Innenministerium
des Landes
Schleswig-Holstein



Qualitätvolle Innenentwicklung

Eine Arbeitshilfe für Kommunen

Vorwort Innenministerium

Viele Regionen in Schleswig-Holstein werden in den kommenden Jahren von sinkenden Einwohnerzahlen und einer älter werdenden Bevölkerung betroffen sein. Dies hat deutliche Auswirkungen auf den Umfang und die Art des Wohnungsneubaubedarfs und auch auf die (Um-)Nutzungsmöglichkeiten des baulichen Bestandes. Der Fokus der gemeindlichen Entwicklung rückt deshalb in vielen Kommunen – auch aus Gründen der Infrastrukturkosten – weg vom klassischen Neubaugebiet am Ortsrand in Richtung einer behutsamen innerörtlichen Ergänzung des baulichen Bestandes.

Unter dem Motto „Innen vor Außen" fand am 13.02.2010 in Rendsburg ein Workshop statt, in dem rund 300 Teilnehmer, vorwiegend kommunale Vertreterinnen und Vertreter, darüber diskutierten, wie Innenentwicklung in ihren Gemeinden gefördert werden kann, welchen Stellenwert der bauliche Bestand künftig haben wird und welche Unterstützung sie auf diesem Feld benötigen, damit die Dörfer und Städte in Schleswig-Holstein – auch in Zeiten des demografischen Wandels – attraktiv und lebenswert bleiben.

Wie kann eine Erhebung der Innenentwicklungspotenziale aussehen? Welche Vorteile bietet eine systematische Bestandsaufnahme und mit welchem Aufwand muss man dabei rechnen? Nach welchen Gesichtspunkten können die einzelnen Flächen bewertet werden? Welche Rolle spielen die sog. „Silbernen und Goldenen Hochzeitsgebiete" in meiner Gemeinde? Was muss ich tun, damit wichtige Freiflächen innerhalb der Ortslage dauerhaft erhalten bleiben? Was kann eine Gemeinde tun, um gezielt Innenentwicklungspotenziale zu nutzen und zu aktivieren? Wie kann die Beschäftigung mit den innerörtlichen Entwicklungsflächen dazu genutzt werden, mit den Bürgerinnen und Bürgern in einen Dialog über die gemeindliche Entwicklung insgesamt zu treten?

Die vorliegende Broschüre soll nun eine konkrete Hilfestellung bei der Erhebung, Bewertung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen bieten. Sie richtet sich an die Entscheidungsträger in allen Kommunen in Schleswig-Holstein – insbesondere auch an die kleineren Gemeinden -, sowie die Planer in den Ämtern und Planungsbüros, die die Gemeinden bei ihren (Bauleit-) Planungen unterstützen und beraten.

Dabei muss die Beschäftigung mit Innenentwicklung keine isolierte einzelgemeindliche Aufgabe bleiben, sondern auch hier bieten sich zahlreiche Möglichkeiten und Erfordernisse für eine interkommunale Zusammenarbeit – von der gemeinsamen Bestandsaufnahme bis zum regionalen Baulückenkataster für potenzielle Bauherren. Die Ämter sind in diesem Zusammenhang wichtige Schnittstellen und Ansprechpartner.

Auch eine frühzeitige Zusammenarbeit mit der Kreisplanung im Hinblick auf die planerische Analyse und Bewertung von Flächen sowie die Auswahl der geeigneten Planungsinstrumente trägt zu einem reibungslosen Planungsablauf bei. Daneben stehen die Landesplanung sowie das Referat Städtebau und Ortsplanung des Innenministeriums für Beratungen gerne zur Verfügung. Ich hoffe, dass diese Arbeitshilfe konkrete und praxisnahe Unterstützung bietet bei der Analyse, Bewertung und Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale und dass sie einen Beitrag leistet zur Sicherung und Gestaltung attraktiver Innenbereiche und Ortsmittelpunkte.



Klaus Schlie,
Innenminister des Landes Schleswig-Holstein

Inhalt

1. Einführung 5

2. Herausforderungen und Chancen der Innenentwicklung 6

3. Arbeitsschritte im Überblick 10

4. Bestandsaufnahme als Basisarbeit 12

4.1 Allgemeine Bestandsaufnahme / Stärken-Schwächen- und Bedarfsanalyse 13

4.2 Bestandsaufnahme der Innenentwicklungspotenziale 15

4.3 Aufnahme der Potenziale im Bestand 17

5. Planerisch-fachliche Bewertung, Dokumentation und Empfehlung 18

6. Politische Bewertung der Bestandsaufnahme 24

7. Planungsrechtliche Umsetzung 26

8. Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen 28

Anlagen 33

Impressum 47

Konkrete Darstellung der Arbeitsschritte und gute Argumente

Die vorliegende Arbeitshilfe „Innenentwicklung“ richtet sich in erster Linie an die Verantwortungsträger in den Gemeinden in Schleswig-Holstein, die sich bereits grundsätzlich entschlossen haben, bei ihrer künftigen Entwicklung verstärkt Innenentwicklungspotenziale zu nutzen und die im Idealfall auch schon wissen, wie sie damit ihre Entwicklung positiv beeinflussen wollen. Die Broschüre will daher die Arbeitsschritte, die für eine zukunftsfähige Innenentwicklung nötig sind und sich bewährt haben, konkret darstellen.

Zugleich will diese Arbeitshilfe auch jenen Gemeinden Mut machen, die bisher noch unsicher sind, ob Innenentwicklung für sie Vorteile bringt und mit vertretbarem Aufwand machbar ist. Hierfür will sie gute Argumente bereitstellen.

Vielfach wird die Situation in den Gemeinden auch dazwischen liegen: Die Verantwortlichen sind von der Notwendigkeit der Innenentwicklung überzeugt, aber es bleibt ungewiss, ob diese Überzeugung trägt, um die Mehrheit der Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertreter und vor allem die Bürgerinnen und Bürger, die Eigentümer und Bauherren auf diesem Wege mitzunehmen. Dies aber ist eine grundlegende Erfolgsbedingung. Deshalb fasst diese Arbeitshilfe auch nochmals zusammen, welche kommunalpolitischen Herausforderungen Innenentwicklung erfordern, welche Ziele damit erreichbar und welche Chancen nutzbar sind, sowie welche Argumente überzeugen. Vor allem aber versucht die Arbeitshilfe die dargestellten Arbeitsschritte mit guten Erfolgsbeispielen zu illustrieren.

Nun vermag gewiss keine schriftliche Arbeitshilfe alle individuellen kommunalen Situationen abzubilden, aber sie sollte ein nützlicher Wegweiser sein. Wenn eine Weichenstellung ansteht, bei der Zweifel über das richtige Vorgehen auftauchen, stehen die Fachbehörden[1] gerne als Berater zur Verfügung.

So wenig Aufwand wie möglich, so viel wie nötig

Eine gute Innenentwicklung ist ebenso wie jede gute Gemeindeentwicklung nicht zum Nulltarif zu haben. Sie darf aber ganz gewiss keine “Arbeitsbeschaffungsmaßnahme“ sein. Auch wenn die Arbeitsschritte im Prinzip immer die gleichen sind, so unterscheidet sich der Arbeitsumfang erheblich je nach Ausgangslage und Gemeindegröße. Deshalb gibt die Arbeitshilfe bei den einzelnen Arbeitsschritten jeweils Hinweise, wie kleinere Gemeinden mit einem sehr „schlanken“ Vorgehen zu guten Ergebnissen kommen können. Die entspechenden Textpassagen sind farblich abgesetzt.

1 Dies gilt sowohl für die Landesplanung und das Referat für Städtebau und Ortsplanung im Innenministerium als auch für die Kreisplaner und die Bauaufsicht.

Die Rolle der kommunalen Akteure

Gewiss sind es letztlich die privaten Bauherren, die durch ihre Investitionen entscheiden, ob sich eine Kommune „mittendrin“ oder an den Rändern entwickelt. Aber: Die Planungshoheit ist ein Herzstück der kommunalen Selbstverwaltung. Aktive Planung bestimmt die Rahmenbedingungen der kommunalen Entwicklung und das Erscheinungsbild der Gemeinde. Innenentwicklung kann dabei in besonderem Maße die Vitalität der Ortskerne und den Werterhalt der Bestandsimmobilien sichern sowie Folgekosten vermeiden. Dafür müssen die kommunalen Akteure

- den quantitativen und qualitativen Rahmen und die Prioritäten der baulichen Entwicklung festlegen,
- die Voraussetzungen für Innenentwicklung planungsrechtlich und durch eine transparente Zielbestimmung erleichtern und
- Grundeigentümer und Bauwillige über Möglichkeiten und Chancen ihres Engagements beraten.

Vor allem anderen gilt: Die verantwortlichen Akteure aus Politik und Verwaltung müssen den Bürgerinnen und Bürgern, müssen den Bauwilligen eine plastische Vorstellung vermitteln, wie sich das Bild der Kommune mit Innenentwicklung verändert und welche Vorteile sich daraus für die Menschen ergeben.

2. Herausforderungen und Chancen der Innenentwicklung

Vorbemerkungen

1. Innenentwicklung ist kein Dogma, sondern eine Chance für eine zukunftsfähigere Ortsentwicklung. Sie schließt andere Entwicklungen nicht aus, sondern eröffnet zusätzliche Handlungsoptionen.

