

Forschungsbericht BWPLUS

Anhänge zum Schlussbericht

PFIF Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg - Qualität und Service -

von

Matthias Buchert (Öko-Institut e.V.)

Daniel Bleher (Öko-Institut e.V.)

Sabine Müller-Herbers (Baader Konzept GmbH)

Stefan Mayer (Baader Konzept GmbH)

Christine Kauertz (Baader Konzept GmbH)

Alfred Ruther-Mehlis (Hochschule Nürtingen-Geislingen)

Heidrun Fischer (Hochschule Nürtingen-Geislingen)

Steffen Schmid (Referat für Stadtentwicklung und Bauen; Stadt Freiburg i. Br.)

Förderkennzeichen: BWR 28003 – BWR 28006

Die Arbeiten des Programms Lebensgrundlage Umwelt und ihre Sicherung werden mit
Mitteln des Landes Baden-Württemberg gefördert

November 2011

Anhang 1

Arbeitshilfen zu den Standards der Siedlungsentwicklung

- a. Allianz zum Nachhaltigen Flächenmanagement
- b. Arbeitshilfe zur Erfassung und Bemessung vorhandener Innenentwicklungspotenziale
- c. Arbeitshilfe Qualitäts-Check
- d. Ausgedruckte Fassung der MS Excel Datei Qualitäts-Check
- e. Arbeitshilfe Monitoring
- f. Anhang: Indikatoren der Siedlungsentwicklung der LUBW
- g. Interviewleitfaden für befragte Kommunen zu Standards der Siedlungsflächenentwicklung

Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg – PFIF

Allianz zum Nachhaltigen Flächenmanagement

Am 7. Dezember 2009 findet im Rahmen der zweiten Forums-Veranstaltung des vom Land Baden-Württemberg geförderten BWPlus-Projektes „Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg“ die öffentliche Unterzeichnung der Allianz zum Nachhaltigen Flächenmanagement statt.

Die Allianz zum Nachhaltigen Flächenmanagement bildet ein freiwilliges Bündnis zwischen Städten und Gemeinden der Region Freiburg. Die Allianz wird unterstützt durch das Regierungspräsidium Freiburg sowie die Landratsämter Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen, um die Akzeptanz der Gemeinden auf der einen Seite sowie die Anerkennung ihrer Bemühungen für nachhaltiges Flächenmanagement auf der anderen Seite zu gewährleisten.

Ziel der Allianz ist es, durch die Anwendung von Standards im Rahmen der Bauleitplanung eine zukunftsfähige, bedarfsorientierte und qualitätsvolle Siedlungsflächenentwicklung in der Region zu fördern und zu etablieren.

Die Bündnispartner streben an, gemäß der Strategie der Landesregierung (Bündnis Flächen gewinnen, Zielvereinbarung zum Bauflächenbedarf), einen aktiven Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs in der Region Freiburg zu leisten. Als Fundament dient der bereits bestehende regionale Dialog, der eine Zusammenarbeit auf Augenhöhe ermöglicht. Die Bündnispartner nehmen damit auch eine Vorreiterrolle zur Gewährleistung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung innerhalb der Regionen Baden-Württembergs ein.

Die Allianz zum Nachhaltigen Flächenmanagement gründet sich auf die Basis von:

- **Anwendung einer Arbeitshilfe zur Erfassung und Bemessung vorhandener Innenentwicklungspotenziale** in den Gemeinden und deren Berücksichtigung im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung. Ziel ist eine angemessene Berücksichtigung der Innenentwicklungspotenziale und damit verbunden eine Verringerung der Außenentwicklungsbedarfe. Die Erfassung und Anrechnung dieser Flächen ist gemäß der Zielvereinbarung zum Bauflächenbedarf Genehmigungsvoraussetzung für neue zusätzliche Flächenbedarfe in den Gemeinden.
- **Anwendung eines Qualitäts-Check** für bedarfsgerechte und qualitätvolle Neubaugebietsentwicklungen am Siedlungsrand (Außenentwicklung), die trotz Berücksichtigung realisierbarer Innenentwicklungspotenziale erforderlich sind.

Anhang 1a

- **Erfolgsbilanzierung (Monitoring)** der Innenentwicklung auf Grundlage der Indikatoren zur Siedlungsflächenentwicklung der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW). Ziel ist eine turnusmäßige Berichterstattung zur Erfolgskontrolle und zur Förderung eines neuen Verständnisses in der Siedlungsentwicklung.

Die gemeinsame Anwendung der Standards zur Siedlungsentwicklung unterstützt die Kommunen in der Praxis, fördert die Verwendung gleicher methodischer Ansätze und gewährleistet für die Kommunen in der Region vergleichbare Ausgangsbedingungen. Damit wird der bewusste Umgang mit Flächenpotenzialen und Flächenbedarfen gestärkt und Argumentations- und Entscheidungshilfen für die nachhaltige Siedlungsentwicklung je Kommune und in der Region insgesamt bereitgestellt.

Zur Anwendung der Standards stehen folgende Handlungshilfen zur Verfügung:

- Arbeitshilfe mit Anwendungsbeispiel für eine gemeinsame Vorgehensweise zur Erfassung/Bemessung und Berücksichtigung von Innenentwicklungspotenzialen in der Bauleitplanung
- Qualitäts-Check zur Bewertung potenzieller Wohnbauflächen
- Erfolgsbilanzierung der Innenentwicklung (Siedlungsflächenmonitoring).

Alle Arbeitshilfen wurden im Rahmen von Workshops im PFIF-Projekt mit den beteiligten Kommunen erarbeitet und abgestimmt.

PFIF – Modul Standards der Siedlungsentwicklung

Arbeitshilfe für eine gemeinsame Vorgehensweise zur Erfassung/Bemessung und Berücksichtigung von Innenentwicklungspotenzialen bei Wohnbauflächen

Erfassung der Innenentwicklungspotenziale in den Kommunen

1. Untersuchungsraum und Vorgehensweise zur Erfassung

Als Innenentwicklungspotenziale werden zum einen für Wohnbebauung festgesetzte, noch nicht bebaute Bauflächen / Grundstücke in Bebauungsplänen, zum anderen prinzipiell für eine Wohnbebauung aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich herangezogen (Untersuchungsraum = Bebauungsplangebiete und Gebiete nach § 34 BauGB).

Vorgehensweise:

- Erfassung von Baulücken durch Auswertung von automatisierten Liegenschaftskataster und Luftbildern bzw. vorhandener Baulückenkataster
- Erfassung von Brachflächen und Althofstellen aufbauend auf der Kenntnis von Verwaltung/ Bürgermeister bzw. Auswertung vorhandener Kataster
- Überprüfung der Flächen vor Ort (ggf. nur fragliche Flächen)
- Darstellung in Plänen (digital oder analog) oder Listen
-

2. Mindestanforderungen an die Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen

- Einheitliche Kategorien
 - Baulücken
 - Brachflächen
 - Geringfügig genutzte bzw. untergenutzte Flächen (optional)
 - Althofstellen (nur in ländlich geprägten, geschlossenen Gemeinden/Ortsteilen; jedoch nicht in Gebieten nach § 35 BauGB)
- Flächendeckende Erfassung in allen Ortsteilen
- Nur im Innenbereich (= Gebiete nach § 34 BauGB und B-Plangebiete) (sowohl alte Bebauungsplangebiete, z.B. aus den 1960er Jahren, als auch neuere)
- Mindestgröße der Potenzialflächen: ca. 300 m² (Eignung für Doppel- oder Einfamilienhaus) unter Berücksichtigung von Grundstückszuschnitt, Erschließungsmöglichkeit etc. sowie der örtlichen Baustruktur und dem Ortsbild

Die Hinweise der Zielvereinbarung zum Bauflächenbedarf zwischen Regierungspräsidium und Landratsämtern sind zu berücksichtigen.

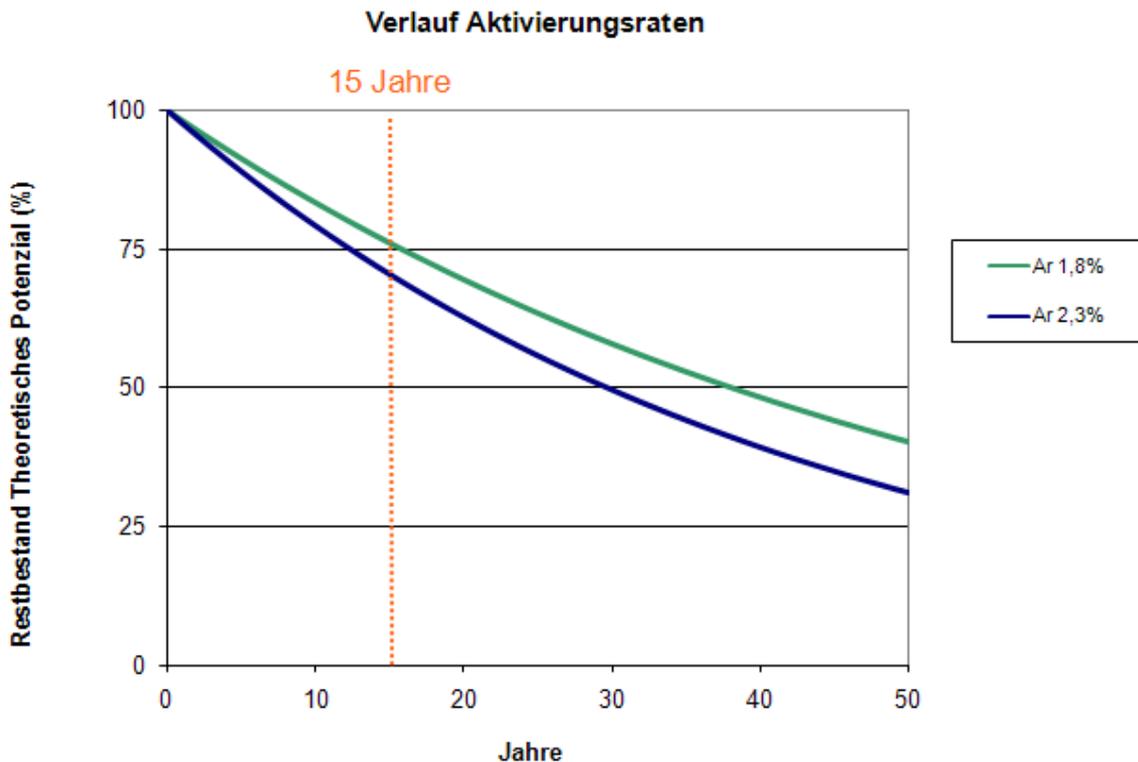
Im Ergebnis liegen damit die theoretischen Innenentwicklungspotenziale einer Gemeinde vor. Die Aktivierung aller theoretisch erfassten Innenentwicklungspotenziale ist aufgrund verschiedener Aspekte wie beispielsweise Eigentümerinteressen, städtebaulicher und stadttökologischer Gesichtspunkte nicht realistisch und kann nicht das Ziel einer qualitätsorientierten Innenentwicklung sein. Es gilt das realisierbare Innenentwicklungspotenzial abzuleiten.

Bemessung des realisierbaren Innenentwicklungspotenzials

Durch die Anwendung von Aktivierungsraten zur Ermittlung des realisierbaren Innenentwicklungspotenzials entfällt der Aufwand einer Einzelflächenbetrachtung zur Beurteilung der Aktivierbarkeit. Stattdessen wird eine Annahme zur Aktivierbarkeit aller Innenentwicklungspotenziale einer Gemeinde getroffen.

Für Kommunen im ländlichen Raum wird eine Aktivierungsrate von 1,8 % pro Jahr angesetzt, d.h. es wird davon ausgegangen, dass im Planungszeitraum pro Jahr 1,8 % der Innenentwicklungspotenziale aktiviert werden können. Bei einem Planungszeitraum von 15 Jahren würde dies einer Aktivierung von ca. 24 % der Innenentwicklungspotenziale entsprechen (s. Abbildung und Tabelle).

Für Kommunen im Verdichtungsraum sowie in der Randzone des Verdichtungsraums wird eine Aktivierungsrate von 2,3 % pro Jahr angesetzt, d.h. es wird davon ausgegangen, dass im Planungszeitraum pro Jahr 2,3 % der Innenentwicklungspotenziale aktiviert werden können. Bei einem Planungszeitraum von 15 Jahren würde dies einer Aktivierung von ca. 30 % der Innenentwicklungspotenziale entsprechen (s. Abbildung und Tabelle).



Jahre	1,80%	2,30%
0	100,0	100,0
1	98,2	97,7
2	96,4	95,5
3	94,7	93,3
4	93,0	91,1
5	91,3	89,0
6	89,7	87,0
7	88,1	85,0
8	86,5	83,0
9	84,9	81,1
10	83,4	79,2
11	81,9	77,4
12	80,4	75,6
13	79,0	73,9
14	77,5	72,2
15	76,2	70,5

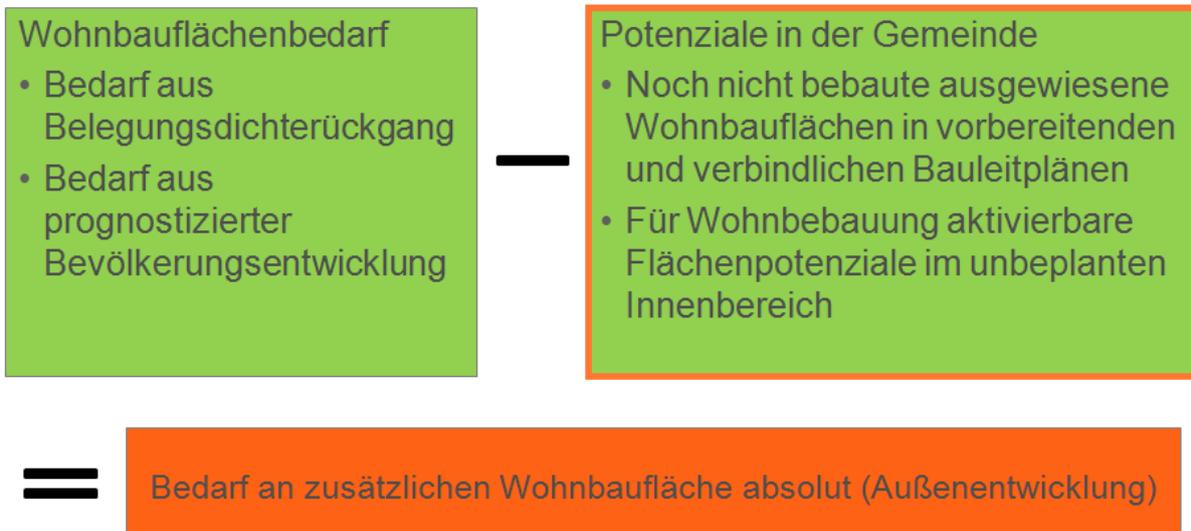
Die Vorgehensweise wurde im Rahmen des komreg-Projektes „Kommunales Flächenmanagement in der Region“ (2006-2008) erarbeitet und erfolgreich erprobt. Die Methode findet bereits in weiteren Kommunen der Region Anwendung in der Flächennutzungsplanerstellung. Insgesamt wurden – wie die Aktivierungsrate-Verlaufskurve zeigt – konservative Annahmen zur Bestimmung des realisierbaren Anteils an Innenentwicklungsflächen getroffen.

Berücksichtigung der Innenentwicklungspotenziale und Flächenreserven in der Bauleitplanung

Die realisierbaren Innenentwicklungspotenziale gilt es schließlich auf den erforderlichen zukünftigen Wohnbauflächenbedarf der betreffenden Gemeinde anzurechnen. Dabei ist der Innenentwicklung im beplanten und unbeplanten Innenbereich Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Das Vorgehen zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs orientiert sich dabei an den Vorgaben der Zielvereinbarung zwi-

Anhang 1b

schen Landratsämtern und Regierungspräsidium sowie der aktuell vorliegenden Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise in Baden-Württemberg und wird nachfolgend schematisch dargestellt (s. Abbildung). Die Vorgaben gelten als Genehmigungsvoraussetzung für neue zusätzliche Flächenbedarfe der Gemeinden.



Die Anrechnung der Innenentwicklungspotenziale wird nachfolgend am Beispiel einer fiktiven Gemeinde vorgestellt (vgl. Hinweise des Wirtschaftsministeriums zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB vom 01.01.2009 sowie Zielvereinbarung zwischen Landratsämtern und Regierungspräsidium).

Beispiel Gemeinde (Unterzentrum) mit 5.450 EW im Ländlichen Raum:

1. Bedarf aus Belegungsdichterückgang

$5.450 \text{ EW} \times 0,5 : 100 \times 15 \text{ Jahre} = 409 \text{ EW}$
(fiktiver EW-Zuwachs: Weniger EW/WE, mehr Wohnfläche/EW)

2. Bedarf aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung

$5.610 - 5.450 \text{ EW} = 160 \text{ EW}$ -> Einwohnerzuwachs gesamt: 569

3. Ansatz des Orientierungswerts zu Einwohnerdichten aus dem Regionalplan bzw. den Hinweisen in der Zielvereinbarung

Hier: Unterzentrum = 70 EW/ha

4. Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs

$569 \text{ EW} : 70 \text{ EW/ha} = 8,13 \text{ ha}$

5. Bestimmung des realisierbaren Innenentwicklungspotenzials (Planungszeitraum 15 Jahre)

18 ha theoretisches Innenentwicklungspotenzial
 $\times 24 \% \text{ (Aktivierungsrate } 1,8\%/ \text{Jahr)}$

Anhang 1b

= 4,29 ha realisierbares Innenentwicklungspotenzial

6. Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs

8,13 ha Flächenbedarf relativ

- 1,57 ha bereits ausgewiesene Wohnbauflächen

- 4,29 ha Innenentwicklungspotenziale

= 2,27 ha absoluter zusätzlicher Flächenbedarf

Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg - PFIF

Qualitäts-Check zur Bewertung potenzieller Wohnbauflächen

Der Qualitäts-Check zur Bewertung potenzieller Wohnbauflächen ist als Instrument für die kommunale Praxis konzipiert. Der Qualitäts-Check soll die bedarfsgerechte und qualitätsvolle Entwicklung von neuen Wohngebieten, die trotz der Berücksichtigung realisierbarer Innenentwicklungspotenziale erforderlich sind, sichern und fördern. Der Qualitäts-Check berücksichtigt in der Bewertung der potenziellen Gebiete städtebauliche, soziale, ökologische und ökonomische Aspekte, die gemäß kommunaler Schwerpunktsetzung gewichtet werden können.

