

MOKKA

MODELLVORHABEN KOMMUNALES FLÄCHENMANAGEMENT LANDKREIS KARLSRUHE

Potenziale der Innenentwicklung und
Aktivierungsstrategien in den Modellkommunen

Endbericht

22.02.2011

MOKKA - Modellvorhaben Kommunales
Flächenmanagement Landkreis Karlsruhe

Potenziale der Innenentwicklung und
Aktivierungsstrategien in den Modellkommunen

Projektträger:



Amt für Umwelt und Arbeitsschutz

Landkreis Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz

Modellkommunen:



Gondelsheim



Graben-Neudorf



Karlsbad

Kooperationspartner:



Baader Konzept GmbH



Regionalverband Mittlerer Oberrhein,



Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-
Württemberg

Projektbetreuung:

Lothar Rapp	Gemeinde Gondelsheim
Jörg Andres	Gemeinde Graben-Neudorf
Joachim Guthmann	Gemeinde Karlsbad
Dieter Wolf	Landratsamt Karlsruhe

Projektbearbeiter:

Baader Konzept GmbH

Dr. Sabine Müller-Herbers
Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung Stefan Mayer
Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung Christine Kauertz
Dipl.-Geograph Stefan Meissner

Mannheim, den 22.02.2011

Inhalt

1. Einführung und Überblick

- 1.1 Ausgangslage, Zielsetzung und Projektpartner
- 1.2 Projektlaufzeit und Meilensteine

2. Innenentwicklungspotenziale in den Modellkommunen

- 2.1 Aufbau des Innenentwicklungskatasters
- 2.2 Automatisierte Ermittlung von Leerständen und Leerstandrisiken
- 2.3 Ergebnisse der Potenzialerhebungen und Auswertung

3. Wohnbaulandbedarf in den Modellkommunen und Gegenüberstellung mit den Innenentwicklungspotenzialen

4. Strategien und Maßnahmen zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale je Modellkommune

- 4.1 Bewertungsmaßstab und Prioritätensetzung für Maßnahmen der Innenentwicklung
- 4.2 Baulückenaktivierung
- 4.3 Nachverdichtung geringfügig bebauter Grundstücke / Quartiere als neue städtebauliche Ansatzpunkte
- 4.4 Weitere Maßnahmen der Innenentwicklung und Gesamtschau in den Modellkommunen

5. Handlungsempfehlungen und Bausteine der Innenentwicklung

- 5.1 Bausteine der Innenentwicklung für Kommunen
- 5.2 Aktive Innenentwicklung als Zukunftsaufgabe im Landkreis

6. Literatur- und Quellenverzeichnis

Anlagen

Qualitäts- und Neustrukturierungscheck für nachverdichtungsg geeignete Quartiere (Steckbrief Muster)

1. Einführung und Überblick

1.1 Ausgangslage, Zielsetzung und Projektpartner

Das Modellvorhaben Kommunales Flächenmanagement Kreis Karlsruhe (MOKKA) ist eine Initiative des Landkreises Karlsruhe. Vor dem Hintergrund eines hohen kreisweiten Flächenverbrauchs in der Größenordnung von rund 260 Fußballfeldern pro Jahr zwischen 2000 und 2008 (Quelle: Statistisches Landesamt Baden Württemberg) und einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung ist die verstärkte und verbesserte Nutzung innerörtlicher Baupotenziale eine herausragende Aufgabe der Zukunft. Wider Erwarten bestehen auch in mittleren und kleinen Kommunen in erheblichem Umfang Potenziale wie Baulücken, Althofstellen, Leerstände oder Brachflächen. Die Nutzung eines Teils dieser innerörtlichen Baupotenziale bietet zahlreiche Vorteile, die von der effizienten Auslastung der Infrastrukturen, über die Belebung und Verjüngung der Ortskerne bis zum Schutz der Landschafts- und Erholungsqualitäten am Siedlungsrand reichen. Auch die demografische Entwicklung erfordert eine maßvolle und vorausschauende Siedlungsentwicklung und Flächennutzung. Zudem sind die Anforderungen an die Wohnbedarfe der älter werdenden Bevölkerungen zu berücksichtigen. Um den Wohnraumbedarf der Bevölkerung zukünftig zu decken soll vorrangig im Innenbereich gebaut und saniert werden.

In den Modellkommunen Graben-Neudorf, Gondelsheim und Karlsbad wurden deshalb die Wohnbauflächenpotenziale und Wohnbaulandbedarfe ermittelt und darauf aufbauend geeignete Strategien und Maßnahmen zur Aktivierung der innerörtlichen Potenziale gemeinsam mit den Kommunen erörtert und abgeleitet. Kreis und Modellkommunen haben dazu eine Kooperationsvereinbarung über die Inhalte und Ziele des Modellvorhabens geschlossen.

Auf der Grundlage der Ergebnisse und Erfahrungen wird der Landkreis mit weiteren Maßnahmen die Möglichkeiten, Chancen und Vorteile kommunaler Innenentwicklung landkreisweit kommunizieren und vermitteln. Dadurch stehen den Kommunen im Kreis praxisnahe Handlungsansätze zur Erfassung und Aktivierung ihrer innerörtlichen Baupotenziale zur Verfügung. Die Bereitstellung von Argumenten über die Vorteile der Innenentwicklung (z.B. Kostenersparnis, individuelle Wohnqualitäten) spielt dabei eine herausragende Rolle (s. auch Kap. 5.2).

Der Kreis Karlsruhe nimmt mit diesem Engagement eine Vorreiterrolle in Baden-Württemberg ein, da die Unterstützung innovativer Maßnahmen der Innenentwicklung nicht zu den „klassischen“ Aufgaben eines Landratsamtes gehört. Voraussetzung dafür ist eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Modellkommunen. Die kommunale Planungshoheit der Kommunen bleibt davon unberührt. Gleichzeitig können durch dieses Engagement auf Kreisebene und in den Modellkommunen übertragbare wichtige Ergebnisse und Erfahrungswerte für alle Kommunen im Kreis generiert werden. Diese stehen als praxisnahe, erprobte Handlungsansätze allen anderen Gemein-

den zur Verfügung – in einem Aufgabenfeld, das zukünftig für die kommunale Entwicklung weiter an Bedeutung gewinnen wird (Stichwort demographische Entwicklung, Infrastrukturauslastung).

Projektpartner sind neben dem Kreis Karlsruhe und den Modellkommunen die Baader Konzept GmbH Mannheim, der Regionalverband Mittlerer Oberrhein sowie die Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW). Das Modellvorhaben wurde aufgrund seines innovativen, landkreisbezogenen Ansatzes über die LUBW vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg (UVM) gefördert.

Die Modellkommunen bilden aufgrund ihrer Lage, Größenordnung und siedlungsstrukturellen Entwicklung ein breites Spektrum unterschiedlicher Ausgangsbedingungen für das kommunale Aufgabenfeld Innenentwicklung ab und können so stellvertretend für Kommunen ähnlichen Typs im Landkreis angesehen werden.



Abbildung 1: Lage der Modellkommunen im Kreis Karlsruhe

Tab 1: Wesentliche Strukturdaten zu den Modellkommunen

Indikatoren	Gondelsheim	Graben-Neudorf	Karlsbad
Einwohner (02/2010)	3.342	11.646	15.806
Anzahl Ortsteile	1	2	5
Zentrale Orte Stufe	-	Kleinzentrum	Unterkzentrum
Raumtyp nach Regionalplan	Randzone um den Verdichtungsraum	Randzone um den Verdichtungsraum	Randzone um den Verdichtungsraum
Bevölkerungsdichte (EW/km ²) 2008	220	406	418
Bevölkerungsentwicklung 1970 bis 2008 (%)	+60	+40,3	+44,6
Bevölkerungszu-/abnahme 2000 bis 2009 (%)	+ 7,8	+ 4,1	-2,5
Bevölkerungsprognose 2020	3.248* Veränderung gegen 02/2010: - 2,9 %	11.657** Veränderung gegen 02/2010: - 0,0 %	15.122** Veränderung gegen 02/2010: - 4,5 %

Quellen: Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/SRDB/home.asp?H=BevoelkGebiet&U=02&T=01035014&K=215>
http://www.region-karlsruhe.de/fileadmin/files/Regionalplan/Regionalplan_2003/Strukturkarte.pdf, 15.02.2011.

* ohne Wanderungen, **mit Wanderungen

Im Rahmen des Modellvorhabens MOKKA war es Aufgabe der Modellkommunen die innerörtlichen Bau- und Nutzungspotenziale flächendeckend und systematisch zu erfassen und mit Unterstützung durch das Planungsbüro Baader Konzept die Flächen zu prüfen, zu ergänzen und ein GIS-gestütztes Innenentwicklungskataster aufzubauen.

Im vorliegenden Bericht werden die Vorgehensweise und die Ergebnisse der Erfassung vorgestellt und zusammengefasst. Je Modellkommune werden konkrete Handlungsempfehlungen zur Aktivierung der geeigneten innerörtlichen Baupotenziale sowie Hinweise zu deren Prioritätensetzung gegeben. Der Bericht schließt mit einem Resümee und Empfehlungen zu möglichen landkreisweiten Aktivitäten im Flächenmanagement und der Übertragbarkeit der Ergebnisse auf andere Kommunen.

1.2 Projektlaufzeit und Meilensteine

Das Modellvorhaben hatte eine Laufzeit von August 2009 bis Dezember 2010. Die wesentlichen Arbeitsschritte umfassten dabei

- Erhebung der Innenentwicklungspotenziale in den Modellkommunen (Wohnen und Gewerbe)
- Ermittlung der demographischen Situation und Verknüpfung mit den Siedlungsstrukturen
- Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs bis 2020 und Gegenüberstellung mit den Innenentwicklungspotenzialen
- Bestimmung des realisierbaren Innenentwicklungspotenzials
- Endbericht und Handlungsempfehlungen

Tabelle 2 gibt einen Überblick über die Veranstaltungen und Arbeitstreffen im Projekt. Wesentliche Meilensteine waren dabei die Auftaktveranstaltung zum Modellvorhaben Kommunales Flächenmanagement Kreis Karlsruhe am 30. September 2009 unter Leitung des Landrates Herrn Dr. Christoph Schnaudigel sowie die Präsentation der Erhebungsergebnisse in einem gemeinsamen Workshop am 8. Juli 2010 mit allen beteiligten Kommunen.

Tab 2: Veranstaltungen und Arbeitsgespräche im Modellvorhaben MOKKA

Zeitpunkt	Veranstaltung / Termin	Teilnehmer
4. August 2009	Erstes gemeinsames Arbeitstreffen im LRA Karlsruhe	Landratsamt, zuständige Verwaltungsmitarbeiter der Modellkommunen, Baader Konzept GmbH
30. September 2009	Auftaktveranstaltung MOKKA im LRA Karlsruhe	Landrat, Fachämter Landratsamt, Bürgermeister der Modellkommunen, LUBW, Planungsverband, Baader Konzept GmbH, Presse
23. September 2009	Arbeitsgespräch in Karlsbad	Bauamtsleiter Herr Guthmann, LRA Herr Wolf, Baader Konzept
8. Oktober 2009	Arbeitsgespräch in Gondelsheim	Bürgermeister Herr Rupp, Hauptamtsleiter Herr Rapp, LRA Herr Wolf, Baader Konzept GmbH
21. Oktober 2009	Arbeitsgespräch in Graben-Neudorf	Bürgermeister Herr Reinwald, Hauptamtsleiter Herr Andres, LRA Herr Wolf, Baader Konzept GmbH

8. Juli 2010	Workshop „Ergebnisse der Bestandsaufnahme, weitere Arbeitsschwerpunkte und Ausblick“ im LRA Karlsruhe	Landratsamt, LUBW, Verwaltungsmitarbeiter der Modellkommunen, Baader Konzept GmbH
19. November 2010	Strategiegespräch in Karlsbad	Bürgermeister Herr Knodel, stellvertr. Amtsleiter Bauamt Herr Guthmann, LRA Herr Wolf, Baader Konzept GmbH
1. Dezember 2010	Strategiegespräch in Graben-Neudorf	Bürgermeister Herr Reinwald, Hauptamtsleiter Herr Andres, LRA Herr Wolf, Baader Konzept GmbH
1. Dezember 2010	Strategiegespräch in Gondelsheim	Bürgermeister Herr Rupp, Hauptamtsleiter Herr Rapp, LRA Herr Wolf, Baader Konzept GmbH
2. Februar 2011*	Vorstellung der Ergebnisse im Gemeinderat Karlsbad	Bürgermeister, Gemeinderat, Verwaltung, LRA Herr Wolf, Baader Konzept GmbH, Öffentlichkeit, Presse
25. Februar 2011	Abschlussveranstaltung MOKKA im Landratsamt Karlsruhe	LUBW, Landrat, Fachämter Landratsamt, Bürgermeister und zuständige Verwaltungsmitarbeiter der Modellkommunen, Regionalverband u.a.m., Baader Konzept GmbH, Presse

Im ersten Quartal des Jahres 2011 fand bzw. findet die Präsentation und Diskussion der Projektergebnisse in den Gemeinderäten der Modellkommunen statt, um die Beschlussfassungen für konkrete Aktivierungsmaßnahmen vorzubereiten. Die Vorstellungen in den Gemeinderäten in Gondelsheim und Graben-Neudorf sind in Vorbereitung.

