechtliche Gegebenheiten	52
2.2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	52
2.3 Merkmale in bezug auf die zukünftige Nutzung der Fläche	53
2.3.1 Dauer des Leerstandes	53
2.3.2 Gründe für das Brachfallen	54
2.3.3 Wirtschaftsstruktur der Region	54
2.3.4 Kosten der Aufbereitung	54
3. Wesentliche Typisierungsmerkmale	55
3.1 Altlasten	55
3.2 Kein Handlungsbedarf	56
3.3 Keine Handlungsmöglichkeit	56
3.4 Handlungsbedarf	57
3.4.1 Die planungsrechtliche Situation	57
3.4.2 Der Bedarf an Ordnungsmaßnahmen	59

	Seite
4. Typisierung	64
4.1 Kategorien A und B	64
4.2 Die Typen	65
Typ I - Fläche guter Verwendbarkeit (Der Selbstläufer)	65
Typ II - Fläche mittlerer Verwendbarkeit mit Planungsbedarf	70
Typ III - Fläche mittlerer Verwendbarkeit mit Förderbedarf	76
Typ IV - Fläche mäßiger Verwendbarkeit mit Planungs- und Förderbedarf	80
Typ V - Problemfläche ohne Handlungsmöglichkeit (Der Lahme)	86
4.3 Untertypen	91
4.4 Überschneidung mit der Baulückentypisierung	91
• II. Das Brachflächenkataster	92
1. Notwendigkeit und Anwendung eines Brachflächenkatasters	92
2. Methodisches Vorgehen für eine Brachflächenerhebung und -kartierung	92
3. Fortschreibung des Brachflächenkatasters	98
4. Anwendung und Organisation des Brachflächenkatasters	99
III. Flächendeckende Untersuchungen	101
1. Erste Fallstudie Dortmund	101
1.1 Ergebnisse der Erhebung (Stand September 1984)	102
2. Zweite Fallstudie Mönchengladbach	106
2.1 Ergebnisse der Erhebung (Stand Januar 1985)	106
3. Dritte Fallstudie Mannheim	109
3.1 Ergebnisse der Erhebung (Stand März 1985)	109
4. Folgerungen	112
4.1 Zur Repräsentativität der Untersuchungen	112
4.2 Zur Menge der Brachflächen	113
4.3 Zur Qualität der Brachflächen	117
4.4 Zur Verfügbarkeit der Brachflächen	119
IV. Exkurs: Altlasten	122
1. Problematik von Altlasten auf Brachflächen	122
2. Definition des Begriffs Altlasten	123
3. Rechtsgrundlagen	124
3.1 Abfallrecht	124
3.2 Wasserrecht	125
3.3 Bergrecht	126
3.4 Ordnungsrecht	127
3.5 Berücksichtigung des Datenschutzes	128
4. Produktionsprozesse und Altlasten	128
5. Gefährdung durch Altlasten	129
5.1 Gefährdung der Umwelt	130
5.2 Schadstoffe und ihre Wirkungen	131
6. Erfassung	131
7. Sanierungsmethoden	132