Der Qualitäts-Check ist als schnell und unkompliziert einsetzbares Bewertungstool (Punktevergabe) zur Anwendung in der Kommunalverwaltung konzipiert und basiert auf dem gängigen Programm MS Excel.

Inhalte und Anwendung:

Berechnung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfes

Als Service bietet der Qualitäts-Check die Berechnung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfes der Gemeinde an. Die Berechnungsmethode orientiert sich an den Hinweisen des Wirtschaftsministeriums zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

Gebietsbewertung anhand von Merkmalen für qualitativvolles Wohnbauland

In einer **Übersicht** werden den Themenfeldern Städtebau, Soziales, Ökologie und Ökonomie jeweils Qualitätsmerkmale für potenzielle Wohnbauflächen zugeordnet (z.B. Bildung und Betreuung). Die Qualitätsmerkmale wurden vom PFIF-Team nach den Erkenntnissen der Arbeitsgruppen des Workshops vom 20.04.2009 erarbeitet und angepasst.

Der **Merkmalkatalog qualitativvollen Wohnbaulands** beschreibt die Zielsetzungen jedes Qualitätsmerkmals aus den Themenfeldern (z.B. wohnortnahes Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen).

Des Weiteren werden die Merkmale anhand von Indikatoren bemessen und über ein Punktesystem bewertet (z.B. Erreichbarkeit einer Grundschule in 500m – 1000m). Die Werte werden automatisch in die Übersicht übertragen. Ergänzende Berechnungshilfen, Definitionen und weiterführende Literatur sind verlinkt und jederzeit abrufbar.

Die Qualitätsmerkmale und die Themenfelder können in der Übersicht unterschiedlich gewichtet werden. Damit können individuelle Voraussetzungen und Zielsetzungen der Gemeinde flexibel behandelt werden.

Qualitäts-Check für Wohnbauflächen

Bedarfsberechnung

Übersicht

Merkmalskatalog

Größe in ha (Bruttobauland)	1,2
-----------------------------	-----

Orientierung am errechneten Bedarf	Mögliche Anzahl an Einwohnern im Gebiet bei einer angegebenen Dichte von	84	Einwohner
		70	Einwohner / ha
	Deckung des in der Bedarfsberechnung ermittelten Flächenbedarfs zu	kein Bedarf ermittelt	%

Anhang 1d

Themenfeld	Gewichtung Themenfeld	Kriterium	Nr.	Merkmal	Punkte Kriterium		Bedeutungs-faktor	Punkte gewichtet		Summe nach Gewichtung Themenbereich
					Ist	max. möglich		Ist	max. möglich	
Städtebau	20	Integration in die Stadtstruktur	1.1	Lage / Städtebaulicher Zusammenhang	4,0	4,0	20 %	80,00	80,00	
			1.2	Mögliche städtebauliche Dichte (im Verhältnis zur Siedlungsstruktur)	4,0	4,0	30 %	120,00	120,00	
			1.3	Schutz und Entwicklung des Ortsbildes	4,0	4,0	20 %	80,00	80,00	
		Standort / Lage	1.4	Bestehende und zu erwartende Nutzungskonflikte	4,0	4,0	15 %	60,00	60,00	
			1.5	Anbindung an das Zentrum / Ortsteilzentrum	4,0	4,0	15 %	60,00	60,00	
					20,0	20,0	100 %	400,00	400,00	80,00
Soziales	30	Infrastrukturversorgung	2.1	Nahversorgung	4,0	4,0	25 %	100,00	100,00	
			2.2	Bildung und Betreuung	4,0	4,0	25 %	100,00	100,00	
			2.3	Anbindung an den ÖPNV (regional und lokal)	4,0	4,0	25 %	100,00	100,00	
			2.4	Freizeit und Kommunikation	4,0	4,0	15 %	60,00	60,00	
			2.5	Belastung durch Emissionen	4,0	4,0	10 %	40,00	40,00	
				20,0	20,0	100 %	400,00	400,00	120,00	
Ökologie	20	Auswirkungen	3.1	Landschaftsbild und Erholung	4,0	4,0	20 %	80,00	80,00	
			3.2	Boden und Grundwasser	4,0	4,0	20 %	80,00	80,00	
			3.3	Lokales Klima	4,0	4,0	20 %	80,00	80,00	
			3.4	Pflanzen und Tiere	4,0	4,0	20 %	80,00	80,00	
			3.5	Bedeutung für die Landwirtschaft	4,0	4,0	20 %	80,00	80,00	
				20,0	20,0	100 %	400,00	400,00	80,00	
Ökonomie	30	Effizienz Folgekosten	4.1	Anbindung an technische Infrastruktur	4,0	4,0	40 %	160,00	160,00	
			4.2	Folgekosten technische Infrastruktur	4,0	4,0	30 %	120,00	120,00	
			4.3	Folgekosten soziale Infrastruktur	4,0	4,0	30 %	120,00	120,00	
				12,0	12,0	100 %	400,00	400,00	120,00	

Summe 100

Endergebnis

400,00

Qualitäts-Check für Wohnbauflächen

Bedarfsberechnung

Übersicht

Merkmalskatalog

Teilergebnis	Einwohnerzuwachs			
		-240	Einwohner (EW)	

C Ergebnisse

Rechnerischer Gesamtzuwachs bis	2024	199	Einwohner (EW)	
---------------------------------	------	-----	----------------	--

Auswahl	Orientierungswerte für Dichte		Auswahl	70	EW / ha
	Oberzentren	90 EW/ha			
	Mittelzentren	80 EW/ha			
	Unterkentren	70 EW/ha			
	Kleinzentren	60 EW/ha			
	sonst. Gemeinden	50 EW/ha			

Teilergebnis	Relativer zusätzlicher Flächenzuwachs	2,84	ha	
--------------	---------------------------------------	------	----	--

D Innenentwicklung und bestehende Flächenreserven

Eigene Angaben	Vorhandenes theoretisches Innenentwicklungspotenzial	18,00	ha	Siehe Arbeitshilfe zur Erfassung/Bemessung und Berücksichtigung der Innenentwicklungspotenziale Angenommene Aktivierungsraten zur Ermittlung des realisierbaren Innenentwicklungspotenzials: 1,8% für den Ländlichen Raum 2,3% für den Verdichtungsraum und die Randzone des Verdichtungsraums Zur Ermittlung der Raumkategorie: siehe Kartenausschnitt Landesentwicklungsplan (LEP) Zur Berechnung des realisierbaren Innenentwicklungspotenzials
Auswahl	Aktivierungsrate	2,3%		
Teilergebnis	Realisierbares Innenentwicklungspotenzial	5,30	ha	
Eigene Angaben	Vorhandene Flächenpotenziale in bestehenden B-Pläne	1,57	ha	

E

Ergebnis	Bedarf an zusätzlicher Wohnbaufläche absolut	0,00	ha	
----------	--	------	----	--

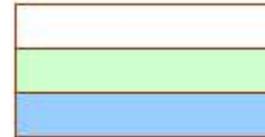
Bedarfsberechnung als Übersicht drucken

Legende

Eingabefeld

Auswahlfeld

Ergebnisfeld



A Strukturdaten

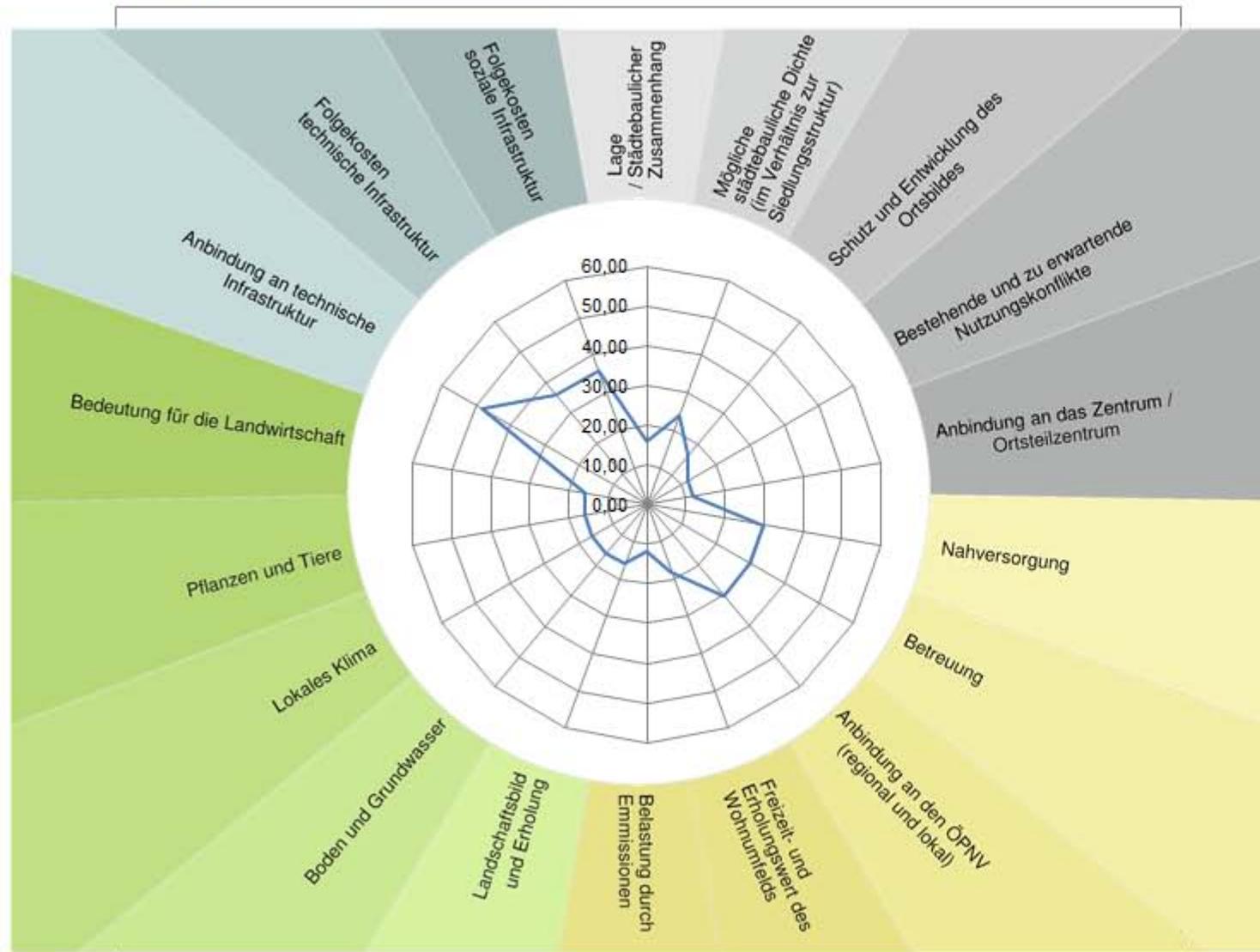
Eigene Angaben	Gemeinde	Musterhausen		Weiterführende Informationen zur Einwohnerentwicklung: Statistisches Landesamt - Regionaldatenbank Als Planungszeitraum für Wohnbauflächen können i.d. R. 15 Jahre angenommen werden Für zentrale Orte oder Gemeinden im Siedlungsbereich können die Prognosen Statistischen Landesamtes "Voraussichtliche Entwicklung der des Bevölkerung mit Wanderungen" herangezogen werden. Für Gemeinden mit weniger als 5000 EW liegen keine Prognosen des Statistischen Landesamtes für die Entwicklung mit Wanderungen vor. Hier kann auf Landkreisprognosen oder Prognosen vergleichbarer Gemeinden zurückgegriffen werden. Für Gemeinden mit Eigenentwicklung können die Prognosen des Statistischen Landesamtes: "Voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung ohne Wanderungen" herangezogen werden.	
	aktuelle Einwohnerzahl		5850 Einwohner		
	Planungszeitraum	Auswahl	15 Jahre / bis Jahr		2024
	Erwartete Einwohnerzahl nach Prognose Stat. Landesamt bis Ende Planungszeitraum		5610 Einwohner (EW)		

B Berechnung

Teilergebnis	1. Bedarf aus Belegungsdichterückgang			
	Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung, i. d. R. mit 0.5% Wachstum p. a. des Planungszeitraums fiktiver Einwohnerzuwachs		439 Einwohner (EW)	

Teilergebnis	2. Bedarf aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung			
	Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung Einwohnerzuwachs		-240 Einwohner (EW)	

Ergebnisgrafik



Vorteilhafte Werte liegen mit einer höheren erreichten Punktzahl näher am äußeren Rand, während sich nachteilige Werte mit einer niedrigeren erreichten Punktzahl näher im Zentrum befinden.

Städtebau

- | | | | | |
|-----|---|--|-----|---|
| 1.1 | Lage / Städtebaulicher Zusammenhang
Die räumliche Konzentration und die Anbindung neuer Siedlungsflächen an bestehenden Strukturen sind Ziel einer qualitativollen Siedlungsentwicklung. | Integration in die Siedlungsstruktur
Je nachdem an welcher Stelle neue Siedlungsflächen entstehen ist der Städtebauliche Zusammenhang zu beurteilen.
<i>Beispieldarstellung:</i> | 4,0 | 4,0 Siedlungsfläche innerörtlich / integriert
2,0 Siedlungsfläche am Siedlungsrand
0,0 Siedlungsfläche in Insellage |
| 1.2 | Mögliche städtebauliche Dichte
Das Erreichen von - entsprechend der Siedlungsstruktur - angemessen hohen Dichtewerten führt zu einer kompakten Siedlungsstruktur und einer geringeren Inanspruchnahme neuer Bau- und Freiflächen. | Dichtewert Geschossflächenzahl (GFZ)
Eine effiziente und zugleich verträgliche Flächenausnutzung wird über die Höhe der GFZ beeinflusst. Eine angemessene Dichte orientiert sich am Siedlungstyp und an der angrenzenden orts- und lagetypischen Bebauung.
Hinweis:
Neue Wohngebiete sollen als Minimum eine GFZ von 0,5 aufweisen.
<i>vgl. BBR: Optimale Nutzung städtebaulicher Dichte</i> | 4,0 | 4,0 Dichte fördert kompakte Siedlungsstruktur (angemessen)
2,0 Dichte orientiert sich am Bestand
0,0 Dichte liegt unter ortstypischer Bebauung |
| 1.3 | Schutz und Entwicklung des Ortsbildes
Das Ortsbild trägt maßgeblich zur Identität der Gemeinde bei, und soll durch neue Siedlungsflächen nicht beeinträchtigt werden. | Verträglichkeit mit dem Ortsbild
Eine mögliche visuelle Beeinträchtigungen des Ortsbildes entsteht z.B. durch unangepasste Gebäudegrößen oder durch die Störung wichtiger Blickbeziehungen | 4,0 | 4,0 visuelle Aufwertung des Ortsbildes
2,0 keine bis geringe visuelle Beeinträchtigung des Ortsbildes
0,0 starke visuelle Beeinträchtigung des Ortsbildes |
| 1.4 | Bestehende und zu erwartende Nutzungskonflikte | ...in die Siedlung hinein
Störenden Nutzungen in der Nachbarschaft geben Hinweise auf eine Beeinträchtigung der Wohnqualität und auf möglicherweise entstehende Konflikte.

...aus der Siedlung heraus
Neue Siedlungsflächen können (z.B. durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens) in bestehenden Wohngebieten zu einer Beeinträchtigung der Wohnqualität führen. | 4,0 | 4,0 keine störenden Nutzungen in direkter Nachbarschaft
2,0 geringfügig störende Nutzungen in direkter Nachbarschaft
0,0 störende Nutzungen in direkter Nachbarschaft |
| | | | 4,0 | 4,0 keine störenden Auswirkungen auf die bestehende Siedlung
2,0 geringe störenden Auswirkungen auf die bestehende Siedlung
0,0 keine störenden Auswirkungen auf die bestehende Siedlung |
| 1.5 | Anbindung an das Ortszentrum / Ortsteilzentrum
Neue Siedlungsflächen sollen gut an das Ortszentrum angebunden werden. | Entfernung zu öffentlichen Einrichtungen
Kurze Entfernungen zu zentralen öffentlichen Einrichtungen, wie Rathaus, Bürgerbüro oder Stadtbücherei ermöglichen den Bewohnern Angebote der Gemeinde wahrzunehmen. | 4,0 | 4,0 Entfernung zur nächsten öffentlichen Einrichtung zwischen 0 - 500 Meter
2,0 Entfernung zur nächsten öffentlichen Einrichtung zwischen 500 - 1000 Meter
0,0 Entfernung zur nächsten öffentlichen Einrichtung über 1000 Meter |

<p>2.1 Nahversorgung Eine gute Ausstattung mit Einzelhandel und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist eine Grundvoraussetzung für ein lebendiges, funktionierendes Orts- bzw. Stadtteilzentrum. Die fußläufige Erreichbarkeit des Ortszentrums animiert die Bewohner Einrichtungen und Einzelhandel im Ort zu Nutzen.</p>	<p>Entfernung zu Nahversorgungszentrum Entfernung zu einer signifikanten Ballung mehrerer anschließend genannter Nutzungen: Einzelhandel des täglichen Bedarfs: Supermarkt, Metzgerei, Bäckerei, Lebensmittelgeschäft, Drogerie Dienstleistung mit viel Kundenverkehr: Bank, Post, Apotheke <i>vgl. Weeber+Partner 2004, S. 34</i></p>	<p>4,0</p>	<p>4,0 Entfernung zwischen 0 - 300 Meter 2,0 Entfernung zwischen 300 - 600 Meter 0,0 Entfernung über 600 Meter</p>
<p>2.2 Bildung und Betreuung Ein gutes, wohnortnahes Bildungs- und Betreuungsangebot ist für Bewohner und Kommunen ein sehr wichtiger "weicher" Standortfaktor.</p>	<p>Erreichbarkeit eines Kindergarten</p>	<p>4,0</p>	<p>4,0 Entfernung zwischen 0 - 500 Meter 2,0 Entfernung zwischen 500 - 1000 Meter 0,0 Entfernung über 1000 Meter</p>
	<p>Erreichbarkeit einer Kindertagesstätte</p>	<p>4,0</p>	<p>4,0 Entfernung zwischen 0 - 500 Meter 2,0 Entfernung zwischen 500 - 1000 Meter 0,0 Entfernung über 1000 Meter</p>
	<p>Erreichbarkeit Grundschule</p>	<p>4,0</p>	<p>4,0 Entfernung zwischen 0 - 500 Meter 2,0 Entfernung zwischen 500 - 1000 Meter 0,0 Entfernung über 1000 Meter</p>
<p>2.3 Anbindung an den ÖPNV Eine gute Anbindung an das Netz des ÖPNV erhöht die Lebensqualität und schont Ressourcen. Gute Anbindungen an den ÖPNV sind für viele Wohnungssuchende ein wichtiges Standortkriterium.</p>	<p>Anbindung an das lokale ÖPNV-Netz Die Entfernung zur nächsten Haltestelle (Bus) gibt Auskunft über die Anbindung an das lokale ÖPNV Netz. Die nächste Haltestelle sollte sich in kurze fußläufiger Entfernung befinden.</p>	<p>4,0</p>	<p>4,0 Entfernung zwischen 0 -300 Meter 2,0 Entfernung zwischen 300 - 600 Meter 0,0 Entfernung über 600 Meter</p>
	<p>Anbindung an den SPNV Die Entfernung zum nächsten Bahnhof gibt Auskunft über die Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr.</p>	<p>4,0</p>	<p>4,0 Entfernung zwischen 0 - 500 Meter 2,0 Entfernung zwischen 500 - 1000 Meter 0,0 Entfernung über 1000 Meter</p>
	<p>Die Reisezeit ins nächste Mittel- oder Oberzentrum Die benötigte Zeit von der eigener Haustür bis zum Zielort gibt Auskunft über die Qualität der Anbindung an das regionale ÖPNV-Netz.</p>	<p>4,0</p>	<p>4,0 Reisezeit bis zu 20 Minuten 2,0 Reisezeit zwischen 20 und 40 Minuten 0,0 Reisezeit über 40 Minuten</p>