2. Innenentwicklungspotenziale in den Modellkommunen



2.1 Aufbau des Innenentwicklungskatasters




Nachfolgend wird die Vorgehensweise zur Baulandpotenzialerfassung sowie dem Aufbau der GIS-Projekte in den Modellkommunen im Überblick skizziert. Die Erhebung orientiert sich dabei an einem zwischen den Modellkommunen, dem Landratsamt Karlsruhe sowie der Baader Konzept GmbH abgestimmten Merkmalskatalog.

Erhebung der Potenzialflächen

Im Rahmen des Modellprojekts Mokka haben die Gemeinden flächendeckend ihre Potenzialflächen im Innenbereich erhoben (Gebiete nach § 34 BauGB, Gebiete mit Bebauungsplan). In den Kommunen wurden die in Tabelle 3 vorgestellten Potenzialtypen berücksichtigt.

Tab 3: Erhobene Potenzialtypen in den Modellkommunen

Potenzialtyp	Beschreibung	Foto Beispiel
Klassische Baulücken	<ul style="list-style-type: none"> - kleinere unbebaute Fläche, die mit keinem oder geringem Aufwand erschlossen werden kann und für die in der Regel keine Bodenordnung mehr durchzuführen ist - größere zusammenhängende Fläche (1 Flurstück!) im Innenbereich mit Potenzial für mehrere Baugrundstücke 	
Brachflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Brachliegende Fläche, die keinerlei Nutzung mehr aufweist, die Bausubstanz in unterschiedlichem Bauzustand und/oder noch Restnutzungen (z. B. Lagerhalle, Parkplatz etc.) aufweist 	
geringfügig genutzte Grundstücke*	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche, bei der aufgrund des Überbauungsgrads, der Grundstücksgröße, der Erschließungssituation und/oder des Grundstückszuschnitts eine weitere Bebauung möglich ist, z.B. Bebauung in 2. Reihe (Orientierungswert: derzeit weniger als 15 % bebaut) - oder quartiersbezogene Nachverdichtungsmöglichkeiten (wenn Grundstücke im Zusammenhang betrachtet werden) 	

Potenzialtyp	Beschreibung	Foto Beispiel
leerstehende Wohngebäude	- Leerstehendes Wohngebäude im Siedlungsbestand	
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	- Wohngebäude, für das aufgrund der Altersstruktur der Bewohner (jüngster Bewohner über 75 Jahre, nur ein Bewohner) ein Leerstand absehbar ist	
unbebaute Grundstücke ohne Baurecht	- Fläche, für die derzeit kein Baurecht besteht (z.B. aufgrund fehlender Erschließung), die aber dennoch als (zukünftige) Potenzialflächen erfasst wurde.	

* nur teilweise bebaubar

Im Vorfeld gab es darüber hinaus in den Kommunen bereits eine Erhebung von Potenzialflächen durch das landesweite Projekt „Raum+“ des UVM.

Mit den digitalen Datengrundlagen der Gemeinden (Digitale Flurkarte (DFK)) im Format BGRUND mit Gebäude-, Flurstück-, Bebauungsplan- und Untersuchungsraumgrenzen sowie Orthophotos) wurden von Baader Konzept Arbeitskarten erstellt, in welche die kartierten Flächen aufgenommen und farblich unterschiedlich gekennzeichnet wurden.

Die von den Gemeinden erhobenen Daten lagen entweder als Plots (Kartierung der Potenzialflächen) oder als digitale Daten (z.B. Erfassung der Leerstände und Leerstandsrisiken als Excel-Liste) vor. Die analogen Daten wurden händisch in das GIS übertragen und fehlende Informationen (z.B. Straße etc.) ergänzt, die digitalen konnten zumeist automatisiert (z.B. über den Flurstücks-Schlüssel) an das GIS angehängt werden. Folgende Kriterien wurden je Fläche erhoben: Laufende Nummer, Kategorie (z.B. Baulücke, geringfügig bebaut Grundstück etc.), Flurstücksnummer, Straße, Gemarkung.

Baader Konzept führte eine Prüfung der durch die Gemeinden erhobenen Daten durch und erhob weitere, für eine bauliche Nutzung geeignete Flächen. Dabei wurden auch die im Rahmen von Raum+ erhobenen Flächen geprüft und gegebenenfalls als Potenzialflächen flurstückscharf dargestellt. Anschließend wurden die Arbeitskarten den Gemeinden zur Prüfung und Aktualisierung übergeben. Dadurch konnten die Gemeinden Flächen ausschließen, die für eine Bebauung nicht geeignet sind oder sich mittlerweile in Bebauung befinden.

Datengrundlagen und Quellen

Die für die Ermittlung der o.g. Baulandpotenziale verwendeten Quellen und Grundlagen zur Baulandpotenzialerhebung waren im Wesentlichen:

- Digitale Flurkarte (DFK) im Format BGRUND: Vektordaten mit den Inhalten Gebäude, Flurgrenzen und Flurstücknummern,
- digitale Orthophotos,
- Abgrenzung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Shape-Format,
- Baulückenkataster im Shape -Format, aktualisiert vom 13.08.2009,
- Plots der vorhandenen Baulandpotenzialkartierung,
- Liste der kartierten Leerstände und Leerstandsrisiken als Excel-Datei,
- Übersicht Raum+ Flächen Gemarkung Karlsbad im dxf-Format,
- mündliche und schriftliche Auskünfte der Verwaltungsmitarbeiter.

Abbildung 2 zeigt beispielhaft einen Ausschnitt aus dem Innenentwicklungskataster einer Modellkommune. In flächiger, farbiger Darstellung finden sich Baulücken, Brachflächen und geringfügig genutzte Flächen. Leerstände und Gebäude bzw. Flurstücke mit zukünftigen Leerstandsrisiko sind schraffiert bzw. punktiert (zur Methode der Erfassung s. Kap. 2.2)

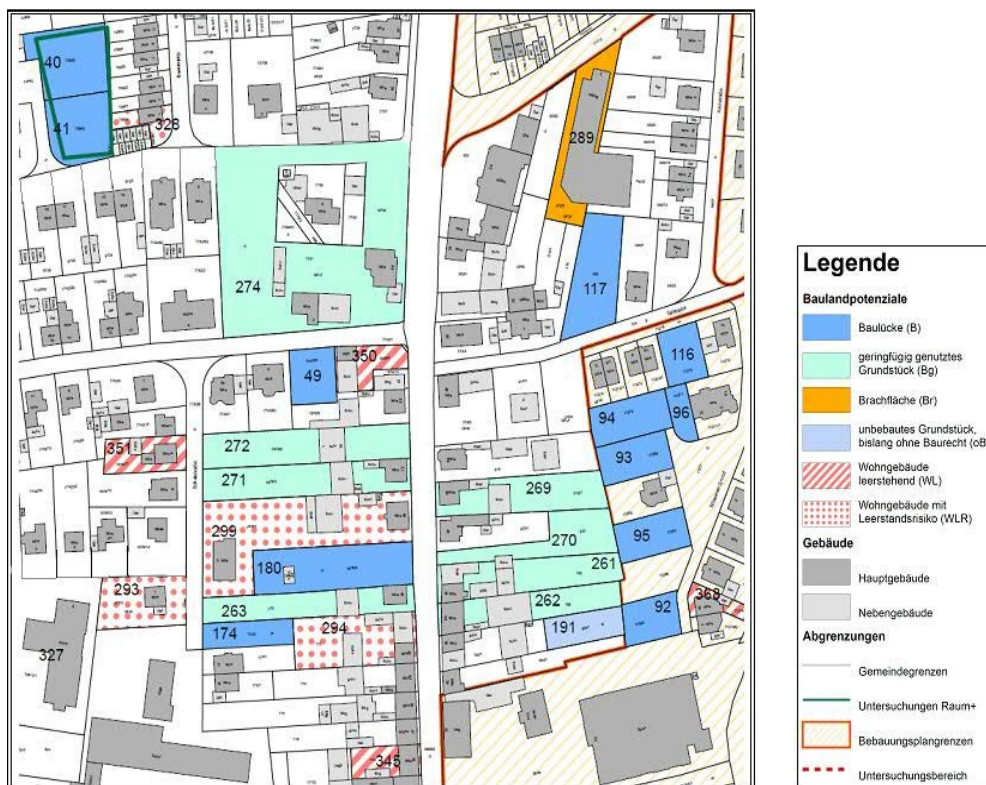


Abbildung 2: Ausschnitt aus einem Innenentwicklungskataster, mit Legende

2.2 Automatisierte Ermittlung von Leerständen und Leerstandsrisiken

Die Ermittlung von Leerständen sowie Gebäuden mit Leerstandsrisiko erfordert eine andere Vorgehensweise als die Überprüfung vor Ort. Für das Modellvorhaben wurde auf die Methode der Auswertung von Einwohnermelde-daten zurückgegriffen. Diese wurden von den Kommunen bereitgestellt und durch das Kommunale Rechenzentrum Baden-Franken GmbH (KIVBF) aufbereitet. Die Potenzialtypen "Leerstand" und "Leerstandsrisiko" sind folgendermaßen definiert:

- Leerstand = bebautes Flurstück mit Nutzung "Gebäude- und Freifläche Wohnen" (dadurch Ausschluss von gewerblichen Betrieben), auf dem niemand gemeldet ist
- Leerstandsrisiko = bebautes Flurstück mit Nutzung "Gebäude- und Freifläche Wohnen", auf dem die jüngste gemeldete Person älter ist als 75 Jahre

Diese Daten konnten im GIS mit den ALK-Daten verknüpft und ausgewertet werden. Diese Auswertung wurde anschließend von den Gemeinden kontrolliert. In Karlsbad konnte diese Methode außerdem durch einen Mitarbeiter der Verwaltung verifiziert werden, da hier bereits eine Leerstandserfassung durchgeführt wurde. Dabei wurde eine hohe Übereinstimmung der erhobenen Potenziale erreicht. Dadurch liegt nun eine flurstückbezogene Auswertung der aktuellen Leerstände sowie Leerstandsrisiken vor.

Die ermittelten Flächen werden in das Innenentwicklungskataster übernommen und vermitteln so im flächenhaften Bezug zu den Flurstücken die Dimensionen eines bisher kaum berücksichtigten Potenzials für die zukünftige Innenentwicklung (s. Abb. 3). Bei der Darstellung dieser Informationen handelt es sich um sensible Daten, die dem Datenschutz unterliegen und die dem internen Gebrauch in der Verwaltung vorbehalten sind.

