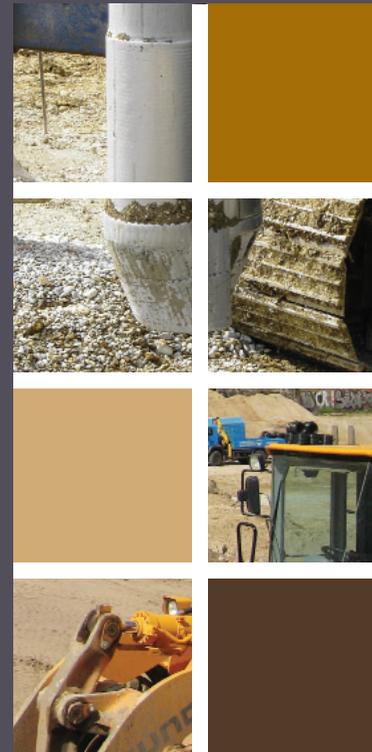


Flächenpost –

nachhaltiges Flächenmanagement in der Praxis

Nr. 23 | September 2010

*Der „perfekte Plan“:
Integrale Sanierungspläne
unterstützen das Flächenrecycling*



Der „perfekte Plan“: Integrale Sanierungspläne unterstützen das Flächenrecycling

Etwa 30 Kilometer südöstlich von Berlin liegt das ehemalige Schwellenwerk Zernsdorf der Deutschen Bahn. Nach fast 100 Jahren industrieller Nutzung wurde der Betrieb 1996 eingestellt. Grundwasser und Boden des rund 14 Hektar großen Geländes waren mit organischen Schadstoffen erheblich belastet. Aufgrund der geschätzten Sanierungskosten und der unklaren Perspektiven für eine Nachnutzung führte die Bahn lediglich Maßnahmen zur Gefahrenabwehr durch, beließ das Gelände aber als Brachfläche. Der Durchbruch kam erst 2007 mit der Sanierungskonzeption, welche die Planungs- und Sanierungsgesellschaft GKU und der Projektentwickler gsp vorgelegt hatten. „Unser Konzept basierte auf dem Instrument Sanierungsplan, das im Bundesbodenschutzgesetz definiert ist“, erklärt Arnold Onnebrink, Projektleiter bei der gsp. „Der Sanierungsplan garantiert uns als Projektentwickler die nötige Rechts- und Planungssicherheit, da er vom Landkreis für verbindlich erklärt wurde.“ Sämtliche Sanierungspflichten, die der Investor beim Kauf vom Alteigentümer übernommen hat, sind im Sanierungsvertrag festgehalten. Im Oktober 2010 erfolgt nun der Baubeginn für ein Wohngebiet, in dem zukünftig 160 Familien leben werden. Auf dem Areal sollen auch Einkaufsmöglichkeiten, eine Seniorenresidenz und eine kleine Marina entstehen.

Ein neues „altes“ Instrument

Die Altlastensanierung wurde 1999 mit Inkrafttreten des Bundesbodenschutzgesetzes bundesweit einheitlich geregelt. Der Gesetzgeber wollte dem Eigentümer und der zuständigen Behörde mit dem Instrument Sanierungsplan die Sanierungsentscheidung