<p>4.1</p>	<p>Anbindung an technische Infrastruktur - Verkehrsinfrastruktur je nach Lage der geplanten Siedlungsflächen kann die vorhandene Verkehrsinfrastruktur effektiver genutzt werden und Erschließungskosten können reduziert werden.</p> <p>Anbindung an technische Infrastruktur - leitungsgebundene Netze je nach Lage der geplanten Siedlungsflächen ist ein Anschluss an bestehende leitungsgebundene Netze möglich. Ziel ist es, die vorhandene Infrastruktur effektiver zu nutzen, die Auslastung zu verbessern und somit Kosten zu sparen.</p>	<p>Möglichkeit der Anbindung der notwendigen Erschließung an bereits bestehende Verkehrsinfrastruktur. (z.B. vorhandene einseitige Erschließung)</p> <p>Möglichkeit der Anbindung der notwendigen Erschließung an bereits bestehende leitungsgebundene Netze. (z.B. vorhandenes RÜB oder Kanal)</p>	<p>4,0</p> <p>4,0</p>	<p>4,0 bestehende Verkehrsinfrastrukturen werden besser ausgenutzt 2,0 keine / geringe Anpassung der bestehenden Verkehrsinfrastrukturen notwendig 0,0 erhebliche Anpassung der bestehenden Verkehrsinfrastrukturen notwendig</p> <p>4,0 bestehende leitungsgebundene Infrastrukturen werden besser ausgenutzt 2,0 keine / geringe Anpassung bestehender leitungsgebundener Infrastrukturen notwendig 0,0 erhebliche Anpassung bestehender leitungsgebundener Infrastrukturen notwendig</p>
<p>4.2</p>	<p>Folgekosten technische Infrastruktur Die Nutzungseffizienz beim Betrieb der technischen Infrastruktur (z.B. Straßenreinigung, Unterhaltung der Straßenbeleuchtung) wird immer wichtiger um steigende Kosten im kommunalen Haushalt zu vermeiden.</p>	<p>Ermittlung und Berücksichtigung von Folgekosten der technischen Infrastrukturversorgung.</p> <p><i>Info: fokos bw im Internet</i></p>	<p>4,0</p>	<p>4,0 Folgekosten wurden ermittelt und berücksichtigt (z.B.: unter Nutzung eines Rechentools) 2,0 Folgekosten wurden in die Betrachtung miteinbezogen 0,0 Eine Betrachtung der Folgekosten ist bisher nicht erfolgt</p>
<p>4.3</p>	<p>Folgekosten soziale Infrastruktur Beim Betrieb und Unterhalt von sozialen Einrichtung (Kindergärten, Schulen, Sportstätten,...) werden, gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, Fragen der Anpassungsfähigkeit und der Kosteneffizienz immer wichtiger.</p>	<p>Ermittlung und Berücksichtigung von Folgekosten der sozialen Infrastruktureinrichtungen.</p> <p><i>Info: fokos bw im Internet</i></p>	<p>4,0</p>	<p>4,0 Folgekosten wurden ermittelt und berücksichtigt (z.B.: unter Nutzung eines Rechentools) 2,0 Folgekosten wurden in Betrachtung miteinbezogen 0,0 Eine Betrachtung der Folgekosten ist bisher nicht erfolgt</p>

<p>3.1 Landschaftsbild und Erholung Siedlungsflächen beeinflussen das Landschaftsbild und landschaftsbezogene Möglichkeiten der Erholung.</p>	<p>Vielfalt, Eigenart Die Vielfalt und Eigenart einer Landschaft sind für die Bedeutung des Landschaftsbildes von hoher Bedeutung. <u>Anzeigen: Bewertungsrahmen und Bewertungskriterien</u></p>	<p>4,0</p>	<p>4,0 sehr geringe Bedeutung der Fläche für Landschaftsbild und Erholung 3,0 geringe Bedeutung der Fläche für Landschaftsbild und Erholung 2,0 mittlere Bedeutung der Fläche für Landschaftsbild und Erholung 1,0 hohe Bedeutung der Fläche für Landschaftsbild und Erholung 0,0 sehr hohe Bedeutung der Fläche für Landschaftsbild und Erholung</p>
<p>3.2 Boden und Grundwasser Böden übernehmen zentrale Aufgaben im Naturhaushalt. Sie filtern und speichern etwa das Niederschlagswasser, halten Schadstoffe zurück und bieten Lebensraum. Flächeninanspruchnahme beseitigt oder schädigt Böden samt ihrer Funktionen. Eine Flächeninanspruchnahme kann lokal die Grundwasserneubildung beeinflussen.</p>	<p>Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung Dem Gebot des schonenden Umgangs mit der Ressource Boden soll Rechnung getragen werden. Die Versiegelung von Fläche soll auf das erforderliche Mindestmaß reduziert werden. Ideal ist eine Wiedernutzung bereits versiegelter Fläche. Grundwasserneubildung Die Durchlässigkeit verschiedener Gesteinsformationen bestimmt die Bedeutung der Fläche für die Grundwasserneubildung. Auskunft geben geologische Karten. <u>Anzeigen: Bewertungsrahmen und Bewertungskriterien</u></p>	<p>4,0</p>	<p>4,0 Fläche mit baulicher Vornutzung und größtenteils versiegelt 2,0 Fläche mit teilweise baulicher Vornutzung und stellenweise versiegelt 0,0 Neuinanspruchnahme von Flächen</p> <p>4,0 sehr geringe Bedeutung der Fläche für die Grundwasserneubildung 3,0 geringe Bedeutung der Fläche für die Grundwasserneubildung 2,0 mittlere Bedeutung der Fläche für die Grundwasserneubildung 1,0 hohe Bedeutung der Fläche für die Grundwasserneubildung 0,0 sehr hohe Bedeutung der Fläche für die Grundwasserneubildung</p>
<p>3.3 Lokales Klima Siedlungsflächen können das lokale Kleinklima negativ beeinflussen.</p>	<p>Kaltluftentstehung und Durchlüftung Kaltluftentstehung und Durchlüftung sind Indikatoren die je nach Hangneigung und Bewuchs die Bedeutung einer Fläche für das lokale Klima bestimmen. <u>Anzeigen: Bewertungsrahmen und Bewertungskriterien</u></p>	<p>4,0</p>	<p>4,0 klimatisch und lufthygienisch stark belastetes Gebiet 3,0 klimatisch und lufthygienisch wenig belastetes Gebiet 2,0 Kaltluftentstehungsgebiet mit geringer Neigung 1,0 siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet 0,0 siedlungsrelevante Kaltluftleitbahn</p>
<p>3.4 Pflanzen und Tiere Arten- und Biotopschutz sind allgemein anerkannte gesellschaftliche Ziele. Die Flächeninanspruchnahme u.a. durch neue Siedlungsflächen kann zu Beeinträchtigungen führen.</p>	<p>Biotoptyp (Basisbewertung) ermöglicht eine generalisierende Bewertung vorhandener Biotope. Auskunft gibt der Landschaftsplan und die Schutzgebietskarten der LUBW. <i>Info: Bewertung der Biotoptypen LfU 2005</i> <u>Anzeigen: Bewertungsrahmen und Bewertungskriterien</u></p>	<p>4,0</p>	<p>4,0 keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung 3,0 geringe naturschutzfachliche Bedeutung 2,0 mittlere naturschutzfachliche Bedeutung 1,0 hohe naturschutzfachliche Bedeutung 0,0 sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung</p>
<p>3.5 Bedeutung für die Landwirtschaft Landwirtschaft benötigt ausreichend Flächen, welche hinsichtlich der natürlichen Standortfaktoren und hinsichtlich der strukturellen Gegebenheiten geeignet sind.</p>	<p>Flurbilanz (Wirtschaftsfunktionskarten) Bewertung durch die Landwirtschaftsbehörde nach Bodenschätzung, Hangneigung und agrarstrukturellen Verhältnissen. <i>Wird derzeit landesweit überarbeitet und digital erfasst.</i></p>	<p>4,0</p>	<p>4,0 vollständig versiegelte Fläche 3,0 Untergrenzflur: Fremdnutzungen sind zu befürworten. 2,0 Grenzflur: Fremdnutzungen können auf längere Sicht in Betracht kommen 1,0 Vorrangflur Stufe II: Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben 0,0 Vorrangflur Stufe I: hier müssen Fremdnutzungen ausgeschlossen bleiben</p>

PFIF – Modul Standards der Siedlungsentwicklung

Erfolgsbilanzierung (Monitoring) der Innenentwicklung

Die Erfolgsbilanzierung (Monitoring) dient zur Kontrolle und Bilanzierung der angewandten Maßnahmen in der Innenentwicklung einer Gemeinde. Leistungen in der Innenentwicklung können somit konkret gegenüber politischen Gremien und Bevölkerung benannt und quantifiziert werden.

Ziel ist eine turnusmäßige Berichterstattung (Vorschlag: vierjährig, Fortschreibung der Daten alle zwei Jahre) der Siedlungsflächenentwicklung zur Erfolgskontrolle und zur Förderung eines neuen Verständnisses für eine bedarfsgerechte, nachhaltige Siedlungsentwicklung.

Die Erfolgsbilanzierung bildet eine wesentliche Grundlage für zukünftige siedlungspolitische Entscheidungen einer Gemeinde.

Vorteile einer Erfolgsbilanzierung

- Argumentationsgrundlage und Leistungsnachweis in der Diskussion in den politischen Gremien sowie in und mit der Bevölkerung,
- Fachlich basierte Kommunikation der nachhaltigen Siedlungsentwicklung anhand von Fakten,
- Visualisierung siedlungspolitischer Vorgaben, Wirkungszusammenhänge und Flächeneinsparungen,

Methodik und Anforderungen

Die Erstellung der Erfolgsbilanzierung durch die Gemeinden erfolgt unter Rückgriff auf vorhandene Informationen.

Als Grundlage der Erfolgsbilanzierung wird die Methodik der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) angewandt (siehe Anhang 1). Die Indikatoren zur Siedlungsflächenentwicklung der LUBW stehen für alle Gemeinden im Internet zum Abruf bereit. Die Daten erhebt das Statistische Landesamt in regelmäßigem Turnus nach Raumkategorie und Größenklasse.

Neben der Auswertung der LUBW-Indikatoren soll in der Erfolgsbilanzierung auch die räumliche und bauliche Entwicklung der Siedlungstätigkeit dargestellt werden. Wie ist etwa das Verhältnis Innen- zu Außenentwicklung, dargestellt in Wohneinheiten und Einwohnern? In welcher Einwohner- oder Geschossflächendichte wird gesiedelt? Wenn möglich: Wie verändert sich die Belegungsdichte und die Wohnfläche pro Person?

Hierzu ist es erforderlich, das gemeindliche Innenentwicklungskataster fortzuschreiben und Daten der Regionaldatenbank des Statistischen Landesamts sowie ALK- und Gebäudedaten heranzuziehen.

Optional können Gemeinden eigene Zielvorgaben aufstellen (Beispiel: Mindestanteil der Innen- zur Außenentwicklung).

Anlage 1: Erfolgsbilanzierung (Monitoring)

Indikatoren zur Siedlungsentwicklung der LUBW

(Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg)

Die Indikatoren wurden aufgrund des politischen Ziels der Landesregierung („Netto-Null“) entwickelt und sollen den Gemeinden eine Hilfe für eine zielgerichtete Planung sein. Die Datenbasis wird vom Statistischen Landesamt kostenlos bereitgestellt und aktualisiert.

Die Indikatoren ermöglichen Vergleiche zwischen den Kommunen durch eine Differenzierung in 17 Vergleichsgruppen (Raumkategorie und Größenklasse). Die Indikatoren konzentrieren sich auf solche Aspekte der Bodennutzung, die unmittelbar durch kommunales Handeln beeinflusst werden.

Die Themenfelder und ihre Indikatoren:

Den Rahmen des Modells bildet ein Dreieck aus Flächeneinsatz, Effizienz und Qualität, ergänzt um den Aspekt des Flächenmanagements, der einen direkten Bezug zum örtlichen Baugeschehen herstellt. Jedes Themenfeld stellt die Flächeninanspruchnahme in einen anderen Kontext.

Flächeneinsatz:

Der Indikator wird gemessen als Siedlungsfläche je Einwohner (ausgewiesen in Quadratmeter je Einwohner) und stellt das Ausmaß der durch die Kommunen gesteuerten Flächeninanspruchnahme dar. Der Flächeneinsatz wird hier auf die Siedlungsfläche bezogen. Verkehrsflächen bleiben unberücksichtigt.

Effizienz:

Der Effizienz-Indikator bewertet die Nutzung städtebaulicher Strukturen und wird gemessen als Wohnflächendichte (in Quadratmeter Wohnfläche je Hektar Gebäude- und Freifläche im Bereich Wohnen). Effizienz bezieht sich hier ausschließlich auf Wohnbaugebiete, Erholungs- und Gewerbeflächen bleiben außen vor.

Qualität der Flächennutzung:

Die Qualität der Flächennutzung wird gemessen als Anteil Erholungsflächen an der Siedlungsfläche (in Prozent). Der Bedeutung dieser Flächen für das Wohn- und Arbeitsumfeld soll somit Rechnung getragen werden. Ein hoher Anteil an Erholungsflächen relativiert in gewissem Umfang einen hohen absoluten Flächeneinsatz.

Flächenmanagement:

Der vierte Indikator konzentriert sich auf durch Stadtplanung kurz- bis mittelfristig beeinflusste Aspekte. Die Statistik der Baufertigstellungen von Neubauten wird ausgewertet und der Umfang des Baugeschehens (als Wohn- bzw. Wohn- und Nutzfläche in Neubauten) in Bezug gesetzt zur Entwicklung der jeweils zugehörigen Baugebietsflächen (in Quadratmeter pro Quadratmeter).

Anhang 1f

Wertungsscheibe:

- Darstellung der Ergebnisse der einzelnen Kommunen in Form einer einheitlichen Graphik (Wertungsscheibe) oder durch eine interaktive thematischen Karte möglich

Den vier Themenfeldern ist je ein Sektor des Wertungskreises zugeordnet. An den Strahlen des Kreises sind die Zahlenwerte der zugehörigen Indikatoren angegeben. Dabei sind die Skalen so aufeinander abgestimmt, dass die Werte trotz unterschiedlicher Dimensionen einheitlich auf den jeweiligen Achsen abgebildet werden können. Um einen schnellen Vergleich zu ermöglichen, sind die Durchschnittswerte der entsprechenden Raumkategorie gestrichelt dargestellt oder dunkelgrau unterlegt.

- es gilt: Je näher die Werte im Zentrum der Scheibe liegen, desto besser (vgl. Abb. 1: Wertungsscheibe der Stadt Freiburg)

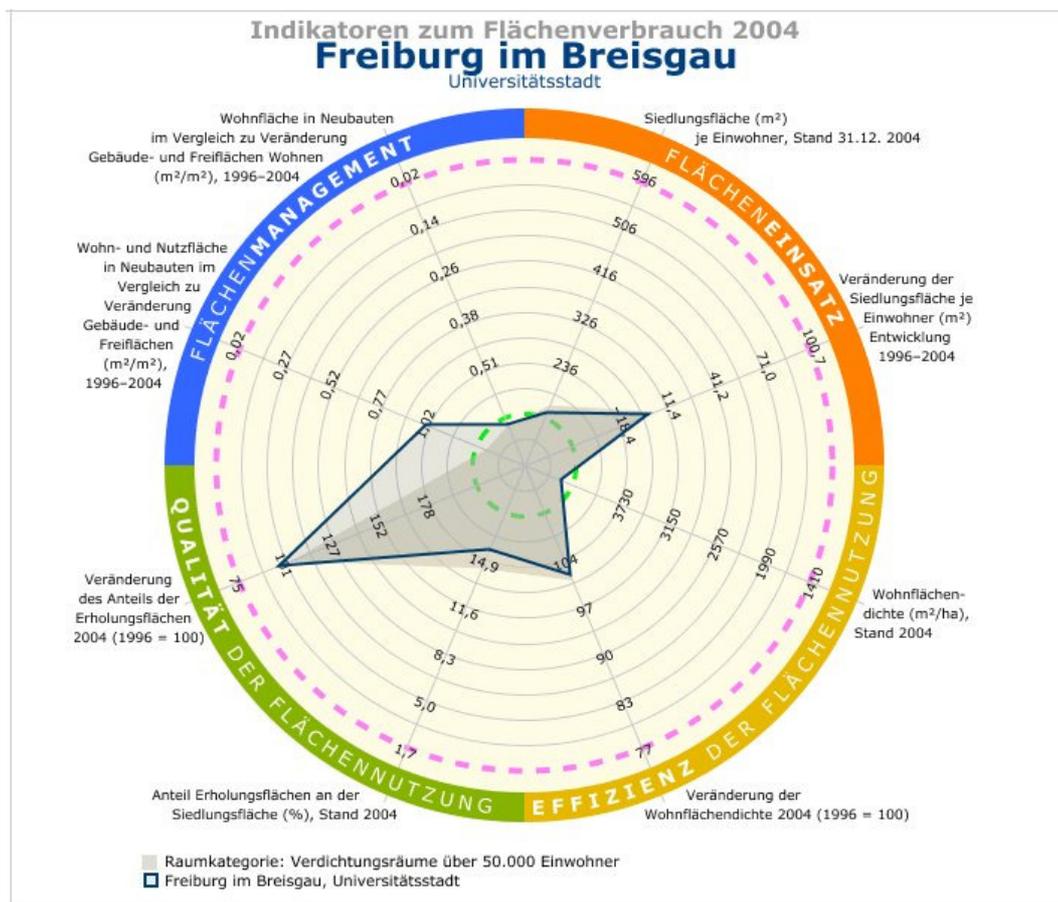


Abbildung 1: Wertungsscheibe der Stadt Freiburg.