Abbildung 3 zeigt deshalb eine abstrahierte Darstellung der Leerstandserfassung. Mit der gewählten Darstellungsform sind keine Rückschlüsse auf einzelne Grundstücke und Adressen möglich. Dennoch kann ein Bild der Menge und Verteilung von Leerständen und möglichen Leerstandsrisiken in einer Gemeinde vermittelt werden. So kann der Bewusstseinsbildungsprozess über die vielfältigen Potenziale im Innenbereich in einer breiteren Öffentlichkeit geführt werden.

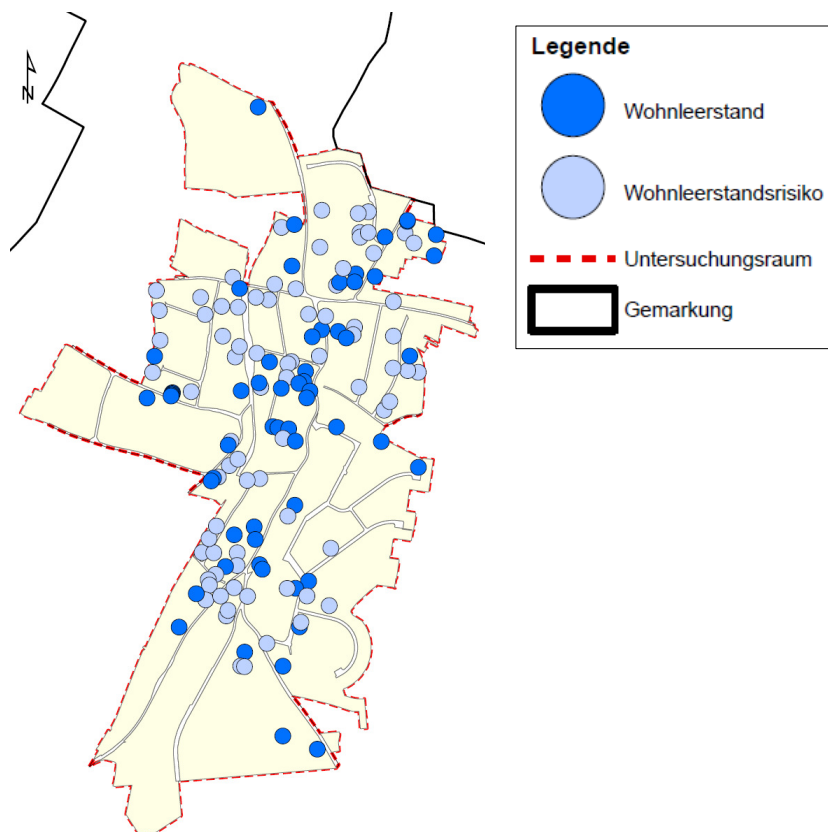


Abbildung 3: Beispiel für eine generalisierte Darstellung von Wohnleerständen und Wohnleerstandsrisiken, mit Legende

2.3 Ergebnisse der Potenzialerhebungen und Auswertung

In den drei Modellkommunen sind in erheblichem Umfang Innenentwicklungspotenziale vorhanden. Insgesamt wurden mehr als 1.400 Flächen mit einem Umfang von knapp 120 ha erhoben. Die Innenentwicklungspotenziale umfassen Baulücken, geringfügig genutzte Grundstücke, Brachflächen, Leerstände sowie mögliche zukünftige Potenziale, die aktuell noch kein Baurecht bzw. sonstige Einschränkungen aus Sicht der Gemeinden aufweisen). Das zukünftige Potenzial der Wohngebäude mit Leerstandsrisiko ist in dieser Gesamtbilanz noch nicht enthalten, da aufgrund des anstehenden Generationswechsel und der damit verbundenen noch unbekanntem Nutzungs- und Verkaufsabsichten eine genaue Quantifizierung von weiteren Leerständen nicht möglich ist. In Tabelle 4 sind die Ergebnisse für alle Modellkommunen differenziert nach Potenzialtyp, Anzahl und Flächengröße dargestellt. Den größten Anteil stellen die Baulücken dar. Lediglich in Graben-Neudorf wurden im Verhältnis mehr geringfügig genutzte Grundstücke in das Innenentwicklungskataster aufgenommen. Die Ergebnisse für die einzelnen Modellkommunen ergeben folgendes Bild.

Gondelsheim

In Gondelsheim wurden insgesamt 256 innerörtliche Baupotenziale mit einer Gesamtfläche von rund 20,0 ha erhoben. Der Großteil der innerörtlichen Potenziale konzentriert sich auf die klassischen Baulücken (150 Flächen, 9,8 ha). Ein Anteil dieser Baulücken ist auf noch unbebaute Grundstücke im neu erschlossenen Baugebiet Metzgersteich zurückzuführen, das sich in Auffüllung befindet. Diese Grundstücke weisen noch nicht die klassische Baulückenproblematik mit einem besonderen Handlungsbedarf zur Aktivierung auf. An zweiter Stelle finden sich in Gondelsheim rund 50 geringfügig bebaute Flächen mit einem Flächenumfang von 7,7 ha. Hier steht jedoch jeweils nur ein (begrenzter) Grundstücksanteil für eine Bebauung zur Verfügung. Leer stehende Wohngebäude spielen in Gondelsheim eine untergeordnete Rolle. Außerdem wurden 28 unbebaute Flächen ohne Baurecht mit einem Umfang von 1,3 ha erhoben. Diese Flächen stellen ggf. ein mittelfristig realisierbares Potenzial dar, da diese Flächen gegenwärtig nicht über eine Erschließung verfügen oder aufgrund sonstiger baurechtlicher Restriktionen momentan nicht bebaubar sind. Ihre Berücksichtigung ermöglicht jedoch einen Gesamtüberblick über Potenziale mit kurz-, mittel- und langfristigen Perspektive.

Graben-Neudorf

In Graben-Neudorf wurden insgesamt 623 innerörtliche Baupotenziale mit einer Gesamtfläche von rund 54,9 ha erfasst. In Graben-Neudorf ist vor allem der große Anteil geringfügig genutzter Flächen hervorzuheben, der einen Flächenumfang von rund 35,8 ha aufweist (381 Flächen). Bei den erfassten Grundstücken handelt es sich weniger um Einzelgrundstücke, die sich für eine Nachverdichtung ggf. eignen, sondern um Siedlungsquartiere im Zusammenhang mit häufig schmalen, langgezogenen Grundstückszuschnitten. Der Umfang dieser Flächenpotenziale resultiert auch aus einer großzügigeren Erfassung dieser Grundstücke durch die Verwaltung als in den anderen Modellkommunen. Aufgrund der bereits relativ hohen Bebauungsdichte sind hier die Nachverdichtungsoptionen in besonderen Maße zu prüfen, um die Freiraum- und Grünversorgungsqualität im Siedlungsbereich nicht mindern. Die klassischen Baulücken machen mit 172 Flächen und 13,4 ha ebenfalls einen bedeutenden Anteil des Innenentwicklungspotenzials aus. Darüber hinaus gibt es 65 leer stehende Wohngebäude (3,7 ha).

Karlsbad

In Karlsbad wurden insgesamt 599 innerörtliche Baulandpotenziale mit einer Gesamtfläche von rund 41,6 ha erhoben. Die Potenziale verteilen sich auf die fünf Teilorte, sodass in jedem Teilort noch Innenentwicklungspotenziale zu verzeichnen sind. Der Großteil der innerörtlichen Potenziale konzentriert sich mit 262 Flächen und einem Umfang von insgesamt 13,7 ha auf die klassischen Baulücken. An zweiter Stelle finden sich 131 geringfügig bebaute Flächen, die einen Flächenumfang von rund 14,5 ha aufweisen. Die gering-

fügig genutzten Grundstücken finden sich häufig im räumlichen Zusammenhang, sodass sich eine quartiersbezogene Betrachtung der Nachverdichtungsmöglichkeiten anbietet. Bemerkenswert in Karlsbad ist der mit 121 Objekten hohe Anteil leer stehender Wohngebäude. Außerdem wurden 85 Flächen ohne Baurecht mit einem Umfang von 4,9 ha erhoben, die ein mittelfristig realisierbares Potenzial bilden.

Tab 4: Innenentwicklungspotenziale in den Modellkommunen gesamt

	Gondelsheim		Graben-Neudorf		Karlsbad	
Einwohner (02/2010)	3.342		11.646		15.806	
Potenzialtyp	Anzahl Flächen	Gesamt- fläche (ha)	Anzahl Flächen	Gesamt- fläche (ha)	Anzahl Flächen	Gesamt- fläche (ha)
klassische Baulücken	150	9,8	172	13,4	262	13,7
Wohngebäude leerstehend	20	1,1	65	3,7	121	8,5
geringfügig genutzte Grundstücke*	57	7,7	381	35,8	131	14,5
Brachflächen	1	0,1	5	2,0	-	-
unbebaute Grundstücke, bis- lang ohne Bau- recht	28	1,3	-	-	85	4,9
Potenziale ge- samt	256	20,0	623	54,9	599	41,6
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	42	3,4	178	11,6	211	13,8

Quelle: Baader Konzept GmbH

* nur teilweise bebaubar

In allen drei Modellkommunen ist zukünftig mit einem verstärkten Zuwachs an Leerständen zu rechnen, da sich ein etwa doppelt so hoher Anteil von Gebäuden bzw. Flurstücken in der Nutzung von Einwohnern mit einem Alter von über 75 Jahren befindet.

Planungsrechtliche Beurteilung der Innenentwicklungspotenziale

Tabelle 5 zeigt die Verteilung der erfassten Innenentwicklungspotenziale in den Modellkommunen nach ihrer Lage in einem Bebauungsplangebiet bzw. in einem Gebiet nach § 34 BauGB. Die Verteilung der Innenentwicklungspotenziale auf diese Gebietstypen gibt Hinweise darauf, mit welchem Aktivierungsaufwand zur Mobilisierung der Grundstücke – zumindest aus bau- und planungsrechtlicher Sicht – zu rechnen ist. So verfügen unbebaute Grundstücke in Bebauungsplan-

gebieten bereits über genaue Festsetzungen zum zulässigen Baurecht. Die Grundstücke bedürfen in der Regel keiner Teilung oder Umlegung, ebenso wie die Erschließung gesichert ist. Wohingegen in Gebieten nach § 34 BauGB häufiger Erschließungs- und Umligungsmaßnahmen, städtebauliche Nachverdichtungskonzepte und Bebauungspläne erforderlich sind, um die Grundstücke oder Quartiere baulich neu oder zusätzlich nutzen zu können.

Der Großteil der innerörtlichen Baulandpotenziale liegt im beplanten Bereich, das gilt in besonderem Maße für die Baulücken. Bei den geringfügig genutzten Grundstücken sowie den Leerständen gibt es zahlreiche Potenzialflächen, die außerhalb des beplanten Bereichs liegen und nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Vor allem in Graben-Neudorf liegt bei den geringfügig bebauten Grundstücken sowie den leer stehenden Wohngebäude jeweils etwa die Hälfte der Flächen außerhalb des beplanten Bereichs. Da die geringfügig genutzten Grundstücke mehrere zusammenhängende Quartiere bilden, ist für deren Nachverdichtung bzw. Umstrukturierung eine vertiefte Betrachtung erforderlich.