bei schwierigen Altlasten erleichtern sowie Rechts- und Planungssicherheit schaffen. Da das Altlastenproblem gerade beim Flächenrecycling ein großes Hemmnis sein kann, wurde das REFINA-Forschungsvorhaben „Integrale Sanierungspläne“ initiiert, das vom Umweltbundesamt und HPC Harress Pickel Consult durchgeführt wurde. „Das Instrument Sanierungsplan wird bisher für das Flächenrecycling zu wenig genutzt, obwohl es dafür bestens geeignet erscheint“, sagt Detlef Grimski vom Umweltbundesamt in Dessau. Um belastete Flächen wieder neu zu nutzen, müssen sie nicht nur umwelt- und bautechnisch aufbereitet werden. Auch die notwendigen planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen gilt es zu schaffen. „Viele Vorhaben scheitern genau an dieser Schnittstelle von Standortsanierung und Bauleitplanung“, weiß Michael König von HPC Harress Pickel Consult. „Das REFINA-Projekt hat gezeigt, dass der Sanierungsplan den hierfür notwendigen Integrationsprozess unterstützt. Er wirkt wie ein Reißverschluss.“ Zudem wurde – ausgehend vom Sanierungsplan – eine innovative Strategie für ein standortübergreifendes Flächenrecycling geprüft. Mit der Erstellung eines sogenannten Integralen Sanierungsplans kann eine einheitliche Rechtsgrundlage für die Sanierung von verschiedenen Flächen in einem Gebiet geschaffen werden.

Klischees behindern Verbreitung des Sanierungsplans

Um die Verbreitung des Instruments Sanierungsplan zu ermitteln, führte das Projektteam eine Umfrage bei allen Behörden durch, die für den Vollzug des Bundesbodenschutzgesetzes zuständig sind. Das Ergebnis war ernüchternd. „Ein großer Teil der Mitarbeiter kennt das Instrument erstaunlicherweise nicht



Wasserturm am ehemaligen Schwellenwerk Zernsdorf: auch die Regelungen zum Schutz des Baudenkmals sind im Sanierungsplan enthalten



Ehemaliges Schwellenwerk Zernsdorf: Industriebrache wird Wohnstandort

oder nutzt es bewusst nicht, da die Vorteile nicht gesehen werden“, resümiert Detlef Grimski. Die Gründe dafür sind vielfältig, meint Michael König. „Ein Grund ist auch die Verbindlicherklärung des Sanierungsplanes durch die zuständige Behörde. Einige Behördenmitarbeiter befürchteten ein höheres persönliches Haftungsrisiko, falls aufgrund neuerer Erkenntnisse weitere Sanierungsmaßnahmen notwendig werden sollten.“ Dies treffe genauso wenig zu wie die Einschätzung, dass Sanierungspläne einen unnötigen planerischen und bürokratischen Aufwand nach sich ziehen. „Besonders beim Flächenrecycling sind gründliche Untersuchungen sowie ein abgestimmtes Zusammenspiel von Bodenschutzrecht und Planungsrecht eine essentielle Voraussetzung, um dem Investor die nötige Sicherheit zu geben“, betont Michael König. Auch die Vorstellung, dass der Sanierungsplan nur für komplexe oder gefährliche Altlasten eingesetzt werden könne – und nicht etwa auch bei normalen Altlasten –, habe die Verbreitung dieses Instruments erschwert.

Konzentrationswirkung durch Sanierungsplan

In der Praxis erweisen sich die vermeintlichen Schwächen des Sanierungsplans als seine Stärken. Dies ergab eine Untersuchung des Projektteams bei Behörden, die bereits Erfahrungen mit dem Instrument gemacht hatten. „Rechtssicherheit, unbürokratische und kooperative Lösungsmöglichkeiten sowie die aus klaren Regelungen resultierende Planungssicherheit: Für die meisten Anwender sind das die besonderen Vorteile des Instruments“, erläutert Michael König.

Sanierungsplan sorgt für Konzentrationswirkung: bereits im Oktober 2009 war die Bodensanierung in Zernsdorf abgeschlossen



