

## Kommunales Flächenmanagement – Entwicklungschancen für die Kommunen

### A. Definition

#### **Was bedeutet Kommunales Flächenmanagement?**

Kommunales Flächenmanagement ist die Strategie einer Kommune, wirtschaftlich, wirkungsvoll, nachhaltig und umweltschonend mit ihren gegebenen Ressourcen (Fläche, Boden und Natur) umzugehen. Dabei soll der Flächenverbrauch so gering wie möglich gehalten werden. Boden und Fläche sind ebenso wichtige Ressourcen wie Kapital und Menschen – aber sie lassen sich nicht vermehren! Kommunales Flächenmanagement bedeutet, dass die Kommune kraft ihrer Planungshoheit den jetzigen und den zukünftigen Umgang mit Boden und Fläche aktiv gestaltet, um vorhandene Flächen effizient zu nutzen, und den Schutz und die Entwicklung von Freiflächen sicher zu stellen. Damit wird auch das zukünftige Entwicklungspotenzial geschützt und gezielt erweitert. Kommunales Flächenmanagement bedeutet also nicht Verzicht auf Flächennutzung durch den Menschen, sondern gutes Wirtschaften mit den knappen Gütern Fläche und Boden.

### B. Ziele

#### **Was soll mit Kommunalem Flächenmanagement genau erreicht werden?**

1. Reduzierung des Flächenverbrauchs
2. Optimierung des Flächen-Nutzwerts
3. Umsetzung von Gewerbe und Industriestandorten, Umgang mit Altlasten
4. Guter Umgang mit Bodenmaterial (Aushub)
5. Minimierung des Versiegelungsgrades
6. 6. Schutz leistungsfähiger Böden
7. Schutz und Entwicklung von Freiflächen und Stärkung der Biologischer Vielfalt
8. Bewusstseinsbildung

#### **1. Reduzierung des Flächenverbrauchs**

Das bedeutet: Unterstützung seitens der Stadt für das Schließen von Baulücken. Dadurch wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet und die Zersiedelung reduziert, weniger neue Straßen etc. müssen gebaut werden. Das Baulückenkataster der Stadt Werther (Westf.) ist fortzuschreiben und wird als strategisches Instrument eingesetzt. Die Stadt Werther (Westf.) ist bemüht, eine Bauplatzbörse einzurichten, und Hausbesitzer bei der Altbausanierung durch ein Beratungsangebot zu unterstützen.

#### **2. Optimierung des Flächen-Nutzwerts**

Das bedeutet: Gezielte Förderung kompakterer Bebauung in den Ortskernen. Das kann erreicht werden z.B. durch Ersatz von Nebengebäuden durch neue Wohnhäuser, Verdichtung zu einer geschlossenen Bebauung, An- und Ausbauten bestehender Gebäude, Baufenster in zweiter Reihe etc., soweit die Stadt darauf Einfluss ausüben kann. Dadurch lässt sich Zersiedelung vermeiden und Infrastruktur besser ausnutzen. Die Stadt Werther (Westf.) berät und unterstützt Bauwillige aktiv, um Baumaßnahmen zu fördern.

### **3. Umnutzung von Gewerbe- und Industriestandorten, Umgang mit Altlasten**

In Werther (Westf.) gibt es aufgegebene Gewerbe- bzw. Industriestandorte, die sich für eine Wiedernutzung eignen. Eine geplante Aufbereitung und Vermittlung dieser Flächen für eine neue (gewerbliche oder private) Nutzung schont in hohem Maße vorhandene Flächen, und wird durch die Stadtverwaltung Werther unterstützt. Die Anforderungen an die Planung und der Umgang mit solchen Flächen unter dem Aspekt Altlasten sind auf Landesebene geregelt.