Tabelle 5: Planungsrechtliche Beurteilung der Innenentwicklungspotenziale in den Modellkommunen

	Gondelsheim				Graben-Neudorf				Karlsbad			
	Gebiete mit gültigem Bebauungsplan		Innenbereichsgebiete nach § 34 BauGB		Gebiete mit gültigem Bebauungsplan		Innenbereichsgebiete nach § 34 BauGB		Gebiete mit gültigem Bebauungsplan		Innenbereichsgebiete nach § 34 BauGB	
Potenzialtyp	Anzahl Flächen	Gesamtfläche (ha)	Anzahl Flächen	Gesamtfläche (ha)	Anzahl Flächen	Gesamtfläche (ha)	Anzahl Flächen	Gesamtfläche (ha)	Anzahl Flächen	Gesamtfläche (ha)	Anzahl Flächen	Gesamtfläche (ha)
klassische Baulücken	124	7,6	26	2,2	129	10,5	43	2,9	203	10,4	59	3,3
Wohngebäude leerstehend	2	0,2	18	0,9	30	1,7	35	2,0	39	4,0	82	4,5
geringfügig genutzte Grundstücke*	18	2,0	39	5,7	187	19,1	194	16,7	58	6,3	73	8,2
Brachflächen	-	-	1	0,1	4	1,0	1	1,0	-	-	-	-
unbebaute Grundstücke, bislang ohne Baurecht	3	0,01	25	1,3	-	-	-	-	29	1,4	56	3,5
Potenziale gesamt	147	9,9	109	10,2	350	32,3	273	22,6	329	22,1	270	19,5
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	10	0,5	32	2,8	86	5,3	92	6,3	92	5,4	119	8,4

Quelle: Baader Konzept GmbH

* nur teilweise bebaubar

Auswertung der Innenentwicklungspotenziale nach Flächennutzungsarten

Tabelle 6 zeigt die Potenzialflächen, die dem Bereich der prinzipiell für Wohnnutzung geeigneten Flächen zuzuordnen sind. Zu diesen gehören die Wohn- und Mischgebietsflächen nach den Vorgaben des Flächennutzungsplans. In allen drei Kommunen ist der größte Teil der Potenzialflächen für Wohnnutzung geeignet. Gewerbliche Nutzung findet sich nur vereinzelt und Sonder- sowie sonstige Nutzungsarten sind bei den erfassten Innenentwicklungspotenzialen nicht vorhanden.

Tabelle 6: Innenentwicklungspotenziale in den Modellkommunen, die gemäß Flächennutzungsplan für Wohnnutzung geeignet sind⁽¹⁾

Potenzialtyp	Gondelsheim		Graben-Neudorf		Karlsbad	
	Anzahl Flächen	Gesamtfläche (ha)	Anzahl Flächen	Gesamtfläche (ha)	Anzahl Flächen	Gesamtfläche (ha)
klassische Baulücken	145	8,5	147	8,9	256	13,3
Wohngebäude leerstehend	19	1,1	64	3,6	118	7,2
geringfügig genutzte Grundstücke*	57	7,7	377	32,7	131	14,5
Brachflächen	-	-	-	-	-	-
unbebaute Grundstücke, bislang ohne Baurecht	24	0,9	-	-	85	4,9
gesamt	245	18,2	588	45,2	590	39,9
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	42	3,4	176	11,2	211	13,8

Quelle: Baader Konzept GmbH

* nur teilweise bebaubar

(1) Die eingetragenen Nutzungsarten laut Flächennutzungsplan (FNP): Wohnbauflächen (W) und gemischte Bauflächen (M).

3. Wohnbaulandbedarf in den Modellkommunen und Gegenüberstellung mit den Innenentwicklungspotenzialen

Eine zentrale Fragestellung der kommunalen Planung ist die Quantifizierung des (rechnerischen) Bedarfs an Wohnbaufläche und die Gegenüberstellung dieses Bedarfs mit dem vorhandenen Potenzial. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches sind für die Aufstellung von Bauleitplänen nicht nur das Innenentwicklungspotenzial und die Aktivierungsstrategien, sondern auch der geplante Wohnbauflächen- und Gewerbeflächenbedarf in der Begründung plausibel und nachvollziehbar darzulegen. Dabei stützen sich die Genehmigungsbehörden bei der Prüfung der eingereichten Planunterlagen nach einer Zielvereinbarung methodisch auf ein Hinweispapier des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg,¹ das auch hier zur Anwendung kommt.

Das Hinweispapier sieht bei der Bedarfsermittlung eine Reihe von methodischen Vorgaben vor. In begründeten Ausnahmefällen können diese den örtlichen Besonderheiten und Anforderungen angepasst werden. Für die Bedarfsberechnung sind demnach folgende Parameter berücksichtigt worden (s. Abb. 4):

- Entwicklung der Bevölkerung nach Berechnungen des Statistischen Landesamtes (Natürliche Bevölkerungsentwicklung, die aktuell rückläufig ist und Berücksichtigung der Wanderungen)
- Dichtewerte entweder nach Regionalplan oder nach den Vorschlägen des Hinweispapiers des Wirtschaftsministeriums
- Entwicklung durch Rückgang der Belegungsdichte (weniger Einwohner pro Wohneinheit und mehr Wohnfläche pro Person) wird als fiktiver Einwohnerzuwachs von jährlich 0,5% angesetzt (s. Hinweise des Wirtschaftsministeriums).

Zukünftiger Wohnbaulandbedarf: Berechnungsmethode

1. Einwohnerzuwachs aus Belegungsdichterückgang:
 $EW \text{ (Einwohner) Ausgangsjahr} * \text{Belegungsdichterückgang } 0,5 \% * \text{Planungszeitraum}$
2. Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung:
 $\text{prognostizierte EW} - \text{EW Ausgangsjahr}$
3. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs:
 $EW\text{-Zuwachs aus Belegungsdichterückgang} + \text{prognostizierte Bevölkerungsentwicklung} : \text{Bruttomindestwohndichtewert}$

Abbildung 4: Wohnbaulandbedarfsberechnung - Methode

Die prognostizierte Bevölkerungsvorausberechnung erfolgt durch das Statistische Landesamt Baden-Württemberg (s. Tab. 7) und wird den Berechnungen zu Grunde gelegt. Bei der Beurteilung des Wohnraumbedarfs aus kommunaler

¹ „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB“ des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg vom 01.01.2009.

Sicht kann es gegenüber den im Folgenden ermittelten Werten aufgrund der getroffenen standardisierten Annahmen zu Abweichungen kommen.

Tab 7: Einwohner und Bevölkerungsvorausberechnung in den Modellkommunen

	Gondelsheim	Graben-Neudorf	Karlsbad
Einwohner 02/2010	3.342	11.646	15.806
Einwohner 2020 ohne Wanderungen ¹⁾	3.248	11.424	15.185
Einwohner 2020 mit Wanderungen ²⁾	-	11.657	15.122

Quelle: <http://www.statistik-bw.de/SRDB/home.asp?H=BevoelkGebiet>, Stand: 30.11.2010.

¹⁾ Annahmen: konstantes Geburtenniveau, Anstieg der Lebenserwartung um etwa 3 Jahre bis 2025

²⁾ Annahmen: konstantes Geburtenniveau, Anstieg der Lebenserwartung um etwa 3 Jahre bis 2025, jährlicher Wanderungsgewinn Baden-Württembergs von ca. 17.000 Personen

Für die Gemeinde Karlsbad und Graben-Neudorf wurde die Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen als Berechnungsgrundlage herangezogen. Für die Gemeinde Gondelsheim ist die Bevölkerungsvorausrechnung ohne Wanderungen maßgeblich, da keine Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen vorliegt.

Für die Gemeinden Gondelsheim und Graben-Neudorf sind die Dichtewerte im Regionalplan festgelegt. Diese betragen für Gondelsheim 50 EW/ha und für Graben-Neudorf 60 EW/ha. Für den Bereich des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe, dem die Gemeinde Karlsbad angehört, gelten die Orientierungswerte des im Flächennutzungsplan dargelegten Dichtemodells. Hierin werden für geplante Bauflächen - jedoch nicht für ganze Gemeinden und Ortsteile - Orientierungswerte für die Wohnungsdichte und die Geschossflächenzahl nach vier Siedlungstypen unterschieden. Die geplanten Bauflächen Karlsbads werden überwiegend als Siedlungstyp C und D eingestuft. Hierfür wird als Orientierungswert eine Wohnungsdichte von 45 bzw. 30 Wohnungen je ha Bruttobauland angegeben. Im Sinne einer vorausschauenden, flächensparenden Entwicklung wird für Karlsbad im Folgenden von einer Wohnungsdichte von 45 Wohnungen je ha Bruttobauland (WE/ha SuV) ausgegangen.

Tab 8: Wohnbaulandbedarfsberechnung bis 2020 in den Modellkommunen

Wohnbaulandbedarfsberechnung Gondelsheim bis 2020
1. Einwohnerzuwachs aus Belegungsdichterückgang $(3.342 \text{ EW} * 0,5 * 12 \text{ Jahre}) : 100 = 200,5 \text{ EW}$
2. Bedarf aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung $3.248 \text{ EW} - 3.342 \text{ EW} = - 94 \text{ EW}$
3. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs $201 \text{ EW} - 94 \text{ EW} = 107 \text{ EW}$ $107 \text{ EW} : 50 \text{ EW/ha} = \underline{\underline{2,1 \text{ ha}}}$

Wohnbaulandbedarfsberechnung Graben-Neudorf bis 2020
1. Einwohnerzuwachs aus Belegungsdichterückgang $(11.646 \text{ EW} * 0,5 * 12 \text{ Jahre}) : 100 = 698,8 \text{ EW}$
2. Bedarf aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung $11.657 \text{ EW} - 11.646 \text{ EW}$ $= 11 \text{ EW}$
3. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs $699 \text{ EW} + 11 \text{ EW} = 710 \text{ EW}$ $710 \text{ EW} : 60 \text{ EW/ha} = \underline{\underline{11,8 \text{ ha}}}$

Wohnbaulandbedarfsberechnung Karlsbad bis 2020
1. Einwohnerzuwachs aus Belegungsdichterückgang $(15.806 * 0,5 * 12 \text{ Jahre}) : 100 = 948,3 \text{ EW}$
2. Bedarf aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung $15.122 \text{ EW} - 15.806 \text{ EW} = - 684 \text{ EW}$
3. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs $949 \text{ EW} - 684 \text{ EW} = 265 \text{ EW}$ $265 \text{ EW} : 2,4 \text{ EW/WE}^1 = 111 \text{ WE} = \underline{\underline{2,5 \text{ ha}}}$

Quelle: Baader Konzept GmbH

Die Bedarfsberechnungen zeigen, dass sich der zukünftige Wohnbaulandbedarf in allen drei Gemeinden fast ausschließlich aus dem Rückgang der Belegungsdichte speist. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung liegt in Gon-

delsheim und Karlsbad im negativen Bereich, lediglich Graben-Neudorf hat einen geringen Zuwachs zu erwarten.

Die pauschale Annahme von 0,5% Belegungsdichterückgang kann reduziert werden, wenn z. B. die Gemeinde überdurchschnittlich viele Singlehaushalte oder eine überdurchschnittlich ältere Bevölkerung aufweist und dadurch geringere Zuwächse an Wohnflächenbedarf zu erwarten sind (z.B. durch Haushaltsneugründungen aus der Familie heraus). Zudem ist zu berücksichtigen, dass vor allem ältere Bestandsquartiere gegenüber ihrer Gründungszeit bereits stark rückläufige Einwohnerdichten aufweisen und im Bestand somit Potenzial an Wohnraum genutzt werden kann.

Um den Umfang an Innenentwicklungspotenzial unter dem Blickwinkel des zukünftigen Bedarfs zu sehen, ist die Gegenüberstellung von vorhandenem Innenentwicklungspotenzial mit dem Wohnbaulandbedarf zielführend.

Gegenüberstellung Wohnbaulandbedarf - vorhandene Potenziale

In den folgenden Abbildungen wird deshalb der Wohnbaulandbedarf in den Modellkommunen den dort vorhandenen Potenzialen mit der Nutzungsart Wohnen - aufgeschlüsselt nach den erfassten Potenzialtypen - gegenübergestellt.