Das ehemalige Schwellenwerk Zernsdorf ist hier ein gutes Beispiel. „Wir haben das Gelände in zwei Phasen saniert und dafür jeweils einen Sanierungsplan erstellt“, beschreibt Arnold Onnebrink das Vorgehen. Zuerst erfolgte die Sanierung bis zum Status Industriebrache, dann – in Phase zwei – die Vorbereitung für die sensible Nachnutzung als Wohngebiet. Die Sanierungspläne sorgten für eine Konzentration der gesamten Bauleitplanung, da sie unter anderem das Einvernehmen von zehn weiteren Behörden beinhalteten. „Wir hatten eine Behörde als Ansprechpartner, und diese hat alle anderen Behörden beteiligt, die für die Sanierung Genehmigungen erteilen mussten“, so Onnebrink. In das Verfahren waren unter anderem die Untere Wasserbehörde, die Untere Naturschutzbehörde, verschiedene Referate des Landesumweltamtes, das Stadtplanungsamt und der Denkmalschutz involviert. Die Konzentrationswirkung des Sanierungsplans sorgte für einen enormen Zeitgewinn. „Wenn es um die Wiedernutzung von Brachflächen geht, sollte man mit Sanierungsplänen arbeiten“, empfiehlt Arnold Onnebrink. Er ergänzt: „Die Verbindlicherklärung des Sanierungsplans gibt uns als Projektentwickler und dem späteren Käufer die Sicherheit, die für ein erfolgreiches Flächenrecycling unentbehrlich ist.“

Innovative Strategien mit integraler Sanierungsplanung

Das Prinzip des Sanierungsplans lässt sich auch auf größere räumliche Zusammenhänge anwenden. „Mit einem Integralen Sanierungsplan schafft man den rechtlichen Rahmen, um für mehrere Standorte eine koordiniertes und transparentes Vorgehen zu gewährleisten“, erklärt Michael König den innovativen



Ravensburg: Integrale Sanierungspläne erleichtern den nachhaltigen Stadtbau



Integrale Sanierungspläne ermöglichen Synergien bei der Sanierung benachbarter Standorte

Ansatz. „Ein Sanierungsplan kann auch für ein größeres Gebiet mit mehreren Standorten und den jeweiligen Sanierungsmaßnahmen verbindlich erklärt werden.“ Dies ermöglicht eine effiziente Bearbeitung der einzelnen Altlasten und senkt die Kosten für die Erstellung der Teilsanierungspläne, da im Integralen Sanierungsplan bereits alle Eckpunkte für die spätere Sanierung und Bauleitplanung im gesamten Gebiet festgelegt sind. Dass dieser Ansatz das Flächenrecycling optimieren kann, zeigt sich in der Stadt Ravensburg, die vom REFINA-Projekt als Modellraum ausgewählt wurde.

Verbindlicher Sanierungsrahmen für Ravensburg

Bis in die 1960er-Jahre wurden die Riedwiesen im Schussental, unweit der Ravensburger Altstadt, mit Erdaushub, Bauschutt, Siedlungs- und Gewerbeabfällen aufgefüllt. „Damals wollte man die feuchten Wiesen urbar machen. Heute wimmelt es in diesem Gebiet von Altlasten“, beschreibt Peter Sonntag vom Umweltamt des Landkreises Ravensburg die Situation. Da auf diesen Flächen größere Bauprojekte anstanden, beispielsweise die Sanierung der Oberschwabenhalle und der Bau einer neuen Eishalle, entwickelte das Landratsamt ein übergreifendes Konzept in Form eines Gesamtsanierungsplans. Dieser enthielt bereits alle Elemente eines Integralen Sanierungsplans. „Natürlich hat uns die Erstellung dieses umfassenden Sanierungsplans am Anfang eine ganze Menge Mehrarbeit bereitet“, gibt Peter Sonntag unumwunden zu. „Aber bei der Umsetzung der Teilsanierungen haben die Beteiligten – Behörden, Grundstückseigner und Investoren – davon klar profitiert. Weil die grundsätzlichen Vorgaben für Sanierungs- und Baumaßnahmen bereits definiert waren.“ Schließlich trug die integrale Strategie dazu bei, etwa 160.000 Euro an Entsorgungskosten einzusparen,

freut sich Peter Sonntag. „Wir konnten belastetes Bodenmaterial an anderer Stelle im Sanierungsgebiet – wo es die spätere Nutzung erlaubt – verwenden. Diese Möglichkeit hat das Bundesbodenschutzgesetz mit dem Instrument Sanierungsplan erst geschaffen. Vor allem große Sanierungsgebiete können davon profitieren.“