### **4. Guter Umgang mit Bodenmaterial (Aushub)**

Boden, der bei Bauvorhaben oft in großer Menge ausgehoben und „verworfen“ wird, besitzt – insbesondere im Oberflächenbereich (Mutterboden) – eine biologische und mineralische Struktur, die nur sehr verzögert von der Natur wieder aufgebaut werden kann. Ungebremster Bodenaushub führt zur Zerstörung dieser Struktur, darüber hinaus entstehen unnötige Transport- und Deponiekosten. Sinnvoll ist daher, bei Neubaugebieten das Erschließungsniveau je nach Örtlichkeit anzuheben und den Aushub an Ort und Stelle zu verwenden oder die Nutzung einer Bodenbörse, wie dies im Kreis Gütersloh bereits durchgeführt wird. Bei der Entsorgung belasteter Böden ist darauf zu achten, dass es zu keiner Bodenvermischung beim Aushub kommt.

### **5. Minimierung des Versiegelungsgrades**

Versiegelte Flächen verhindern eine natürliche Bodenbiologie und führen zu Problemen bei der Wasser-Drainage, Grundwasserneubildung und zu Stossabflüssen mit negativen Auswirkungen in Gewässern. Versiegelungen sind bei intensiver Nutzung einer Fläche unvermeidlich, müssen aber auf das notwendige Minimum begrenzt werden. Bereits versiegelte Flächen sind gezielt zu entsiegeln, wenn die Versiegelung nicht (mehr) (unbedingt) erforderlich ist. In allen Kommunen gibt es Flächen, die entsiegelt und als Pflanzenstandorte zurück gewonnen werden können. Wenn Versiegelung unabdingbar ist, muss die schonendste Art der Versiegelung gewählt werden (offenes Pflaster, wasserdurchlässige Beläge). Als Ausgleich für Versiegelung insbesondere in Gewerbe- und Industriegebieten soll die Festsetzung von Dachbegrünung geprüft werden.

### **6. Schutz leistungsfähiger Böden**

Bodenstrukturen sind sehr unterschiedlich und erfüllen wichtige Funktionen im Naturhaushalt. Für den Menschen sind sie besonders als Wasserspeicher und als landwirtschaftliche Ressource zur Sicherstellung unserer Ernährung wichtig. Dem Schutz von Böden mit diesen Potenzialen muss daher eine besondere Priorität zukommen. Das bedeutet, dass Böden auf ihre Funktion gezielt zu untersuchen und auszuweisen sind. Neuausweisung von Baugebieten oder Verkehrsflächen sollten gezielt möglichst auf Böden mit geringerer Leistungsfähigkeit zu begrenzen.

### **7. Schutz und Entwicklung von Freiflächen**

Unversiegelte und mit Vegetation bestandene Freiflächen am Rande von Bebauungsgebieten sind sowohl für die Natur als auch für die Menschen notwendig. Sie bieten vielfältige Lebensräume für Flora und Fauna und werden vom Menschen bevorzugt als Erholungsraum aufgesucht – sie erhöhen die Lebensqualität. Naturnahe Freiflächen sind (daher) zu erhalten, zu fördern oder gezielt anzulegen. Freiflächen außerhalb des Ortszentrums, die nicht landwirtschaftlich genutzt werden,

sind Grundlage von natürlichen Biotopen. Sie müssen daher geschützt und in Biotopverbundsystemen vernetzt werden. Naturschutzziele und Bauleitplanung müssen sich in einem Dialog miteinander ergänzen und sich aufeinander beziehen. Die Biologische Vielfalt in Werther soll erhalten und gefördert werden.

### **8. Bewusstseinsbildung**

Um den Zusammenhang zwischen der Erhaltung und Förderung einer intakten Natur im urbanen Raum und von nachhaltiger Stadtentwicklung sowie Flächenmanagement zu verdeutlichen, verstärkt die Stadtverwaltung Werther ihr Bildungs- und Informationsangebote vor Ort an Schulen und in der Öffentlichkeit.

**Quelle: Kommunales Flächenmanagement, Strategie und Umsetzung, Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, Karlsruhe 2003**