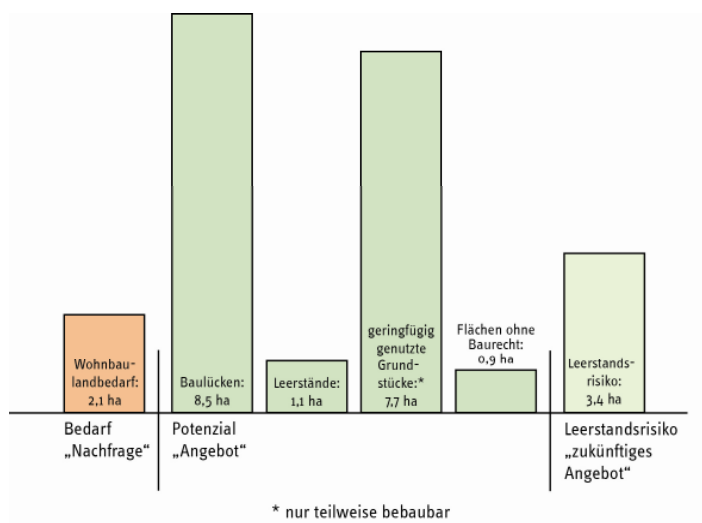


Abbildung 5: Gegenüberstellung der erfassten Innenentwicklungspotenziale (Nutzungsart Wohnen) mit dem Bedarf an Wohnbauflächen in Gondelsheim

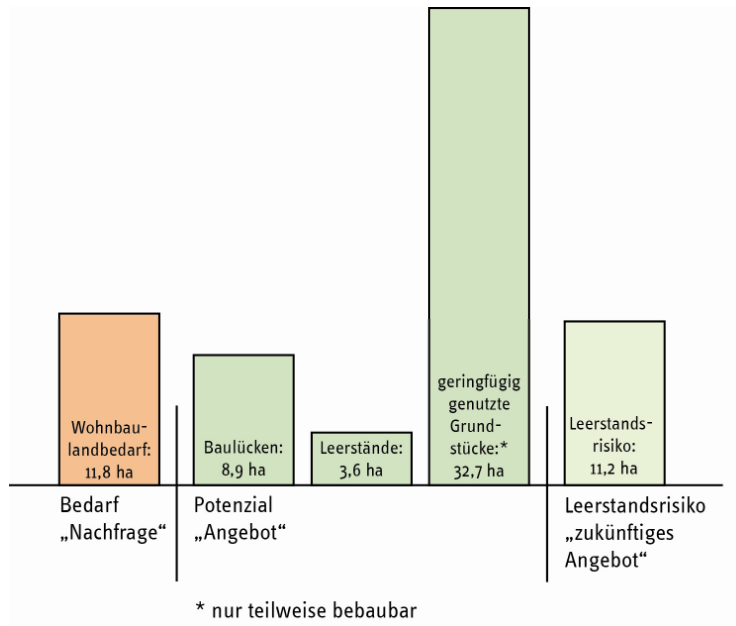


Abbildung 6: Gegenüberstellung der erfassten Innenentwicklungspotenziale (Nutzungsart Wohnen) mit dem Bedarf an Wohnbauflächen in Graben-Neudorf

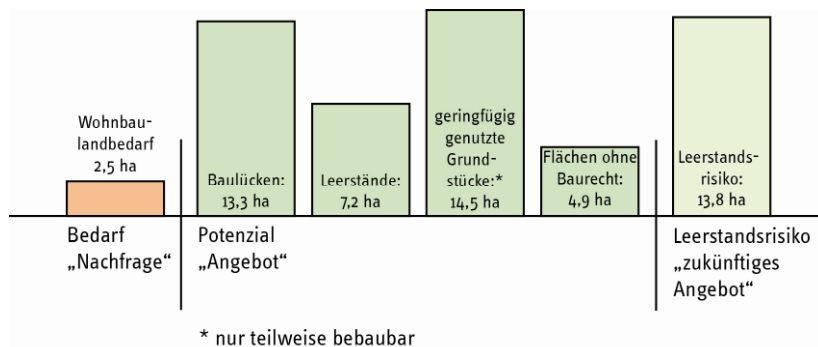


Abbildung 7: Gegenüberstellung der erfassten Innenentwicklungspotenziale (Nutzungsart Wohnen) mit dem Bedarf an Wohnbauflächen in Karlsbad

Die Gegenüberstellung zeigt, dass der Bedarf rechnerisch vollständig durch Nutzung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale gedeckt werden kann (siehe Abbildungen). Das gilt auch dann, wenn aufgrund der Hemmnisse bei der Aktivierung (z.B. Eigentümerinteressen) nur ein Teil des erfassten Potenzials tatsächlich einer Bebauung zugeführt werden kann. Das Verhältnis zwischen errechnetem Bedarf und vorhandenem Potenzial schwankt allerdings zwischen den Gemeinden erheblich. Weiterhin lässt sich feststellen, dass die Gemeinden auch in den Profilen hinsichtlich der einzelnen Potenziale deutlich unterscheiden. Die Profile geben somit auch einen Hinweis auf die geeignete kommunale Aktivierungsstrategie(s. Kap. 4.4).

In jedem Fall können durch Maßnahmen zur Aktivierung der ausreichend vorhandenen Potenziale im Innenbereich umfangreiche Kosten durch die Herstel-

lung von weiteren Neubaugebieten am Siedlungsrand und deren jahrzehntelange Unterhaltung eingespart werden. Diese Umorientierung bietet somit auch finanziellen und personellen Spielraum für eine verstärkte Innenentwicklung.

4. Strategien und Maßnahmen zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale je Modellkommune

4.1 Bewertungsmaßstab und Prioritätensetzung für Maßnahmen der Innenentwicklung

Um eine maßvolle, das Ortsbild erhaltende Nachverdichtung und damit verbunden eine langfristige Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur zu erreichen, bieten sich in den drei Modellkommunen eine Vielzahl von Möglichkeiten im Bestand an. Wie in den vorhergehenden Kapiteln dargestellt, erweisen sich die ermittelten innerörtlichen Baulandpotenziale als vielfältig und unterschiedlich geprägt.

Bevor jedoch gezielte Strategien und Maßnahmen zur Aktivierung der innerörtlichen Baulandpotenziale angesetzt werden können, ist eine Bewertung und Typisierung der Flächen erforderlich. Dabei muss die Zweckmäßigkeit und die strategische Bedeutung der Aktivierung im Hinblick auf Zeit- und Kostenaufwand für die Gemeinde überprüft werden. So unterscheiden sich im Hinblick auf den Aktivierungsaufwand Flächen in bereits erschlossenen Bebauungsplangebieten von Flächen, auf denen über den § 34 BauGB hinaus baurechtliche Vorgaben geschaffen werden sollen und ggf. noch eine Bodenordnung sowie eine Erschließung notwendig werden.

Des Weiteren ist eine Beurteilung aus städtebaulicher und stadtökologischer Sicht erforderlich. Das gilt vor allem für Baulandpotenziale im unbeplanten Innenbereich, um z. B. ortsbildprägende Grün- und Gartenstrukturen, die wiederum qualitätsbildend für attraktive Innenentwicklungsstandorte sind, zu erhalten.

Alle drei Modellkommunen haben die Notwendigkeit der Umstrukturierung von Flächen bzw. die Chancen der Nachverdichtung im Bestand bereits erkannt und engagieren sich in der Entwicklung- und Neustrukturierung bestehender Flächen und Quartiere. In Graben-Neudorf werden beispielsweise Grundstücke im Kern bereits in der zweiten Reihe (Anbauten, Umbauten) für Wohnen genutzt, wodurch - orientiert an der historisch gewachsenen Baudichte - eine ebenfalls dichtere Bebauung besteht. In Gondelsheim wurden ein Umstrukturierungskonzept für den Bereich Bachstraße und Brettener Straße entwickelt und die Gemeinde nimmt damit am Landessanierungsprogramm teil. Die Gemeinde Karlsbad entwickelte z. B. Flächen in der Ortsmitte von Auerbach und entwirft Konzepte zur Nachverdichtung im Bereich Hebelstraße in Langensteinbach oder Hornisgrindestraße in Spielberg.

Entsprechend den Ergebnissen aus der Erfassung der Innenentwicklungspotenziale bestehen jedoch in erheblichem Umfang weitere Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand. Das betrifft sowohl Einzelflächen als auch umstrukturierungsgerechte Siedlungsbereiche im Zusammenhang.

4.2 Baulückenaktivierung

Alle drei Kommunen verfügen über eine hohe Anzahl an Baulücken, die über das Gemeindegebiet verteilt sind. Hier bieten sich die Hauptansatzpunkte für

die Aktivierung innerörtlicher Baulandpotenziale. Das gilt auch unter der Berücksichtigung der noch unbebauten Grundstücken innerhalb von Neubaugebieten, die noch keine sogenannte Baulückenproblematik mit besonderem Aktivierungsbedarf aufweisen, sondern sich in Auffüllung befinden. Die Baulücken bilden insgesamt ein erhebliches Baulandpotenzial, das zudem zum großen Teil im bereits beplanten Bereich liegt und von Seiten der Gemeinde keine weiteren planerischen Aufwendungen erfordert. Hierzu gilt es zunächst, die Interessen und Verkaufsbereitschaft der Baulückeneigentümer festzustellen, z. B. im Rahmen einer schriftlichen Eigentümeransprache mit begleitender Pressearbeit. Informationsveranstaltungen und ein offensives Beratungsangebot können die Akzeptanz bzw. Teilnahmebereitschaft und somit die Aktivierungsraten erhöhen. Die in Auffüllung befindlichen Neubaugebiete sollten von der Eigentümerbefragung zunächst ausgenommen werden.

In Karlsbad wurde bereits eine Befragung der Baulückeneigentümer durchgeführt und im Mai 2009 insgesamt 271 Eigentümer von Baulücken schriftlich nach ihren Bebauungsabsichten bzw. zu ihrer Verkaufsbereitschaft befragt. Im Ergebnis konnten sich jedoch nur 10 Eigentümer positiv zu einem Verkauf äußern (Rücklaufquote der Befragung 39 %). Gleichzeitig wurde bei der Diskussion im Gemeinderat deutlich, dass Baulückengrundstücke zum Verkauf stehen, jedoch von einer Rücksendung des Fragebogens abgesehen wurde. Im Beschluss des Gemeinderates wurde verfügt, dass weitere aktive Maßnahmen zur Mobilisierung der innerörtlichen Baupotenziale ergriffen werden und der Aufbau einer Baulücken/Bauplatzbörse erfolgen soll. Die Internet-gestützte Baulückenbörse ist seit 1. Februar dieses Jahres online geschaltet. Sie enthält derzeit nur gemeindeeigene Grundstücke, steht aber zukünftig auch privaten Grundstückseigentümern zur Verfügung. Diese werden derzeit von der Gemeinde direkt angeschrieben und auf die Möglichkeiten der Baulückenbörse hingewiesen. Mit dem Start der Online-Baulückenbörse haben direkt zwei private Grundstückseigentümer ihr Interesse bekundet, ihr Grundstück in die Börse einzustellen.

4.3 Nachverdichtung geringfügig bebauter Grundstücke / Quartiere als neue städtebauliche Ansatzpunkte

Weitere Aktivierungsmöglichkeiten für die Bereitstellung von Bauflächen im Bestand liegen bei der Nutzung der geringfügig bebauten Grundstücke. Das gilt vor allem für Siedlungsbereiche, in denen diese untergenutzten Grundstücke räumlich im Zusammenhang liegen und/oder mit weiteren Potenzialtypen wie Baulücken und Leerständen sogenannte Flächenkonglomerate bilden. Durch die flächendeckende Erfassung der Potenziale werden diese erst im Zusammenhang sichtbar und bilden Ansatzpunkte für neue städtebauliche oder ortsplanerische Entwicklungen, die bisher nicht ersichtlich waren.

Nachfolgend werden je Modellkommune einige Beispiel nachverdichtungsgereigneter Quartiere aufgezeigt und die Konglomeration der unterschiedlichen Potenzialtypen kurz beschrieben.

Erläuterung der nachfolgenden Katasterausschnitte:

- grün = geringfügig genutzte Flächen (z. T. in Zusammenhang mit Nachbargrundstücken),
- blau = Baulücken,
- rot schraffiert = Grundstücke mit Leerstand
- rot gepunktet = Grundstücke mit Leerstandsrisiko
- grüne Abgrenzung = bei der Raum+ Erhebung erfasstes Potenzial

Gondelsheim

Abb. 8 zeigt ein Konglomerat von großzügigen Baulücken, einem Leerstand, geringfügig bebauten Grundstücken sowie mehreren Objekten mit Leerstandsrisiko.