<u>TEIL B Erfahrungen mit der Revitalisierung von Brachflächen in Großbritannien</u>	135
1. Brachflächenproblematik und Stadterneuerung	136
2. Umfang der Brachflächen	136
3. Instrumente zur Brachflächenaufbereitung	138
4. Brachflächenaufbereitung durch Förderprogramme des Department of the Environment	139
4.1 Förderung von Brachflächenaufbereitungen über die Kommunalbehörden	139
4.1.1 Beispiele für Brachflächenaufbereitungen in den East Midlands	142
4.1.2 Brachflächenaufbereitung in Yorkshire	145
4.2 Förderung von Brachflächenaufbereitungen über sonstige öffentliche Körperschaften oder über die Privatwirtschaft	147
5. Brachflächenaufbereitung durch Development Corporations	148
5.1 Brachflächenaufbereitung am Beispiel der London Docklands Development Corporation	150
5.1.1 Frühere Nutzung der London Docklands	150
5.1.2 Strategie für die Revitalisierung	152
6. Brachflächenaufbereitung durch Development Agencies	155
6.1 Aufgaben der Scottish Development Agency	155
6.2 Behandlung der Flächen	157
6.3 Erfolge der Scottish Development Agency	158
6.3.1 Glasgow	158
6.3.2 Ländliche Regionen	160
6.3.3 Clydebank	161
7. Brachflächenaufbereitung in Enterprise Zones	162
8. Brachflächenaufbereitung durch Kombination verschiedener Förderprogramme am Beispiel Lower Swansea Valley	164
8.1 Brachflächenaufbereitung im Lower Swansea Valley	164
8.2 Die Enterprise Zone Lower Swansea Valley	166
8.3 Sonstige Brachflächenaufbereitungen in Swansea	169
<u>TEIL C Revitalisierung</u>	171
I. Zur Wertermittlung von Brachflächen	172
1. Brachen und Verkehrswert	174
2. Die Ermittlung des Bodenwertes	176
2.1 Wer trägt die Kosten der Altlastenbeseitigung	178
2.1.1 Der Eigentümer	179
2.1.2 Der Verursacher	179
2.1.3 Untersuchungskosten	181
2.1.4 Vertragliche Vereinbarung	182
2.1.5 Förderung	182
2.2 Auswirkungen von § 44 Abs.3 BBauG auf den Bodenwert	182

	Seite
3. Die Ermittlung des Gebäudewertes	184
3.1 Sachwert	184
3.2 Ertragswert	186
3.3 Weitere wertbeeinflussende Faktoren	187
4. Der Verkehrswert von Brachflächen	188
II. Planen für Brachen	189
1. Planungsansatz	189
2. Gewerbliche Wiedernutzung	190
3. Umnutzung in Wohnen	196
4. Grünnutzung	204
5. Brachflächen zwischen Stumpfsinn und Utopie	206
III. Instrumente zur Wiedernutzbarmachung von Brachflächen	208
1. Untersuchung auf Altlasten	208
2. Beratung von Eigentümern und Interessenten	210
3. Planungsinstrumente	210
3.1 Behandlung von Brachflächen im Flächennutzungsplan	210
3.2 Brachflächen im Bebauungsplan	212
3.3 Herabzonende Bebauungspläne	214
3.4 Andere Regelungen	214
3.4.1 Denkmalschutz	214
3.4.2 Natur- und Landschaftsschutz	215
4. Gemeindliche Planungsfolgebmaßnahmen auf privaten Grundstücken	215
5. Instrumente zur Beseitigung von Mobilitätshemmnissen	216
5.1 Plandurchsetzungsgebote	216
5.2 Ordnungsmaßnahmen zur Beseitigung von Altlasten und anderen Beeinträchtigungen	217
5.3 Steuerliche Maßnahmen	218
5.4 Zwischenerwerb durch die Gemeinde	220
6. Einführung eines Rekultivierungsgebotes?	223
7. Förderung	225
7.1 Förderrichtlinien der Länder	225
7.2 Förderung der Ordnungsmaßnahmen	226
7.3 Anstoßförderung	227
7.4 Förderung nach dem Städtebauförderungsgesetz	228
7.5 Förderung über Unternehmenszonen	229
7.6 Förderung über einen Solidaritätsfonds	230
7.7 Folgerungen	233
8. Gesamtmaßnahmen zur Planung und deren Realisierung	234
8.1 Anwendung des StBauFG für Brachflächen	234
8.2 Das StBauFG als umfassendes Bodenordnungsinstrument	235
8.3 Weiterentwicklung des StBauFG	236

	Seite
9. Management des Flächenrecyclings	237
9.1 Der Grundstücksfonds Ruhr und der Grundstücksfonds Nordrhein-Westfalen	237
9.1.1 Verfahren	238
9.1.2 Finanzierungsrahmen	239
9.1.3 Flächenbilanz	240
9.1.4 Würdigung	241
9.2 Sanierungsträger	241
9.3 Aufgabenträger in Großbritannien	242
9.4 Würdigung	243
<u>TEIL D Empfehlungen</u>	245
1. Länder	246
2. Bund	247
Literaturverzeichnis	249