Motivation für Wiedernutzung von Brachflächen

Das REFINA-Projekt „Integrale Sanierungspläne“ versteht sich als Impulsgeber für Behörden und Investoren, die nach geeigneten Strategien für das Flächenrecycling suchen. „Wir wollen das Bewusstsein für die Vorteile, die der Sanierungsplan bietet, schärfen“, sagt Detlef Grimski. „In unserer Motivationsbroschüre haben wir die zentralen Ergebnisse des Vorhabens gebündelt und ausgewählte Fallbeispiele aus verschiedenen Regionen vorgestellt.“ Grimski hofft, dass damit auch der Erfahrungsaustausch der Behörden untereinander angeregt wird. Und es gibt auch schon positive Resonanzen, zum Beispiel von der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO). Diese hat in den vergangenen Monaten verschiedene REFINA-Projekte ausgewertet und auf ihre Übertragbarkeit geprüft. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz aus Nordrhein-Westfalen hat sich in diesem Rahmen entschieden, den Ansatz des Projektes „Integrale Sanierungspläne“ weiterzuerfolgen. „Das fachliche und rechtliche Instrument Sanierungsplan liegt uns sehr am Herzen, gerade weil wir in Nordrhein-Westfalen vor besonderen Herausforderungen bei der Altlastensanierung stehen“, berichtet Wolf-Dietrich Bertges vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz. Welchen Schwerpunkt die Erprobung des Sanierungsplans in Nordrhein-Westfalen haben werde, sei allerdings noch offen.

Kontakt und weitere Informationen

Die Motivationsbroschüre „Integrale Sanierungspläne“ steht voraussichtlich ab November 2010 als PDF-Version auf den Internetseiten www.refina-info.de sowie www.umweltbundesamt.de zum Download bereit. Dort finden Sie auch die Bezugsadresse der Druckversion.

*Detlef Grimski, Umweltbundesamt
detlef.grimski@uba.de*

*Michael König, HPC Harress Pickel Consult
mkoenig@hpc-ag.de*

www.refina-info.de

Impressum

Flächenpost – nachhaltiges Flächenmanagement in der Praxis erscheint im Rahmen des Förderschwerpunkts „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement (REFINA)“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF).
www.refina-info.de

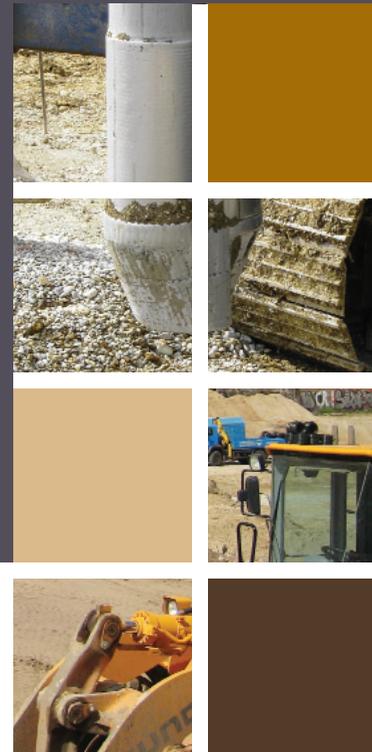
Herausgeber: Projektübergreifende Begleitung REFINA – Deutsches Institut für Urbanistik GmbH
Zimmerstraße 13-15, 10969 Berlin

Kontakt: Daniel Zwicker-Schwarm, zwicker-schwarm@difu.de

Autor: Lothar Gröschel, Gröschel Geheeb Responsible Branding

Fotos: Stephanie Bock (Umschlag u.), Gerhard Giebener/pixelio.de (S.5), gsp – Gesellschaft für Städtebau und Projektentwicklung Berlin mbH (alle anderen)

Gestaltung: Elke Postler, design.ep@gmail.com



GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung