



Qualitätsorientiertes Flächenmanagement
in kleinen und mittelgroßen Kommunen am Oberrhein:
Siedlungsflächenreserven ermitteln, bewerten und
Strategien zu deren Aktivierung entwickeln

Eine Handlungshilfe für kommunale Entscheidungsträger am Oberrhein

Impressum

Titel

Qualitätsorientiertes Flächenmanagement in kleinen und mittelgroßen Kommunen am Oberrhein:
Siedlungsflächenreserven ermitteln, bewerten und Strategien zu deren Aktivierung entwickeln.
Eine Handlungshilfe für kommunale Entscheidungsträger am Oberrhein

Herausgeber

Deutsch-Französisches Institut für Umweltforschung (DFIU)
Karlsruher Institut für Technologie (KIT)
Hertzstraße 16
76187 Karlsruhe
Telefon +49 (0) 721-608 44460

Inhalte

Die Inhalte dieser Veröffentlichung sind Ergebnis des INTERREG IV-A Projekts „Qualitätsorientiertes Flächenmanagement in kleinen und mittelgroßen Kommunen am Oberrhein“. Gemeinsame Projektpartner sind das Deutsch-Französische Institut für Umweltforschung (DFIU) des Karlsruher Instituts für Technologie (KIT) und das Forschungs- und Studienzentrum für Sozialwissenschaften (CRESS) der Universität Straßburg (UdS). Die Erhebung der Siedlungsflächenreserven in den Gemeinden sowie die Erarbeitung des „Aktionsplans der Innenentwicklung“ erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro ProRaum Consult, Raumplanung und Flächenmanagement, aus Karlsruhe.

Redaktion

Dipl.-Ing. Jana Wegner (DFIU/ KIT, Karlsruhe)
Dr.-Ing. Hany Elgendy (ProRaum Consult, Karlsruhe)
Dipl.-Ing. (FH) Sina Bodmer (ProRaum Consult, Karlsruhe)

Gestaltung

DIE KIRSTINGS – Kreativwerkstatt, Braunschweig

Druck

Druckwerk Karlsruhe

Gefördert durch

Europäische Union, Europäischer Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE)
Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg
Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL Alsace)
Région Alsace
Conseil Général du Bas-Rhin
Karlsruher Institut für Technologie
Université de Strasbourg



Inhalt

1. Herausforderung in kleinen und mittelgroßen Gemeinden am Oberrhein: Qualitätsorientiertes Flächenmanagement	4
A. Landschaftsverbrauch zurückführen und den Siedlungsbestand aufwerten	4
B. Unterstützung für kommunale Entscheidungsträger	5
C. Das INTERREG IV-A Projekt	5
2. Bausteine für den Aufbau eines kommunalen Flächenmanagements	6
3. Erhebung des Siedlungsflächenpotenzials und Lagebeurteilung	8
A. Methodischer Ansatz	9
B. Definition der Siedlungsflächenreserven	10
C. Ermittlung der Siedlungsflächenreserven	12
D. Auswertung der Erhebungsergebnisse	13
4. Aktionsplan der Innenentwicklung	16
A. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs	16
B. Kapazitätsschätzung	17
C. Aktionsräume der Innenentwicklung definieren	19
D. Maßnahmen zur Mobilisierung	19
E. Zeitliche Abfolge der Prozesse und Maßnahmen	21
F. Gegenüberstellung des vorhandenen Potenzials mit dem berechneten Bedarf	21
5. Zusammenfassung	24
Quellenverzeichnis	25
Anhang	26
Maßnahmen zur Mobilisierung	
Eigentümersprache	
Testplanung	
Quartierentwicklung/Umstrukturierung	
Konsilium	
Merkmaliste zur Erhebung des Siedlungsflächenpotenzials	

Herausforderung in kleinen und mittelgroßen Gemeinden am Oberrhein: Qualitätsorientiertes Flächenmanagement

A. Landschaftsverbrauch zurückführen und den Siedlungsbestand aufwerten

Bei der Gestaltung zukunftsfähiger Gemeinden kommt dem nachhaltigen Umgang mit der Ressource Fläche eine entscheidende Bedeutung zu. Die kleinen und mittelgroßen Gemeinden am Oberrhein stehen vor der Herausforderung, sich – insbesondere unter Konkurrenz um Einwohner und Unternehmen – als attraktive Wohn- und Wirtschaftsstandorte zu positionieren und gleichzeitig nachhaltig und effizient mit der verfügbaren Fläche und Haushaltsmitteln umzugehen.

Die Bereitstellung sozialer und technischer Infrastruktur in Neubaugebieten auf der „grünen Wiese“ ist, gerade im Falle sinkender Einwohnerzahlen, mit hohen Investitions- und Folgekosten verbunden. Und dort, wo die Bevölkerung gemäß Prognosen¹ - aufgrund einer positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung oder bedingt durch Wanderungsgewinne - voraussichtlich auch noch langfristig wachsen soll, wie in der elsässischen Rheinebene und den Kantonen der Nordwestschweiz, werden die Flächen für Wohnen, Gewerbe und Industrie, Verkehr, Landwirtschaft und Erholung knapp.

Das nach wie vor hohe Siedlungsflächenwachstum, das auch für die Region Oberrhein zutrifft², ist vor allem eine Folge des materiellen Wohlstandswachstums und gestiegener individueller Raumnutzungsansprü-

che (vgl. Kötter 2001: 151). Dies hat nicht nur negative Folgen für den Naturhaushalt, die biologische Vielfalt oder das Landschafts- und Ortsbild, sondern auch für die Lebensqualität der Bewohner, die immer längere Wege zwischen Wohn- und Arbeitsort sowie Orten der Freizeitgestaltung zurücklegen müssen. Historisch gewachsene, lebendige Ortskerne und Stadtzentren mit einem guten Nah- und Grundversorgungsangebot, als Standort von öffentlichen Einrichtungen und Dienstleistungen sorgen demgegenüber für mehr Lebensqualität und tragen zur Identifikation von Bewohnern mit ihrem (Wohn-)Ort bei.

Ein nachhaltiges Flächenmanagement zielt auf eine quantitative und qualitative Optimierung der Flächennutzung sowie der Baulandbereitstellung ab, die städtebaulichen, ökologischen, sozialen und ökonomischen Anforderungen gerecht wird (vgl. Bock u.a. 2011: 46). Qualitätsorientiertes Flächenmanagement bedeutet, dass neben Handlungsfeldern der Innenentwicklung wie z.B. der Aktivierung von Baulücken, der Nachverdichtung bestehender Wohngebiete, der Sanierung und Umnutzung alter Bausubstanz etc. auch die Qualität des Siedlungsbestands verbessert wird, indem z.B. innerörtliche Freiflächen und Wegenetze oder Orte für soziale Begegnungen geschaffen und gestaltet werden.

Die Verankerung eines qualitätsorientierten Flächenmanagements in kleinen und mittelgroßen Gemeinden kann dazu beitragen, diesen aktuellen und künftigen Herausforderungen zu begegnen.

B. Unterstützung für kommunale Entscheidungsträger

Die vorliegende Handlungshilfe zur Erhebung, Bewertung und Aktivierung von Siedlungsflächenreserven soll kommunale Entscheidungsträger am Oberrhein dabei unterstützen, grundlegende Arbeitsschritte für die Implementierung eines nachhaltigen Flächenmanagements vor Ort umzusetzen. Sie wurde im Rahmen des grenzüberschreitenden INTERREG IV-A Projekts „Qualitätsorientiertes Flächenmanagement in kleinen und mittelgroßen Kommunen am Oberrhein“ erarbeitet und reiht sich in die aktuellen Aktivitäten und Arbeiten zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf regionaler und nationaler Ebene ein.

C. Das INTERREG IV-A Projekt

Im INTERREG IV-A Projekt „Qualitätsorientiertes Flächenmanagement in kleinen und mittelgroßen Kommunen am Oberrhein“ haben sich zwölf kleine und mittelgroße, ländliche Gemeinden aus Baden und dem Elsass zusammengeschlossen, um – in enger Zusammenarbeit mit Wissenschaftlern des Deutsch-Französischen Instituts für Umweltforschung (DFIU) des Karlsruher Instituts für Technologie (KIT) und des Centre de Recherche et d'Etude en Sciences Sociales (CRESS) der Universität Straßburg (UdS) – Wissen und Erfahrungen zum Thema Flächenmanagement auszutauschen. Über diesen grenzüberschreitenden Wissenstransfer und Erfahrungsaustausch hinaus wurden erste Lösungsansätze

und Werkzeuge für einen nachhaltigeren Umgang mit Fläche erarbeitet und getestet.

Eine auf die Förderung der Innenentwicklung ausgerichtete Siedlungsentwicklung erfordert eine enge Zusammenarbeit zwischen kommunalen und regionalen, privatwirtschaftlichen und öffentlichen Akteuren. Ziel des dreijährigen Projekts war es deshalb auch, ein grenzüberschreitendes Akteursnetzwerks zum Thema aufzubauen.

Abb.1: Modellgemeinden des INTERREG IV-A Projekts*



Foto: Jana Wegner

¹ Siehe hierzu die Bevölkerungsprognosen des INSEE, des StaLa BW, des BfS Schweiz oder die Studie zur Bevölkerung am Oberrhein zwischen 1999 und 2006 der Deutsch-Französisch-Schweizerischen Oberrheinkonferenz.

² So wurden im Elsass entsprechend einer Studie zwischen 1982 und 2000 ca. 800 ha Freifläche pro Jahr (ca. 2,2 ha/Tag) in Siedlungsfläche (ohne Verkehrsflächen) umgewandelt (vgl. Webseite DREAL Alsace). In Baden-Württemberg wurden im Jahr 2011 täglich 6,3 ha Freifläche in Siedlungs- und Verkehrsfläche umgewandelt (vgl. Webseite StaLa BW) und in Rheinland-Pfalz im Jahr 2010 pro Tag 0,5 ha (vgl. Webseite MWKEL RLP). In der Schweiz wurden in den 12 Jahren zwischen den beiden Erhebungen 1979/85 und 1992/97 ca. 11 ha Landwirtschaftsfläche pro Tag umgewandelt (vgl. BfS Schweiz).

* Quelle: eigene Darstellung nach SIGRS/GISOR 2010

Um ein umfassendes, nachhaltiges Flächenmanagement in der Gemeinde dauerhaft zu implementieren, ist es wichtig, die „Aufgabe Flächenmanagement“ als einen langfristig und vorausschauend angelegten, **kooperativen Prozess** zu gestalten, der sich, ausgerichtet auf die spezifischen kommunalen Herausforderungen und Rahmenbedingungen, aus verschiedenen **Bausteinen** zusammensetzt und den Einsatz unterschiedlicher **Instrumente** im Zusammenwirken verschiedener **Akteure** aus Politik, Verwaltung, Bewohnern oder Unternehmern erfordert.

Dieser Prozess sollte sich an dem Nutzungszyklus von Flächen orientieren, der aus den Phasen Planung, Nutzung, Nutzungsaufgabe und ggf. dauerhafte Entlassung aus dem Flächenpool, Brachliegen und dauerhafter oder zwischenzeitlicher Wiedereinbringung besteht (vgl. BBR 2005: 8). Diesem Ansatz liegt das Konzept der „Flächenkreislaufwirtschaft“ zugrunde, welche auf die Wieder-in-Wertsetzung von Flächenpotenzialen im Bestand zielt (vgl. Bock u.a. 2011: 46).

Als zentrale Bestandteile für den schrittweisen Aufbau eines kommunalen Flächenmanagements werden im Folgenden, basierend auf den Ergebnissen der Projektarbeit sowie der Auswertung anderer Projekt-

erfahrungen, folgende Bausteine im Rahmen dieses Prozesses empfohlen:

1. **Die vorhandenen Siedlungsflächenreserven erheben und bewerten**
2. **Einen Aktionsplan der Innenentwicklung erarbeiten**
3. **Konkrete Aktivierungsmaßnahmen umsetzen**
4. **Begleitende Kommunikationsmaßnahmen durchführen**
5. **Für ein regelmäßiges Monitoring Sorge tragen**

1. Die **Kenntnis der innerörtlichen Potenziale** und Reserven in der Gemeinde wie z.B. die vorhandenen Baulücken, Brachflächen, Nachverdichtungspotenziale oder Leerstände zusätzlich zu den bereits in Bauleitplänen dargestellten Außenreserven bildet die Grundlage für ein kommunales Flächenmanagement. Zu Beginn empfiehlt es sich, eine **Übersicht** zu erarbeiten, die auch eine Bewertung der identifizierten Flächen, unter anderem in Bezug auf deren mögliche Mobilisierbarkeit, zulässt. Übersicht und Lagebeurteilung sollten in regelmäßigen Abständen aktualisiert werden.

Vier interessierte, kleine und mittelgroße Modellgemeinden wurden im Rahmen einer Projektstudie beim Aufbau einer solchen Übersicht unterstützt.

2. Im Anschluss daran wird die Erarbeitung eines **„Aktionsplans der Innenentwicklung“** vorgeschlagen. Ziel dieses Instruments ist es, die notwendigen Maßnahmen der Innenentwicklung auf (inter-)kommunaler Ebene zeitlich und räumlich zu definieren und zu koordinieren und in einem Handlungsplan festzuhalten. Modellhaft wurde dieses Instrument für die Stadt Gengenbach erarbeitet.

3. Aufbauend auf dieser Aktionsplanung sollte mit der **Umsetzung konkreter Aktivierungsmaßnahmen** begonnen werden. Als Einstieg bietet sich eine gezielte und systematische Ansprache der Eigentümer ausgemachter Potenzialflächen an, um deren Entwicklungsabsichten oder Verkaufsbereitschaft zu klären. Weiterhin stellen Testplanungen als informelle Verfahren eine gute Möglichkeit dar, die Randbedingungen für die Entwicklung bestimmter, strategisch wichtiger Flächen zu klären und anschließende informelle wie formelle Verfahren vorzubereiten oder zu ergänzen. Zur Verfügung steht den Gemeinden in dieser Phase zudem das jeweilige Instrumentarium der Bauleitplanung, wie zum Beispiel die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen bzw. des Plan Local d'Urbanisme (PLU)³, der städtebaulichen Sanierung oder der integrierten Strukturentwicklung ländlicher Gemeinden. Für bestimmte Maßnahmen existieren (länderspezifische) Fördermöglichkeiten, die Gemeinden und Grundstückseigentümer bei der Aktivierung finanziell unterstützen. Im Anhang sind einige Maßnahmen, die im Rahmen des „Aktionsplans Innenentwicklung“ für die Stadt Gengenbach vorgeschlagen wurden, näher beschrieben.

4. Wichtig für die erfolgreiche Umsetzung eines kommunalen Flächenmanagements ist **die konsequente Kommunikation des Themas nach innen** (z.B. Verwaltung, Gemeinderat) **und außen** (z.B. Bewohner, Privatwirtschaft) während des gesamten Prozesses. Entsprechend der primären Funktionsformen von Kommunikation (vgl. Bischoff u.a. 2007: 49) wird damit die Bereitstellung und die Gewinnung von Informationen (z.B. Eigentümeransprache, Fachausstellungen, Exkursionen), die Beteiligung der Bürger (z.B. öffentliche Auslegung von Bauleitplänen, Einrichtung von Arbeitsgruppen) sowie die Kooperation mit Bewohnern oder Grundstückseigentümern (z.B. Durchführung von runden Tischen, Workshops oder Testentwürfe) angestrebt.

Ziel dieser Kommunikationsmaßnahmen sollte es darüber hinaus sein, die Akzeptanz in der Bevölkerung von Maßnahmen der Innenentwicklung, z.B. Nachverdichtungen, zu steigern und von den Vorteilen der Innenentwicklung zu überzeugen. Es geht darum, das Bewusstsein der entscheidenden Akteure und der breiten Öffentlichkeit für die Problematik der Flächeninanspruchnahme zu schärfen. Hier setzt zum Beispiel die im Rahmen des Projekts erarbeitete Wanderausstellung „Lebens(t)räume gestalten – Perspektiven für unseren Ort gemeinsam entwickeln“ an.

5. Um den Erfolg der umgesetzten Maßnahmen vor dem Hintergrund der vereinbarten Ziele zu bewerten, sollte regelmäßig eine **Erfolgskontrolle** durchgeführt werden, z.B. in Form eines Berichtswesens (**Monitoring**). Besteht Anpassungsbedarf oder sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich, sollte dies im Gemeinderat beraten und eventuelle Maßnahmen beschlossen werden.

Für den Aufbau und die Umsetzung eines kommunalen Flächenmanagements kann es impulsgebend und hilfreich sein, wenn ein entsprechender **politischer Grundsatzbeschluss** zu einem nachhaltigen Flächenmanagement zu Grunde liegt. In diesem Rahmen können auch die Ziele und prioritären Handlungsfelder vereinbart werden.

Diese Bausteine sind prinzipiell in allen kleinen und mittelgroßen, französischen, deutschen und schweizerischen Kommunen des Oberrheins – oder deren interkommunalen Zusammenschlüssen – geeignet, ein kommunales Flächenmanagement aufzubauen. Patentlösungen gibt es nicht, die Strategien, Maßnahmen und Instrumente, die zur Aktivierung der Siedlungsflächenreserven erforderlich sind und die dafür benötigte Zeit, variieren von Gemeinde zu Gemeinde. Die jeweils erforderlichen Maßnahmen gilt es, den spezifischen Herausforderungen vor Ort gezielt anzupassen.



³ „Bebauungsplan“ in französischen Gemeinden (parzellenscharf und grundstückseigentümergebunden, wird für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt)

Ein erster Schritt und Grundvoraussetzung für die Implementierung eines qualitätsorientierten, kommunalen Flächenmanagements ist die Erstellung einer belastbaren Übersicht der vorhandenen Siedlungsflächenreserven. Nur aufgrund ausreichender Informationen über die vorhandenen Siedlungsflächenreserven, deren Qualitäten und Mobilisierbarkeit und darauf aufbauend einer Priorisierung vorhandener

Entwicklungsmöglichkeiten, ist eine aktive Innenentwicklung möglich. Im INTERREG IV-A Projekt wurden vier interessierte Modellgemeinden, die drei badischen Gemeinden Gengenbach, Nordrach und Bollschweil sowie die elsässische Gemeinde Griesheim-sur-Souffel, bei der Schaffung einer entsprechenden Übersicht und der anschließenden Lagebeurteilung unterstützt.

Tab. 1: Strukturdaten der vier Modellgemeinden

Indikatoren	Bollschweil	Gengenbach	Nordrach	Griesheim-sur-Souffel
Einwohner ⁴	2.283	11.025	1.967	1.142
Fläche (in ha)	1.642	6.191	3.775	420
Bevölkerungsdichte ⁵ (Einwohner/km ²)	139	178	52	272
Bevölkerungsentwicklung ⁶				
1975 – 2009 (in %)	+29,5	+1,7	+0,8	+138
1999 – 2009 (in %)	-2,0	+2,6	+3,4	-1,0
Raumnutzer ^{7,8}	2.432	13.964	2.798	1.255

Im Folgenden werden der methodische Ansatz, die Vorgehensweise und generierbare Ergebnisse der Erhebung am Beispiel der im Projekt durchgeführten Fallstudien vorgestellt.

⁴ Quellen: für Bollschweil, Gengenbach und Nordrach: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bevölkerungsstand, 4. Quartal 2011, Stuttgart, 2011; für Griesheim-sur-Souffel: INSEE, Recensement de la population 2009, population municipale, (Gemeindebevölkerung am 01.01.2009)

⁵ Quellen: für Bollschweil, Gengenbach und Nordrach: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Gemeindegebiet, Stuttgart, 2011; für Griesheim-sur-Souffel: INSEE, Recensements de la population 2009 et 1999, exploitations principales

⁶ Quellen: für Bollschweil, Gengenbach und Nordrach: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bevölkerung, Stuttgart, 2011; für Griesheim-sur-Souffel: INSEE, Bevölkerungsentwicklung seit der Volkszählung von 1962; eigene Berechnungen

⁷ Raumnutzer = Einwohner + sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort

⁸ Quellen: siehe Fußnote 1; für Bollschweil, Gengenbach und Nordrach: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2011, Stuttgart, 2011; für Griesheim-sur-Souffel: INSEE, Recensements de la population 2009 et 1999, exploitations principales

A. Methodischer Ansatz

Im Rahmen des Projekts wurde der „Raum+- Ansatz“ als Methode zur Schaffung der Übersicht der vorhandenen Siedlungsflächenreserven in vier Pilotgemeinden angewandt und - vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen in kleineren, ländlichen Gemeinden - um die Erfassung leer stehender Gebäude bzw. Hofstellen mit Leerstandrisiko erweitert.

Der Ansatz wurde zudem zum ersten Mal auch in einer französischen Gemeinde getestet. Er ermöglicht die Erstellung einer quantitativen und qualitativen Übersicht, die in Zusammenarbeit mit den kommunalen Vertretern und externen Experten erarbeitet wird. Damit die Übersicht den Anforderungen und Erwartungen der Kommunen entspricht, bedarf es dreier wesentlicher Prinzipien, die dem gewählten Ansatz zugrunde liegen:

Kooperativ und dialogorientiert

Für den Aufbau der Übersicht ist ein direktes Gespräch mit den kommunalen Vertretern unerlässlich, da oft nur sie Auskunft zu den einzelnen Flächen und lokalen Gegebenheiten erteilen können. Die entsprechenden Flächen sind den kommunalen Vertretern i.d.R. bekannt, so dass die zu erfassenden Informationen im Erhebungsgespräch direkt abgefragt und dokumentiert werden können. Demgegenüber ist der neutrale Blick externer Experten für die Kommune hilfreich, um die eigene Bewertung von Flächen hinsichtlich ihres Potenzials für die Siedlungsentwicklung kritisch zu würdigen.



Abb. 2: Erhebungsgespräch in Bollschweil

Fortschreibungsfähig

Die technische Grundlage für die Erfassung und Modifikation der Siedlungsflächenreserven während des Erhebungsgesprächs und für die Nachbereitung war die, speziell auf die Erhebungssituation zugeschnittene, Raum+-Plattform. Nach der Erhebung und Qualitätskontrolle wurden die Daten der ermittelten Siedlungsflächenreserven mit ihren Merkmalen aus dieser Plattform exportiert und den Gemeinden in einem geeigneten Format übergeben. Die Gemeinden können die Daten beispielsweise in einem Geoinformationssystem (GIS) weiter bearbeiten, fortschreiben oder (nachträglich) in andere themenspezifische Geofachschalen integrieren. Die zusätzliche Datenübergabe in Form von Excel-Tabellen ermöglicht es auch kleineren Gemeinden ohne GIS-System (bzw. Schreibrechten), die erarbeitete Übersicht aktuell zu halten.

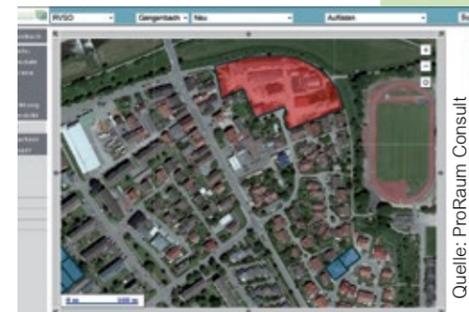


Abb. 3: Übersicht

Übersicht und Lagebeurteilung

Im Anschluss an die Erhebung der Siedlungsflächenreserven sind nicht nur Aussagen über die Anzahl, Flächengröße und räumliche Lage der ermittelten Reserven möglich, sondern es können darüber hinaus Angaben zu Mobilisierungshindernissen, zum Planungsrecht, zu Entwicklungszeiträumen etc. der einzelnen Flächen gemacht werden.

Damit wird die Grundlage für eine differenzierte und sachgerechte Lagebeurteilung der aktuellen Situation auf kommunaler Ebene geschaffen.



Abb. 4: Übersicht/Auswertung

B. Definition der Siedlungsflächenreserven

Als Siedlungsflächenreserven wurden im Rahmen dieser Untersuchung verschiedene Kategorien von Potenzialflächen für Wohnen und Gewerbe definiert: Innenentwicklungspotenziale, Baulücken, Nachverdichtungspotenziale, Außenreserven und Leerstände. Bedingung für die Erfassung als Siedlungsflächenreserve war, dass diese sich innerhalb eines für eine Bebauung vorgesehenen Gebiets⁹ im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, eines Bebauungsplans bzw. des Plan Local d'Urbanisme (PLU) befand. Für die verschiedenen Kategorien der Siedlungsflächenreserven wurden ergänzend – neben Flächengröße und Lage – unterschiedliche Merkmale erhoben, die Aufschluss über die Verfügbarkeit oder vorhandene Mobilisierungshemmnisse geben sollen. Die entsprechende Merkmalliste hierzu befindet sich im Anhang.

Der Erhebung liegen folgende Definitionen zu Grunde:

a) Innenentwicklungspotenziale

- Größere Flächen innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets, in der Regel ab 2.000 m².
- Noch unbebaute, minder- oder falsch genutzte, bereits bebaute Flächen (Brachflächen) oder in absehbarer Zeit brachfallende Flächen.
- Sie sind erfahrungsgemäß schwieriger zu mobilisieren, daher werden für diese Flächen mehr Merkmale erhoben.

b) Baulücken

- In der Regel erschlossene Einzelfurstücke innerhalb oder auch außerhalb des weitgehend überbauten Gebiets mit einer Flächengröße zwischen 200 m² bis 2.000 m².
- Neben Grundinformationen wie Fläche, Lage, Größe und Ausweisung im Flächennutzungsplan wurden im Erhebungsgespräch auch Informationen zum Eigentübertyp und Interesse an Bebauung bzw. Verkauf des Grundstücks sowie zur Nachfrage im Gebiet ermittelt.

Abb. 6:
brachliegendes Firmengelände (Gengenbach)

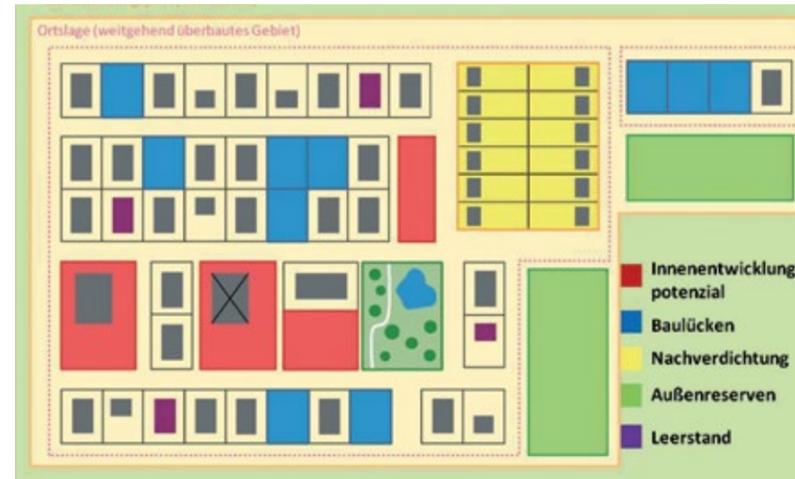


Abb. 5: Kategorien der erhobenen Siedlungsflächenreserven (Schema)

Quelle: ProRaum Consult

c) Nachverdichtungspotenziale

- Flächen innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets mit einer geringen baulichen Dichte, welche durch Anbauten, Aufstockungen oder Neubauten erhöht werden kann.
- Erfasst werden entweder ganze Wohnblöcke oder einzelne, große Flurstücke mit geringer Überbauungsdichte.
- Bei diesen Flächen war die Einschätzung der kommunalen Vertreter maßgeblich, ob auf Grund der Struktur und der Situation (Siedlungsdruck, Erschließungsmöglichkeiten etc.) eine Nachverdichtung aus planerischer Sicht sinnvoll ist.
- Bezüglich der Merkmale der Nachverdichtungspotenziale sind vor allem die Eigentümerverhältnisse und -interessen sowie der Zeitrahmen für eine Nachverdichtung von hoher Bedeutung.

d) Außenreserven

- Erfasst werden größere Flächen über 2.000 m² außerhalb des weitgehend überbauten Gebiets, die im Flächennutzungsplan in der Regel als künftige Entwicklungsflächen dargestellt sind.
- Die erhobenen Merkmale sollen die baurechtliche Situation und den Erschließungsstand bzw. eine Einschätzung zum Planungszeitraum wiedergeben.

e) Leerstand

- leer stehende Wohn-, Wirtschafts- und/oder Betriebsgebäude.
- In der elsässischen Gemeinde Griesheim-sur-Souffel wurden innerhalb dieser Kategorie die zu gering genutzten Hofstellen als Leerstandsrisiko mit erfasst. Diese werden zurzeit von Einzelpersonen bewohnt, jedoch wurde der landwirtschaftliche Betrieb aufgegeben, sodass der größte Teil des überbauten Grundstücks nicht mehr genutzt wird.
- Hier wurden Informationen zur Nutzung, zur Bausubstanz, zu Eigentübertypen und -interessen sowie zum Zeitrahmen für eine Mobilisierung erfasst.

Abb. 7-10: Baulücke (Sexau), Potenzielle Nachverdichtung? (Gengenbach), „Außenreserve“ (Griesheim-sur-Souffel; gemäß PLU), Leerstehendes Wohn- und Wirtschaftsgebäude (Griesheim-sur-Souffel)

⁹ Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, Gemeindebedarfsflächen, Sonderbauflächen und Flächen für Ver- und Entsorgung



GIS-Analyse



Automatische Ermittlung der unbebauten Flurstücke mithilfe der Katasterdaten

Luftbildauswertung



Überprüfung der Daten mit dem Luftbild

Erhebungsplan



Integration der Daten in die Arbeitsplattform und Vorbereitung der analogen Pläne für die Vor-Ort Gespräche

Abb. 11: Schritte der Vorbereitungsphase
Quelle: ProRaum Consult

C. Ermittlung der Siedlungsflächenreserven

Die Ermittlung der Siedlungsflächenreserven erfolgte in drei Phasen, bestehend aus der Vorbereitungsphase, den Erhebungsgesprächen in den Gemeinden sowie der Nachbereitungsphase.

Vorbereitung

Im Voraus der Erhebungsgespräche wurden mögliche Siedlungsflächenreserven anhand der vorhandenen digitalen Datengrundlagen¹⁰ wie Luftbilder, Topografische Karten, Daten des Amtlichen Liegenschaftskatasters, der Flächennutzungspläne (FNP) bzw. des Plan Local d'Urbanisme (PLU) mithilfe eines geografischen Informationssystems ermittelt. Zuerst wurden alle unbebauten Flurstücke automatisch selektiert, welche als Bauflächen gemäß des FNP/ PLU ausgewiesen sind. Danach wurden mittels On-Screen Luftbildauswertung die zuvor ermittelten Flächen überprüft und bereits genutzte Flächen wie beispielsweise Spielplätze, Friedhöfe und Parkanlagen, sofern auf dem Luftbild erkennbar, eliminiert. Anschließend wurden die Merkmale, die bereits anhand der Datengrundlagen ermittelt werden konnten

(z.B. Nutzung im Flächennutzungsplan/PLU), ergänzt. Abschließend wurden die Daten der ermittelten und geprüften Flächen in die Arbeitsplattform importiert und auf analogen Plänen für das Erhebungsgespräch dargestellt. Die Erhebung leer stehender Wohn- und Wirtschaftsgebäude erfolgte über die von den Modellgemeinden¹¹ übermittelten Informationen aus dem Melderegister bzw. im Erhebungsgespräch.

Erhebung vor Ort

Während der Erhebungsgespräche in den vier Gemeinden wurden die in der Vorbereitungsphase ermittelten Siedlungsflächenreserven und Leerstände auf ihre Richtigkeit geprüft, gegebenenfalls korrigiert und durch die entsprechenden Merkmale, die im Gespräch mit den kommunalen Vertretern abgefragt wurden, ergänzt. Zudem wurden weitere Siedlungsflächenreserven im Gespräch erfasst, die nur durch Ortskenntnis ausfindig gemacht werden konnten (z.B. Brachflächen, Leerstände). An den Erhebungsgesprächen waren Vertreter der jeweiligen Gemeinde, wie Bürgermeister oder leitende Verwaltungsangestellte (Bauamt/Hauptamt), die Mitarbeiter des beauftragten Planungsbüros und Projektmitarbeiter des Deutsch-Französischen Instituts für Umweltforschung

(DFIU) am Karlsruher Institut für Technologie (KIT) beteiligt. Eine Begehung im Anschluss an das Erhebungsgespräch konnte in der Regel die fehlenden Informationen liefern (z.B. Fragen nach bebauten Baulücken in einem neuen Wohngebiet).

Nachbereitung

Nach den Erhebungsgesprächen wurden die erhobenen Siedlungsflächenreserven einer Qualitätskontrolle unterzogen, bei der die Daten auf Plausibilität, Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft wurden. Im Anschluss daran erfolgte eine Rückkopplung mit jeder Gemeinde, die diese ihrerseits prüfen konnten.

D. Auswertung der Erhebungsergebnisse

Im Anschluss der Erarbeitung der Übersicht ist eine Auswertung der Erhebungsergebnisse erforderlich, da diese erst die Probleme und den Handlungsbedarf in einer Gemeinde aufzeigt. Für die vier Modellgemeinden wurden die wichtigsten Ergebnisse aus den Erhebungen in Form eines ca. vierseitigen Fact-Sheets¹² zusammengefasst. Im Folgenden wird – bezugnehmend auf die durchgeführten Fallstudien – erläutert, inwieweit die Erhebungsdaten ausgewertet werden können:

a) Räumliche Auswertung

Die grafische Übersicht ermöglicht aufgrund der Verteilung der Siedlungsflächenreserven ein Erkennen von räumlichen Mustern und Konzentrationen, z.B. Häufungen von bestimmten Potenzialflächen. Alle Gemeinden haben zusätzlich zu den GIS-Daten auch einen ausgedruckten Übersichtsplan der Erhebung erhalten.



Abb. 12: Räumliche Auswertung

b) Quantitative Auswertung

Quantitative Daten erlauben eine Auswertungen zur Anzahl und Größe der Potenzialflächen. Durch Kennwerte, wie z.B. Potenzialfläche pro Raumnutzer, ist ein Vergleich zwischen unterschiedlichen Gebieten möglich. Insgesamt wurden in den vier Modellkommunen **265 Siedlungsflächenpotenziale**¹³ mit einer Fläche von **144 ha** identifiziert.

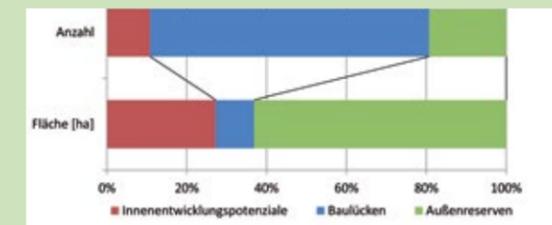


Abb. 13: Quantitative Auswertung

12 Aufbau der Fact-Sheets für die vier Gemeinden: quantitative und räumliche Auswertung der erhobenen Siedlungsflächenreserven, qualitative Auswertung und Mobilisierbarkeit der Flächen nach Potenzialkategorie, Berechnung des künftigen Wohnbaulandbedarfs und Gegenüberstellung mit den vorhandenen Reserven, Identifikation von Schwerpunkträumen und Ableitung erster Handlungsempfehlungen zur Mobilisierung von Potenzialen.

13 ohne Nachverdichtungspotenziale und Leerstände, da bei Nachverdichtungspotenzialen nicht nur die durch eine mögliche Umstrukturierung bebaubare Fläche erhoben, sondern das gesamte Quartier erfasst wird. Auch bei (teilweise) leer stehenden Gebäuden oder Leerstandsrisiko ist die Angabe einer konkreten Flächengröße nicht zielführend bzw. unmöglich.

10 Die digitalen Datengrundlagen wurden vom Regionalverband Südlicher Oberrhein, dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat Raumordnung und dem Gemeindeverband Kochersberg (SIGEKO) zur Verfügung gestellt.

11 Für die Stadt Gengenbach erfolgte keine Leerstandserhebung.

Tab. 2: Erhobene Siedlungsflächenreserven in vier Modellgemeinden

Erhebungsergebnisse ¹⁴	Bollschweil	Gengenbach	Nordrach	Griesheim-sur-Souffel
Einwohner ¹⁵	2.283	11.025	1.967	1.142
Raumnutzer ^{16, 17}	2.432	13.964	2.798	1.255
Innenentwicklungspotenziale				
Anzahl	2	21	6	0
Fläche (ha)	9,8	26,9	2,8	0
Baulücken				
Anzahl	25	128	23	10
Fläche (ha)	1,8	9,5	1,8	0,6
Außenreserven				
Anzahl	2	29	13	6
Fläche (ha)	1,3	62	15	12,4
Nachverdichtungspotenziale				
Anzahl	2	4	0	1
Fläche (ha)	1,4	4,1	0	2,5
Leerstand/ Leerstandsrisiko				
Anzahl Wohn- und Wirtschaftsgebäude/Hofstellen	4	-	17	7
Gesamt*				
Anzahl	29	178	42	16
Fläche	12,9	98,4	19,6	13
Fläche pro Raumnutzer (m ² /Raumnutzer)	50,9	70,8	70,9	113,9

* ohne Berücksichtigung der Potenziale für Nachverdichtungen und Leerstand, siehe auch Fußnote 13

Bezogen auf die Anzahl der Raumnutzer sind in der Gemeinde mit der geringsten Einwohnerzahl und Flächengröße, Griesheim-sur-Souffel, die meisten Siedlungsflächenpotenziale vorhanden, was zum einen, wie auch in Nordrach, an der großzügigen Darstellung künftiger Entwicklungsflächen liegt (Außenreserven) und zum anderen auf die geringe Zahl von Beschäftigten zurückzuführen ist. Die relativ hohen Werte der vier Modellgemeinden für diesen Indikator sind durchaus typisch¹⁸ für Gemeinden der Raumkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“¹⁹.

c) Qualitative Auswertung

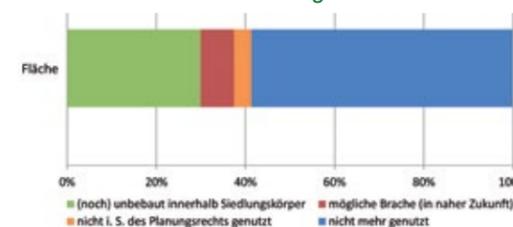
Aufgrund der Erhebung der Merkmale zu jeder Fläche wird eine qualitative Auswertung ermöglicht. So können die Daten in Bezug auf Nutzungen, Eigentümertypen, Planungsstand und Bauplanungsrecht ausgewertet werden, die u.a. hilfreich für die Beurteilung des Mobilisierungsaufwands sind.

d) Mobilisierbarkeit

Anhand der Mobilisierbarkeit einer Fläche lässt sich beurteilen, welcher Aufwand und Zeitrahmen angesetzt werden muss, um die entsprechende Fläche nutzbar zu machen. Ableiten lässt sich dies aus den erhobenen Informationen zu vorhandenen Blockaden oder weiteren Einflussfaktoren wie z.B. der Erschließungssituation, des Interesses des Eigentümers an einer Entwicklung oder Veräußerung, der Topographie oder der Nachfrage.

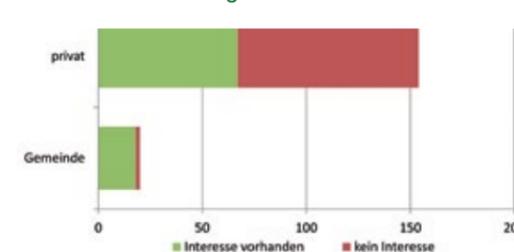
Der Großteil der identifizierten Innenentwicklungspotenziale (teils bis zu 100 % der Baulücken) befindet sich in privatem Eigentum. Deren Mobilisierung ist damit, bei positiver Nachfrage, direkt von der Verkaufsbereitschaft bzw. den Entwicklungsabsichten der Privateigentümer abhängig. Lediglich in der Modellgemeinde Nordrach befinden sich (noch) 56% der Baulücken in kommunalem Eigentum.

Abb. 14: Qualitative Auswertung



Quelle: ProRaum Consult

Abb. 15: Auswertung Mobilisierbarkeit



Quelle: ProRaum Consult

Im Folgenden soll näher auf die sich hieran anschließenden Schritte in Richtung der Aktivierung von Potenzialflächen eingegangen werden. Hierzu ist zunächst eine Gegenüberstellung des für die kommenden Jahre geschätzten Wohnbaulandbedarfs mit den vorhandenen Siedlungsflächenreserven notwendig. Im Rahmen der Projektstudie wurden die Bedarfsabschätzung und die Gegenüberstellung mit den erho-

benen Reserven für alle Modellgemeinden in Form eines Ausblicks durchgeführt und im Anschluss bereits erste Schwerpunkträume und Themenschwerpunkte der Innenentwicklung in den Gemeinden aufgezeigt. Für die Modellgemeinde Gengenbach wurden diese Überlegungen vertieft und ein „**Aktionsplan der Innenentwicklung**“ erarbeitet, dessen Bestandteile auf den folgenden Seiten ausführlich erläutert werden.

14 Erhebungsergebnisse Mai, Juni 2012

15 Quellen: siehe Seite 8

16 Raumnutzer = Einwohner + (sozialversicherungspflichtig) Beschäftigte am Arbeitsort

17 Quellen: siehe Seite 8

18 Siehe bspw. die Ergebnisse der Projekte „Fläche gewinnen in Ostwürttemberg“ oder „Raum+ St. Gallen“, die aufgrund derselben Erhebungsmethodik (jedoch ohne Erfassung von Leerstand) ansatzweise Aussagen hierzu erlauben.

19 Gemäß Landesentwicklungsplan (LEP BW) von 2002; Griesheim-sur-Souffel ist eine landwirtschaftlich geprägte Wohngemeinde im Gemeindeverband Kochersberg am Rande des Speckgürtels um Straßburg (ca. 10 km entfernt).

Der „Aktionsplan der Innenentwicklung“ wird als strategisches Instrument eines kommunalen Flächenmanagements vorgeschlagen, dessen Ziel es ist, die notwendigen Maßnahmen der Innenentwicklung auf (inter-)kommunaler Ebene zeitlich und räumlich zu definieren. Damit wird den Gemeinden ein Aktionsplan für die Koordination der anstehenden Mobilisierungsmaßnahmen an die Hand gegeben. Grundlage dafür bilden die Ergebnisse der Erhebung des Siedlungsflächenpotenzials in der Gemeinde. Hierzu wird die Kapazität der potenziellen Siedlungsflächen, vor allem im Bereich des Wohnungsbaus²⁰, ermittelt und dem prognostizierten Bedarf auf der Zeitachse gegenübergestellt. Einen wichtigen Bestandteil bilden zudem die Maßnahmen, die zur Aktivierung der Flächen notwendig sind. Denn erst wenn diese Maßnahmen erfolgreich durchgeführt worden sind, kann in der Regel mit der Realisierung von Wohneinheiten begonnen werden. Im Einzelnen werden folgende

Schritte zur Erstellung des Aktionsplans der Innenentwicklung durchgeführt:

- 1) Wohnbauflächenbedarf ermitteln
- 2) Kapazität der potenziellen Siedlungsflächenreserven für eine Wohnbebauung schätzen
- 3) Aktionsräume der Innenentwicklung definieren
- 4) Maßnahmen für die Mobilisierung der Potenzialflächen in Aktionsräumen festlegen
- 5) Zeitlichen Ablauf der Prozesse und Maßnahmen abschätzen
- 6) Kapazität und prognostizierten Bedarf auf der Zeitachse gegenüberstellen

Der Aktionsplan der Innenentwicklung wurde am Beispiel der Stadt Gengenbach, im Anschluss an die Erhebung und Lagebeurteilung der Siedlungsflächenreserven, erarbeitet. Im Vergleich mit den anderen Modellgemeinden ist diese Gemeinde aufgrund ihrer Größe geeignet gewesen, das neue Instrument zu erproben.

A. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs erfolgte für die Modellgemeinden²¹ anhand des Hinweispapiers des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg von 2009²². Der Wohnbauflächenbedarf ergibt sich demzufolge aus dem Belegungsdichterückgang und der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung²³. Dabei ist jedoch zu beachten, dass dieser Bedarf auf einer rein rechnerischen Ermittlung der Wohnbauflächen mit prognostizierten und landesweit verallgemeinerten Werten



²⁰ Der Schwerpunkt liegt auf der Abschätzung und Aktivierung künftiger Wohnbauflächen.

²¹ In Frankreich (gesamt) liegt der Belegungsdichterückgang gemittelt bei ca. 1% pro Jahr (Quelle: INSEE, eigene Berechnungen). Aufgrund der aktuellen durchschnittlichen Haushaltsgröße in Griesheim-sur-Souffel von 2,4 (in 2009) sowie der Struktur des Wohnungsangebots der ländlichen Gemeinde wurden für die Berechnung durchschnittlich 0,5% - 1% Belegungsdichterückgang pro Jahr zu Grunde gelegt. Die GFZ (hier „coefficient d'occupation du sol“) ist geringfügig höher anzusetzen (bei 0,6). Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner liegt mit 40m² pro Person in Frankreich (gesamt) unter dem deutschen Durchschnittswert, dürfte aber in einer ländlichen Wohngemeinde wie Griesheim-sur-Souffel etwas höher ausfallen.

²² „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 und § 10 Abs. 2 BauGB“ vom 01.09.2009.

²³ Das statistische Landesamt Baden-Württemberg prognostiziert für Gengenbach ein Bevölkerungswachstum bis 2030 von ca. 2 %.

beruht, welche die gemeindespezifischen Gegebenheiten, wie z. B. die räumliche Lage, nicht berücksichtigt. Diese Methode dient lediglich als Orientierung für die Bedarfsermittlung und kann durch andere plausible Methoden ersetzt werden.

Im Allgemeinen wird der Wohnbauflächenbedarf in drei Schritten berechnet:

- Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses aus dem Belegungsdichterückgang
- Berechnung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung von 2013 bis 2027 (mit Wanderungen)
- Der erforderliche Wohnungsbaufächenbedarf berechnet sich aus der Summe des fiktiven Einwohnerzuwachses und der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung mit Wanderungen.

Daraus ergibt sich z.B. in der Stadt Gengenbach ein fiktiver Einwohnerzuwachs von 840 Einwohnern²⁴ aus dem Belegungsdichterückgang und eine prognostizierte Bevölkerungsentwicklung (mit Wanderungen) von zusätzlich 20 Einwohnern²⁵. Der auf diese Weise ermittelte Wohnbauflächenbedarf beträgt bis zum Jahr 2027 in Gengenbach insgesamt ca. 12 ha²⁶, was, umgerechnet auf die Anzahl der Wohneinheiten, ca. 24 Wohneinheiten (WE)²⁷ pro Jahr entspricht. Auch in französischen Gemeinden²⁸ ist, trotz einer nach wie vor positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung, der Belegungsdichterückgang mittlerweile Hauptmotor des künftigen Wohnungsbedarfs.

B. Kapazitätsschätzung

Im Anschluss an die Prognose des künftigen Wohnbauflächenbedarfs sollte die Kapazität der erhobenen Siedlungsflächenreserven für Wohnen, d.h. die Anzahl der realisierbaren Wohneinheiten, abgeschätzt werden, um diese anschließend dem prog-

nostizierten Wohnbauflächenbedarf gegenüberstellen zu können. Dies soll auf (inter-)kommunaler Ebene eine sachliche Auseinandersetzung mit dem künftigen Bauflächenbedarf erleichtern. Die Kapazität der Siedlungsflächenreserven ist von verschiedenen Faktoren abhängig, die im Folgenden dargestellt werden.

Die Kapazität kann demnach wie folgt abgeschätzt werden:

- Der Kapazitätsschätzung liegen ausschließlich Flächen im Innenbereich, wie Baulücken und Innenentwicklungspotenziale in Wohn- oder Mischbaugebieten zugrunde. Alle weiteren Berechnungen und Ausführungen beziehen sich demnach lediglich auf die Baulücken und Innenentwicklungspotenziale, welche für eine Wohnnutzung vorgesehen sind. Eine Ausnahme bilden Flächen, die zum Beispiel als gewerbliche Bauflächen im rechtskräftigen FNP ausgewiesen sind, aber aufgrund ihrer offenen Entwicklungsperspektiven und ihrer planerischen Bedeutsamkeit im Aktionsplan Innenentwicklung berücksichtigt werden müssen. In Gengenbach betrifft dies z.B. ein aufgegebenes, knapp 17 ha großes, Firmengelände.
- Für Flächen über 2000 m² wird zuerst ein **Erschließungs- und Freiflächenanteil** von 20 % abgezogen. Dieser Anteil wird jedoch nicht von den Baulücken und den kleineren Innenentwicklungspotenzialen abgezogen, die bereits vollständig erschlossen sind. Mit diesem Schritt werden die bebaubaren Grundstücksflächen ermittelt.
- Um die **Bruttogrundfläche/Bruttogeschossfläche** (BGF) zu ermitteln, wird die Grundstücksfläche mit der Geschossflächenzahl (GFZ) multipliziert. Dabei werden die Angaben in den jeweiligen Bebauungsplänen herangezogen. Die Innenentwicklungspotenziale und Baulücken ohne Bebau-

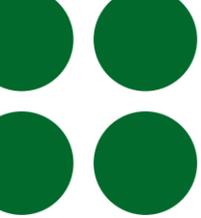
²⁴ $(11.228 \text{ (Einwohnerzahl 2013)} * 0,5 * 15 \text{ Jahre})/100$

²⁶ Einwohnerdichte für Unterzentren = 70 Einwohner pro Hektar

²⁸ Vgl. z.B. Plan Local de l'Habitat (PLH) für das Gebiet des Stadtverbands Straßburg (CUS), Kapitel zum künftigen Wohnungsbedarf („besoins en logements de la CUS“); www.strasbourg.eu/urbanisme/plh/15_besoins_logements.pdf

²⁵ $11.247 \text{ (Einwohnerzahl 2027)} - 11.228 \text{ (Einwohnerzahl 2013)}$

²⁷ Belegungsdichte = 2,4 Einwohner pro Wohneinheit

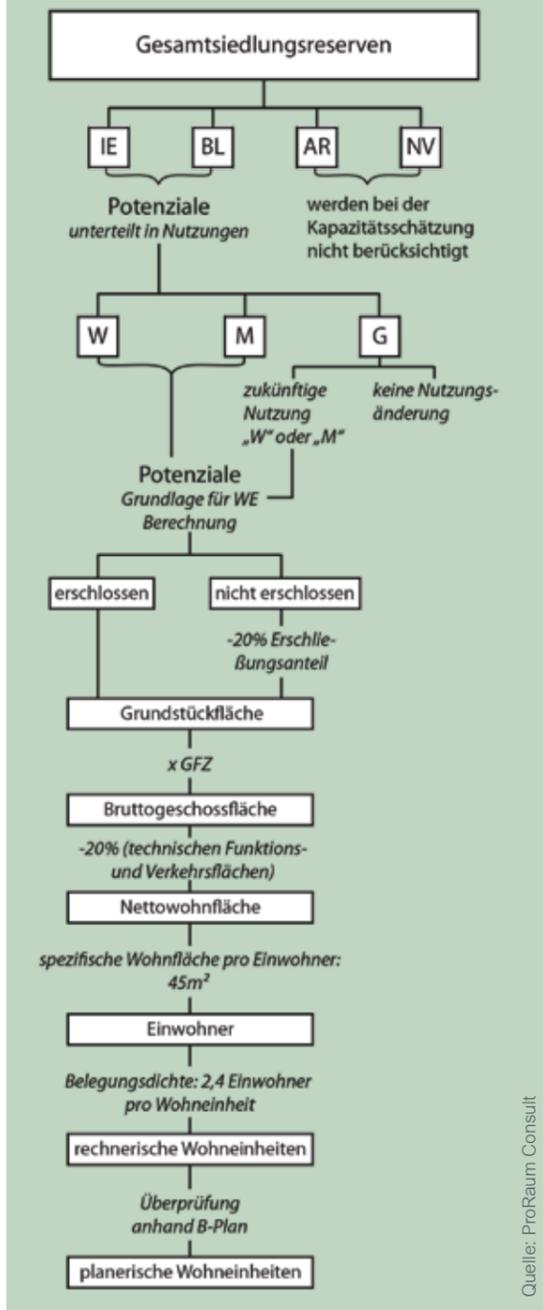


ungsplan können mit einer durchschnittlichen GFZ z. B. von 0,5 verrechnet werden.

- In einem dritten Schritt wird die **Nutzfläche/Nettowohnfläche** berechnet. Dabei werden 20 % der Bruttogeschossfläche für technische Funktions- (TF) und Verkehrsflächen (VF) abgezogen.
- Die Nettowohnfläche wird durch die spezifische Wohnfläche pro Einwohner (z. B. 45 m²) dividiert, um die mögliche **Einwohnerzahl** zu ermitteln.
- Durch Division mit der durchschnittlichen Belegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit, z. B. 2,4) wird die **Anzahl der möglichen Wohneinheiten** ermittelt.
- Da jedoch insbesondere bei den Innenentwicklungspotenzialen größere Flächen vorhanden sind, auf denen eine zukünftige Wohnnutzung noch nicht absehbar ist, wurden planerische Werte für die Wohneinheiten festgelegt, die sich jedoch an den rechnerischen orientieren. Bei der Festlegung der Anzahl der Wohneinheiten wurden zudem die Angaben (z. B. Bebauung nur mit Einfamilienhäusern) in bestehenden **Bebauungsplänen** berücksichtigt.

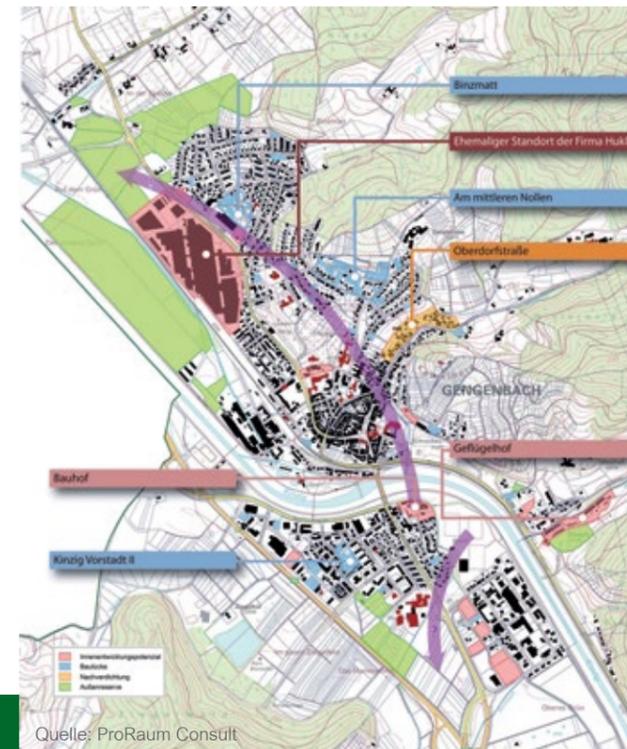
Auf diese Weise können für alle Innenentwicklungspotenziale und Baulücken die rechnerisch bzw. planerisch realisierbaren Wohneinheiten berechnet werden. In Gengenbach beträgt die Nutzfläche der Innenentwicklungspotenziale und der Baulücken demzufolge über 60.000 m². Auf dieser Fläche könnten ca. 550 Wohneinheiten für ca. 1.350 Einwohner realisiert werden. Nach Abgleich der rechnerischen Werte mit den Bebauungsplänen, wurde die Anzahl der Wohneinheiten für den Aktionsplan auf insgesamt 450 festgelegt.

Abb. 16: Schema der Kapazitätsabschätzung



C. Aktionsräume der Innenentwicklung definieren

Die Umsetzung der Strategie „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ erfordert die Identifikation von Aktionsräumen der Innenentwicklung. Diese sind von strategischer Bedeutung für die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde. Für die einzelnen Aktionsräume sollen angepasste Vorgehensweisen zur Mobilisierung entworfen werden. In Gengenbach wurden sieben solcher Aktionsräume definiert, welche die Gemeinde schwerpunktmäßig in Angriff nehmen sollte. Diese verschiedenen Gebiete sind typisch für verschiedene städtebauliche Situationen. In der Abbildung unten sind diese Aktionsräume dargestellt. Die Potenziale der identifizierten Aktionsräume, wie auch die weiteren Innenentwicklungspotenziale und Baulücken, die nicht zu diesen Räumen zählen, können aufgrund von bestehenden Blockaden und Hemmnissen wie mangelnder Nachfrage, fehlendem Interesse seitens des Eigentümers, baurechtlicher Situation, ungünstiger Topographie etc. nicht alle sofort und gleichzeitig entwickelt bzw. bebaut werden.



Deshalb bedarf es einer groben zeitlichen Aufstellung, zu welchem Zeitpunkt und in welchem Umfang die vorhandenen Flächenreserven auf den Markt gebracht werden können. Alle Baulücken und Innenentwicklungspotenziale wurden entweder in sofort mobilisierbare Flächen bzw. kurzfristig mobilisierbare Innenentwicklungspotenziale (IE) oder in mittel- und langfristig mobilisierbare Flächen und Innenentwicklungspotenziale unterteilt. Die Einteilung der Innenentwicklungspotenziale in kurz-, mittel- oder langfristige IE, erfolgte bezüglich der erhobenen Merkmale, die Auskunft über bestehende Mobilisierungshemmnisse geben.

D. Maßnahmen zur Mobilisierung

Die besonderen Merkmale und Herausforderungen der definierten Aktionsräume sowie der sonstigen Baulücken und Innenentwicklungspotenziale wurden daraufhin erläutert, die rechnerisch und planerisch realisierbaren Wohneinheiten ermittelt, mögliche Aktivierungsmaßnahmen aufgezeigt und der erforderliche Entwicklungshorizont hierfür geschätzt.

Für Baulücken und Innenentwicklungspotenziale ohne Hinderungsgründe wird ein **regelmäßiges Monitoring** der Bauaktivität durch eine jährliche Fortschreibung der Übersicht empfohlen. Bei einer ggf. rückläufigen Bauaktivität wird angeraten, die **Eigentümer zu befragen**, um deren Interessen und Absichten bezüglich der Entwicklung oder Veräußerung ihres Grundstücks zu erfahren. Die Bereitstellung einer kommunalen **Baulandbörse** kann weiterhin die Vermarktung von Grundstücken unterstützen. Bei diesen Grundstücken ist eine kurzfristige Mobilisierung innerhalb der nächsten Jahre prinzipiell möglich. In der Abbildung „Aktionsräume in Gengenbach“ betrifft dies die blau dargestellten Bebauungsplangebiete.

Abb. 17: Aktionsräume in Gengenbach

Innenentwicklungspotenziale, die erst mittel- oder langfristig mobilisierbar sind, weil die Fläche momentan noch genutzt wird, die Eigentümer eine Entwicklung ablehnen, die Nachfrage ungünstig ist oder gar eine Altlastenproblematik vorliegt, erfordern zunächst eine **Erkundungsphase** der Fläche mit ihren Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten z.B. mittels **Testentwürfen**. Aufbauend auf diesen Ergebnissen kann im Anschluss Baurecht geschaffen werden (Aufstellung Bebauungsplan/Änderung Plan Local d' Urbanisme). Insbesondere gegenüber ablehnend eingestellten Eigentümern ist der regelmäßige Kontakt seitens der Gemeinde zu suchen und Überzeugungsarbeit zu leisten. Bei Brachflächen zum Beispiel, deren Entwicklung für die Gemeinde strategisch wichtig ist und die mehreren Eigentümern mit unterschiedlichen Entwicklungsabsichten gehören, kann es zielführend sein, ein Konsilium zu gründen, in dem die Gemeinde neben den Eigentümern Mitglied ist. In diesem Rahmen werden mögliche Entwicklungsperspektiven erkundet und deren Umsetzbarkeit überprüft, die Aufträge für Entwurfsteams und Gutachter gemeinsam vergeben und beurteilt sowie Vertiefungen oder Schwerpunktthemen identifiziert, um letztlich eine gemeinsame Entwicklungsrichtung zu finden.

Bei einem mittelfristigen Entwicklungshorizont wurden hier ca. fünf bis zehn Jahre angesetzt, bei langfristig mobilisierbaren Innenentwicklungspotenzialen sind ca. zehn bis 15 Jahre erforderlich, um die Fläche zu entwickeln. In der Abbildung „Aktionsräume in Gengenbach“ betrifft dies die rot dargestellten Flächen (IE). Die Mobilisierung von Nachverdichtungs- bzw. Umstrukturierungspotenzialen (NV), die aufgrund mehrerer Eigentümer eher lang- als kurzfristig erfolgen wird, erfordert ebenso die konsequente Einbeziehung der Eigentümer. Dies kann z.B. in Form von Workshops geschehen.

Diese Mobilisierungsmaßnahmen, die noch ausführlicher im Anhang beschrieben sind, bieten sich prinzipiell auch in anderen, kleineren Gemeinden an.

Abb. 18: Zusammenstellung von Maßnahmen für definierte Aktionsräume und für weitere Innenentwicklungspotenziale in Gengenbach

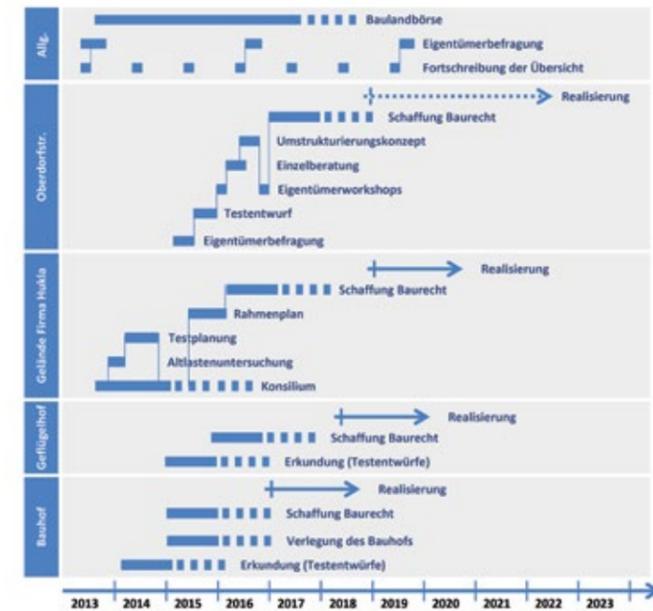
Gebiet	Charakteristik	Entwicklungszeitraum	Maßnahmen	WE (rechnerisch)	WE (planerisch)
Bauhof	Der Bauhof der Stadt Gengenbach soll in naher Zukunft an einen anderen Ort im Gemeindegebiet verlegt werden. Die Gemeinde als Eigentümer hat großes Interesse an der Umliegung und auch die Nachfrage der 1,1 ha großen Fläche an Wohnbaufläche wäre vorhanden. Die Lage an der Kinzig und die unmittelbare Nähe zur Stadtmitte verleihen der Fläche eine erhebliche Standortqualität und eine wichtige Bedeutung für die Stadtentwicklung.	Diese Fläche kann nicht sofort entwickelt werden, dazu bedarf es eines angepassten Prozesses aus verschiedenen Maßnahmen. Mit einer Entwicklung ist mittelfristig zu rechnen.	Zur Realisierung von Wohngebäuden auf dem Standort des Bauhofs muss zuerst eine Erkundungsphase z.B. mit Testentwürfen erfolgen, um im Anschluss ein Bebauungsplan aufzustellen. Gleichzeitig muss mit der Verlegung des Bauhofs begonnen werden.	50	45
Geflügelhof	Die Fläche ist ein Teil der ehemaligen Geflügelhofanlage, die im Jahr 1970 abgebrochen wurde. Die Fläche ist heute als Grünfläche genutzt und ist in der Flächennutzungsplanung als Grünfläche ausgewiesen.	Die Fläche ist ein Teil der ehemaligen Geflügelhofanlage, die im Jahr 1970 abgebrochen wurde. Die Fläche ist heute als Grünfläche genutzt und ist in der Flächennutzungsplanung als Grünfläche ausgewiesen.	Die Fläche ist ein Teil der ehemaligen Geflügelhofanlage, die im Jahr 1970 abgebrochen wurde. Die Fläche ist heute als Grünfläche genutzt und ist in der Flächennutzungsplanung als Grünfläche ausgewiesen.	10	10
Wohngebiet I	Die Fläche ist ein Teil des Wohngebietes I, das im Jahr 1970 abgebrochen wurde. Die Fläche ist heute als Grünfläche genutzt und ist in der Flächennutzungsplanung als Grünfläche ausgewiesen.	Die Fläche ist ein Teil des Wohngebietes I, das im Jahr 1970 abgebrochen wurde. Die Fläche ist heute als Grünfläche genutzt und ist in der Flächennutzungsplanung als Grünfläche ausgewiesen.	Die Fläche ist ein Teil des Wohngebietes I, das im Jahr 1970 abgebrochen wurde. Die Fläche ist heute als Grünfläche genutzt und ist in der Flächennutzungsplanung als Grünfläche ausgewiesen.	10	10
Wohngebiet II	Die Fläche ist ein Teil des Wohngebietes II, das im Jahr 1970 abgebrochen wurde. Die Fläche ist heute als Grünfläche genutzt und ist in der Flächennutzungsplanung als Grünfläche ausgewiesen.	Die Fläche ist ein Teil des Wohngebietes II, das im Jahr 1970 abgebrochen wurde. Die Fläche ist heute als Grünfläche genutzt und ist in der Flächennutzungsplanung als Grünfläche ausgewiesen.	Die Fläche ist ein Teil des Wohngebietes II, das im Jahr 1970 abgebrochen wurde. Die Fläche ist heute als Grünfläche genutzt und ist in der Flächennutzungsplanung als Grünfläche ausgewiesen.	10	10
Wohngebiet III	Die Fläche ist ein Teil des Wohngebietes III, das im Jahr 1970 abgebrochen wurde. Die Fläche ist heute als Grünfläche genutzt und ist in der Flächennutzungsplanung als Grünfläche ausgewiesen.	Die Fläche ist ein Teil des Wohngebietes III, das im Jahr 1970 abgebrochen wurde. Die Fläche ist heute als Grünfläche genutzt und ist in der Flächennutzungsplanung als Grünfläche ausgewiesen.	Die Fläche ist ein Teil des Wohngebietes III, das im Jahr 1970 abgebrochen wurde. Die Fläche ist heute als Grünfläche genutzt und ist in der Flächennutzungsplanung als Grünfläche ausgewiesen.	10	10
Wohngebiet IV	Die Fläche ist ein Teil des Wohngebietes IV, das im Jahr 1970 abgebrochen wurde. Die Fläche ist heute als Grünfläche genutzt und ist in der Flächennutzungsplanung als Grünfläche ausgewiesen.	Die Fläche ist ein Teil des Wohngebietes IV, das im Jahr 1970 abgebrochen wurde. Die Fläche ist heute als Grünfläche genutzt und ist in der Flächennutzungsplanung als Grünfläche ausgewiesen.	Die Fläche ist ein Teil des Wohngebietes IV, das im Jahr 1970 abgebrochen wurde. Die Fläche ist heute als Grünfläche genutzt und ist in der Flächennutzungsplanung als Grünfläche ausgewiesen.	10	10
Wohngebiet V	Die Fläche ist ein Teil des Wohngebietes V, das im Jahr 1970 abgebrochen wurde. Die Fläche ist heute als Grünfläche genutzt und ist in der Flächennutzungsplanung als Grünfläche ausgewiesen.	Die Fläche ist ein Teil des Wohngebietes V, das im Jahr 1970 abgebrochen wurde. Die Fläche ist heute als Grünfläche genutzt und ist in der Flächennutzungsplanung als Grünfläche ausgewiesen.	Die Fläche ist ein Teil des Wohngebietes V, das im Jahr 1970 abgebrochen wurde. Die Fläche ist heute als Grünfläche genutzt und ist in der Flächennutzungsplanung als Grünfläche ausgewiesen.	10	10
Wohngebiet VI	Die Fläche ist ein Teil des Wohngebietes VI, das im Jahr 1970 abgebrochen wurde. Die Fläche ist heute als Grünfläche genutzt und ist in der Flächennutzungsplanung als Grünfläche ausgewiesen.	Die Fläche ist ein Teil des Wohngebietes VI, das im Jahr 1970 abgebrochen wurde. Die Fläche ist heute als Grünfläche genutzt und ist in der Flächennutzungsplanung als Grünfläche ausgewiesen.	Die Fläche ist ein Teil des Wohngebietes VI, das im Jahr 1970 abgebrochen wurde. Die Fläche ist heute als Grünfläche genutzt und ist in der Flächennutzungsplanung als Grünfläche ausgewiesen.	10	10
Wohngebiet VII	Die Fläche ist ein Teil des Wohngebietes VII, das im Jahr 1970 abgebrochen wurde. Die Fläche ist heute als Grünfläche genutzt und ist in der Flächennutzungsplanung als Grünfläche ausgewiesen.	Die Fläche ist ein Teil des Wohngebietes VII, das im Jahr 1970 abgebrochen wurde. Die Fläche ist heute als Grünfläche genutzt und ist in der Flächennutzungsplanung als Grünfläche ausgewiesen.	Die Fläche ist ein Teil des Wohngebietes VII, das im Jahr 1970 abgebrochen wurde. Die Fläche ist heute als Grünfläche genutzt und ist in der Flächennutzungsplanung als Grünfläche ausgewiesen.	10	10
Wohngebiet VIII	Die Fläche ist ein Teil des Wohngebietes VIII, das im Jahr 1970 abgebrochen wurde. Die Fläche ist heute als Grünfläche genutzt und ist in der Flächennutzungsplanung als Grünfläche ausgewiesen.	Die Fläche ist ein Teil des Wohngebietes VIII, das im Jahr 1970 abgebrochen wurde. Die Fläche ist heute als Grünfläche genutzt und ist in der Flächennutzungsplanung als Grünfläche ausgewiesen.	Die Fläche ist ein Teil des Wohngebietes VIII, das im Jahr 1970 abgebrochen wurde. Die Fläche ist heute als Grünfläche genutzt und ist in der Flächennutzungsplanung als Grünfläche ausgewiesen.	10	10
Wohngebiet IX	Die Fläche ist ein Teil des Wohngebietes IX, das im Jahr 1970 abgebrochen wurde. Die Fläche ist heute als Grünfläche genutzt und ist in der Flächennutzungsplanung als Grünfläche ausgewiesen.	Die Fläche ist ein Teil des Wohngebietes IX, das im Jahr 1970 abgebrochen wurde. Die Fläche ist heute als Grünfläche genutzt und ist in der Flächennutzungsplanung als Grünfläche ausgewiesen.	Die Fläche ist ein Teil des Wohngebietes IX, das im Jahr 1970 abgebrochen wurde. Die Fläche ist heute als Grünfläche genutzt und ist in der Flächennutzungsplanung als Grünfläche ausgewiesen.	10	10
Wohngebiet X	Die Fläche ist ein Teil des Wohngebietes X, das im Jahr 1970 abgebrochen wurde. Die Fläche ist heute als Grünfläche genutzt und ist in der Flächennutzungsplanung als Grünfläche ausgewiesen.	Die Fläche ist ein Teil des Wohngebietes X, das im Jahr 1970 abgebrochen wurde. Die Fläche ist heute als Grünfläche genutzt und ist in der Flächennutzungsplanung als Grünfläche ausgewiesen.	Die Fläche ist ein Teil des Wohngebietes X, das im Jahr 1970 abgebrochen wurde. Die Fläche ist heute als Grünfläche genutzt und ist in der Flächennutzungsplanung als Grünfläche ausgewiesen.	10	10

Quelle: ProRaum Consult

E. Zeitliche Abfolge der Prozesse und Maßnahmen

Die für die jeweiligen Aktionsräume vorgeschlagenen Einzelmaßnahmen werden anschließend in zeitlicher Abfolge dargestellt. Für das Fallbeispiel Gengenbach wurde für die einzelnen Aktionsräume dargelegt, welche Maßnahmen wann und mit welchem Ziel umgesetzt werden sollten. Der angegebene Zeitrahmen dient dabei nur als Orientierung, wie viel Zeit für die Aktivierung im Normalfall eingeplant werden sollte. Der Gemeinde steht damit eine Handlungsanleitung für die Koordinierung notwendiger Maßnahmen zur Verfügung, die jederzeit angepasst werden kann.

Abb.19: Zeitliche Abfolge von Aktivierungsmaßnahmen in verschiedenen Aktionsräumen am Beispiel Gengenbach



Quelle: ProRaum Consult

F. Gegenüberstellung des vorhandenen Potenzials mit dem berechneten Bedarf

Die Herausforderung eines nachhaltigen Flächenmanagements besteht darin, die vorhandenen Flächen im Bestand bedarfsgerecht auf dem Markt anbieten zu können. Da nicht alle Flächen sofort und ohne Weiteres verfügbar sind, wurden am Beispiel von Gengenbach geeignete Aktivierungsmaßnahmen und die benötigte Zeit bis zur Realisierung von Wohnungen abgeschätzt. Abschließend wurden die Anzahl der realisierbaren Wohneinheiten (WE)²⁹ in den identifizierten Aktionsräumen und der berechnete Wohnbauflächenbedarf in Wohneinheiten auf der Zeitachse gegenübergestellt (siehe Abbildung 20, nächste Seite).

²⁹ Eine solche Abschätzung wurde für die Aktionsräume, für die sonstigen Baulücken sowie für die kurz-, mittel- und langfristigen Innenentwicklungspotenziale erarbeitet. Bei der Kapazitätsabschätzung der einzelnen Schwerpunkträume wurde ein Sicherheitsfaktor einbezogen, da aufgrund von rechtlichen und physischen Gegebenheiten nicht immer die komplette Fläche entwickelt werden kann. Demzufolge wurde davon ausgegangen, dass ca. 20 % der Flächen der Innenentwicklungspotenziale und der Baulücken nicht bebaut werden.

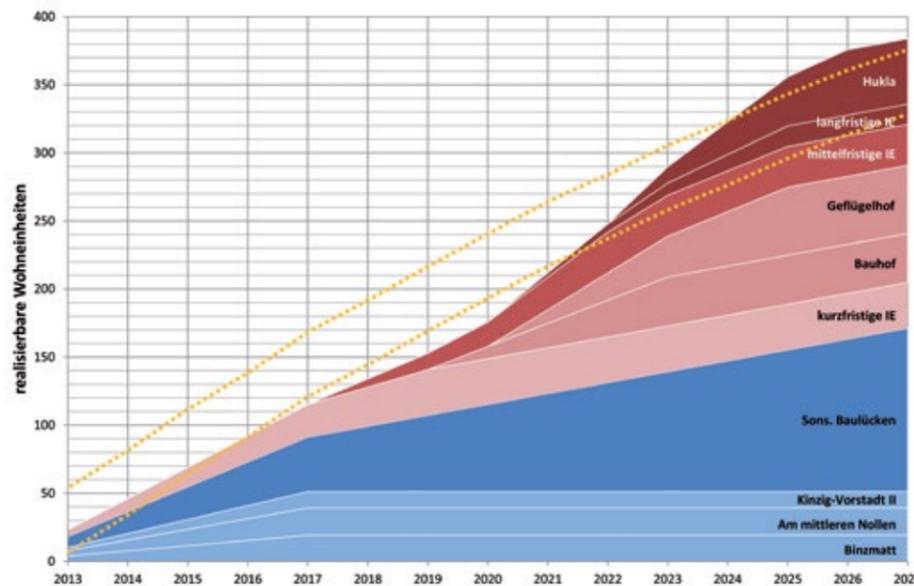
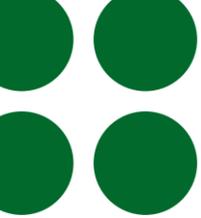


Abb. 20:
Gegenüberstellung
von Kapazitäten der
Siedlungsflächenreser-
ven und des Wohn-
bauflächenbedarfs in
Wohneinheiten pro Jahr
bis 2027 (Spannbreite
+/- 10%)

Quelle: ProRaum Consult

Wohneinheiten in kurzfristig mobilisierbaren Baulücken oder Innenentwicklungspotenzialen können dementsprechend schneller realisiert und am Wohnungsmarkt angeboten werden und befriedigen innerhalb der nächsten Jahre zunächst den größten Anteil des prognostizierten jährlichen Bedarfs. Wenn diese Potenziale allerdings ausgeschöpft sind, wird sich der Bedarf - bei Verfolgen der Strategie „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ – mehr und mehr nur aus mittel- und längerfristig mobilisierbaren Potenzialen decken lassen. Auf diese kann dann, wenn die vorbereitenden Maßnahmen zur Mobilisierung rechtzeitig in Angriff genommen worden sind, zurückgegriffen werden.

Anhand dieser Berechnungen und Gegenüberstellung, hier am Beispiel Gengenbach, zeigt sich, dass der geschätzte Wohnbauflächenbedarf nahezu vollständig aus den Innenentwicklungspotenzialen und Baulücken gedeckt werden könnte. Legt man den minimalen Bedarfswert zu Grunde (untere gelbgepunktete Linie), kann der Wohnbauflächenbedarf in fast allen Jahren gedeckt werden. Lediglich

mittelfristig wird es, nach dieser Annahme, einen nicht zu deckenden Bedarf von 10 bis 35 Wohneinheiten geben. Eine Möglichkeit dies zu verhindern, wäre die frühere Planung, Aktivierung und Realisierung eines brachgefallenen Industriestandorts in Gengenbach. Es ist nochmals darauf hinzuweisen, dass der berechnete Wohnbauflächenbedarf und die rechnerisch ermittelten, realisierbaren Wohneinheiten der Potenzialflächen im Innenbereich sowie deren Realisierungszeitpunkte auf Annahmen beruhen, welche keine Vorhersagen zu den tatsächlich eintretenden Entwicklungen erlauben.

Nach Auswertung der Erhebungsdaten und der Berechnungen des Wohnbauflächenbedarfs sowie der gegebenenfalls mobilisierbaren Kapazitäten in Gengenbach wird ersichtlich, dass die Gemeinde mit ihren Siedlungsflächenreserven innerhalb der Ortslage den Bedarf an Wohnbauflächen in den nächsten 15 Jahren eventuell nicht ganz decken kann. Die Gemeinde wird sich deshalb nicht allein auf die rechtzeitige Mobilisierung der innerörtlichen Innenentwicklungspotenziale und Baulücken verlassen können und wollen. Es wird empfohlen, sich schwerpunktmäßig auf die Mobilisierung der vorhandenen Siedlungsflächenreserven innerhalb der Ortslage, vor allem auf die großen Brachflächen und zahlreichen Baulücken, zu konzentrieren. Die Erschließung weiterer Flächen im Außenbereich sollte erst dann erfolgen, wenn alle inneren Reserven ausgeschöpft sind oder diese nur sehr schwer oder unmöglich zu entwickeln sind. Vor diesem Hintergrund bestehen in Gengenbach Überlegungen ein Sportgelände zu verlegen, um hier, ggf.

zusammen mit einer bereits geplanten Wohnbaufläche in direkter Nachbarschaft, eine Wohnbebauung zu realisieren, was als sehr sinnvoll erachtet wird. Für eine Wohnbebauung eignet sich dieser zentral und nah am Wasser gelegene Standort optimal. Im Gegenzug solcher Maßnahmen der Siedlungsentwicklung sollten strategisch unwichtigere Entwicklungsflächen dann aus dem Flächennutzungsplan/PLU zurückpriorisiert werden.

In den Modellgemeinden Nordrach und Bollschweil kann der (Eigen-)Bedarf durch die vorhandenen innerörtlichen Potenziale³⁰ nach diesen Berechnungen weitestgehend gedeckt werden, so dass vorhandene Außenreserven nicht, oder nicht in vollem Umfang, mobilisiert werden müssen. Die elsässische Gemeinde Griesheim-sur-Souffel verfügt demgegenüber voraussichtlich nicht über genügend innerörtliche Flächenpotenziale, um den Bedarf in den nächsten Jahren zu befriedigen. Diese Gemeinde sollte sich auf die Mobilisierung der weiteren Siedlungsflächenreserven im Dorfkern, wie die großen, leer stehenden oder von Leerstand bedrohten Hofstellen konzentrieren, bevor Außenreserven mobilisiert werden müssen. Problematisch ist hier allerdings die bislang grundsätzlich ablehnende Haltung der Grundstückseigentümer dieser Siedlungsflächenreserven. Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf ist in allen Modellgemeinden³¹ vorrangig dem Rückgang der Belegungsdichte geschuldet.



Foto: Jana Wegner



Foto: Jana Wegner

30 Zur Erinnerung: nur Baulücken und Innenentwicklungspotenziale (ohne Nachverdichtungspotenziale und Leerstand)

31 Für Griesheim-sur-Souffel lagen keine Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung vor, die Bevölkerung der Gemeinde stagniert aber seit 1982.

Die **Erhebung und Bewertung des Siedlungsflächenpotentials** ist eine wichtige Grundlage für den Aufbau und die Umsetzung eines kommunalen Flächenmanagements. Die Ergebnisse der durchgeführten Analysen in vier Modellgemeinden haben gezeigt, dass sich der gewählte Untersuchungsansatz zur Erstellung von fortschreibungsfähigen Übersichten des Siedlungsflächenpotenzials für kleinere, ländlich geprägte, sowohl badische als auch elsässische, Gemeinden eignet. Den Gemeinden wurde damit ein Instrument an die Hand gegeben, das deren Informations- und Entscheidungsgrundlagen bezüglich der Siedlungsentwicklung verbessert. Für zwei Gemeinden ist die Erhebung darüber hinaus **Grundlage** für die Bewerbung um Fördermittel³² gewesen, um im Anschluss die Mobilisierung von Potenzialflächen mit unterschiedlichen Problematiken (Brachflächen, Leerstände) anzugehen.

Den Gemeinden, die noch über keine Übersicht ihres Siedlungsflächenpotenzials bzw. über ein qualitatives Baulückenkataster verfügen, können diese Ergebnisse als Empfehlung für den Aufbau einer solchen dienen. Gerade für kleine, ländliche Gemeinden wäre der Aufbau von interkommunalen Übersichten auf Ebene der Verwaltungsgemeinschaften bzw. der Communautés de Communes sinnvoll, da bzw. falls diese formal Träger der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) bzw. der städtebaulichen Planung³³ (PLU) sind. Dies betrifft ebenso die Entwicklung geeigneter Aktivierungsstrategien und Maßnahmen in interkommunaler Zusammenarbeit.

Doch auch wenn die inneren Flächenpotenziale (ohne Außenreserven, Leerstände und Nachverdichtungen) den rechnerisch ermittelten, künftigen Wohnungsbedarf decken könnten, stehen die Gemeinden oftmals vor dem Problem der Mobilisierung geeigneter Flächen. Die Entwicklung eines „**Aktionsplans der Innenentwicklung**“ kann dabei helfen, die erforderlichen Maßnahmen zur Mobilisierung auf (inter-)kommunaler Ebene zu definieren und zu koordinieren, um konkrete Maßnahmen anhand dieses Gesamtkonzepts erfolgreich umsetzen zu können. Am Beispiel der Stadt Gengenbach wurde ein solcher Aktionsplan der Innenentwicklung modellhaft erarbeitet und die grundlegenden Bestandteile dieses Instruments auch für andere interessierte Gemeinden dokumentiert.

Die hier vorgeschlagenen **Aktivierungsmaßnahmen** zielen insbesondere auf die begleitende Förderung von Kommunikationsprozessen zwischen Grundstückseigentümern, Gemeinde und Bewohnern und ergänzen damit das bewährte Instrumentarium wie beispielsweise jenes der Bauleitplanung.

Faire **Kommunikationsprozesse** sind – links und rechts des Rheins – entscheidend dafür, von den Vorteilen der Innenentwicklung zu überzeugen und die erforderliche Unterstützungsbereitschaft generieren zu können.

32 Auf deutscher Seite im Rahmen des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg sowie im Rahmen einer kommunalen Projektidee, die die Auflage eines kofinanzierten Förderprogramms „Jung kauft Alt“ vorschlägt, um aktiv Leerstand zu bekämpfen. Auf französischer Seite ist die Erhebung des Siedlungsflächenpotenzials (auch im interkommunalen Kontext) Fördervoraussetzung im Rahmen eines neuen Programms der Region Alsace zur Förderung einer integrierten räumlichen Entwicklung („Projets globaux d'aménagement“), in dessen Rahmen Maßnahmen der Innenentwicklung als auch der Siedlungserweiterung finanziell unterstützt werden können.

33 „Planification urbaine“ als kommunale oder interkommunale Aufgabe. Das (inter-)kommunale Planungsdokument ist der Plan Local d'Urbanisme (PLU) bzw. der PLU intercommunal oder die kommunale Karte (carte communale).

- Bischoff, Ariane; Selle, Klaus; Sinning, Heidi 2007:** Informieren, Beteiligen, Kooperieren. Kommunikation in Planungsprozessen. Eine Übersicht zu Formen, Verfahren und Methoden, Dortmund
- Bock, Stephanie; Hinzen, Ajo; Libbe, Jens 2011(Hrsg.):** Nachhaltiges Flächenmanagement – Ein Handbuch für die Praxis. Ergebnisse aus der REFINA-Forschung, Berlin, Download unter: www.fona.de/mediathek/pdf/B_5_3_2_REFINA_Broschuere_2011.pdf (zugegriffen am 10.09.2012)
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2005 (Hrsg.):** Fläche im Kreis. Kreislaufwirtschaft in der städtischen/stadtreionalen Flächennutzung. In: ExWoSt-Informationen 25/2, Download unter: www.bbsr.bund.de/nn_23550/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/ExWoSt/24__29/ExWoSt__25__2,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/ExWoSt_25_2.pdf (zugegriffen am 13.09.2012)
- Deutsch-Französisch-Schweizerische Oberrheinkonferenz, Arbeitsgruppe Raumordnung 2010 (Hrsg.):** Die Bevölkerung am Oberrhein zwischen 1999 und 2006, Download unter: www.bas-rhin.pref.gouv.fr/medias/fichiers/Demographie_dans_le_Rhin_Superieur_1999_2006.pdf (zugegriffen am 03.08.2012)
- Kanton St. Gallen, Amt für Wirtschaft und Amt für Raumentwicklung und Geoinformation 2012 (Hrsg.):** Raum+ St. Gallen. Ergebnisbericht der Flächenpotenzialanalyse für den Kanton St. Gallen 2011, St. Gallen
- Kötter, Theo 2001:** Flächenmanagement – zum Stand der Theoriediskussion. In: Flächenmanagement und Bodenordnung, Heft 4/2001; S.145-166
- Regionalverband Ostwürttemberg 2011 (Hrsg.):** Fläche gewinnen in Ostwürttemberg. Erhebung und Bewertung des Siedlungsflächenpotenzials für eine zukunftsfähige Entwicklung der Städte und Gemeinden, Schwäbisch Gmünd
- Webseite des Bundesamts für Statistik der Schweiz:**
- zukünftige Bevölkerungsentwicklung: www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/03.html, (zugegriffen am 13.09.2012)
 - Bodennutzungswandel pro Sekunde: www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/02/03/blank/key/bodennutzungswandel_pro_sekunde.html, Neuchâtel, 2012 (zugegriffen am 13.09.2012)
- Webseite der DREAL Alsace zum Download zur Studie „30 ans d'urbanisation en Alsace“:** www.alsace.developpement-durable.gouv.fr/les-etudes-pilotees-par-la-dreal-a23.html (zugegriffen am 10.09.2012)
- Webseite des Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE):**
- Statistische Zusammenfassung für die Gemeinde Griesheim-sur-Souffel: www.insee.fr/fr/bases-de-donnees/esl/comparateur.asp?codegeo=COM-67173&codegeo=DEP-67, (zugegriffen am 20.07.2012)
 - Bevölkerungsentwicklung in französischen Gemeinden seit 1962: www.insee.fr/fr/ppp/bases-de-donnees/recensement/populations-legales/doc.asp?page=historique-populations-legales.htm
 - Bevölkerung 2007 und 2040 im Elsass: www.insee.fr/fr/themes/tableau.asp?reg_id=15&ref_id=poptc02105 (zugegriffen am 13.09.2012)
- Webseite des Ministeriums für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung Rheinland-Pfalz:** www.mwkel.rlp.de/Bodenschutz/Flaecheninanspruchnahme-Flaechenmanagement/Daten-und-Fakten/, Mainz, 2012 (zugegriffen am 10.09.2012)
- Webseite des Stadtverbandes Straßburg (CUS) zum lokalen Wohnungsprogramm (PLH) für das Gebiet der CUS:** www.strasbourg.eu/urbanisme/plh/15_besoins_logements.pdf?FileID=documentsprincipaux%2furbanisme-logement%2fplh%2f15_besoins_logements.pdf (zugegriffen am 01.08.2012)
- Webseite des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg:**
- Bevölkerungsstand, 4. Quartal 2011: www.statistik.baden-wuerttemberg.de/SRDB/home.asp?H=BevoelkGebiet&U=02, Stuttgart, 2012 (zugegriffen am 20.07.2012)
 - Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2030: www.statistik.baden-wuerttemberg.de/BevoelkGebiet/BevProg/Kreisdaten.asp, Stuttgart, 2010 (zugegriffen am 13.09.2012)
 - Täglicher Flächenverbrauch: http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/BevoelkGebiet/Indikatoren/GB_flaechenverbrauch.asp, Stuttgart 2012 (zugegriffen am 10.09.2012)
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg 2009:** Hinweise des Wirtschaftsministeriums zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 und § 10 Abs. 2 BauGB“ vom 01.09.2009, Stuttgart

Maßnahme: Eigentümerbefragung

Beschreibung

Als Eigentümeransprache, oder auch Eigentümerbefragung, bezeichnet man die Kontaktaufnahme mit den Grundstückseigentümern der unbebauten Baulücken bzw. Flurstücke oder leer stehender Gebäude seitens der Gemeinde. Ziel dieser Befragung ist es, Informationen über die Interessen der Eigentümer zu gewinnen, um zu ermitteln, welche Flurstücke wie lange blockiert sind und auf welchen Flurstücken mit einer Aktivität (Bebauung, Veräußerung) gerechnet werden kann. Mit den gewonnenen Informationen lässt sich bspw. zukünftiger Handlungsbedarf, wie z.B. der Aufbau einer (internetgestützten) Baulandbörse oder die Einrichtung unterstützender Beratungsangebote durch Architekten und Gemeinde ableiten. Die Eigentümeransprache kann auf unterschiedliche Art und Weise erfolgen. Im Folgenden ist das Vorgehen der schriftlichen Befragung dargelegt, da es sich für eine systematische Ansprache aller Baulückeneigentümer mit entsprechendem und vertretbarem Aufwand eignet.

Vorgehen

1. Beschluss zur Durchführung von Eigentümerbefragungen und Abstimmung der Ziele, Vorgehensweise und Zeitplanung mit Bürgermeister, Verwaltung, Gemeinderat oder sonstigen Entscheidungsgremien.
2. Ausarbeitung des Fragebogens und des Musteranschreibens des Bürgermeisters für die Befragung. Die Ausfüllzeit sollte 5-10 Minuten nicht übersteigen.

3. Vorbereitung der Eigentümerbefragung:
 - a. Falls noch nicht erfolgt: Ermittlung der relevanten Baulücken bzw. Flurstücke, deren Eigentümer befragt werden sollen
 - b. Ermittlung der Eigentümerdaten
4. Erstellung und Versand der Fragebögen mit Musteranschreiben. Um das Interesse der Bürger für das Thema zu wecken, ist es sinnvoll, zeitgleich Informationsveranstaltungen für Bürger und Beratungsgespräche mit Architekten und Kommunalvertretern anzubieten und begleitende Pressearbeit einzuleiten.
5. Überwachung des Rücklaufs der Fragebögen, evtl. zweiten Durchlauf starten.
6. Auswertung und Dokumentation der Fragebögen.

Ergebnisse

Mit der Eigentümeransprache lassen sich Kenntnisse zur Charakteristik der Eigentümer (Eigentübertyp, Altersstruktur) gewonnen werden. Somit kann bereits im Voraus abgeleitet werden, zu welchem Zeitpunkt Grundstücke z.B. durch einen Generationswechsel zu verkaufen sind. Als Folgemaßnahmen empfiehlt es sich z.B. eine internetgestützte Baulandbörse für die Gemeinde aufzubauen, in welcher die Baulücken interessierter Eigentümer schnell und effektiv angeboten werden können.

Laufzeit

Es wird ein halbes bis drei Viertel Jahr vom Durchführungsbeschluss bis zur Dokumentation der Ergebnisse angestrebt.

Maßnahme: Testplanungsverfahren

Beschreibung

Testplanungen sind informelle Planungsverfahren, mit denen sich Randbedingungen und offene Fragen zu komplexen Schwerpunktaufgaben von strategischer Bedeutung für die Stadtentwicklung klären lassen. Testplanungen können wertvolle Erkenntnisse liefern, um nachgeschaltete informelle wie auch formelle Verfahren vorzubereiten und zu ergänzen. Es wird empfohlen ein Testplanungsverfahren zu organisieren, wenn beispielsweise

- die Problemstellung ein Gebiet von strategischer Bedeutung betrifft
- und bisherige Lösungsversuche gezeigt haben, dass das Problem mit einer routinemäßigen Vorgehensweise nicht zu bewältigen ist.

Methode

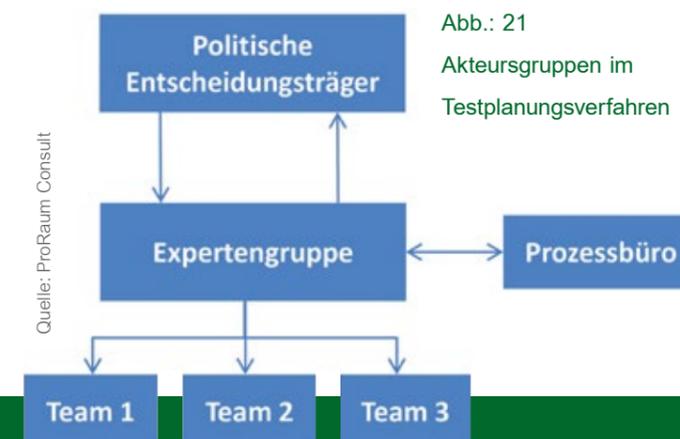
Der Kern eines solchen Verfahrens besteht darin, im Rahmen eines klar strukturierten Prozesses verschiedene Ideen für die Lösung des Problems zu prüfen und in einer befristeten Zeit mit beschränktem Aufwand zu bewerkstelligen.

Der Aufbauorganisation einer Testplanung liegt eine klare Rollendifferenzierung mit den drei Akteursgruppen «Politisch Verantwortliche», «Experten» und «Entwurfsteams» zugrunde. Die erste gibt den Auftrag für das Verfahren und erhält am Schluss die Empfehlungen der Experten, die auf den Arbeiten der Entwurfsteams aufbauen. Die Gruppe der Experten führt das Verfahren und verfasst am Schluss die Empfehlungen. Die Expertengruppe setzt sich aus externen, unabhängigen und anerkannten Fachleuten sowie aus Fachleuten, die allein aufgrund ihrer Zuständigkeit mit der Aufgabe vertraut sind (z.B. leitende Beamte), zusammen. Es gilt der Grundsatz, dass die - unabhängigen - Externen die Mehrheit haben (im Falle von Abstimmungen bedeutsam). Die Entwurfsteams erarbeiten und prüfen, unabhängig voneinander, ihre Vorschläge auf der Basis einer Aufgabenstellung in Konkurrenz zueinander (Konkurrenzprinzip). Es sollten sich mindestens drei, besser vier Teams der Aufgabe widmen können. Dies führt zu einem breiten Spektrum an Ideen und Lösungen. Zu diesen drei Gruppen gesellt sich eine Projektunterstützung (sogenanntes Prozessbüro), die für die administrativen Belange, die Protokollführung und die systematische Auswertung der Ergebnisse zuständig ist.

Vorgehen

Der Startveranstaltung folgen drei ganztägige Veranstaltungen: «Werkstattgespräch», «Zwischenpräsentation» und «Schlusspräsentation». Dabei kommen folgende Prinzipien zur Anwendung:

- Die Aufgabe wird in drei Durchgängen bearbeitet, so dass zu Beginn auch sehr kühne Ideen entworfen und im Verbund mit den Experten korrigiert

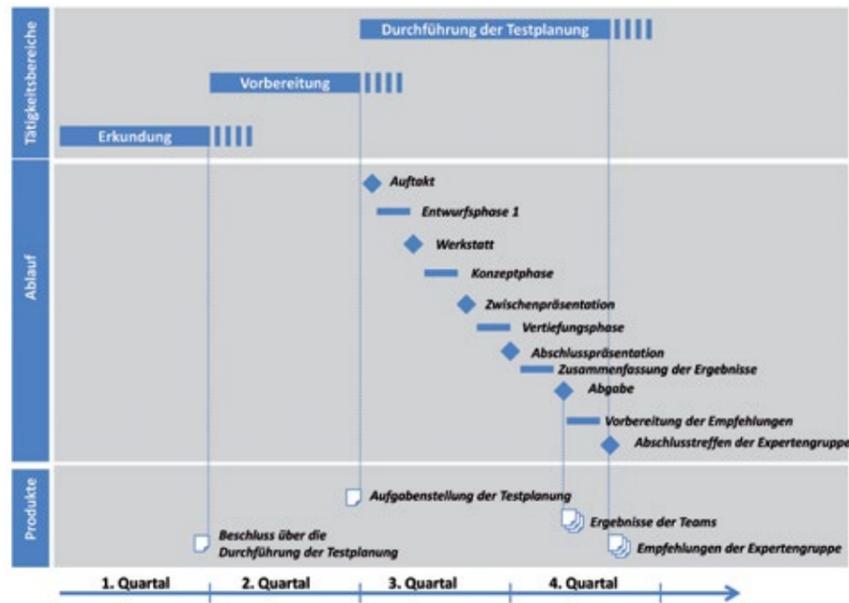
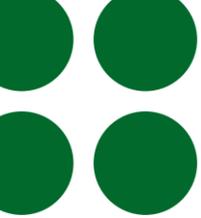


Quelle/Projektbeispiele

- Projekt HAI: S. Bock, A. Hinzen und J. Libbe (Hrsg.), 2009: Nachhaltiges Flächenmanagement – in der Praxis erfolgreich kommunizieren, Ansätze und Beispiele aus dem Förderschwerpunkt REFINA, Eigentümeransprache lohnt sich, S. 67 bis 76
- Projekt FLIZ: Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.), 2009: Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit, Endbericht, Kapitel 5, S. 40 ff

Quelle

- ARL Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.), 2011: Grundriss der Raumordnung und Raumentwicklung, Kapitel 4, Methoden der Raumplanung



Quelle: ProRaum Consult

Abb.: 22 Ablaufschema Testplanungsverfahren

werden sowie Präzisierungen der Aufgabenstellung vorgenommen werden können.

- Die Aufgabe wird in direkter Rede und Gegenrede besprochen: Auf einen Vorschlag der Teams können die beteiligten Experten sofort reagieren und Fragen stellen, die die Teams entweder sofort beantworten oder als Aufgaben mitnehmen. Dies beschleunigt den Klärungsprozess.

Ergebnisse

Die zentrale Aufgabe der Teams besteht darin, von leitenden Gedanken der Problemlösung zu konzeptionellen Vorstellungen für den Untersuchungsraum zu gelangen und einen für das Team wichtigen zentralen Baustein des Konzeptes auf seine Tragfähigkeit und Realisierbarkeit zu überprüfen. Nach einer Würdigung der Qualität der Ergebnisse macht sich die Expertengruppe an die Diskussion und Formulierung der Empfehlungen für die politisch Verantwortlichen. Dabei ist Einstimmigkeit zwar erwünscht, aber keineswegs erforderlich. Dies geschieht üblicherweise innerhalb von ein bis zwei Tagen unter klausurartigen Bedingungen. Es werden die aus der Sicht der Experten

maßgeblichen Lösungsansätze herausgearbeitet sowie gegebenenfalls weitere Vertiefungen und Schwerpunkte identifiziert. Sollte dies nicht ausreichen, muss eine Folgeorganisation aufgebaut werden, die sich für eine längere, aber begrenzte, Zeit ausschließlich der Umsetzung widmen kann.

Laufzeit

Für die Erkundungsphase sind in der Regel zwei bis sechs Monate anzusetzen. Weitere zwei bis sechs Monate werden in der Regel dafür verwendet, die Aufgabenstellung zu erarbeiten, die finanziellen Mittel und die organisatorische Unterstützung zu organisieren. Für die Durchführung der Testplanung bis zur Verbreitung der Empfehlungen werden ca. 5 bis 6 Monate benötigt. Insgesamt müssen für eine Testplanung ca. 9 bis 18 Monate veranschlagt werden.

Beispiele:

- Interreg III B gefördertes Projekt „Promoting Sustainable Inner Urban Development- ProSide“, Stuttgart, 2006
- BW Plus Projekt „Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart“, 2003

Maßnahme: Quartiersentwicklung/ Umstrukturierung

Beschreibung

Mit der Quartiersentwicklung ist im Flächenmanagement die Nachverdichtung von älteren Wohn- und Mischgebieten, welche eine relativ offene Baustruktur, eine geringe Dichte und erneuerungsbedürftige Gebäude aufweisen, gemeint. Oft können diese Gebiete die geänderten Wohnbedürfnisse der heutigen Zeit nicht mehr erfüllen. Aus diesem Grund ist es notwendig frühzeitig mit Erneuerungs- und Umgestaltungsmaßnahmen zu beginnen, um einem vermehrten Aufkommen von Gebäudeleerständen oder Unternutzungen in diesen Quartieren entgegenzusteuern. Eine erfolgreiche Nachverdichtung von Quartieren mit geringer Dichte trägt wesentlich zur Entwicklung im Innenbereich bei. Eine Grundvoraussetzung für eine mögliche Nachverdichtung ist die Kommunikation mit den Gebäude- bzw. Grundstückseigentümern in diesen Gebieten, da die Möglichkeiten der Gemeinden zur Entwicklung der Quartiere ohne Zustimmung der Eigentümer nur begrenzt sind und nur auf diese Weise vertretbare und gute Lösungen gefunden werden können. Um das Nachverdichtungspotenzial in diesen Wohngebieten und die damit verbundenen Strategien zur Umsetzung sowie das Interesse der Eigentümer gegenüber einer Erneuerung einschätzen zu können, werden Befragungen der Hauseigentümer durchgeführt. Ziel ist es, im Anschluss und basierend auf diesen Ergebnissen, Baurecht zu schaffen.

Vorgehen

- 1) Festlegung der Untersuchungsgebiete und Überprüfung des tatsächlichen Verdichtungsgrades.
- 2) Mündliche oder schriftliche Befragung der Eigentümer: Informationen zur Haushaltsstruktur, zu Problemen und Bedürfnissen, zur Erneuerungsbereitschaft und zu Präferenzen für mögliche Anreize. Angebot eines Beratungsgesprächs für mögliche Erneuerungsmaßnahmen.
- 3) Erarbeitung eines Testentwurfs der Umstrukturierung, in dem eine Auswahl der geeigneten Nachverdichtungsformen (Bebauung in zweiter Reihe, Aufstockung, Änderung des Grundstückszuschnitts, etc.) und evtl. das neue Erschließungskonzept aufgezeigt werden.
- 4) In einem Workshop dient der Testentwurf als Grundlage für eine erste Diskussionsrunde mit den betroffenen Eigentümern.
- 5) Den Eigentümern wird angeboten, in Einzelberatungen mit Architekten ihre Ideen und Wünsche sowie Vorschläge zur Realisierung zu äußern.
- 6) Aufbauend auf den Ergebnissen des Workshops und der Einzelberatungen wird das Umstrukturierungskonzept ausgearbeitet und typenbezogene Studien und deren Darstellung vorbereitet. Diese werden mit den Eigentümern in einem zweiten Workshop besprochen.
- 7) Zur Realisierung einer Umstrukturierung/Nachverdichtung ist die Schaffung von Baurecht im Sinne der Planungsziele erforderlich. Zur Umsetzung einzelner Nachverdichtungsmaßnahmen empfiehlt es sich, den Eigentümern mit einer Bauberatung unterstützend zur Seite zu stehen.

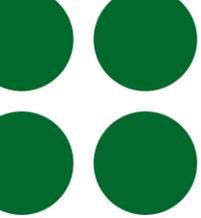
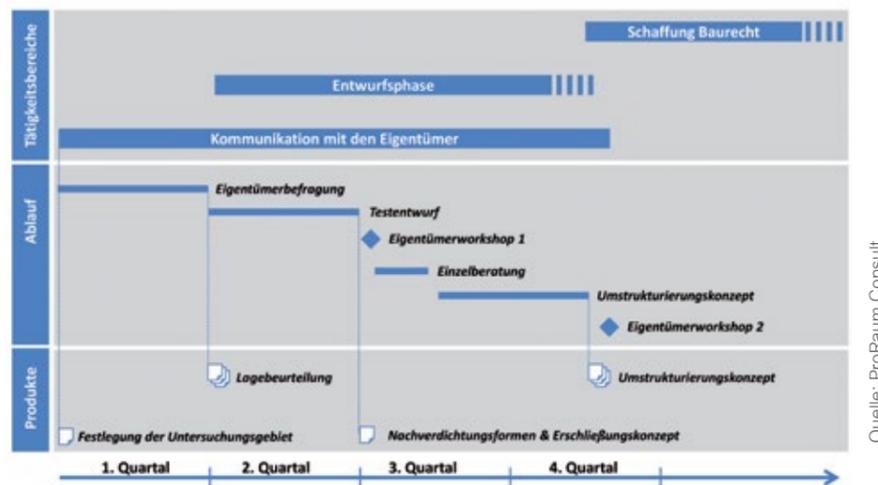


Abb. 23: Ablaufschema Quartiersentwicklung/ Umstrukturierung



Ergebnis

Die Ergebnisse sollen Aufschluss darüber geben, welche Entwicklungsszenarien denkbar sind und welche Strategien der Umsetzung gewählt und in einem Maßnahmenkatalog übernommen werden sollen. Das Konzept sollte in einen Bebauungsplan bzw. in der Schaffung von Baurecht für das Umstrukturierungs-/ Nachverdichtungsgebiet münden.

Laufzeit

Für die Durchführung sind, abhängig vom Umfang, ca. 9 bis 18 Monate zu veranschlagen.

Maßnahme: Konsilium

Beschreibung

Ein „Konsilium“ stellt eine vorübergehende Zusammenarbeit dar, die mit dem Erreichen des vorgegebenen Ziels endet. In der Raumplanung wird ein Konsilium ins Leben gerufen, wenn es komplexe Schwerpunktaufgaben zwischen mehreren Akteuren mit verschiedenen, nicht zu vereinbarenden Entwicklungsabsichten zu bewältigen gilt. Eine solche Aufgabe besteht im Bereich der Innenentwicklung dann, wenn mehrere der folgenden Randbedingungen zutreffen:

- die Fläche ist aufgrund ihrer Größe und Lage von strategischer Bedeutung für die Stadtentwicklung,
- die Fläche ist nur mit erheblichem Aufwand zu mobilisieren,
- zwischen den betroffenen Akteuren (mehrere Eigentümer und Gemeinde) scheinen weder eine gemeinsame Problemdefinition noch eine gemeinsame Lösung möglich,
- keiner der Akteure kann seine Entwicklungsabsichten eigenständig – ohne Abstimmung mit den übrigen beteiligten Akteuren – realisieren.

Methode

Wenn unter diesen Bedingungen die sachlich formellen und kommunikativen Möglichkeiten der beteiligten Akteure nicht mehr ausreichen, um das Problem zu bewältigen, ist der Einsatz eines Konsiliums ein möglicher Lösungsweg.

Ein Konsilium verfolgt folgende Ziele und Aufgaben:

- die Lage gemeinsam sachlich beurteilen,
- Erkundung der Entwicklungsperspektiven und Überprüfung ihrer Umsetzbarkeit,
- Aufträge für Entwurfsteams und Gutachter gemeinsam vergeben und beurteilen,
- Vertiefungen und Schwerpunktthemen identifizieren,
- eine gemeinsame Entwicklungsrichtung finden.

Die wesentlichen Merkmale eines Konsiliums sind: institutions- und ressortübergreifend, interdisziplinär, problem- und zielorientiert und zeitlich befristet.

Vorgehen

Das Konsilium besteht aus Vertretern der Grundstückseigentümer (Leitungsebene mit Entscheidungsbefugnissen) und der Gemeinde, evtl. Mitarbeiter des Regionalverbands, externen Fachexperten sowie einem unabhängigen Moderator. Die Arbeit des Konsiliums sollte durch ein Prozessbüro materiell unterstützt werden, welches die administrative Begleitung, die inhaltliche und organisatorische Vor- und Nachbereitung der Sitzungen und die Übernahme der Geschäftsführung zwischen den Sitzungen zur Aufgabe hat.

Die Beteiligten des Leitungsgremiums treffen sich alle drei Monate zu 1 bis 2 tägigen Sitzungen. Ziel der Sitzungen, neben den bereits erwähnten Hauptaufgaben, ist der Informationsaustausch, die Diskussion der thematischen Schwerpunkte in Arbeitsgruppen und die interne oder externe Vergabe der Arbeitsaufträge.

Quelle/Projektbeispiele

Projekt Nachfrageorientiertes Nutzungszyklus-Management (NZM):

- S. Bock, A. Hinzen und J. Libbe (Hrsg.), 2009: Nachhaltiges Flächenmanagement in der Praxis erfolgreich kommunizieren, Ansätze und Beispiele aus dem Förderschwerpunkt REFINA, Kommunikation mit Gebäudeeigentümern, S. 77 bis 86
- Projektübergreifende Begleitung REFINA-Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.), 2009: Flächenpost-nachhaltiges Flächenmanagement in der Praxis, Nr. 8

Projekt BAU-LAND-GEWINN:

Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie (Hrsg.), 2003: BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung - Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen, Handbuch Teil B, C

Projekt Kommunales Flächenressourcen-Management:

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.), 2003: Kommunales Flächenressourcen-Management - Arbeitshilfe, 2. Auflage, S. 22 ff

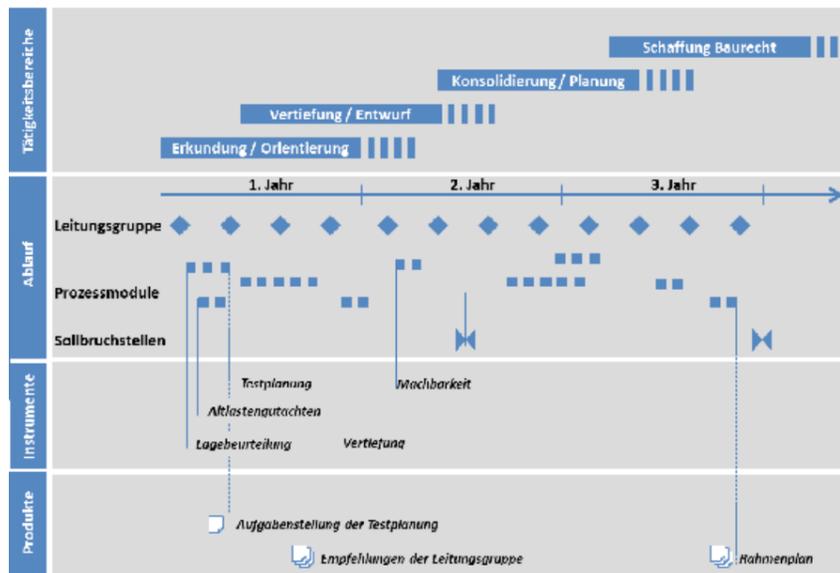
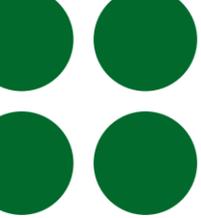


Abb. 24:
Ablaufschema
„Konsilium“

Quelle: ProRaum Consult

Ein Konsilium wird für einen Zeitraum von ein bis zwei Jahren konstituiert und kann nach Vereinbarung der beteiligten Akteure verlängert werden. Während des Prozesses können verschiedene Maßnahmen für unterschiedliche Aufgaben, z.B. Testplanungen, Wettbewerbe, Gutachten etc. durchgeführt werden.

Ergebnisse

Aus dem Konsilium heraus soll eine Entwicklungsperspektive in Form eines Rahmenplans, der zum Baurecht führen kann, erarbeitet werden. Dieser Plan stellt die wesentlichen Grundzüge der angestrebten Entwicklung, z.B. Nutzungsverteilung und Erschließungsplan, dar. Die durch die Beteiligten vereinbarten Ergebnisse zur Umsetzung sollten vertraglich festgehalten werden.

Laufzeit

Die Dauer beträgt mindestens 18 Monate, kann jedoch bei Bedarf und nach Vereinbarung der Beteiligten verlängert werden. Bei einer komplexen, großen Innenentwicklungsfläche sind erfahrungsgemäß zwei bis drei Jahre nötig.

Beispiele

- Europaviertel Frankfurt

Merkmalliste zur Erhebung des Siedlungsflächenpotenzials

Innenentwicklungspotenzial	
Allgemein	
Gemeinde	---
Ortsteil	---
lfd. Nr.	---
Fläche (in m ²)	---
Lage	Innerhalb des Siedlungskörpers außerhalb des Siedlungskörpers
Bezeichnung	---
Nutzung und Planungsstand	
Darstellung im FNP	W M G SO GBD Versorgung Verkehr Grün
Bestand oder Planung im FNP	Bestand Planung
Stand der Überbauung/Nutzung	k. A. (noch) unbebaut innerhalb Siedlungskörper nicht mehr genutzt zu gering genutzt nicht i. S. des Planungsrechts genutzt mögliche Brache (in naher Zukunft)
Wenn nicht überbaut: aktuelle Nutzung	k. A. Grünland/Gehölzfläche Gartennutzung Zwischennutzung Brachfläche Reservelfläche Sonstiges
Wenn überbaut: Beurteilung der Bausubstanz	k. A. gut mittel schlecht
Baurecht	k. A. B-Plan Innenbereich (§34) Baulinienplan kein Baurecht
Baurechtliche Maßnahmen	B-Plan-Aufstellung FNP-Änderung B-Plan-Änderung Innenbereichssatzung (§ 34) Bodenordnung Entwidmung
Folgenutzung	k. A. keine Nutzungsänderung Art der baulichen Nutzung (analog zur Darstellung im FNP) soll aus FNP entfernt werden
Planungsstand	nicht Gegenstand von Abklärungen oder Überlegungen Erkundung Konzeptphase Schaffung Voraussetzung Baurecht Erschließung, Bau Nachnutzer gesucht
Bemerkungen zum Planungsstand	---
Lagebeurteilung	
Eigentumsverhältnisse	
Eigentübertyp	Gemeinde ehemals Öffentlich (z.B. Bahn) Privat Öffentlich Gemeinde + Privat Gemeinde + ehem. Öffentlich Privat + ehem. Öffentlich Privat + Öffentlich
Interesse des Eigentümers	k. A. hoch mittel neutral ablehnend nicht entscheidungsfähig
Begründung	---
Weitere Aspekte	
Nachfrage	sehr hoch hoch mittel gering keine
Erschließung	voll grob vorhanden keine vorhanden problematisch sehr problematisch
Infrastruktur	sehr fördernd fördernd neutral problematisch sehr problematisch
Altlasten	
Altlastensituation	unbekannt Altlastenverdacht Altlast bestätigt (Sanierungskonzept liegt vor) Altlast bestätigt Altlast bestätigt (Sanierung läuft) Altlastenfreiheit bestätigt sanierte Altlast
Tragweite der Altlastensituation	sehr fördernd fördernd neutral problematisch sehr problematisch
Bemerkungen	---
Weitere Beeinflussung	
Weitere Beeinflussung (1)	Lärm Topographie Hochwasser andere Gefahren Nutzungskonflikt Stromleitung Abstände Störfälle Artenschutz Bodenbeschaffenheit Sonstiges
Tragweite der weiteren Beeinflussung (1)	erschwert Entwicklung verhindert Entwicklung
Weitere Beeinflussung (2)	Lärm Topographie Hochwasser andere Gefahren Nutzungskonflikt Stromleitung Abstände Störfälle Artenschutz Bodenbeschaffenheit Sonstiges
Tragweite der weiteren Beeinflussung (2)	erschwert Entwicklung verhindert Entwicklung

Gesamtbeurteilung	
Blockade	
Blockade / Aktivität	k. A. nicht blockiert nicht blockiert (Verfahren ruht) blockiert
Dauer der Blockade	Kurzfristig (innerhalb von 2 Jahren) Mittelfristig (2 bis 5 Jahre) Langfristig (5 bis 15 Jahre) auf unbestimmte Zeit (mehr als 15 Jahre)
Grund der Blockade	durch Eigentümer durch anderen Grund
Gesamtbeurteilung	k. A. Selbstläufer Selbstläufer ohne Aktivität unterstützende Aktivitäten erforderlich Problemfall

Nachverdichtung	
Gemeinde	---
Ortsteil	---
lfd. Nr.	---
Verortung	---
Fläche (in m²)	---
Darstellung im FNP	W M G SO GBD Versorgung Verkehr Grün
Alter der Bebauung	---

Lagebeurteilung	
Eigentumsverhältnisse	in einer Hand in mehreren Händen
Wille der Gemeinde	k. A. hoch mittel neutral ablehnend nicht entscheidungsfähig
Wille der Eigentümer	k. A. hoch mittel neutral ablehnend nicht entscheidungsfähig
Zeitraumen	Kurzfristig (innerhalb von 2 Jahren) Mittelfristig (2 bis 5 Jahre) Langfristig (5 bis 10 Jahre) auf unbestimmte Zeit (mehr als 10 Jahre) kommt für Nachverdichtung nicht in Frage
Bemerkung	---

Planungsstand	
Baurecht	k. A. B-Plan Innenbereich (§34) kein Baurecht
Wenn kein Baurecht:	
Maßnahmen bis Baurecht	B-Plan Aufstellung FNP-Änderung B-Plan-Änderung Innenbereichssatzung (§ 34) Bodenordnung
Planungsstand	nicht Gegenstand von Abklärungen oder Überlegungen Erkundung Konzeptphase Schaffung Voraussetzung Baurecht Erschließung, Bau Nachnutzer gesucht
Bemerkung zum Planungsstand	---

Lagebeurteilung - Weitere Aspekte	
Nachfrage	sehr hoch hoch mittel gering keine
Erschließung	voll grob vorhanden keine vorhanden problematisch sehr problematisch
Infrastruktur	sehr fördernd fördernd neutral problematisch sehr problematisch
Besonderheiten	---

Außenreserve	
Gemeinde	---
Ortsteil	---
lfd. Nr.	---
Verortung	---
Fläche (in m²)	---
Darstellung im FNP	W M G SO GBD Versorgung Verkehr Grün
Entwicklungsstand / -horizont (Verfahren, Erschließung)	Verfahren abgeschlossen, voll erschlossen Verfahren abgeschlossen, Erschließung läuft Verfahren abgeschlossen, nicht erschlossen im Verfahren Entwicklung innerhalb von 5 Jahren Entwicklung in 5-10 Jahren langfristige Reserve soll aus FNP entfernt werden
Besonderheiten	---
Besonderheiten	---

Baulücke	
Gemeinde	---
Ortsteil	---
lfd. Nr.	---
Verortung	---
Flurstücknummer(n)	---
Lage im Ort	Innerhalb des Siedlungskörpers Außerhalb des Siedlungskörpers
Fläche (in m²)	---
Darstellung im FNP	W M G SO GBD Versorgung Verkehr Grün
Standardfall (Eigentümer, Verkaufsinteresse, Nachfrage)	privat, interessiert, Nachfrage vorhanden privat, interessiert, keine Nachfrage privat, nicht interessiert, Nachfrage vorhanden privat, nicht interessiert, keine Nachfrage vorhanden Gemeinde, interessiert, Nachfrage vorhanden Gemeinde, interessiert, keine Nachfrage Gemeinde, nicht interessiert, Nachfrage vorhanden Gemeinde, nicht interessiert, keine Nachfrage vorhanden
Besonderheiten	---

Leerstand	
Gemeinde	---
Ortsteil	---
lfd. Nr.	---
Straße/Hausnummer	---
Flurstücknummer(n)	---
Liegenschaften	vollständig nur ein Teil mehrere
Verortung	---
Lage im Ort	Innerhalb des Siedlungskörpers Außerhalb des Siedlungskörpers
Fläche (in m²)	---
überbaute Fläche (in m²)	---
Freie Fläche (m²)	---
Gebäudetyp	k. A. Whs Btgr Schu Stall WWg Gar Andere
Geschosse	---
Baujahr	---

Nutzung	
Ausweisung im FNP	W M G SO GBD Versorgung Verkehr Grün
Stand der Nutzung	k. A. nicht mehr genutzt teilweise genutzt nicht i. S. des Planungsrechts genutzt Leerstandsrisiko (in naher Zukunft)
Leerstand seit	---
Nutzung des Gebäudes Heute	---
Nutzung des Gebäudes Früher	---
Nutzung der Freifläche Heute	---
Nutzung der Freifläche Früher	---

Lagebeurteilung	
Beurteilung der Bausubstanz	k. A. gut mittel schlecht
Denkmalschutz	---
Eigentübertyp	Gemeinde ehemals Öffentlich (z.B. Bahn) Privat Öffentlich Gemeinde + Privat Gemeinde + ehem. Öffentlich Privat + ehem. Öffentlich Privat + Öffentlich
Interesse des Eigentümers	k. A. hoch mittel neutral ablehnend nicht entscheidungsfähig
Begründung	---
Zeitraumen	Kurzfristig (innerhalb von 2 Jahren) Mittelfristig (2 bis 5 Jahre) Langfristig (5 bis 10 Jahre) auf unbestimmte Zeit (mehr als 10 Jahre)
Besonderheiten	---

Quelle: ProRaum Consult