Anwendbarkeit

- Vorhandene Datenbasis:
Daten jederzeit abrufbar, turnusmäßige Aktualisierung alle vier Jahre,
- Vergleichbarkeit und Transparenz
durch die einheitliche, objektive Datenerhebung des StaLa gewährleistet,
- Interaktive thematische Karten unterstützen Datendarstellung visuell,
- Weiterverarbeitung der Daten möglich,
- Indikatoren erfüllen drei wichtige Funktionen: Monitoring, Analyse, Controlling

→ Handlungsempfehlungen der LUBW:

Beispiel: Flächenmanagement

Handlungsbezug Flächenmanagement aus kommunaler Sicht:

Die Indikatoren des Themenfeldes Flächenmanagement können durch folgende Maßnahmen zur Innenentwicklung direkt beeinflusst werden:

- Erfassen und Aktivieren von Innenentwicklungspotenzialen
(durch Flächenrecycling, Nachverdichtung, Baulückenschließung),
- Unterstützung von Entwicklungsvorhaben im Bestand
(durch Standortentscheidungen für kommunale Vorhaben, Aufwertung öffentlicher Räume, Sanierungsprogramme).

Gleichzeitig werden die Werte verbessert durch:

- das Erreichen angemessener Siedlungsdichten (Verhältnis Mehr- zu Einfamilienhäuser, Förderung gemischt genutzter urbaner Quartiere),
- zügige und vollständige Umsetzung neuer Baugebiete (Bauplatzvergabe mit Bauverpflichtung),
- das Vermeiden von Flächenleerstand, etwa durch Beteiligung an einem regionalen Gewerbeflächenpool.

Abbildung. 2: Handlungsempfehlung Flächenmanagement

Weiteres Informationsmaterial zum Herunterladen:

Broschüre »[Indikatoren zur Siedlungsentwicklung](#)« (LUBW)

PFIF - Interviewleitfaden zum Thema Standards der Siedlungsflächenentwicklung

TEIL A – BEWERTUNG VON NEUBAUFLÄCHEN (MERKMALS-/PRÜFKATALOG)

1. Was fällt Ihnen zum Thema Standards der Siedlungsflächenentwicklung ein?

2. Welche Standards/Kriterien der Siedlungsflächenentwicklung (z.B. Entfernung zu öffentlichen Einrichtungen) werden in der täglichen Planungspraxis eingesetzt? Wo kommen sie zum Einsatz (z.B. in der Flächennutzungsplanung)?

3. Gibt es zum Einsatz dieser Standards auf kommunaler Ebene (schriftliche) Vorgaben/ Grundlagen oder werden diese im Rahmen der Flächennutzungsplanung jeweils individuell/flächenbezogen eingesetzt?

4. Wo sehen sie Schwierigkeiten bei der Anwendung dieser Standards auf kommunaler Ebene (z.B.: zu hoher Arbeitsaufwand, keine Relevanz für Flächennutzungsplanung)?

-
-
-
-
5. In welcher Hinsicht besteht noch Bedarf zur (Weiter)entwicklung von Standards der Siedlungsflächenentwicklung? Welche Aspekte werden bislang nicht berücksichtigt (z.B. Kostenaspekte)? Welche Aspekte sollten unbedingt berücksichtigt werden?

TEIL B – ERMITTLUNG UND BERÜCKSICHTIGUNG VON INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALEN

1. Halten Sie die Berücksichtigung von Innenentwicklungspotenzialen für wichtig? Warum/Warum nicht?

2. Wie werden die Zielvereinbarungen zwischen Land und Landkreisen bzw. zwischen Regierungspräsidium und Landkreisen eingeschätzt? Sind diese überhaupt bekannt?

3. Welche Vereinbarungen zur Berücksichtigung von Innenentwicklungspotenzialen bestehen bereits zwischen Kommune und Landkreisen (einzelfallbezogene, z.B. im Rahmen der Flächennutzungsplanung, oder allgemeingültige Vorgaben)?

4. Wurden Innenentwicklungspotenziale in der Kommune erfasst? Wie (Vorgehensweise, Kategorien)?

5. Werden Innenentwicklungspotenziale derzeit in der Bauleitplanung angerechnet? Nach welcher Methode (Kommunen mit Baulandkataster vs. Kommunen ohne bzw. minimale Erhebung)? Gibt es einheitliche Kriterien zur Bilanzierung der Innenentwicklungspotenziale in den einzelnen Kommunen?

6. Welche Vorteile ergeben sich durch gemeinsam getragenen Standards der Siedlungsflächenentwicklung in der Region ergeben (Qualitätssicherung, Gleichbehandlung der Kommunen)?

TEIL C – WOHNBAUFLÄCHENPOOL

1. Wie geht die Gemeinde bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen vor? Wie wird der Bedarf abgeschätzt, wie werden Flächen hinsichtlich ihrer Eignung geprüft und bewertet?

2. Welche Entwicklungsmodelle werden bei der Entwicklung und Bereitstellung neuer Wohnbauflächen angewandt. (Investorenmodelle, Zwischenerwerb durch die Kommune, Einheimischenmodelle ...)

Anhang 1g

- 3. Werden bei Neuausweisungen von Wohnbauflächen Abstimmungen mit den Nachbargemeinden vorgenommen (zusätzlich zum Abstimmungsgebot laut BauGB)? Welche Chancen sehen sie in einer frühen Abstimmung zwischen den Gemeinden?**

Dank für Ihre Mitarbeit und Hilfe, Hinweis auf anstehende Veranstaltungen, Homepage etc.

Anhang 2

Ausgewählte Presseinformationen

- a. Pressemitteilung Öko-Institut vom 12. März 2009
- b. Pressemitteilung Öko-Institut vom 17. Februar 2010
- c. Pressemitteilung Öko-Institut vom 3. August 2010
- d. Ausschnitt Amtsblatt der Stadt Freiburg i.Br. vom 12. März 2010
- e. Artikel Badische Zeitung zu PFIF vom 23. September 2009
- f. Artikel der Umwelt-Briefe vom 4.3.2010
- g. Artikel Badische Zeitung zur Baulückenbörse vom 24. Februar 2010
- h. Artikel Staatsanzeiger BW zur Baulückenbörse vom 9. Juli 2010
- i. Artikel Badische Zeitung zur Baulückenbörse vom 24. Juli 2010
- j. Artikel Architekturzeitschrift Detail.de zur Baulückenbörse vom 12.08.2010
- k. Artikel Badische Zeitung zu PFIF-Abschluss vom 23. September 2010

Pressemitteilung

Freiburg, 12. März 2009

Schonender Umgang mit der Landschaft

Neues Projekt unter der Leitung des Öko-Instituts setzt Dialog über Flächenmanagement fort / Konkrete Instrumente für Region Freiburg geplant

Wie lässt es sich verhindern, dass in der Wachstumsregion Freiburg zu viele Flächen bebaut werden? Mit dieser Frage beschäftigt sich das neue Forschungsprojekt „PFIF – Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg“ unter der Leitung des Öko-Instituts. Es hat sich zum Ziel gesetzt, einen Dialog über den sparsamen Umgang mit Flächen anzustoßen. Denn: Unverbaute Landschaft gehört zu den wertvollsten Ressourcen.

Die weiteren Verbundpartner in dem Projekt sind die Stadt Freiburg, das Institut für Angewandte Forschung an der Hochschule Nürtingen-Geislingen und das Planungsbüro Baader Konzept GmbH.

Im Mittelpunkt der Forschungs- und Beratungsarbeiten steht eine konkrete Unterstützung beim Flächenmanagement. So ist beispielsweise geplant, eine regionale Börse für Bestandsflächen einzurichten. Damit hätten Grundstückssuchende, Umzugswillige sowie neu hinzuziehende Bürger ein komfortables Informationsportal.

Weiterhin soll ein gemeindeübergreifender Wohnbauflächenpool angestoßen und ein intensiver regionaler Dialog über gewerbliche Bauflächen geführt werden. Um eine qualitätsvolle und angemessene Baulandbereitstellung in der Region zu erreichen, werden zudem gemeinsame Standards der Siedlungsentwicklung zur Anwendung in der Bauleitplanung (weiter-) entwickelt. Im Rahmen eines „Forums Praktiziertes Flächenmanagement“ wird der regionale Dialog unter Einbindung aller Kommunen zum Flächenmanagement fortgeführt und ausgeweitet, um einen Bewusstseinswandel für eine aktive Innenentwicklung zu fördern.

Die Beteiligten können bei den jetzigen Arbeiten auf die guten Erfahrungen und Vorleistungen des Vorgänger-Projekts „komreg – Kommunales Flächenmanagement in der Region Freiburg“ (Laufzeit 2006 bis 2008) zurückgreifen. Komreg hat für die Region 1800 Hektar Innenentwicklungspotenzial für Wohnbauflächen ermittelt.

Dabei handelt es sich beispielsweise um Baulücken, Brachflächen oder geringfügig bebaute Grundstücke. „Wir streben an, dass die bereits ermittelten freien Flächen jetzt aktiviert und genutzt werden“, sagt Projektleiter Dr. Matthias Buchert vom Öko-Institut. „So wollen wir die weitere Außenentwicklung in den Kommunen der Region Freiburg auf ein erforderliches Mindestmaß reduzieren.“

In Kooperation mit den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen, der LBBW Kommunalentwicklung GmbH (KE) sowie vielen Städten und Gemeinden aus der Region Freiburg werden die konkreten

Geschäftsstelle Freiburg

Postfach 50 02 40
D-79028 Freiburg

Hausadresse

Merzhauser Straße 173
D-79100 Freiburg
Telefon +49-(0)761-4 52 95-0

Öffentlichkeit & Kommunikation

Christiane Rathmann -22
Fax +49-(0)761-4 52 95-88
E-Mail: c.rathmann@oeko.de

Aufgaben des Flächenmanagements gemeinsam bearbeitet. Darüber hinaus sind eine Vielzahl weiterer Akteure mit zum Teil unterschiedlichen Interessen (beispielsweise Bauträger, Banken, Bürger, Immobilien-eigentümer, freiberufliche Planer) in die Bearbeitung des Projektes eingebunden.

Das Projekt läuft über zwei Jahre und wird vom baden-württembergischen Umweltministerium im Rahmen des BWPLUS Programms gefördert.

Weiterführende Informationen und aktuelle Termine finden Sie unter:
www.pfif.info

Ansprechpartner:

Dr. Matthias Buchert
Öko-Institut e.V.
Telefon: 06151/81 91-47
E-Mail: m.buchert@oeko.de

Das **Öko-Institut** ist eines der europaweit führenden, unabhängigen Forschungs- und Beratungsinstitute für eine nachhaltige Zukunft. Seit der Gründung im Jahr 1977 erarbeitet das Institut Grundlagen und Strategien, wie die Vision einer nachhaltigen Entwicklung global, national und lokal umgesetzt werden kann. Das Institut ist an den Standorten Freiburg, Darmstadt und Berlin vertreten.

Interesse, Mitglied zu werden? Mehr unter www.oeko.de/mitmachen

Pressemitteilung

Freiburg/Darmstadt, 17. Februar 2010

Es muss nicht die grüne Wiese sein: Neue Baulücken-Börse www.baulueckenboerse.de vermarktet freie Baugrundstücke in den Innenbereichen der Gemeinden

Zehn Städte und Gemeinden aus der Region Freiburg eröffnen das neue Internetportal / Konkreter Bürgerservice ist ein Ergebnis des Forschungsprojektes PFIF

Kurze Wege und eine lebendige Umgebung: Wer in der Nähe der Innenstadt wohnt, kennt diese Vorzüge. Viele Bürgerinnen und Bürger schätzen die Vorteile und fragen daher gezielt nach Wohnraum, der sich nicht in einem Neubaugebiet auf der grünen Wiese, sondern in bestehenden Wohnquartieren in direkter Nachbarschaft zum Ortskern befindet. Diesen Bedürfnissen möchten die Städte und Gemeinden der Region Freiburg entgegen kommen und bieten jetzt gemeinsam eine Baulückenbörse an: www.baulueckenboerse.de. Dort werden Baugrundstücke für Zu- und Umzugswillige angeboten.

Dieser konkrete Bürgerservice ist ein wichtiges Ergebnis aus dem Forschungsprojekt „PFIF – Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg“ unter der Leitung des Öko-Instituts. In der nun beendeten Pilotphase der Baulückenbörse fanden sich zehn Städte und Gemeinden aus der Region Freiburg zusammen: Eichstetten a. K., Umkirch, Herbolzheim, Waldkirch, Emmendingen, Sulzburg, March, Schallstadt, Kirchzarten und Freiburg i.Br. Sie überprüften in einem ersten Schritt ihr Gemeindegebiet hinsichtlich aller bislang un bebauten Bauflächen im Innenbereich. In einem zweiten Schritt wurden die Eigentümer geeigneter Baulücken vom Bürgermeister angeschrieben und über ihr mögliches Verkaufsinteresse im Rahmen der Baulückenbörse befragt. Die Kommune versteht sich dabei als Vermittler und verlangt für diesen Service keine Gebühren. Ein wichtiger Unterschied zu vielen Angeboten im Internet, da manche Eigentümer explizit wünschen, dass ihre Fläche nicht über eine kommerzielle Seite angeboten wird. Daher sehen sich die Betreiber der Seite auch nicht als Konkurrenz zu bestehenden Online-Immobilienportalen, denn alle in der Börse befindlichen Flächen sind bislang nicht am Markt verfügbar.

„Mit dem Start der Baulückenbörse ist der erste Schritt getan, die umfangreichen Baulandflächen im Innenbereich der Kommunen zu nutzen“, sagt Projektleiter Dr. Matthias Buchert vom Öko-Institut. „Damit ist die Arbeit aber nicht getan, das Angebot soll kontinuierlich erweitert werden. Zum einen steht die kostenfreie Teilnahme an der Börse allen Städten und Gemeinden der Region offen. Zum anderen sind auch die bislang an der Börse vertretenen Kommunen darum bemüht, weitere Flächen anzubieten. Dies können sowohl Privatgrundstücke also auch Bauflächen in kommunaler Hand sein.“ Zudem sollen leer stehende Objekte in die Börse aufgenommen werden.

Das Projekt PFIF läuft noch bis Oktober 2010. Zu den bisherigen Erfolgen gehört, dass sich im Dezember 2009 eine regionale Allianz aus bislang 13 Städten und Gemeinden gegründet hat, die das Ziel verfolgt, bei der Bemessung von geeigneten Innenentwicklungspotenzialen und der Ausweisung von Neubaugebieten ein standardisiertes Verfahren anzuwenden. Neben der Baulückenbörse steht in diesem Jahr ein regionaler Dialog im Mittelpunkt, der der Frage nachgeht, weshalb es im Umgang mit Gewerbeflächen Probleme bei Angebot und Nachfrage gibt.

Geschäftsstelle Freiburg

Postfach 50 02 40
D-79028 Freiburg

Hausadresse

Merzhauser Straße 173
D-79100 Freiburg
Telefon +49-(0)761-4 52 95-0

Öffentlichkeit & Kommunikation

Christiane Rathmann -22
Fax +49-(0)761-4 52 95-88
E-Mail: c.rathmann@oeko.de

Die weiteren Verbundpartner in dem Projekt sind die Stadt Freiburg, das Institut für Angewandte Forschung der Hochschule Nürtingen-Geislingen und das Planungsbüro Baader Konzept GmbH in Mannheim.

Das Projekt wird vom Umweltministerium Baden-Württemberg im Rahmen des BWPLUS Programms gefördert.

Weiterführende Informationen und aktuelle Termine finden Sie unter:
www.pfif.info

Ansprechpartner:

Daniel Bleher
Öko-Institut e.V., Büro Darmstadt
Wissenschaftlicher Mitarbeiter im Institutsbereich Infrastruktur & Unternehmen
Telefon: 06151/81 91-39
E-Mail: [d.bleher\(at\)oeko.de](mailto:d.bleher@oeko.de)

Dr. Matthias Buchert
Öko-Institut e.V., Büro Darmstadt
Leiter des Institutsbereichs Infrastruktur & Unternehmen
Telefon: 06151/81 91-47
E-Mail: [m.buchert\(at\)oeko.de](mailto:m.buchert@oeko.de)

Das Öko-Institut ist eines der europaweit führenden, unabhängigen Forschungs- und Beratungsinstitute für eine nachhaltige Zukunft. Seit der Gründung im Jahr 1977 erarbeitet das Institut Grundlagen und Strategien, wie die Vision einer nachhaltigen Entwicklung global, national und lokal umgesetzt werden kann. Das Institut ist an den Standorten Freiburg, Darmstadt und Berlin vertreten.

Interesse, Mitglied zu werden? Mehr unter www.oeko.de/mitmachen

Pressemitteilung

Freiburg/Berlin, 3. August 2010

Erfolg für erste regionale Internetbörse für Baulücken

Baulückenbörse des Öko-Instituts verkauft erste freie Wohngrundstücke in der Region Freiburg

Wohnen in der Innenstadt und kurze Wege innerhalb des Ortes. Diese Idee greift die Baulückenbörse des Öko-Instituts auf und vermittelt freie Wohnflächen in verschiedenen Städten und Gemeinden in der Region Freiburg. Seit Februar 2010 hat die Online-Börse drei Bauflächen erfolgreich vermittelt. Alle Grundstücke liegen im Inneren der Orte in bestehenden Wohngebieten.

„Die Onlineplattform www.baulueckenboerse.de wird nach den ersten sechs Monaten trotz der krisenbedingter Zurückhaltung im Baubereich sehr gut von den InteressentInnen und EigentümerInnen angenommen“, freut sich Daniel Bleher, Ansprechpartner für die Börse und wissenschaftlicher Mitarbeiter am Öko-Institut in Darmstadt. „Das besondere an diesem Onlineangebot ist, dass so die Potenziale der Innenstädte wieder besser erschlossen werden und neue BauherInnen, die in die Region um- oder zuziehen wollen, sich bei uns gerne informieren.“

Die Baulückenbörse weist rund 1.000 Zugriffe pro Monat auf; insgesamt haben sich mehr als 5.000 Personen informiert. Die häufigsten Zugriffe und Anfragen kamen aus den alten Bundesländern, aber auch aus dem benachbarten Ausland. Momentan bietet die Plattform 19 freie Grundstücke zum Verkauf an. Die Stadt Freiburg i.Br. wird nun in einer zweiten Eigentümerbefragung weitere Bauflächen für die Onlinebörse erschließen. Drei zusätzliche Gemeinden haben bereits Interesse an einer Kooperation angemeldet und werden neue Flächen unter www.baulueckenboerse.de eintragen.

Der kostenfreie Bürgerservice wurde im Rahmen von „PFIF – Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg“ unter der Leitung des Öko-Instituts entwickelt. Zehn Städte und Gemeinden aus der Region Freiburg vermarkten online freie Wohnflächen in Eichstetten a. K., Umkirch, Herbolzheim, Waldkirch, Emmendingen, Sulzburg, March, Schallstadt, Kirchzarten und Freiburg i.Br. Ziel des Projektes ist es, nachhaltig Flächen insbesondere in Innenstadtgebieten zu nutzen bzw. zu reaktivieren. Damit werden die Innenstädte attraktiver, interessante Wohnflächen im Bestand wieder genutzt und Bauflächen in Neubaugebieten auf der „grünen Wiese“ verringert.

Das Öko-Institut e.V. als Projektleiter leistet den technischen Support und die Vermittlung zwischen den Gemeinden und den Neu-EigentümerInnen. Das Projekt wird vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg im Rahmen des Programms BWPLUS gefördert.

Weiterführende Informationen zum Thema nachhaltiges Flächenmanagement und aktuelle Termine in der Region finden Sie unter: www.pfif.info

Ansprechpartner:

Daniel Bleher
Öko-Institut e.V., Büro Darmstadt
Wissenschaftlicher Mitarbeiter im Institutsbereich Infrastruktur & Unternehmen
Telefon: +49 (0)6151 8191-39
E-Mail: d.bleher@oeko.de

Das Öko-Institut ist eines der europaweit führenden, unabhängigen Forschungs- und Beratungsinstitute für eine nachhaltige Zukunft. Seit der Gründung im Jahr 1977 erarbeitet das Institut Grundlagen und Strategien, wie die Vision einer

Pressekontakt

Telefon +49-(0)761-4 52 95-22

E-Mail: presse@oeko.de

Geschäftsstelle Freiburg

Postfach 17 71

D-79017 Freiburg

Hausadresse

Merzhauser Straße 173

D-79100 Freiburg

Telefon +49-(0)761-4 52 95-0

Fax +49-(0)30-4 52 95-88

Öffentlichkeit & Kommunikation

Mandy Schoßig

Novalisstr. 10

D-10115 Berlin

Telefon +49-(0)30-40 50 85-334

E-Mail: m.schoessig@oeko.de

nachhaltigen Entwicklung global, national und lokal umgesetzt werden kann. Das Institut ist an den Standorten Freiburg, Darmstadt und Berlin vertreten.

Fahrradstraße verlängert

Die Hindenburgstraße ist ein zentrales Teilstück des in Sommermonaten von bis zu 10000 Radlern pro Tag benutzten Dreisamufferdwegs. Seit zehn Jahren gilt der Abschnitt zwischen Bleiche- und Fabrikstraße als Fahrradstraße. Hier haben die Radler Vorfahrt, können nebeneinander fahren und müssen keine Angst vor Autos haben, die mit mäßiger Geschwindigkeit quasi nur geduldet sind. Jetzt hat das Garten- und Tiefbauamt zur Eröffnung der Fahrradsaison 2010 die Fahrradstraße bis zur Lochmatenstraße verlängert. Darauf weisen auch große blaue Piktogramme auf der Straße hin.

Notruf „112“ gilt europaweit

Laut einer aktuellen Umfrage der EU weiß gerade einmal ein Viertel der EU-Bürger, dass Rettungsdienste in der gesamten EU unter der Telefonnummer 112 erreicht werden können. In Deutschland liegt dieser Wert sogar bei nur 18 Prozent. Im Notfall kann diese Unwissenheit wertvolle Zeit kosten, dabei ist der Notruf EU-weit denkbar einfach: Egal ob vom Festnetz-, Mobil- oder öffentlichen Telefon aus, die 112 ist jederzeit kostenfrei zu erreichen. Außerdem haben sich alle EU-Länder verpflichtet, Notrufe außer in der Landessprache zumindest auch in Englisch entgegenzunehmen zu können. Nicht zuletzt wird mittlerweile fast überall automatisch auch der Standort des Anrufers übermittelt, sodass die Hilfe schnell vor Ort ist.

Sirenenprobe am 27. März

Zweimal im Jahr werden alle Warnsirenen im Stadtgebiet auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft. Das nächste Mal ist das am nächsten Samstag, den 27. März, von 10 bis 10.15 Uhr der Fall.

Natürlich dienen die Sirenenproben gleichzeitig auch dazu, die Bevölkerung über die Bedeutung der unterschiedlichen Signaltöne zu unterrichten. Folgende Signale werden zu hören sein: Ein 60-Sekunden-Dauerton, der zweimal für 12 Sekunden unterbrochen wird, signalisiert „Feueralarm“. Mit dem Signal „Entwarnung“ – einem Dauerton von ebenfalls 60 Sekunden Länge – wird der Test beendet. Die Bürgerschaft wird gebeten, dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz telefonisch unter der Nummer 201-3315 oder -3341 Bescheid zu geben, falls eine Sirene nicht ertönt.

Im Ernstfall sollte man seine Nachbarn über die Sirenenwarnung informieren und einen regionalen Radiosender einschalten. Dort werden je nach Schadenslage wichtige Informationen und Verhaltensmaßregeln übermittelt.

Keine Bahn auf den Berg

Noch bis zum 26. März findet die alljährliche technische Wartung der Schauinslandbahn statt. Während dieser Zeit steht die Bahn still. Auch ein Ersatzverkehr per Bus wird nicht angeboten. Ebenfalls geschlossen ist in dieser Zeit das Restaurant der Bergstation.

„baulueckenboerse.de“ zeigt freie Baugrundstücke

Regionales Internetportal hilft bei Innenentwicklung

Kurze Wege und eine lebendige Umgebung: Wer in der Nähe der Innenstadt wohnt, kennt diese Vorzüge. Viele Menschen fragen daher gezielt nach Wohnraum, der sich nicht in einem Neubaugebiet auf der grünen Wiese, sondern in bestehenden Wohnquartieren in direkter Nachbarschaft zum Ortskern befindet. Dieses Bedürfnis möchten die Städte und Gemeinden der Region Freiburg entgegenkommen und haben dafür jetzt im Internet eine Plattform geschaffen: Unter www.baulueckenboerse.de werden sowohl öffentliche wie auch private Baugrundstücke angeboten.



Bauflächensuche leicht gemacht: Die „bauflaechenboerse.de“ führt Bauwillige schnell ans Ziel.

Eigentümer geeigneter Grundstücke angeschrieben und über ihr mögliches Verkaufsinteresse im Rahmen der Baulückenbörse befragt. Die Kommune tritt dabei als Vermittler auf und verlangt für diesen Service – anders als bei vergleichbaren kommerziellen Angeboten im Internet – keine Gebühren. Daher sehen sich die Betreiber der Seite auch nicht als Konkurrenz zu bestehenden Online-Immobilienportalen, denn alle in der Börse befindlichen Flächen sind bislang nicht am Markt verfügbar.

Die Baulückenbörse soll nach ihrem Start fortlaufend erweitert werden. In Freiburg sind derzeit erst einige städtische Flächen verzeichnet. Doch im Lauf des Jahres sollen zahlreiche private folgen. Ebenso ist geplant, künftig auch leerstehende Objekte in die Börse aufzunehmen. Das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Projekt „PFIF“ läuft noch bis Oktober 2010. Ziel ist es, Methoden und Instrumente zu entwickeln und anzuwenden, um den Flächenverbrauch

in Städten und Gemeinden zu reduzieren. Ein wichtiger Baustein hierfür ist auch der regionale Austausch aller beteiligter Akteure – vom Grundstücksbesitzer über die Gemeinden bis hin zum Handwerksbetrieb und dem Baufinanzierer. Aktuell steht dabei beispielsweise die Frage im Mittelpunkt, weshalb es bei Gewerbeflächen Probleme bei Angebot und Nachfrage gibt.

Baulückenbörse im Internet: www.baulueckenboerse.de. **Weitere Informationen zum Projekt „PFIF“** gibt es unter www.pfif.info.

Pilgerzug nach Lourdes

Diözeseane Pilgerfahrt mit Weihbischof Rainer Klug

Die gottesdienstlichen Feiern des Wallfahrtsortes, zusammen mit Pilgern aus aller Welt, prägen diese Pilgerfahrt an den größten Marienwallfahrtsort Europas.

Lourdes beeindruckt durch die diesem Ort eigene Atmosphäre, durch die gemeinsamen Feiern und Prozessionen, durch die Kraft, die für viele von diesem Ort ausgeht. Lourdes lädt ein, sich auf den Ort und dessen Botschaft einzulassen.

23.-29.5.2010

Preis pro Person: € 739,-
Einzelzimmer: € 849,-

Leistungspaket:

- ✓ 3könnert 2. Klasse im Liegewagen
- ✓ 4 Übernachtungen mit Bad/Dusche und WC
- ✓ Frühstück im Sonntagszug am 24.5.
- ✓ Abendessen im Sonntagszug am 28.5.
- ✓ Vollpension in Lourdes
- ✓ Transfer in Lourdes zum/vom Bahnhof zum Hotel
- ✓ Reiseleitung
- ✓ Pilgerabgabe

Fordern Sie unseren Sonderpreis!

Expeditoren-Hilfsmittel

Ein Weg in Lourdes für Jung Erwachsene, die Gruppen, Jung Erwachsene zwischen 18 und 35 Jahren zu Sonderpreisen. Einen Sonderpreis erhalten Sie über: www.diocesepilgerfahrten.de

Baumodernisierung

Alte Schale – neuer Kern

- Betonung baulicher Vergangenheit bei zeitgemäßem Wohnen
- mit stillichere Sanierung und moderner umweltgerechter Technik.
- Neues Wohngefühl.

Hopp+Hofmann
Tel. 0761/45997-0
www.modernisieren-in-freiburg.de

Sie erreichen uns Tag und Nacht unter
Tel. 0761-27 30 44

STADT FREIBURG BESTATTUNGS DIENST

Ideale Lagen in Freiburg für Ihr Wohneigentum

Freiburg Komturstraße

Wohnen im gewachsenen und familienfreundlichen Umfeld, die Straßenbahnhaltestelle vor der Haustür, viele Arbeitsplätze in der Umgebung, Eigentumswohnungen mit 2 bis 5 Zimmern mit Wohnflächen von 57–159 m² (auch Attika-Wohnungen, Maisonettes und barrierefreie Wohnungen), Baubeginn dieses Frühjahr.



Wir freuen uns auf Ihren Anruf und beraten Sie gern.

Siedlungswerk
Büro Freiburg
Herrenstraße 34
79098 Freiburg
☎ (07 61) 2 85 59 31

Siedlungswerk

FreiburgLeben

Wohnen am Schlossberg – in einer der besten Wohnlagen Freiburgs – attraktive Eigentumswohnungen mit 2–6 Zimmern und Wohnflächen von 46–170 m², 1. Bauabschnitt im Innenausbau, 2. Bauabschnitt projektiert. Nur wenige Gehminuten von der Innenstadt entfernt, bietet dieses moderne Stadtquartier Lebensqualität pur.



www.siedlungswerk.de

SOZIALE INTELLIGENZ

Bildung

Zert. Coach + Zert. UnternehmensCoach
Zert. Familien- + Organisationsaufstellung
→ Ausbildungs- und Fördergeldberatung kostenfrei

Beratung

Coaching – für Mensch + Unternehmen
→ staatliche Fördermittel für Unternehmen möglich

D 79235 Vogtsburg | Am Badenweg 34
Tel: 07662 – 94 94 80 | mail@trautweintraining.de
www.trautweintraining.de

sehen-hören-fühlen

si selbst

- Loewe
- Sharp
- Samsung
- Panasonic
- Burmester
- T+A
- Meridian
- Marantz
- NAD
- Projekt
- Tivoli
- Geneva
- Elac
- Quadral
- Piega
- Vienna
- Vroomen
- Pioneer
- u.v.a.
- mehr

TV/HIFI in bestform

EP:Velde
TV - HIFI - High End

23. September 2009

Grundstücke mit Pfif(f) an einen Nutzer bringen

UMKIRCH. Umkirch beteiligt sich am Forschungsprojekt "Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg" (Pfif). Das hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am Montagabend einstimmig beschlossen. Das vom Landesumweltministerium finanzierte Projekt will dazu beitragen, dass weniger grüne Wiesen bebaut und stattdessen die Innenentwicklung der Orte vorangetrieben wird.

Unbebaute Grundstücke im Ortsgebiet sollen genutzt, freie Flächen außerhalb der bebauten Gebiete geschont werden. Pfif knüpft an das Projekt "Komreg" (Kommunales Flächenmanagement in der Region) an, das bis 2008 lief. An Komreg nahmen die Stadt Freiburg und zehn Umlandgemeinden teil, darunter Umkirch. Damals wurden brach liegende Flächen und Grundstücke erfasst. Es wurde ein Baulandkataster für die Innenentwicklung erstellt. Die Daten wurden in ein Geo-Informationssystem eingespeist. Für die Gemeinde war das kostenlos.

Zwei Flächen (das Baugebiet Kalkofen und die ehemalige Gärtnerei Bühner) hätten sie mittlerweile abgearbeitet, berichtete Bürgermeister Walter Laub in der Sitzung. Andere Flächen seien aber nach wie vor ungenutzt. Im Pfif-Projekt sollen nun gezielt die Eigentümer dieser Grundstücke angesprochen werden. Sind sie bereit zu verkaufen, werden ihre Grundstücke in eine neue, regionale Bestandsflächenbörse im Internet aufgenommen. Diese soll voraussichtlich im Januar 2010 online gehen. Für die Eigentümer habe das den Vorteil, dass sie nicht zum Makler gehen müssten, sondern ihren Grund und Boden gewissermaßen anonym anbieten könnten, meinte Bernhard Weckel vom Bauamt. Er ist der Pfif-Beauftragte der Gemeinde.

Aufbauend auf diese Internetbörse soll ein regionaler Wohnflächenpool entstehen. Die Gemeinden könnten ihre Bauflächen gemeinsam vermarkten und erschließen. Das spare Kosten und erleichtere Umzugswilligen die Baulandsuche. Wie eine Vision klang, was Weckel dann skizzierte: Kommunen könnten so eng zusammen arbeiten, dass eine Gemeinde die Gewerbefläche und eine andere den Wohnraum für die Mitarbeiter der neu anzusiedelnden Firma bereit stelle.

Jedenfalls strebt das Projekt einen Dialog zwischen allen Beteiligten an, die Firmen und die Immobilienwirtschaft eingeschlossen. Die interkommunale Zusammenarbeit soll gestärkt werden. Ein weiteres, wichtiges Ziel sind gemeinsame Standards für eine flächensparende Siedlungsentwicklung. In der Region Freiburg sind in den Jahren 1996 bis 2005 insgesamt 1517 Hektar freie Fläche zu Bauplätzen oder Straßen geworden. Gleichzeitig bestche in den 74 Gemeinden der Landkreise Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen sowie der Stadt Freiburg laut den Komreg-Ergebnissen ein theoretisches Innenentwicklungspotenzial von 1800 Hektar,

heißt es in einer Infobroschüre zu Pfif.

Das Projekt läuft bis 30. September 2010 und kostet die Gemeinde vorerst nichts. Später käme höchstens eine Kostenbeteiligung an der Projekthomepage auf sie zu, sagte Weckel. Pfif bringe auch Vorteile, falls Umkirch doch auf der grünen Wiese bauen lassen wolle. Denn dann könne man Dank der Projektdaten leichter nachweisen, dass es im Innenbereich keine geeignete Fläche gebe.

Autor: Barbara Schmidt

+++ Zehn Städte und Gemeinden der Region Freiburg bieten jetzt gemeinsam eine Baulückenbörse an. Dort werden Grundstücke für Zuzugs- und Umzugswillige angeboten. Die zehn Kommunen überprüften zunächst ihr Gebiet hinsichtlich aller bislang un bebauten Bauflächen im Innenbereich. In einem zweiten Schritt wurden die Eigentümer geeigneter Baulücken vom Bürgermeister angeschrieben und über ihr mögliches Verkaufsinteresse im Rahmen der Börse befragt. Die Kommune versteht sich dabei als Vermittler und verlangt für diesen Service keine Gebühren – ein wichtiger Unterschied zu vielen Angeboten im Internet. Daher sehen sich die Betreiber der Seite auch nicht als Konkurrenz zu bestehenden Online-Immobilienportalen, denn alle in der Baulückenbörse befindlichen Flächen seien bislang nicht am Markt verfügbar. Der Bürgerservice entstand aus dem Forschungsprojekt „PFIF – Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg“ unter der Leitung des Öko-Instituts. (tb)

► Zum Baulückenangebot geht es unter www.baulueckenboerse.de

► Stadt Freiburg, Referat für Stadtentwicklung und Bauen, Herr Schmid, Fehrenbachallee 12 79106 Freiburg, Fon 0761/201-4022, www.freiburg.de

+++ Das „Labor für Rückstandsanalytik Bremen“ hat in Getränkedosen der Firmen Sprite, Red Bull, Schöffelhofer, Faxe-Bier und Nescafé die hormonell wirksame Chemikalie Bisphenol A (BPA) nachgewiesen. Das vom Umweltverband BUND beauftragte Labor hat laut Prüfbericht jeweils zwischen 0,3 und 8,3 Mikrogramm BPA in den Innenbeschichtungen der Dosen gefunden. „Unsere Analyse hat gezeigt, dass Bisphenol A aus dem Epoxidlack in die Flüssigkeit übertreten kann“, sagt BUND-Chemieexpertin Patricia Cameron. Im Dosenbier „Faxe“ seien 3,9 Mikrogramm BPA pro Liter messbar gewesen. Doch nicht jedes Getränk war belastet. „Vermutlich hängt das auch von den Lagerbedingungen und dem Doseninhalt selbst ab“, sagt Cameron. Allerdings enthielten die Dosenbeschichtungen jeder Marke den Stoff. Der BUND fordert die Bundesregierung auf, den Einsatz Bisphenol-A-haltiger Kunststoffe wie Polycarbonat, Epoxidlacke und -harze in solchen Gegenständen zu verbieten, die mit Lebensmitteln in Berührung kommen oder direkten Hautkontakt haben (s. a. S. 7: „Falsch gemessen?“). (tb)

► Die Prüfberichte als PDF unter www.bund.net/fileadmin/bundnet/pdfs/chemie/20100224_chemie_bisphenol_a_getraenkedosen.pdf

► BUND, Patricia Cameron, Am Kölnischen Park 1 10179 Berlin, Fon 030/27586-426, Fax 030/27586-440, patricia.cameron@bund.net, www.bund.net

+++ Klimaszenarien für die deutschen Bundesländer stehen neuerdings im Internet unter www.regionaler-klimaatlas.de. Den Online-Klimaatlas haben die regionalen Klimabüros der Helmholtz-Gemeinschaft zusammengestellt. Das Portal soll über die möglichen Klimaveränderungen in den einzelnen Bundesländern informieren. Denn regional wird sich der Klimawandel im Jahresdurchschnitt bis zum Jahr 2100 sehr unterschiedlich ausprägen: Beispielsweise sei die bis dahin zu erwartende Erwärmung in Baden Württemberg mit 2,2 bis 6,3°C am stärksten ausgeprägt, heißt es bei der Helmholtz-Gemeinschaft. Und wenn auch der zurückliegende kalte Winter vermuten lasse, dass der Klimawandel ausgesetzt habe, „zeigen langfristige Temperaturmessungen deutlich, dass der Trend zur Erwärmung in Deutschland ungebrochen ist“. Wie sich das in puncto Temperatur, Niederschlag, Luftfeuchte, Wind und Bewölkung für jede Region auswirkt, kann man sich nun zu unterschiedlichen Jahreszeiten in verschiedenen Bundesländern anzeigen lassen. (tb)

► Norddeutsches Klimabüro, GKSS Forschungszentrum, Dr. Insa Meinke, Max-Planck-Str. 1 21502 Geesthacht, Fon 04152/871868, insa.meinke@gkss.de, www.klimabuero.de

► Mitteldeutsches Klimabüro, UFZ, Dr. Andreas Marx, Fon 0341/2351074, andreas.marx@ufz.de

► Süddeutsches Klimabüro, Karlsruher Institut für Technologie, Dr. Hans Schipper, Fon 0721/6082831, schipper@kit.edu

+++ Am 16. März stimmt der Umweltausschuss im Europaparlament über die sogenannte Ampelkennzeichnung ab. Dabei geht es um eine verständliche und verbraucherfreundliche Nährwertkennzeichnung, die Entscheidungshilfe bei der Auswahl von Lebensmitteln gibt. Verbraucherschützer fordern seit langem, dass der Gehalt an Zucker, Salz und Fett je nach Menge in den drei Ampelfarben dargestellt wird (s. UB 16/09, S. 4). Dafür haben sich nun auch Ärzte und Krankenkassen in einem Brief an deutsche EU-Abgeordnete ausgesprochen. Die Parlamentarier werden dazu aufgefordert, die Ampel verpflichtend einzuführen. Falls das EU-weit keine Mehrheit finde, müsse, so die Unterzeichner, eine „solche Kennzeichnung auf nationaler Ebene möglich“ sein. Die Nährwertampel sei wichtiger Bestandteil im Kampf gegen Übergewicht: In Deutschland sind zwei von drei Männern und jede zweite Frau übergewichtig oder fettleibig. Hinzu kommen etwa 1,9 Millionen zu dicke Kinder und Jugendliche. (tb)

► Den Brief an die EU-Abgeordneten lesen Sie unter www.vzbv.de/mediapics/ampelkennzeichnung_brief_buendnis_02_2010.pdf

+++ Seit sieben Jahren hilft der Grieche Nikiforos Damandouros Bürgern dabei, sich über Missstände in EU-Institutionen zu beschweren. Nun hat das EU-Parlament den 67-jährigen Professor für Politik und Verwaltung für weitere fünf Jahre zum Ombudsmann der EU ernannt. Damandouros und seine 70 Mitstreiter bearbeiten jährlich bis zu 4000 Beschwerden. Am häufigsten monieren Bürger mangelnde Transparenz der Kommissionsentscheidungen und des Ministerrats.

Aktuell konfrontiert Diamandouros die Brüsseler Behörde mit einer Beschwerde von Tierschützern. Die Europäische Koalition zur Beendigung von Tierversuchen (ECEAE) behauptet, die Kommission hätte in einer Studie über den Sinn von Versuchen an Menschenaffen wichtige Informationen nicht berücksichtigt. Dazu muss die Kommission nun bis Ende April Stellung nehmen. Darauf gibt es dann wiederum einen Kommentar der ECEAE. Erst danach entscheidet der Bürgerbeauftragte, ob die Kommission nachbessern sollte. Zeigt sich die EU-Behörde uneinsichtig, könnte Diamandouros eine kritische Anmerkung verfassen. Die schwerste politische Waffe des Ombudsmannes ist ein Sonderbericht an das Parlament. Einen derart lodernen Brandbrief hat der Bürgerbeauftragte seit seiner Einführung im Jahr 1995 bislang 16 Mal vorgelegt. (ra)

► Nikiforos Damandouros, Avenue du Président Robert Schuman 1, F-67001 Straßburg, Fon 0033-3/8817-2313, Fax -9062, eo@ombudsman.europa.eu www.ombudsman.europa.eu/home.faces

+++ Die Sozialisten im europäischen Parlament haben ihrer Fraktion einen neuen Namen gegeben. Sie firmieren nicht mehr wie bisher unter „Sozialdemokratische Partei Europas“, kurz SPE, sondern nun unter dem Kürzel S&D. Offiziell bedeutet es „Fraktion der Progressiven Allianz der Sozialisten und Demokraten“. Sie vereinigt die bisherige SPE, die italienische Demokratische Partei (Partito Democratico) und parteilose EU-Abgeordnete, die der Sozialdemokratie nahestehen. Anlass für die Umbenennung ist die neue Mitgliedschaft der Partito Democratico, die italienische Links- und Christdemokraten als Nachfolgepartei der landeseigenen Sozialisten im Jahr 2007 gegründet haben. Und diese Christdemokraten weigerten sich nun, im Brüsseler Parlament unter dem Namen SPE aufzutreten. Also musste eine neue Fraktion her: S&D. (ra)

► EU-Parlament, S&D-Fraktion, Matthias Grootte Rue Wiertz, B-1047 Brüssel, Fon 0032-2/28-45431 Fax 0032-2/284-9431, matthias.grootte@europarl.europa.eu, www.matthias-grootte.eu/

24. Februar 2010

Per Klick auf Baulückensuche

Gemeinden wollen verdichten, statt neue Gebiete auszuweisen.

FREIBURG. Das Potential ist riesig. In allen Städten und Gemeinden gibt es Grundstücke, die nicht oder kaum genutzt werden. Sie zu bebauen wäre sinnvoller, als Baugebiete auf der grünen Wiese auszuweisen. Bisher war es schwierig, an die Flächen heranzukommen. Abhilfe soll eine Baulückenbörse im Internet schaffen. Die Resonanz der Eigentümer ist jedoch bescheiden.

In der Theorie klingt alles wunderbar: In Freiburg und den Kreisen Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald gibt es 1800 Hektar freie Baugrundstücke in bestehenden Siedlungen. Würde dieses Potenzial komplett ausgeschöpft, müssten die Kommunen kaum noch größere Neubaugebiete ausweisen. Die Vorteile: Weniger Flächenverbrauch und weniger Kosten, weil es günstiger ist, ein Grundstück im Bestand zu erschließen als ein neues Baugebiet zu schaffen.

Um das in die Praxis umzusetzen, haben 13 Gemeinden in der Region Freiburg eine Vereinbarung unterzeichnet, in der es darum geht, die Bebauung von innerstädtischen Flächen Neubaugebieten vorzuziehen. Zehn Gemeinden nehmen außerdem an dem vom Land geförderten Forschungsprojekt "Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg" ("PfiF") statt, das unter der Federführung des Ökoinstituts Darmstadt läuft.

Erstes Ergebnis: Um Bauwillige und Grundeigentümer zusammenzubringen, sind alle in den Kommunen verfügbaren Baugrundstücke im Internet abrufbar – samt Infos über das Baurecht oder den Grundstückspreis. Die Bürgermeister haben alle in Frage kommenden Grundstücksbesitzer angeschrieben. Allerdings mit mäßigem Erfolg: In dem Portal stehen derzeit gerade 20 Flächen. "Wenn die Eigentümer nicht zum Verkauf bereit sind, ist wenig zu machen", räumt Daniel Bleher vom Ökoinstitut ein. Er hofft, dass sich die Resonanz verbessert.

Weitere Informationen unter <http://www.baulueckenboerse.de>

Autor: Beate Beule

Flächenverbrauch

Interview

„Natürlich wäre es naiv zu glauben, dass die Kommunen applaudieren“

Der Flächenverbrauch im Land ist nach wie vor zu hoch. Obgleich er mit sieben Prozent im Jahr 2009 nun seinen bisherigen Tiefstand erreicht hat. Der Nachhaltigkeitsbeirat Baden-Württemberg plädiert deshalb für die Einführung schärferer Instrumente gegen den Flächenverbrauch. Im Mittelpunkt steht dabei die Einführung handelbarer Flächenzertifikate. Eine Idee, mit der sich die Fachleute vor sechs Jahren im ersten Flächengutachten nicht bloß Freunde machten, die nun aber auch bundesweit geprüft werden soll.



Stefan Siedentop ist Mitglied im Nachhaltigkeitsbeirat Baden-Württemberg und Professor am Institut für Raumordnung und Entwicklungsplanung der Universität Stuttgart



Trotz Tiefstand beim Flächenverbrauch werden laut Experten weiterhin zu viele Neubaugebiete ausgewiesen. FOTO: DPA

Staatsanzeiger: Die Landesregierung setzt beim Thema Flächenverbrauch in erster Linie auf Appelle und Informationen, um das Problembewusstsein zu schärfen. Reicht das aus, um die von der Landesregierung proklamierte Netto-Null zu erreichen?

Stefan Siedentop: Der Nachhaltigkeitsbeirat hat in seinem aktuellen Gutachten eine klare Position bezogen: Wir halten solche Ansätze für alleine nicht ausreichend, die ambitionierten Ziele der Landesregierung beim Flächensparen zu erreichen. Schon gar keine Netto-Null. Aber auch eine deutliche Rückführung des Flächenverbrauchs ist mit rein appellativen Instrumenten nicht zu erreichen. Wir plädieren für die Einführung zusätzlicher Instrumente.

Inzwischen gibt es ja auch erste Änderungen über die Bauleitplanung, wie etwa die Umweltschutzprüfung und Hinweise des Wirtschaftsministeriums. Ist das zielführend?

Die Einführung einer grundsätzlichen Bedarfsprüfung kommunaler

Flächenausweisungswünsche geht aus meiner Sicht in die richtige Richtung. Wir haben allerdings bisher noch keine Erkenntnisse dahingehend, wie die Regierungspräsidien und Landkreise, die für die Genehmigung der Flächennutzungspläne verantwortlich sind, mit diesen letztlich nicht verbindlichen Hinweisen umgehen. Hier muss man abwarten. Der Nachhaltigkeitsbeirat hat sich noch für weitere Instrumente ausgesprochen.

Welche?

Wir plädieren für die Einführung sogenannter handelbarer Flächenausweisungsrechte. Bei diesem Instrument wird den Gemeinden zukünftig nur noch eine bestimmte Menge an Ausweisungsrechten zugesprochen. Benötigt eine Kommune weitere Rechte, muss sie diese von anderen Kommunen erwerben. Da dies finanzielle Aufwendungen voraussetzt, wird sich eine Kommune genau überlegen, welcher Nutzen von einem neuen Baugebiet ausgeht. Damit würden verstärkt ökonomische Anreize gesetzt, über verschiedene Formen der baulichen Entwicklung und ihre positiven wie negativen Folgen nachzudenken. Das Problem des Flächenverbrauchs ist doch gerade, dass viele Entscheidungsträger glauben, dass neue Baugebiete niemanden etwas kosten.

Diese Idee hatte der Nachhaltigkeitsbeirat bereits vor sechs Jahren vorge schlagen. Umgesetzt wurde es bislang nicht. Wie sehen Sie denn die

Chancen, dass dieses Instrumentarium nun doch eingeführt wird?

Ich sehe die Chancen nicht schlecht. Aus mehreren Gründen: Zum einen hat sich die Diskussion über die Folgen des Flächenverbrauchs in den letzten Jahren stark verändert. Vor einigen Jahren wurde noch allein ökologisch gegen den fortschreitenden Flächenverbrauch argumentiert. In den letzten Jahren hat eine stärker ökonomisch orientierte Problematik stattgefunden. Verwiesen wird auf die hohen Infrastrukturkosten neuer Baugebiete. Betroffen sind vor allem Gemeinden, die mit sinkenden Einwohnerzahlen konfrontiert sind. Und das sind in Baden-Württemberg mittlerweile schon mehr als 50 Prozent aller Kommunen. Die Wahrnehmung vom „Ende des Wachstums“ hat im kommunalpolitischen Raum einiges verändert. Der zweite Hintergrund ist der, dass im Koalitionsvertrag der Bundesre-

gierung die Einführung handelbarer Flächenzertifikate als mögliches Instrument einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung explizit aufgegriffen wurde. Derzeit wird auf Bundesebene über einen bundesweiten Modellversuch nachgedacht. Ziel ist, das Instrument unter realen Bedingungen zu testen. Die Landesregierung wird sich hier positionieren müssen, inwiefern auch Baden-Württemberg an einem solchen Modellprojekt partizipieren kann. Wir können also in absehbarer Zeit praktische Erfahrungen im Umgang mit dem Instrument der handelbaren Flächenausweisungsrechten erwarten, was die Diskussion in jedem Fall voranbringen wird.

Die Kommunen im Land haben sich aber in der Vergangenheit klar gegen dieses Instrument ausgesprochen.

Natürlich wäre es naiv, zu glauben, dass die Kommunen applaudieren. Es gibt nach wie vor große Be-

denken gegen das Instrument. Einzelne Stimmen, insbesondere von Seiten der kommunalen Spitzenverbände, formulieren Zweifel an der Vereinbarkeit handelbarer Ausweisungsrechte mit der kommunalen Planungshoheit, was aber durch Rechtsgutachten mittlerweile widerlegt ist. Auch wird zusätzliche Bürokratie befürchtet. Summa summarum glaube ich aber, dass sich die Diskussion seit dem ersten Gutachten des Nachhaltigkeitsbeirats verändert hat.

Die Grünen haben verpflichtend für alle Kommunen ein Baulückenkataster gefordert. Was halten Sie davon?

Die verpflichtende Durchführung von Baulandpotenzialerhebungen halte ich für sehr zielführend. Der Nachhaltigkeitsbeirat hat ein konkretes Verfahren vorgeschlagen, das künftig die Erfassung von Baulücken und Brachen für Kommunen verbindlich macht. Allerdings sollte

nicht jede Kommune individuell dafür verantwortlich sein. Das wäre gerade für ländliche Gemeinden mit weniger leistungsfähiger Bau- oder Planungsverwaltung eine Überforderung. Wir schlagen vor, dass diese Aufgabe zum Teil zentralisiert wird. Zum Beispiel könnten die Regionalverbände, die Regierungspräsidien oder auch die Landkreise und kreisfreien Städte sich dieser Aufgabe annehmen.

Kennen die Kommunen ihre innerörtlichen Flächenpotenziale?

Viele Modellvorhaben haben gezeigt, dass die Kommunen die Potenziale nicht selten unterschätzen. Das gilt auch für die Veräußerungsbereitschaft der Grundstückseigentümer. Häufig heißt es: Wir wissen schon, dass wir eine ganze Menge an Baulücken haben, aber die Eigentümer weigern sich, die Flächen auf den Markt zu bringen. Auch das ist in verschiedenen Projekten widerlegt worden. Sicher gibt es viele Fälle von Eigentümern, die aus verschiedenen Gründen kein Interesse an der Vermarktung ihres Grundstücks haben. Dennoch ist das Potenzial an unmittelbar marktverfügbaren Baulücken häufig viel höher als gedacht.

Ein Baulückenkataster ist somit Voraussetzung, um zu entscheiden, ob ein neues Baugebiet tatsächlich notwendig ist?

Ja, unbedingt. Kommunale Entscheidungsträger sollten sich zunächst ins Bild setzen, welche Potenziale existieren. Dann kann eine Abwägungsentscheidung, ob ein neues Baugebiet notwendig ist, möglicherweise ganz anders ausfallen. Wir halten es für sehr wichtig, diesen Schritt zu gehen. Das Land sollte verstärkt Druck auf die Kommunen ausüben, solche Potenziale zu erfassen. Wir sehen das Land aber auch in der Verantwortung, hier unterstützend tätig zu werden.

Das Gespräch führte Stefanie Schlüter

MEHR ZUM THEMA

Den zweiten Teil des Interviews mit Stefan Siedentop lesen Sie an diesem Freitag in der Rubrik Politik auf: www.staatsanzeiger.de

Kosten berechnen für Baugebiete und Innenentwicklung

STUTTGART. Wie sehen die Folgekosten für ein neues Baugebiet im Vergleich zur Innenentwicklung aus? Um Kommunen hier eine brauchbare Planungsgrundlage an die Hand zu geben, haben Mitarbeiter der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen und die STEG Stadtentwicklung im Auftrag des Umweltministeriums von Baden-Württemberg den Folgekostenrechner „fokos bw“ entwickelt. Er wird den Kommunen kostenlos zur Verfügung gestellt. Bislang hat ihn bereits die Hälfte der Kommunen im Land angefordert, ebenso wie zahlreiche Kommunen aus Rheinland-Pfalz, so eine STEG-Sprecherin.

Mit dem Rechner können sowohl die Kosten für die Vorbereitung von Baugebieten verglichen werden als auch Folgekosten für Betrieb, Unterhalt, Pflege und Instandsetzung. Ver- und Entsorgungskosten können ebenso berechnet werden wie Kosten für Aufrechterhaltung und Bereitstellung von Infrastruktur oder Finanzierungsmodelle. (schl)

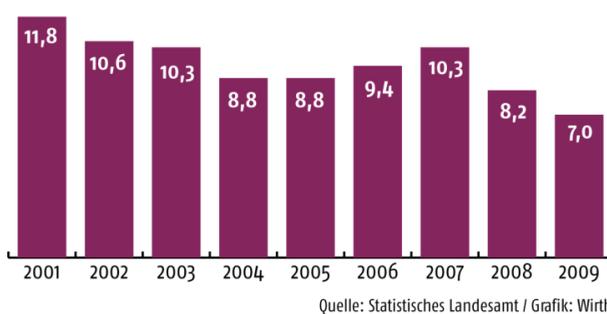
Flächenverbrauch pro Tag sinkt im Südwesten auf sieben Hektar

Förderprogramm des Landes soll für weiteren Rückgang sorgen

STUTTGART. So niedrig war er seit 1950 nicht mehr: Der Flächenverbrauch in Baden-Württemberg ist im Jahr 2009 auf sieben Hektar pro Tag gesunken. Das teilten Umweltministerium und Statistisches Landesamt gestern bei der Vorstellung der Statistik zur Siedlungsentwicklung im Land mit. „Seit 2007 wurden etwa 30 Prozent weniger neue Wohn- und Gewerbegebiete sowie Erholungs- und Verkehrsflächen ausgewiesen“, sagte Umweltministerin Tanja Gönner (CDU).

Viel zu tun gibt es trotzdem noch. Sieben Hektar entsprechen einer Fläche von zehn Fußballfeldern, erläuterte die Ministerin. 14 Prozent der gesamten Landesfläche würden bereits für Wohnen, Verkehr, Erholungs- und Gewerbeflächen genutzt. Die Situation könnte sich erneut verschärfen, sobald die Konjunktur und damit die Nachfrage nach Gewerbeflächen wieder steige. In den Vorjahren waren täglich 1,6

Täglicher Flächenverbrauch in Hektar für Siedlungs- und Verkehrszwecke in Baden-Württemberg



Hektar Fläche für Industrie- und Gewerbegebiete umgewidmet worden.

Dem will die Landesregierung mit einem weiteren Förderprogramm entgegenwirken. „Modellhafte Ansätze einer zukunftsweisenden Siedlungsentwicklung“, so die Ministerin, sollen mit insgesamt zwei Millionen Euro gefördert werden.

Zehn Anträge liegen bereits vor, eine zweite Antragsrunde endet am 20. September. Das Programm soll zwei Jahre laufen. In den Kommunen sei „das Bewusstsein über die Folgen einer ungezügelter Siedlungsentwicklung“ bereits gestiegen, berichtete Gönner. Dennoch müsse dort weiter optimiert werden. (sy)

Baulückenbörse hilft bei der Vermarktung

Service für Grundstückssuche im Innenbereich

FREIBURG. Mit einer Baulückenbörse vermarkten jetzt zehn Kommunen aus der Region Freiburg gemeinsam freie Baugrundstücke in ihrem Innenbereichen. Drei Grundstücke wurden innerhalb der ersten vier Monate bereits über die Börse verkauft. Daniel Bleher vom Bereich Infrastruktur und Unternehmen des Öko-Instituts ist mit dieser Bilanz angesichts der Wirtschaftslage zufrieden. Auch weitere Kommunen hätten bereits Interesse signalisiert, an der Börse teilzunehmen.

Die Baulückenbörse ist ein Ergebnis des Forschungsprojekts „Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg“ (PFIF), das vom Umweltministerium des Landes gefördert wird und unter der Leitung des Öko-Instituts steht, das dieses Projekt mit zahlreichen Partnern durchführt.

Die Baulückenbörse versteht sich als Service für Zu- und Umzugswillige ebenso wie für Grundstückseigen-

tümer und Kommunen. Neben den Flächenexposés finden sich hier Informationen über die Gemeinde und die Ansprechpartner vor Ort. Bei Interesse bringt die Gemeinde Eigentümer und Interessenten zusammen und berät bei Bedarf auch im Hinblick auf baurechtliche Vorgaben. Die Pilotkommunen können ihre Inhalte selbst pflegen.

Derzeit gibt es die Baulückenbörse bloß als Pilotprojekt in der Region Freiburg. Grundsätzlich sei die Anwendung aber auch für andere Regionen im Land einsetzbar, sagt Bleher. Voraussetzung ist allerdings, dass eine Kommune ihre Baulücken auch detailliert erfasst hat. (schl)

MEHR ZUM THEMA

Baulückenbörse: www.baulueckenboerse.de

Projekt PFIF: www.pfif.info

24. Juli 2010

SERVICE

Wo gibt es Platz zum Bauen?

Viele schätzen es, in direkter Nachbarschaft zum Ortskern zu wohnen. Diesen Bedürfnissen möchten die Städte und Gemeinden der Region Freiburg entgegen kommen und bieten gemeinsam im Internet eine Baulückenbörse an. Dort werden Baugrundstücke angeboten. Dieser Service ist ein Ergebnis aus dem Forschungsprojekt "Pfif – Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg" unter der Leitung des Freiburger Öko-Instituts. Zehn Städte und Gemeinden aus der Region Freiburg fanden sich zusammen: Eichstetten, Umkirch, Herbolzheim, Waldkirch, Emmendingen, Sulzburg, March, Schallstadt, Kirchzarten und Freiburg. Sie überprüften in einem ersten Schritt ihr Gemeindegebiet hinsichtlich aller bislang unbebauten Bauflächen im Innenbereich. In einem zweiten Schritt wurden die Eigentümer geeigneter Baulücken angeschrieben und über ihr mögliches Verkaufsinteresse im Rahmen der Baulückenbörse befragt. In Zukunft sollen auch leerstehende Objekte in die Börse aufgenommen werden.

Weitere Infos unter <http://www.baulueckenboerse.de>

Autor: BZ

WEITERE ARTIKEL: HAUS & GARTEN

Förderung geht weiter

Bundestag gibt Fördermittel für Umrüstung auf Ökoheizung wieder frei. **MEHR**

Klimageräte erhöhen die Stromrechnung

Verbände warnen vor Kompaktklimageräten. **MEHR**

HINTERGRUND

„Baulückenbörse“ in Freiburg [12.08.2010]

Dass innerstädtische Nachverdichtung für Klima und Umwelt besser ist als Flächenfraß an den Stadträndern, scheint mittlerweile Konsens. Doch wie kommt, wer innerstädtisch bauen will, an geeignete Grundstücke? Möglicherweise ja über eine internetbasierte „Baulückenbörse“, wie es sie seit einem halben Jahr für die Region Freiburg gibt.



Foto: gyntli_flickr

Das Freiburger Projekt dürfte in dieser Form bundesweit derzeit einmalig sein, hat jedoch Zukunftspotenzial: Die vom Freiburger Öko-Institut initiierte Webplattform vermittelt freie Wohnflächen in verschiedenen Städten und Gemeinden in der Region Freiburg. Seit Februar 2010 hat die Online-Börse drei Bauflächen erfolgreich vermittelt. Alle Grundstücke liegen im Inneren der Orte in bestehenden Wohngebieten.

„Die Onlineplattform www.baulueckenboerse.de wird nach den ersten sechs Monaten trotz der krisenbedingter Zurückhaltung im Baubereich sehr gut von den InteressentInnen und EigentümerInnen angenommen“, freut sich Daniel Bleher, Ansprechpartner für die Börse und wissenschaftlicher Mitarbeiter am Öko-Institut in Darmstadt. „Das besondere an diesem Onlineangebot ist, dass so die Potenziale der Innenstädte wieder besser erschlossen werden und neue BauherInnen, die in die Region um- oder zuziehen wollen, sich bei uns gerne informieren.“

Baulückenbörse Region Freiburg

Home Region Freiburg Karte Suchen Kategorien Partner & Links Projekt PFIF Kontakt

Das Projekt Baulückenbörse stellt ein, die Internetplattform bietet, ein breites Spektrum an freien Wohnflächen für Baubereite und interessierte BauherInnen, die eine Wohnfläche suchen möchten. „Baulückenbörse“ bietet dabei ein breites Spektrum an freien Wohnflächen in verschiedenen Städten und Gemeinden in der Region Freiburg (PFIF).

Das Projekt Baulückenbörse ist ein Projekt des Öko-Instituts Darmstadt in Zusammenarbeit mit dem Öko-Institut Freiburg und dem Öko-Institut Karlsruhe. Die Plattform ist ein Projekt des Öko-Instituts Darmstadt in Zusammenarbeit mit dem Öko-Institut Freiburg und dem Öko-Institut Karlsruhe.

Ziele und Vorteile

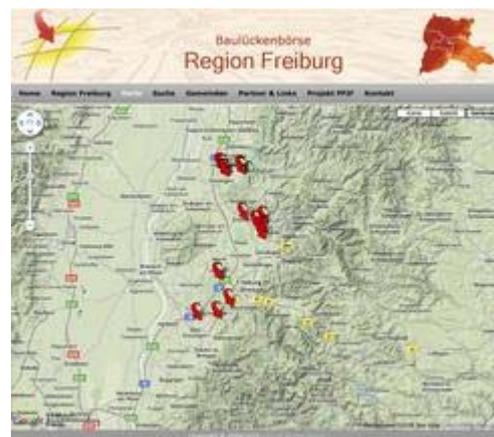
Das Projekt Baulückenbörse ist ein Projekt des Öko-Instituts Darmstadt in Zusammenarbeit mit dem Öko-Institut Freiburg und dem Öko-Institut Karlsruhe. Die Plattform ist ein Projekt des Öko-Instituts Darmstadt in Zusammenarbeit mit dem Öko-Institut Freiburg und dem Öko-Institut Karlsruhe.

Standards nachhaltiger Stadtentwicklung

Das Projekt Baulückenbörse ist ein Projekt des Öko-Instituts Darmstadt in Zusammenarbeit mit dem Öko-Institut Freiburg und dem Öko-Institut Karlsruhe. Die Plattform ist ein Projekt des Öko-Instituts Darmstadt in Zusammenarbeit mit dem Öko-Institut Freiburg und dem Öko-Institut Karlsruhe.

Internetbasierte Baulückenbörse

Das Projekt Baulückenbörse ist ein Projekt des Öko-Instituts Darmstadt in Zusammenarbeit mit dem Öko-Institut Freiburg und dem Öko-Institut Karlsruhe. Die Plattform ist ein Projekt des Öko-Instituts Darmstadt in Zusammenarbeit mit dem Öko-Institut Freiburg und dem Öko-Institut Karlsruhe.



Die Baulückenbörse kommt auf rund 1000 Zugriffe pro Monat; insgesamt haben sich bislang mehr als 5000 Personen informiert. Momentan bietet die Plattform 19 freie Grundstücke zum Verkauf an. Die Stadt Freiburg wird nun in einer zweiten Eigentümerbefragung weitere Bauflächen für die Onlinebörse erschließen, so das Öko-Institut. Drei zusätzliche Gemeinden haben bereits Interesse an einer Kooperation angemeldet und werden neue Flächen unter www.baulueckenboerse.de eintragen.

Der kostenfreie Bürgerservice wurde im Rahmen von „PFIF – Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg“ unter der Leitung des Öko-Instituts entwickelt. Zehn Städte und Gemeinden aus der Region Freiburg vermarkten online freie Wohnflächen. Ziel des Projektes ist es, nachhaltig Flächen insbesondere in Innenstadtgebieten zu nutzen bzw. zu reaktivieren. Damit werden die Innenstädte attraktiver, interessante Wohnflächen im Bestand wieder genutzt und Bauflächen in Neubaugebieten auf der „grünen Wiese“ verringert.

zur Website der Initiative PFIF – Praktiziertes zum Flächenmanagement in der Region Freiburg

zur Onlineplattform „Baulückenbörse“

Link-URL: http://www.detail.de/artikel_baulueckenboerse-freiburg-pfif_26281_De.htm

23.09.2010

Flächensparen in der Region: Forschungsprojekt PFIF erfolgreich abgeschlossen



Mit einer Abschlussveranstaltung brachten am vergangenen Mittwoch Regierungspräsident Julian Würtenberger, Oberbürgermeister Dieter Salomon sowie Bürgermeister und weitere Repräsentanten der Region das Forschungsprojekt PFIF zu einem erfolgreichen Ende. Das vom Land geförderte Modellprojekt "Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg" startete vor zwei Jahren mit dem Ziel, gemeinsam mit den Kommunen in der Region den Flächenverbrauch zu reduzieren und damit der Zersiedelung entgegen zu wirken.



Ein Baustein des Projekts war der Aufbau der Internetplattform

www.baulueckenboerse.de. Das Portal macht Zu- und Umzugswillige bei ihrer Grundstückssuche gezielt auf Innenbereichsgrundstücke aufmerksam und unterstützt die Kommunen bei der Entwicklung kompakter Siedlungsstrukturen. Denn nutzt man Baulücken im Siedlungsbestand, kann die bereits vorhandene Straßen- und Ver- sowie Entsorgungs-, aber auch die Telekommunikationsinfrastruktur

wirtschaftlicher genutzt werden; gleichzeitig schont man wertvolle Freiflächen.

© 27.09.2010 16:35 Presse- und Öffentlichkeitsreferat, Onlineredaktion

Ferner wurde ein Dialog mit den Anbietern und Nachfragern von gewerblichen Baugrundstücken sowie den Kommunen als Planungsträger in der Region initiiert. Dabei kann ausgelotet werden, wie zukünftig Ansprüche an Gewerbeflächen und die dafür notwendige städtebauliche Planung gemeinsam zu gestalten und umzusetzen ist.

Einen weiteren Baustein bilden die Gespräche über einen regionalen Wohnbauflächenpool. Dahinter steckt die Idee, über die Einführung eines gemeindeübergreifenden Pools von Wohnbauflächen zu einer gemeinsamen Vermarktung bei gleichzeitigem Risikoausgleich zu kommen.

Zudem wurden Standards für die Siedlungsflächenentwicklung erarbeitet. Sie helfen den Kommunen, nach einheitlichen Maßstäben innerörtliche Bestandsflächen und den Bauflächenbedarf zu ermitteln. Ein praktischer Qualitätscheck für die Beurteilung potenzieller Außenentwicklungsflächen steht zur Verfügung.

Ein wichtiger Schritt war die Gründung der regionalen „Allianz für ein nachhaltiges Flächenmanagement“. In der Allianz als freiwilligem Bündnis erklären sich bislang 14 Städte und Gemeinden der Region bereit, die Standards der Siedlungsflächenentwicklung bei ihrer Bauleitplanung anzuwenden. Sie wird unterstützt durch die Landratsämter Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen und steht unter der Schirmherrschaft des Regierungspräsidiums.

Das Projekt PFIF wurde vom Öko-Institut, der Stadt Freiburg i.Br., dem Institut für Angewandte Forschung an der Hochschule Nürtingen-Geislingen und dem Planungsbüro Baader Konzept GmbH durchgeführt und vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg gefördert.

Weiterführende Links:

www.pfif.info

Anhang 3

Projektposter

- a. Poster 1: Projektinformation
- b. Poster 2: Allianz zum Nachhaltigen Flächenmanagement
- c. Poster 3 Regionale Baulückenbörse
- d. Poster 4: Gewerbeflächendialog + Wohnbauflächenpool

Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg (PFIF)

Hintergrund Flächenverbrauch

Der hohe Flächenverbrauch ist nach wie vor eines der größten aktuellen Umweltprobleme. In Baden-Württemberg wurden im Jahr 2009 rund 7 Hektar pro Tag verbraucht - das sind allein in diesem einen Jahr über 2500 Hektar.

Die Folgen der Flächeninanspruchnahme sind vielfältig: Landschaften werden zerschnitten und natürliche Lebensräume zerstört, wertvolle Böden werden versiegelt und landwirtschaftliche Nutzfläche geht verloren. Auch auf die Kommunen wirkt sich der anhaltende Flächenverbrauch, z. B. in Form von steigenden Kosten für die Bereitstellung und Unterhaltung der Infrastruktur in der Gemeinde, aus.

Projektziele: Anwendung und Umsetzung

Durch Anwendung und Erprobung von Umsetzungsinstrumenten, Weiterentwicklung von qualitativen und methodischen Standards nachhaltiger Siedlungsentwicklung und durch Zusammenführung bisher nicht kooperierender Akteure soll PFIF einen konkreten und umsetzungsorientierten Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme leisten.

Die Hauptziele des Projektes lauten entsprechend:

- Weiterentwicklung von qualitativen und methodischen Standards nachhaltiger Siedlungsentwicklung für die Bauleitplanung,
- Anwendung und Erprobung von Umsetzungsinstrumenten des regionalen und kommunalen Flächenmanagements,
- Verstärkung des bestehenden Dialogs und Ausweitung der bisherigen Kommunikationsstrukturen zum Flächenmanagement in der Region Freiburg,
- Förderung des Bewusstseinswandels für die Notwendigkeit eines haushälterischen Umgangs mit Flächen und einer aktiven Innenentwicklung bei allen Akteuren.



Forschungspartner



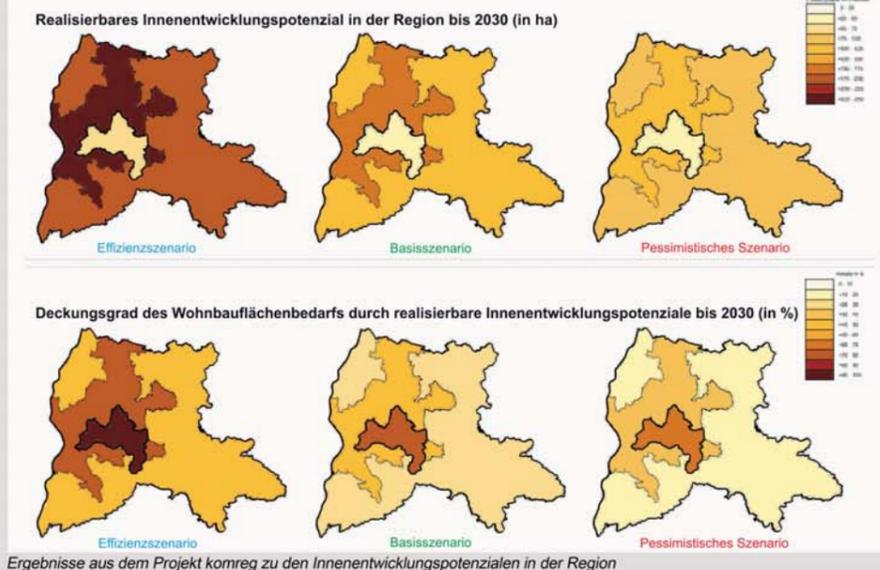
Modellregion Freiburg

Die Region Freiburg besteht aus dem Stadtkreis Freiburg und den Landkreisen Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald. Die Region ist mit ihren rund 630.000 Einwohnern auf einer Fläche von 2211 qkm eine der am stärksten gewachsenen Regionen Baden-Württembergs.