Abbildung 8: Beispiel 1 für möglichen Neu- und Umstrukturierungsbereich in Gondelsheim

Daneben wurden bereits im Rahmen der Raum+ Erhebung nachverdichtungsg geeignete Siedlungsbereiche identifiziert (grüne Abgrenzung). In Abb. 9 ist beispielhaft ein Siedlungsbereich mit mehreren geringfügig genutzten Grundstücken dargestellt.



Abbildung 9: Beispiel 2 für nachverdichtungsg geeigneten Siedlungsbereich aus der Erhebung Raum+ sowie der aktuellen Erhebung

Graben-Neudorf

Graben-Neudorf hat nachverdichtungsg geeignete Quartiere und Grundstücke sehr umfassend erhoben. Die Quartiere, die zur Straße hin eine randständige, z. T. dichte Bebauung aufweisen, können mit den so genannten Hintergartenbereichen für eine weitere Bebauung in Frage kommen. Nachfolgend werden beispielhaft zwei Siedlungsbereiche herausgestellt, die im Hinblick auf Faktoren wie Flurstücks- und Quartiersgröße, Erschließbarkeit, Altersstruktur (Aspekt Gebäude mit Leerstandrisiko, da Bewohner älter als 75) und möglicher Leerstände für eine Neu- und Umstrukturierung in Frage kommen.



Abbildung 10: Beispiel 1 mit hohem Leerstandrisiko und Nachverdichtungspotenzial aus Graben-Neudorf

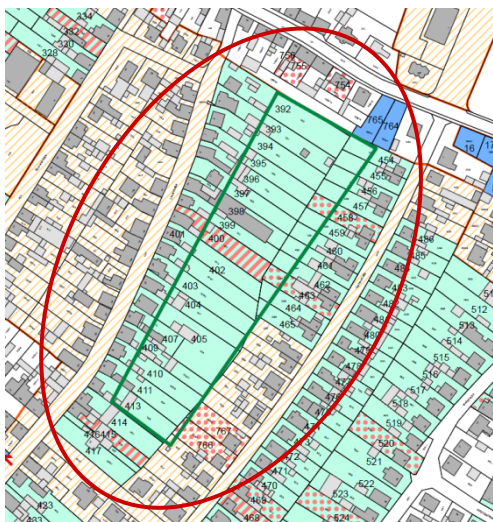
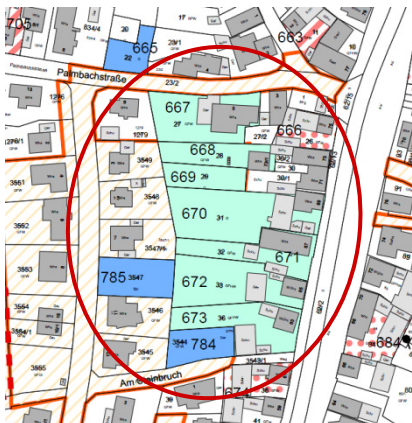


Abbildung 11: Beispiel 2 mit langgezogenen Grundstücken und großen Gärten aus Graben-Neudorf

Aufgrund der Vielzahl in Graben-Neudorf erfassten Quartiere mit Nachverdichtungsmöglichkeiten und einer bereits bestehenden relativ dichten Bebauung wurde die Notwendigkeit einer Bewertung dieser Quartiere, z.B. in Hinblick auf städtebauliche Verträglichkeiten im Rahmen des Projektes mit der Verwaltung umfassend diskutiert. Dieser Prozess wurde für die Entwicklung eines Qualitäts- und Neustrukturierungscheck genutzt, um aufgrund Grundlage weiterer verfügbarer Daten eine Beurteilung der nachverdichtungsgerechten Quartiere im Vergleich und mit vertretbarem Aufwand leisten zu können.

Karlsbad

Karlsbad ist bereits in der Neu- und Umstrukturierung derartiger Quartiere aktiv (siehe oben), unabhängig davon können noch eine Reihe weitere ggf. nachverdichtungsgerechter Quartiere beispielhaft benannt werden.



Qualitäts- und Neustrukturierungs-Check zur Bewertung nachverdichtungsgerechter Quartiere

Da die Erfassung der Innenentwicklungspotenziale in den Modellkommunen gezeigt hat, dass es zum einen zu einer sehr umfangreichen Aufnahme von geringfügig genutzten Grundstücken bzw. deren räumliche Häufung in Quartieren kommt, zum anderen jedoch nicht alle diese Quartiere für ein Neu- und Umstrukturierung in Frage kommen (Kosten- und Zeitaufwand, städtebauliche und siedlungsökologische Aspekte), wurde eine Methode für die sogenannte Erstbewertung dieser Quartiere als zielführend erachtet. Die nachverdichtungsgerechten Siedlungsquartiere können mit Hilfe eines im Projekt MOKKA entwickelten Gebietssteckbriefs einer Charakterisierung und Erstbewertung unterzogen werden.

Anhand verschiedener Indikatoren, die für eine Beurteilung des Quartiers in Hinblick auf Neustrukturierungs- und Modernisierungsbedarf aus Sicht der Kommune relevant sind und die eine genauere Charakterisierung der Quartierssituation ermöglichen, werden die nachverdichtungsgerechten Siedlungsbereiche einem Check unterzogen. Der Quartierssteckbrief enthält Angaben zu folgenden Aspekten (s. Beispiel für Qualitäts- und Neustrukturierungs-Check in der Anlage).

- Allgemein
z. B. Flächengröße, Anzahl der Grundstücke, überbauter Anteil
- Nutzung/Bebauung
z. B. vorwiegende Bauweise, Baurecht, ggf. vorhandene informelle Planunterlagen (u.a. städtebauliche Skizzen), Alter der Bebauung, Wohnwert
- Lage/Infrastruktur
z. B. Lage im Ort, Entfernung zu sozialer Infrastruktur, verkehrliche Anbindung
- Bevölkerungs-/Altersstruktur
z. B. Anzahl der Haushalte > 75 Jahre, Anteil Familien/Kinder
- Eigentümerinteressen und Entwicklungsziele
z. B. Eigentümerstruktur (privat, städtisch), Eigentümerinteressen (soweit bekannt, z.B. auch früheren Verhandlungen), bereits bestehende Entwicklungsziele der Gemeinde
- Aktivierungsaufwand
z. B. Möglichkeiten der Erschließung (z. B. nur über Privatgrundstücke oder bereits angelegt), Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (u.a. Kanäle), erforderliche bau- und planungsrechtliche Maßnahmen
- Gesamteinschätzung
z. B. Handlungsbedarf, Konfliktpotenzial mit Eigentümern, Entwicklungspotenzial

Der Check schließt mit einer abschließenden Einstufung der Priorität in vorrangig, hoch, mittel und gering bzw. der Nichteignung für Neustrukturierungs- bzw. Nachverdichtungsmaßnahmen

Die Informationen werden auf Grundlage vorhandener Daten gewonnen und werden durch die Einschätzung der Verwaltungsmitarbeiter ergänzt. Der Qualitäts- und Neustrukturierungs-Check wurde mit den Modellkommunen abgestimmt und in Graben-Neudorf an mehreren Quartieren in Hinblick auf die Machbarkeit erfolgreich getestet. Die Vielzahl der in Graben-Neudorf erfassten nachverdichtungsgerechten Quartiere, die zum Teil bereits eine hohe Dichte aufweisen, konnte so reduziert werden (u. a. mit Berücksichtigung der Aspekte Leerstandrisiken, städtebauliche Zielsetzungen der Gemeinde, siehe oben).

Durch die Gegenüberstellung gebietsbeschreibender Kriterien und von Konfliktpotenzialen und Entwicklungspotenzialen kann dem Quartier eine bestimmte Entwicklungspriorität zugeordnet werden. Damit lassen sich die Quartiere untereinander vergleichen und eine Rangfolge für die zukünftige Überplanungen und Maßnahmen festlegen. Prioritäre und besonders erfolgversprechende Quartiere können so vorrangig angegangen werden und die begrenzt vorhandenen Mittel an Zeit, Finanzen und Arbeitsaufwand für die Innenentwicklung effektiver eingesetzt werden.

Um dem zukünftigen Wohnungsmarkt mit u. a. steigenden Wohnflächenansprüchen gerecht zu werden und mittel- bis langfristig attraktiven Wohnraum gewährleisten zu können, bietet sich nach einer Erstbewertung für alle als Nachverdichtungsbereiche ermittelten Quartiere die Aufstellung von informellen Nachverdichtungskonzepten mit Gestaltungsvorschlägen an. Hierdurch kann eine maßvolle, den örtlichen Gegebenheiten angemessene Nutzung der Quartiere erreicht werden, mit der auch eine nachhaltige Qualitätsverbesserung im Bestand einher geht. Ein solches informelles Konzept kann als Grundlage für die Aufstellung oder Überarbeitung von Bebauungsplänen dienen bzw. bereits im Vorfeld gute Dienste als einheitlicher Genehmigungsmaßstab für Bauanfragen leisten.

Für die erfolgreiche Aktivierung der vielfältigen innerörtlichen Potenziale ist es entscheidend, städtebauliche Qualitäten, kompakte Strukturen und attraktive Grünbereiche zu sichern. Aufgrund der Vielzahl von Ansatzpunkten für eine Nachverdichtung im Siedlungsbestand und den bereits bestehenden Erfahrungen und Aktivitäten zur Um- und Neunutzung von Flächen empfiehlt sich auch die Aufstellung eines städtebaulichen Leitbilds „Innenentwicklung“ mit konkretem Strategie- und Umsetzungsprogramm. Es bildet den Rahmen für ein Gesamtkonzept der Innenentwicklung und dessen Vermittlung an Bauherren, Bürger und sonstige Öffentlichkeit. Durch die Bereitstellung eines attraktiven Wohnumfeldes im innerörtlichen Bereich (kurze Wege, vorhandene Infrastrukturen) kann im Zuge einer verstärkten Innenentwicklung die Attraktivität der Ortsteile und Quartiere langfristig gesichert, verschiedene Bevölkerungsgruppen wie z.B. Senioren oder junge Familien in der Kommune gehalten und eine Durchmischung der Bevölkerungsstruktur er-

reicht werden. Besondere Bedeutung kommt dabei auch der frühzeitigen Einbeziehung der Eigentümer und Anwohner zu, die nicht mit bereits fertigen Konzepten der Neustrukturierung konfrontiert werden sollten. Offene Beteiligungsformen wie die Durchführung von Planungswerkstätten mit Gestaltungsoptionen für die Neustrukturierung der Quartiere sollten genutzt werden. Bedeutsam ist auch die Vermittlung der Vorteile einer aktiven, vorausschauenden Innenentwicklung für die unterschiedlichen Zielgruppen (s. Kap. 5.2).

4.4 Weitere Maßnahmen der Innenentwicklung und Gesamtschau in den Modellkommunen

In den Modellkommunen kommen bereits die verschiedenen Ansätze und Maßnahmen bewährter Innenentwicklung wie die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen nach dem Landessanierungsprogramm, die Umnutzung von Einzelobjekten oder die Überplanung innerörtlicher Quartiere für den Wohnungsneubau zum Einsatz. In den vorangegangenen Kapitel wurden bereits weitere Instrumente und Maßnahmen einer aktiven Innenentwicklung vorgestellt (Aufbau flächendeckendes Innenentwicklungskataster, gezielte Eigentümeransprache bei Baulücken sowie die vergleichende Beurteilung nachverdichtungsgerechter Quartiere mit Hilfe eines Qualitäts- und Neustrukturierungs-Check).

Nachfolgend findet sich eine Zusammenstellung der in den Modellkommunen vorrangig empfohlenen Strategien und Maßnahmen. Die Handlungsempfehlungen basieren auf den Ergebnissen aus dem Innenentwicklungskataster, der Berücksichtigung der örtlichen Ausgangslage in den Modellkommunen und den Gesprächen mit den Bürgermeistern und Verwaltungen. Weitere bewährte Maßnahmen wie Pläne und Verfahren zur bau- und planungsrechtlichen Sicherung möglicher Innenentwicklungsmaßnahmen (z. B. Bebauungsplan der Innenentwicklung, Bodenordnung) werden hier nicht aufgeführt. Sie sind im Verwaltungshandeln bereits etabliert. Ziel im Modellvorhaben war es neue Handlungsoptionen für eine aktive Innenentwicklung aufzuzeigen.

Tab 9: Strategien und Maßnahmen der Innenentwicklung - Handlungsempfehlungen

Strategien / Maßnahmen	Graben-Neudorf	Gondelsheim	Karlsbad
Kommunalpolitische Meinungsbildung mit Grundsatzbeschluss	<ul style="list-style-type: none"> - zu Fortschreibung Kataster mit Berichterstattung (Monitoring) - zu Vorrang Innen vor Außenentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> - zu GIS-technischer Implementierung - zu Fortschreibung Kataster mit Berichterstattung (Monitoring) - zu Vorrang Innen vor Außenentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> - zu Fortschreibung Kataster mit Berichterstattung (Monitoring) - zu Vorrang Innen vor Außenentwicklung
Durchführung der Fortschreibung und Ausbau des Innenentwicklungskatasters	<ul style="list-style-type: none"> - Klärung Zuständigkeit und Vorgehen zur Gewährleistung des Informationsflusses in der Verwaltung 	<ul style="list-style-type: none"> - Anschaffung GIS bzw. externe Pflege gewährleisten - Klärung Zuständigkeit und Vorgehen zur Gewährleistung des Informationsflusses in der Verwaltung 	<ul style="list-style-type: none"> - Klärung Zuständigkeit und Vorgehen zur Gewährleistung des Informationsflusses in der Verwaltung

Informations-, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit	<ul style="list-style-type: none"> - Sensibilisierung der Öffentlichkeit durch Vermittlung der Notwendigkeit der Innenentwicklung in Presse und Amtsblatt - Bürgerveranstaltung zur Ergebnissen Innenentwicklungskataster und geplanter Eigentümeransprache - Präsentation „Guter Beispiele im Bestand“ 	<ul style="list-style-type: none"> - Sensibilisierung der Öffentlichkeit durch Vermittlung der Notwendigkeit der Innenentwicklung in Presse und Amtsblatt - Bürgerveranstaltung zur Ergebnissen Innenentwicklungskataster und geplanter Eigentümeransprache - Präsentation „Guter Beispiele im Bestand“ 	<ul style="list-style-type: none"> - Sensibilisierung der Öffentlichkeit durch Vermittlung der Notwendigkeit der Innenentwicklung in Presse und Amtsblatt (Anlass: u.a. neue Baulückenbörse online) - Präsentationsreihe erfolgreiche Umbauten im Bestand: "Bauherren berichten in Presse"
Planerische und städtebauliche Qualifizierung von Quartieren	<ul style="list-style-type: none"> - Vertiefung der vergleichende Bewertung der vielen potentiellen Nachverdichtungsquartiere mit Qualitäts- und Umstrukturierungsscheck (siehe Steckbrief) - Informelle Nachverdichtungs- und Neuordnungskonzepte für prioritäre Bereiche - Überprüfung alter Bebauungspläne 	<ul style="list-style-type: none"> - Mittelfristig Neubewertung der vorhandenen Umstrukturierungskonzepte (z. B. Bahnstraße) - Mittelfristig vergleichende Bewertung weiterer potenzieller Nachverdichtungsquartiere mit Qualitäts- und Umstrukturierungsscheck (siehe Steckbrief) 	<ul style="list-style-type: none"> - Vergleichende Bewertung weiterer potenzieller Nachverdichtungsquartiere mit Qualitäts- und Umstrukturierungsscheck (siehe Steckbrief)
Aktive Ansprache Bürger, Eigentümer und Bewohner	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführung der systematischen Befragung der Baulückeneigentümern - Aufbau Baulückenbörse - Bürgerbeteiligung / Planungswerkstätten für ausgewählte neue Nachverdichtungsquartiere 	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführung der systematischen Befragung der Baulückeneigentümer - Aufbau Baulückenbörse - Erneute Eigentümerkontakte im bereits beplanten Nachverdichtungsbereiche, ggf. Öffnung gegenüber neuen Alternativen 	<ul style="list-style-type: none"> - Nach verstärkter Öffentlichkeitsarbeit (s. Baulückenbörse Karlsbad), wiederholte Befragung der Baulückeneigentümer - Vorbereitung Bürgerbefragung zu Wohnstandorten und Wohnzufriedenheit (im Rahmen Stadtentwicklungskonzept) - Bürgerbeteiligung / Planungswerkstätten für ausgewählte neue Nachverdichtungsquartiere

Vorausschauendes Management für Leerstände	<ul style="list-style-type: none"> - Befragung Leerstandeigentümer - Analyse erfolgreicher Nachnutzungen - Leerstandmanagementkonzept - Erweiterung Börse um Leerstände 	<ul style="list-style-type: none"> - Mittelfristig vorausschauendes Leerstandmanagementkonzept 	<ul style="list-style-type: none"> - Erstellung Managementkonzept bzw. Leitlinie für Leerstandvermeidung inkl. Befragung Leerstandeigentümer - Erweiterung Baulückenbörse mit Leerständen/Immobilien
---	---	---	--

5. Handlungsempfehlungen und Bausteine der Innenentwicklung

5.1 Bausteine der Innenentwicklung für Kommunen

Die Zusammenarbeit mit den Modellkommunen hat gezeigt, dass erhebliche innerörtliche Baulandpotenziale im Siedlungsbereich vorhanden sind. Die Potenziale sind häufig durch eine kleinteilige Struktur mit räumlich weit gestreuten Potenzialflächen sowie unterschiedlichen Potenzialtypen gekennzeichnet (z.B. Baulücken, leerstehende Wohngebäude, Brachflächen etc.). Jede Kommune weist hier eine individuelle Variation von Flächentypen und Prioritäten auf. Gleichwohl haben sich zur Wertung und Mobilisierung der innerörtlichen Baupotenziale ähnliche Aufgabenstellungen und Herausforderungen herauskristallisiert.

Die dafür erforderlichen Instrumente und Maßnahmen sind für andere Kommunen mit ähnlicher Aufgabenstellung im Landkreis und darüber hinaus übertragbar.

Diese Bausteine der Innenentwicklung sind nachfolgend in Tabelle 10 zusammengestellt und in ihrem Zweck, Inhalt und Gewinn für die kommunalpolitische Diskussion und Entwicklung kurz beschrieben. Die Bausteine konzentrieren sich dabei vor allem auf kommunikative und informatorische Instrumente sowie innovative, bisher in der Innenentwicklung noch wenig eingesetzte Initiativen. Bereits langjährig in den Kommunen eingesetzte Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. Stadtsanierung, Brachflächenrecycling, Umnutzung von Einzelobjekten) sowie Instrumente der bau- und planungsrechtlichen Absicherung innerörtlicher Planungen (z.B. Bebauungsplanung nach § 13a BauGB) bleiben davon unberührt und sind als wichtige Umsetzungsmaßnahmen je nach Bedarf zu berücksichtigen.

Tab 10: Bausteine der Innenentwicklung

Baustein:	Grundsatzzerklärung zur Innenentwicklung
Maßnahme:	Entwurf, Abstimmung und Verabschiedung einer Grundsatzzerklärung zur Innenentwicklung mit Formulierung von Zielen und Maßnahmen
Ziel:	Förderung des Bewusstseinsbildungsprozesses sowie kommunalpolitische Bekenntnis zur vorrangigen Innenentwicklung als Grundsatzziel bei der weiteren Siedlungsentwicklung
Gewinn:	Legitimierte Beschlussfassung zur Innenentwicklung dient als ein Grundsatz bei zukünftigen Abwägungen und Beschlussfassungen zur Siedlungs- und Ortskernentwicklung (Außenwirkung, Bindungskraft nach Innen)

Baustein:	Kommunikation, Informations- und Öffentlichkeitsarbeit
Maßnahme:	Informations- und Öffentlichkeitsarbeit zum Thema Innenentwicklung in Form von Printmedien (Flugblätter, Handreichungen, Broschüren), Informationsveranstaltungen, Presseartikeln und Ausstellungen
Ziel:	Sensibilisierung und Aufklärung der Verwaltung, der politischen Gremien und der Bürger zu Notwendigkeit und Potenzialen der Innenentwicklung (Argumente, Bestandszahlen, Vergleichsrechnungen, Beispiele), Abbau von Vorbehalten und Hemmnissen
Gewinn:	Höhere Bereitschaft in der Bevölkerung, dem Thema positiv zu begegnen, (stärkere) Berücksichtigung der Möglichkeiten des Wohnens im Bestand bei Überlegungen zur zukünftigen Wohnsituation (Neu-/Umbau, Sanierung etc.)

Baustein:	Kataster der Innenentwicklungspotenziale inkl. Monitoring
Maßnahme:	Systematische Erfassung und Bewertung der Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, Althofstellen, Brachen etc.) mit EDV-gestützten Katastern inkl. Monitoring der Siedlungsentwicklung
Ziel:	Schaffung eines Überblicks über Umfang und Qualitäten der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale als qualifizierte Grundlage aller flächenbezogenen Entscheidungen in der Kommune
Gewinn:	Vollständige Darstellung der Innenentwicklungspotenziale und vielfältigen Möglichkeiten der Auswertung, Bilanzierung und Präsentation, bietet Einstieg in den Bewusstseinsbildungsprozess für mehr Innenentwicklung (graphische Veranschaulichung), liefert Fakten für die kommunalpolitischen Argumentation und Steuerung der zukünftigen Siedlungsentwicklung und bietet Erfolgsbilanz über realisierte Innenentwicklung gegenüber Gremien und Öffentlichkeit

Baustein:	Wohnbaulandbedarfsberechnung und Gegenüberstellung mit Innenentwicklungspotenzialen
Maßnahme:	Standardisierte Berechnung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs auf Grundlage der Bevölkerungsprognose und des Auflockerungsbedarfs
Ziel:	Darlegung einer realistischen Wohnbaulandbedarfsprognose unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung, Veranschaulichung des Verhältnisses zwischen Innenentwicklungspotenzialen und zukünftigen Bedarf
Gewinn:	Nachvollziehbare und vergleichbare Wohnbaulandbedarfszahlen als Argumentationshilfe in der kommunalpolitischen Siedlungsentwicklungsdebatte, Verdeutlichung der Bedeutung des Umfanges an Innenentwicklungspotenzialen

Baustein:	Eigentümersprache bei Baulücken
Maßnahme:	Schriftliche Eigentümeransprache bei Baulücken und Leerstandseigentümern
Ziel:	Informationen über Interessen, Verkaufsbereitschaft und Beratungsbedarf der Grundstückseigentümer zu gewinnen inkl. Sensibilisierung von Bürgerschaft und Eigentümern
Gewinn:	Kenntnis über die Grundstücke mit verkaufsbereiten Eigentümern, verbesserte Bedarfseinschätzung in der Siedlungsentwicklungsplanung (Planungssicherheit), Möglichkeit maßgerechter Service- und Beratungsleistungen, Grundlage für Web-basierte Baulückenbörse

Baustein:	Qualitäts- und Neustrukturierungs-Check für nachverdichtungsgeeignete Quartiere
Maßnahme:	Vergleichende Beurteilung nachverdichtungsgeeigneter Siedlungsquartiere im gesamten Gemeindegebiet (Check mit Quartierssteckbrief)
Ziel:	Ermittlung von Siedlungsbereichen mit erhöhtem Modernisierungs- und Neustrukturierungsbedarf unter Berücksichtigung der städtebaulichen, stadtökologischen und infrastrukturellen Eignung sowie der Eigentümer- und Altersstrukturen
Gewinn:	Bestimmung prioritärer Siedlungsbereiche für eine aussichtsreiche Neustrukturierungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen, effizienter Einsatz von Zeit-, Arbeits- und Finanzmitteln, städtebauliche Neuordnung an besonders geeigneten Standorten

Baustein:	Vorausschauendes Leerstandmanagement
Maßnahme:	Entwicklung Leerstandmanagement mit Befragung von Leerstandeigentümern, Analyse erfolgreicher Generations- und Eigentümerwechsel und Umnutzungen sowie Etablierung von Aktivitäten zur Vermeidung von Leerständen
Ziel:	Mobilisierung bestehender und frühzeitige Vermeidung zukünftiger Leerstände mit Sicherung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, Infrastrukturauslastung und eines attraktiven Ortsbildes
Gewinn:	Erkenntnisse über die Erfolgsfaktoren gelungener Sanierungen und Umnutzungen und Vermeidung von zukünftigen Leerständen, Vermeidung von Imageverlusten, Vorreiterfunktion durch vorausschauendes Leerstandmanagement (Zukunftsthema)

5.2 Aktive Innenentwicklung als Zukunftsaufgabe im Landkreis

Der Landkreis kann das Thema Innenentwicklung und Reduzierung des Flächenverbrauchs durch weitere Aktivitäten fördern. Aufgrund der freiwilligen Aufgabenstruktur im Themenfeld Innenentwicklung kommen vor allem kommunikative und informatorische Maßnahmen in Betracht. Die Maßnahmen eignen sich im besondere Maße für eine übergemeindliche Präsentation sowie zur Unterstützung gerade auch kleinerer Gemeinden. Der Prozess der Bewusstseinsbildung in den Gemeinden für mehr Innenentwicklung kann so angemessen unterstützt und muss nicht von jeder Kommune in Eigeninitiative – über das Tagesgeschäft hinausgehend - geleistet werden.