Die Region weist große siedlungsstrukturelle Disparitäten zwischen Schwarzwald und Oberrheinebene auf. Vor diesem Hintergrund sind neue Wege des Flächenmanagements und der interkommunalen Kooperation gefragt.

Erkenntnisse aus dem Projekt komreg

In der Region Freiburg wurden in den Jahren 1996 bis 2005 insgesamt 1.517 ha meist landwirtschaftliche Flächen in Flächen für Siedlung und Verkehr umgenutzt und bebaut. Ergebnisse des Forschungsprojektes komreg (Kommunales Flächenmanagement in der Region) zeigen, dass in den 75 Kommunen der Region gleichzeitig ein theoretisches Innenentwicklungspotenzial von rund 1.800 ha besteht. Vorteil einer angemessenen Nutzung dieser Potenziale liegt u.a in der besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur.



Weitere Informationen unter
www.pfif.info

Projektinfo & Region Freiburg



Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg (PFIF)

Freiwilliges Bündnis

Die Allianz zum Nachhaltigen Flächenmanagement bildet ein freiwilliges Bündnis zwischen Städten und Gemeinden der Region Freiburg. Die Allianz wird unterstützt durch das Regierungspräsidium Freiburg sowie die Landratsämter Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen.

Öffentliche Unterzeichnung

Am 7. Dezember 2009 unterzeichneten im Rahmen der zweiten Forums-Veranstaltung des Projektes PFIF 13 Kommunen der Region die Allianz zum Nachhaltigen Flächenmanagement.

Ziel der Allianz

Durch die Anwendung von Standards in der Bauleitplanung soll eine zukunftsfähige, bedarfsorientierte und qualitätsvolle Siedlungsflächenentwicklung in der Region Freiburg gefördert und etabliert werden. Die Bündnispartner leisten, gemäß der Strategie der Landesregierung, einen aktiven Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs.

Regionaler Dialog

Ein Fundament der nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung ist die interkommunale und regionale Zusammenarbeit auf Augenhöhe.



Beispiel Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen

Mindestanforderungen für die Erfassung

1. Einheitliche Kategorien:

- Baulücken
- geringfügig genutzte Flurstücke (optional)
- Brachflächen
- Altlaststellen (optional)

Qualitäts-Check für Siedlungsflächen

Ziel

Der Qualitäts-Check für Siedlungsflächen ermöglicht die Überprüfung potenzieller Siedlungsflächen an interkommunal **gemeinsam definierten** Qualitätsmerkmalen

- Einschätzung mehrerer potenzieller Flächen im Gemeindegebiet (Entscheidungshilfe)
- Qualitätssicherung zur Minimierung des Vermarktungsrisikos

Vorschlag zur Vorgehensweise Monitoring der Siedlungsflächen

Mindestanforderung im Modul Standards der Siedlungsflächenentwicklung (selbstbindend):

- Regelmäßige Überprüfung der LUBW - Daten
- Fortschreibung des Innenentwicklungskatasters und weitere interne Auswertung
- Darstellung in Listen und/oder Plänen

Festlegung eines Zieles / Zielerreichungsgrades
Beispiel: Abgleich der Ableistungsrate

Unterstützung durch das PFIF-Team in der Anfangsphase!



Qualitäts-Check für Siedlungsflächen

Kategorie	Anzahl		Fläche	
	2008	2009	2008	2009
Baulücken	10	12	1500	1800
geringfügig genutzte Flurstücke	5	8	2000	2500
Brachflächen	15	18	3000	3500
Altlaststellen	2	3	1000	1200
Gesamt	32	39	7500	9000

Die Allianz zum Nachhaltigen Flächenmanagement basiert auf dem Projekt-Baustein **Standards der Siedlungsflächenentwicklung**. Dieser beinhaltet:

Erfassung und Bemessung vorhandener Innenentwicklungspotenziale

Die Berücksichtigung im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung ist gemäß der Zielvereinbarung zum Bauflächenbedarf Genehmigungsvoraussetzung für neue zusätzliche Flächenbedarfe in den Gemeinden.

Anwendung eines Qualitäts-Check

Für eine bedarfsgerechte und qualitätvolle Außenentwicklung, die trotz Berücksichtigung realisierbarer Innenentwicklungspotenziale erforderlich ist.

Erfolgsbilanzierung (Monitoring) der Innenentwicklung

Ziel ist eine turnusmäßige Berichterstattung. Eine Grundlage bilden hier Indikatoren zur Siedlungsflächenentwicklung der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW).

Die gemeinsame Anwendung der **Standards zur Siedlungsentwicklung** unterstützt die Kommunen in der Praxis. Der bewusste Umgang mit Flächenpotenzialen und -bedarfen soll gestärkt sowie Argumentations- und Entscheidungshilfen für die nachhaltige Siedlungsentwicklung der Kommunen bereitgestellt werden.

Die Allianz zum Nachhaltigen Flächenmanagement steht unter der Schirmherrschaft von Regierungspräsident Julian Würtenberger.

Allianz zum nachhaltigen Flächenmanagement



Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg (PFIF)



Baulückenbörse

Attraktives Wohnen in der Innenstadt und kurze Wege innerhalb des Ortes! Diesen Wunsch haben viele Zu- und Umzugswillige der Region Freiburg.

Die im Rahmen von PFIF entwickelte internetgestützte regionale Baulückenbörse greift diesen Wunsch auf und bringt das bislang nicht am Wohnungsmarkt präsente Baulandpotenzial von bereits erschlossenen Baulückengrundstücken ins Blickfeld.



Die Pilotkommunen der Baulückenbörse

Die zehn Städte und Gemeinden Eichstetten a. K., Umkirch, Herbolzheim, Waldkirch, Emmendingen, Sulzburg, March, Schallstadt, Kirchzarten und Freiburg i.Br. haben sich dazu entschieden, die Baulücken in ihren Innenbereichen zu erfassen und gezielt auf die jeweiligen Eigentümer zuzugehen.

Häufig befinden sich die Privatgrundstücke im „Dornröschenschlaf“. Was ursprünglich als „Enkeles Stücke“ gedacht war, hat vielleicht mit der Zeit seine Bestimmung verloren und kann neuen Besitzern viel Freude bereiten.

Gleichzeitig wird dabei die Kommune bei ihrem Anliegen unterstützt, die eigene Infrastruktur besser auszulasten und die Siedlungsstruktur kompakt und zukunftsfähig zu halten.

Die Befragung der Baulückeneigentümer zur Verkaufsbereitschaft ist deshalb auf gute Resonanz gestoßen.



Baulückengrundstücke sind bislang auf dem Wohnungsmarkt nicht präsent



Attraktives Wohnen in der Innenstadt und kurze Wege werden zunehmend nachgefragt



Regionale Baulückenbörse

Projekt „Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg“ (PFIF)

Schriftliche Befragung der Eigentümer von Baulücken-Grundstücken in der Stadt Emmendingen

Herr/Frau XXX
Strasse
PLZ Emmendingen

Angaben zum Eigentümer/Mitgebetener und Grundstück

Name: _____
Flurstücksnummer: _____ Gemarkung: _____
Adresse Flurstück: _____

1. Haben Sie vor, das i.d. Grundstück in naher Zukunft zu bebauen?
 ja, in den nächsten 3 Jahren
 ja, in den nächsten 10 Jahren
 nein

2. Sind Sie grundsätzlich bereit, Ihr Grundstück zum Verkauf anzubieten?
 ja
 nein
Anbieter des Grundstücks über die Gemeinde bestmögliche Erträge der Daten zum Grundstück und der Karteibasis auf die Homepage der Statistikbehörde der Region Freiburg
Anbieter von Interessenten durch die Gemeinde
Verkauf/Offene Unterbreitung durch die Gemeinde
nein
auf Grund: _____

3. Welche Gründe haben [ja/nein] verhindert, dass das Grundstück bebaut oder verkauft wurde?
 Baubestimmung möglich
 Bebauung für spätere Eigenbebauung (Bebauung)
 Bebauung für Nachkommen/Erben etc.
 Fläche wird als Hobby- oder Kleingarten genutzt
 Sonstiges: _____

4. Besteht Beratungsbedarf, um das Grundstück in naher Zukunft zu bebauen oder auf dem Grundstücksmarkt anzubieten?
 ja
 nein
 Sonstiges: _____

Bitte den ausgefüllten Fragebogen möglichst umgehend an aufgedruckte Adresse (zuständig für Post) bzw. persönlich zurückbringen, sonst (Fax xx xx - xx xx xx) oder persönlich im Rathaus abgeben.
weitere Daten für Ihre Einwilligung
Bauer Konrad GmbH - Regional-Experten



Erfolgreicher Start der Baulückenbörse

Seit dem Start im Februar 2010 weist die Baulückenbörse konstant rund 1.000 Zugriffe pro Monat auf.

Es wurden bereits viele Anfragen von Interessenten vermittelt, Verkaufsgespräche geführt und trotz krisenbedingter Zurückhaltung bereits drei Vertragsabschlüsse erzielt.

Service für Kommunen, Eigentümer und Bauwillige

Durch das Engagement der Pilotkommunen konnten so bereits 22 Baulücken mit verkaufsbereiten Eigentümern zum Start der Börse in das Angebot aufgenommen werden. Ganz bewusst wird die gemeinsame Vermarktung der Potenziale angestrebt, so wird ein breites Publikum erreicht und der gesamte regionale Wohnungsmarkt adressiert.

Jede Kommune verfügt über einen eigenen Zugang zu ihren eingestellten Flächen und kann diese selbst bearbeiten oder entfernen.

Die Besucher der Seite erhalten über den kommunalen Ansprechpartner weitere Informationen und bei Interesse die Kontaktdaten des Eigentümers.

Die Kommune bietet die Vermittlung als neuen Service für die Bürger an, sodass [für die Vermittlung einer Fläche] keine Gebühren anfallen.



Die Börse steht weiteren interessierten Kommunen offen

Nach dem erfolgreichen Start der Börse besteht die Herausforderung nun darin, mehr Städte und Gemeinden für die Teilnahme an der Börse zu gewinnen, aber auch in den bereits teilnehmenden Kommunen weitere Baulücken zu aktivieren.



Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg (PFIF)

Regionaler Wohnbauflächenpool

Aus planerischer Sicht ist als langfristiges Ziel des Flächenmanagements in der Region die Einrichtung eines regionalen Wohnbauflächenpools anzustreben.

Ziel im Projekt PFIF war es, insbesondere die Etablierung eines solchen Instrumentes in der Region Freiburg zu prüfen.

Konkurrenz oder innovative Nachbarschaft?

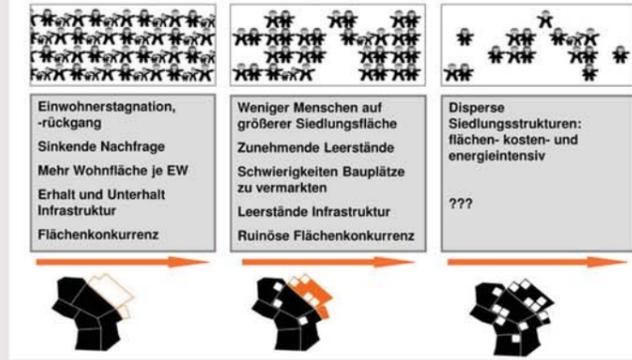
Hierzu können neue Wohnbauflächen auf der Gemarkung der teilnehmenden Gemeinden in einen gemeinsam bewirtschafteten Flächenpool eingebracht und einer Wohnnutzung zugeführt werden. Durch Teilnahme an dem Pool reduziert sich die Notwendigkeit, jeweils auf dem eigenen Gemeindegebiet Flächen vorzuhalten. Die teilnehmenden Gemeinden vereinbaren einen z.B. monetären Interessenausgleich, der die mit der Baulandentwicklung verbundenen Vor- und Nachteile berücksichtigt.



Die Vorteile überzeugen

Das Konzept des Regionalen Wohnbauflächenpools konnte mit breiter Beteiligung von interessierten Gemeinden intensiv diskutiert, konkretisiert und modelhaft ausgearbeitet werden. Darüber hinaus konnten auch andere Ansätze - wie z.B. die Entwicklung interkommunaler Wohngebiete - aufgenommen und untersucht werden. Mehr Zusammenarbeit, auch im Bereich Baulandentwicklung und Wohnen, ist für viele Gemeinden in der Region aus fachlicher Perspektive der richtige Weg und die sich daraus ergebenden Vorteile liegen auf der Hand.

Sich ändernde Rahmenbedingungen



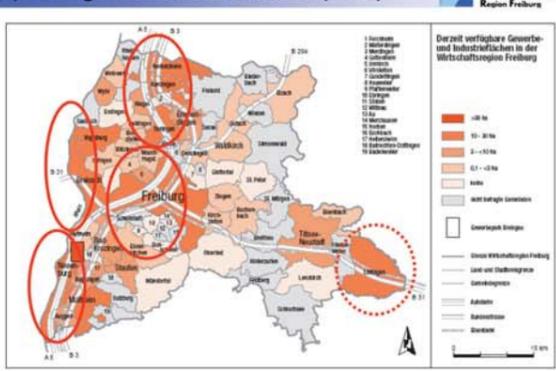
Ausgangslage:
Die Nachfrage nach Wohnraum wird mit Neubaugruben (orange) befristet.
Gemeinde A bietet bereits erschlossene Grundstücke an.
Die Gemeinden B und C planen weitere Neubaufächen.
Flächenorte im Pool:
Gemeinde A: Bietet im Pool die bereits erschlossenen Grundstücke an.
Gemeinde B: Verzicht auf die Neuanweisung, da nur ökonomisch unattraktive Flächen zur Verfügung stehen. Sie beteiligt sich dennoch über eine finanzielle Einlage am Pool.
Gemeinde C: Bietet Innenentwicklungspotenziale im Pool an. Neubaufächen sind erst zu einem späteren Zeitpunkt und bei entsprechendem Bedarf geplant werden.
Alle Flächen bleiben im Eigentum der jeweiligen Gemeinden.

Ausgleich von Nutzen und Lasten im Pool
Gemeinde A: Den Aufwendungen für Grunderwerb, Planung und Erschließung stehen Einnahmen durch den Verkauf der Flächen gegenüber.
Gemeinde B: Hat keine direkten Aufwendungen, profitiert aber von den Einnahmen der beteiligten Gemeinden.
Gemeinde C: Erst in Zukunft entstehen Aufwendungen für Grunderwerb, Planung und Erschließung.
Die Verkaufserlöse werden (abzüglich den Aufwendungen für Planung und Erschließung) dem Pool zugeführt und an die beteiligten Gemeinden ausgeschüttet.
Ausgleich von Nutzen und Lasten im Pool
Gemeinde A: Wächst, und gewinnt in den nächsten Jahren neue Einwohner.
Gemeinde B: Verliert Einwohner, aber hauptsächlich an die am Pool beteiligten Gemeinden.
Gemeinde C: Wächst wieder zukünftig.
Für einwohnerbezogene Ausgaben und Einnahmen wird eine faire Interessenausgleich verhandelt.

Wohnfolgeeinrichtungen
Gemeinde A: Das vorhandene Angebot wird ausgebaut (z.B. Qualifizierung der Kinderbetreuung).
Gemeinde B: Geringere Auslastung - das vorhandene Angebot wird modifiziert (wie auch bei Realisierung des Neubaugesetzes erforderlich gewesen).
Gemeinde C: Gleiches Angebot und gleiche Auslastung.
Die Anpassung der Wohnfolgeeinrichtungen erfolgt abgestimmt je nach Bevölkerungszusammensetzung und finanziellen und organisatorischen Möglichkeiten der Gemeinden.
Um mit den Gemeindevertretern das Instrument des Wohnbauflächenpools im Projekt PFIF praxisnah diskutieren zu können, wurden die grundlegenden Prinzipien modellhaft an drei fiktiven Beispielgemeinden entwickelt und aufgezeigt.

Regionaler Wohnbauflächenpool
Gewerbeflächendialog

(1) Verfügbare Gewerbeflächen (2005)



Die Wirtschaftsförderung der Region Freiburg führte im Jahr 2005 eine Erhebung zu Angebot und Nachfrage bei den Gewerbeflächen durch.

Kein Mangel an geeigneten Flächenpotenzialen

Die Einschätzungen der Planungsfachbehörden, der Wirtschaftsförderung als auch der Unternehmenseite zeigten, dass ausreichend geeignete Flächenpotenziale in der Region Freiburg vorhanden sind.

Gewerbeflächenpotenziale in Baulücken nach Alter (B-Plan)

Jahrzehnt	Anzahl Gewerbeflächenpotenziale
1960er Jahre	16
1970er Jahre	17
1980er Jahre	20
1990er Jahre	51
Nach 2000	59

Ca. 1/3 der Baulücken in Gewerbegebieten besteht seit mehr als 30 Jahren!

Im Projekt komreg wurden Gewerbeflächenpotenziale in 10 Gemeinden der Region erhoben

Gewerbeflächendialog

Zielsetzung in diesem Baustein war es, im Dialog zwischen Flächennachfragern und -anbietern Informationsdefizite zu ermitteln und Anforderungen an zukunftsfähige Gewerbeflächen in der Region Freiburg zu erarbeiten.

Defizite bei der Dialogbereitschaft der Akteure

Die Gesprächsrunden machten deutlich, dass Informationsdefizite weniger im Spannungsfeld zwischen Gewerbeflächenangebot einerseits und den Standortanforderungen der Wirtschaft und ihrer Branchen andererseits bestehen. Aus Unternehmerperspektive wurde eine Verbesserung der Dialog- und Abstimmungsprozesse zwischen Unternehmern und Gemeinden gewünscht. Besonders im Hinblick auf Anforderungen an Planungs- und Genehmigungsverfahren traten Unsicherheiten und Unstimmigkeiten auf.

Bestandsgebiete und Brachflächen sind das zukünftige Handlungsfeld

Übereinstimmend wurde bekräftigt, dass bei der Entwicklung von Bestandsflächen und bei der Revitalisierung von Brachflächen Handlungsbedarf besteht. Gemeinsam getragene Konzepte von Grundstückseigentümern, Unternehmern sowie kommunalen und regionalen Akteuren können dazu beitragen, bestehende Gewerbeflächen der Region nachhaltig und zukunftsfähig zu gestalten.