Eine wesentliche Bedeutung nehmen dabei Maßnahmen zur Sensibilisierung der Kommunen und der Öffentlichkeit ein. Durch Vermittlung der Vorteile der Innenentwicklung kann das Bewusstsein für die Notwendigkeit einer verstärkten Innenentwicklung in den Kommunen des Landkreises gefördert werden und der Gesamtzusammenhang eines haushälterischen Umgangs mit Flächen mit Bedeutung für die Kommunen, aber auch Eigentümer und jeden einzelnen Bürger veranschaulicht werden. Zugkräftige Argumente sind hier z. B. die verbesserte Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen mit positiven Effekten für die Kommune (z. B. geringere Unterhaltskosten) und für die Bürger (z. B. Vermeidung von Kostensteigerungen für die Nutzung der Infrastruktur). Weitere Aspekte, die hier eine Rolle spielen und die zunächst nicht mit dem Thema Innenentwicklung assoziiert werden sind z. B. die Überalterung und Ausdünnung von Quartieren und die mangelnde Auslastung von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen in älteren Siedlungsquartieren. Hier kann die Mobilisierung innerörtlicher Grundstücke oder Grundstücksteile zum Zuzug von Familien und einer verstärkten Kundennachfrage im Quartier beitragen. Es kommt zu einer Durchmischung der Siedlungsbereiche und der Annäherung an die ursprüngliche Dichte, für die die Quartiere einmal ausgelegt waren. Abbildung 14 zeigt eine Übersicht der Vorteile der Innenentwicklung für Kommune, Anwohner und neue Bürger.

Vorteile der Innenentwicklung für unterschiedliche Zielgruppen

Für die Kommune

- bessere Auslastung vorhandener Infrastruktur
- Kostenersparnis, da weniger neue Infrastruktur erstellt werden muss
- innerörtliche Belebung und Aufwertung
- Bewahrung der Ortsbilder / Schaffung moderner Wohnqualitäten
- Erhalt der Erholungs- und Landschaftsqualitäten am Siedlungsrand

Für die Anwohner

- Sicherung von Geschäften und Dienstleistungen im Ortskern
- Vermeidung von Kostensteigerungen bei der Infrastrukturnutzung
- Beseitigung ungeordneter Flächen im Ortsbild
- Zuzug von Familien / Durchmischung und Verjüngung älterer Wohngebiete
- Erhaltung und Schaffung von Lebensqualität

Für Neubürger

- Zuzug in gewachsenes Quartier mit kalkulierbaren Standortqualitäten
- leichte Erreichbarkeit von Infrastruktur wie Kindergarten, Bushaltestelle und Geschäften
- Einsparung von Erschließungskosten

Abbildung 14: Vorteile der Innenentwicklung für unterschiedliche Zielgruppen

Im Zusammenhang mit dem haushälterischen Umgang mit Siedlungsflächen in den Gemeinden gilt es auch über die Kostenargumente und die Kostenwahrheit von Neubaugebieten auf der grünen Wiese zu sprechen. Mit der Erstellung neuer Baugebiete ist nicht nur die erstmalige Herstellung und Einrichtung des Gebietes verbunden, was zum großen Teil über das Erschließungsbeitragsrecht abgerechnet werden kann, sondern es sind weitere Kostenarten zu berücksichtigen. So sind die Kosten der Finanzierung, der Unterhaltung und Instandsetzung sowie Erneuerung in den Abwägungsprozess zur Erweiterung von bestehender Siedlungsflächen mit einzubringen (s. Abb. 15).

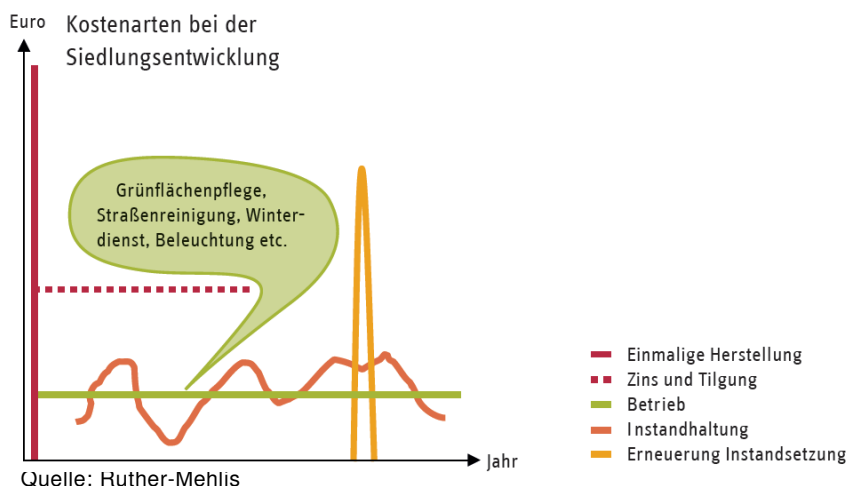


Abbildung 15: Kostenarten bei der Siedlungsentwicklung

Die Unterstützung privater, verkaufsbereiter Eigentümer bei der Mobilisierung ihrer Grundstücke, die insgesamt in der Summe den Bedarf eines kleinen Neubaugebietes decken, schneidet hier z. B. im Verhältnis kostengünstiger ab und führt nicht zu dauerhaften Belastungen des kommunalen Haushaltes.

Die Vermittlung der Vorteile der Innenentwicklung und der möglichen Nachteile einer weiteren Siedungsflächenausweitung (geringere Auslastung der Infrastruktur, Wertminderung bei Immobilien durch Überangebot) können über verschiedene Medien und Initiativen vermittelt werden. Im einzelnen kommen hierfür in Frage:

- Veranstaltungen und Workshops (inkl. externer Referenten und Praxisvertreter, z.B. Bürgermeister),
- Broschüren/Handreichungen für die Zielgruppen Kommunen und/oder Bauwillige,
- Ausstellung über Innenentwicklung und gute Beispiel im Landkreis,
- Aufbau eines Internetportals (Serviceplattform Bauen im Bestand, inkl. z.B. Baulückenbörse) und
- durch regelmäßige Pressearbeit in der örtlichen Presse (z. B. Serie über Bauherren/-familien im Bestand).

Eine besondere Rolle für die Motivation von Bürgern und Bauwilligen spielt dabei auch die Präsentation positiver Beispiele aus den Kommunen des Landkreises.



Abbildung 17: Umnutzung und Erweiterung einer Hofstelle für Wohnen



Abbildung 16: Umnutzung eines landwirtschaftlichen Anwesens als Seniorenwohneinrichtung

6. Literatur- und Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert.

Kauertz, Christine und Koch, Katharina (2008): Die Zukunft liegt im Bestand – Perspektiven und Handlungsempfehlungen. BWGZ Gemeindetag Baden-Württemberg 21, S. 802-806.

Koch, Katharina (2008): Innenentwicklung – unterschätzte Chance für kleine und große Gemeinden. BWGZ Gemeindetag Baden-Württemberg 7, S. 220-223.

Müller-Herbers, Sabine und Kauertz, Christine (2010): Innenentwicklungspotenziale auf kommunaler und regionaler Ebene – Ermittlung des realisierbaren Potenzials. In: Frerichs, Stefan, Manfred Lieber und Thomas Preuß (Hrsg.): Flächen- und Standortbewertung für ein nachhaltiges Flächenmanagement. Methoden und Konzepte aus dem Förderschwerpunkt REFINA . (Beiträge aus der REFINA-Forschung, Reihe RFINA Band V), S. 141-163.

Müller-Herbers, Sabine und Molder, Frank (2009): Eigentümeransprache lohnt sich. In: Bock, Stephanie, Ajo Jinzen und Jens Libbe (Hrsg.): Nachhaltiges Flächenmanagement in der Praxis erfolgreich kommunizieren. Ansätze und Beispiele aus dem Förderschwerpunkt REFINA. (Beiträge aus der REFINA-Forschung, Reihe REFINA Band IV), S. 67 – 76.

Regionalverband Mittlerer Oberrhein (2003): Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003. Karlsruhe. (www.region-karlsruhe.de/fileadmin/files/Regionalplan/Regionalplan_2003/Strukturkarte.pdf, 17.02.2011)

Statistisches Landesamt Baden Württemberg (STALA) 2010: Fläche, Bevölkerung - Struktur- und Regionaldatenbank. Stuttgart. (<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/SRDB/home.asp?H=BevoelkGebiet>, 15.02.2011)

Umweltministerium Baden-Württemberg / Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit (Hrsg.) (2008): Kleine Lücken - Große Wirkung. Baulücken, das unterschätzte Potenzial der Innenentwicklung. Konzept: Baader Konzept GmbH. Broschüre für Bürger und Kommunen. (www.hai-info.net/HAI_Folder_090109.pdf)

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (WM) (2009): Hinweise des Wirtschaftsministeriums zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB vom 01.01.2009. Stuttgart.

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (WM) (Hrsg.) (2002): Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg. Stuttgart.

ANLAGE

Quartierssteckbrief (Vordruck)

Steckbrief Quartier	
Beschreibung:	
Lage im Ort: (Ausschnitt aus Kataster und Luftbild)	
Kategorie	Bestandsaufnahme
Allgemein:	
Flächengröße insgesamt	
Anzahl Flächen	
Anzahl der Flächen je Innenentwicklungspotenzialtyp	
überbauter Anteil	
Nutzung / Bebauung:	
vorwiegende Bauweise	
Erschließung	
Flächennutzungsplan	
Baurecht	
sonstige rechtliche Vorgaben	
informelle Planungen	
Alter der Bebauung	
vorwiegende Nutzungsart	
Wohnwert	
städtebauliche Wertigkeit	

Kategorie	Bestandsaufnahme
Lage / Infrastruktur:	
Lage der Flächen im Ort	
Erreichbarkeit des Zentrums	
Entfernung zu sozialen Einrichtungen	
Anbindung an Verkehrsinfrastruktur	
Bevölkerungs-/ Altersstruktur	
Anzahl Haushalte > 75 Jahre	
Anzahl Familien	
Anzahl Leerstände	
Eigentümerinteressen und Entwicklungsziele	
Eigentümerstruktur	
Eigentümerinteressen	
Entwicklungsziele der Gemeinde	
Aktivierungsaufwand	
verkehrliche Erschließung	
Ver- & Entsorgungsinfrastruktur	
Bodenordnung	
Planungsrecht	
Infrastruktur / Erschließung	
Erschließung vorhanden	
ausreichende Ver-/ Entsorgungsinfrastruktur vorhanden	
Gesamteinschätzung	
Konfliktpotenziale	
Handlungsbedarfe	
Entwicklungspotenzial	
Priorität Quartier	