2. Innenentwicklung bedeutet nicht bauliche Verdichtung um jeden Preis, sondern eine aktive Ausnutzung der Potenziale für die gemeindliche Entwicklung, die durchaus auch eine bewusste Betonung von Freiräumen bedeuten kann.

3. Innenentwicklung zielt nicht nur auf das Ortszentrum, sondern auf den gesamten Innenbereich der Gemeinde ab.

4. Innenentwicklung bedeutet nicht nur die Schließung von Baulücken, sondern auch die Beschäftigung mit den Bebauungsbeständen.

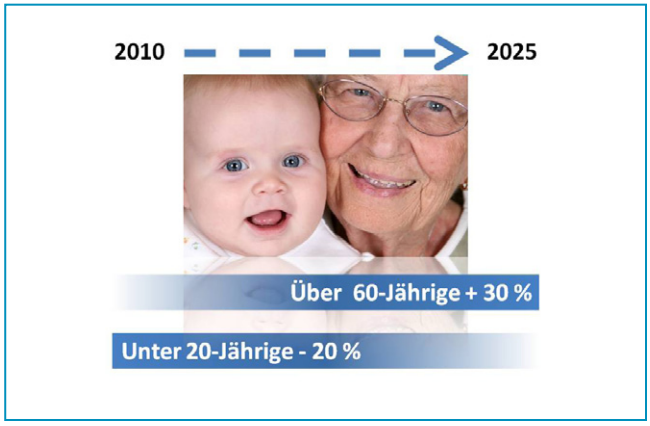


Abb. 2: Veränderung der Altersstruktur in Schleswig-Holstein

Die in den vorstehenden Grafiken dargestellten Entwicklungen mögen sich im Detail in neuen Berechnungen ändern, die Grundtendenz aber bleibt und wird eher noch deutlicher: Wir werden weniger und älter.

Demografische Entwicklung

Lange Zeit wurde die Notwendigkeit von Innenentwicklung fast ausschließlich unter siedlungsstrukturellen (Vermeidung der Landschaftszersiedelung) und ökologischen (Erhalt von Naturräumen und Freiflächen) Gesichtspunkten thematisiert. Die demografische Entwicklung gibt der Diskussion eine neue gewichtige Zielrichtung: Viele Gemeinden müssen sich (zumindest mittelfristig) auf eine schrumpfende oder jedenfalls stagnierende Bevölkerungszahl einrichten und fast alle Gemeinden werden mit einer deutlichen Alterung ihrer Bevölkerung konfrontiert werden.

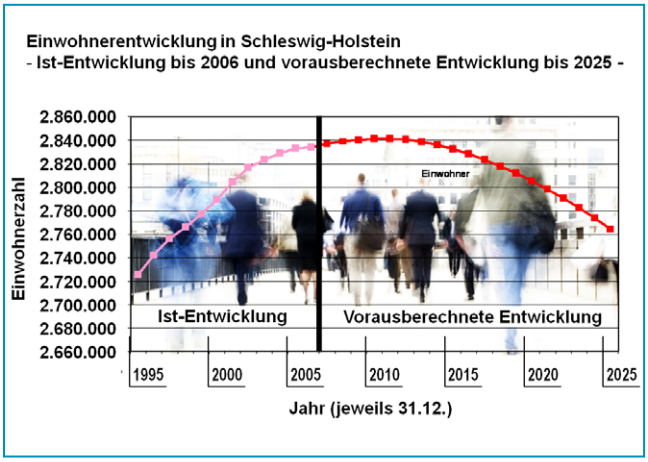


Abb. 1: Rückläufige Bevölkerungsentwicklung in Schleswig-Holstein (Einwohnervorausberechnung 2006 – 2025)

Der demografische Wandel kommt nicht, er ist schon da.

Sie können ihn sehen in Ratzeburg und andernorts. Es sind die „Goldene Hochzeitsgebiete“ und die Witwenstraßen, die uns vor große Herausforderungen stellen. Wie können wir die Qualitäten dieser Einfamilienhausgebiete der 60er und 70er Jahre – mit ihren gewachsenen Strukturen, der Nähe zum Zentrum und ruhigen Lage – hervorheben und stärken? Es gilt Wege zum Umgang mit der alten Bausubstanz aufzuzeigen und potentielle Häuslebauer für den Bestand zu begeistern. Gleichzeitig müssen wir aber auch selbst ran: Außen dicht machen und uns mit unseren Nachbarn abstimmen. Nur so können wir die Nachfrage nach innen lenken und uns als liebenswerter Wohnstandort zukunftsfähig weiterentwickeln.



Rainer Voß,
Bürgermeister der Stadt Ratzeburg

Die demografische Entwicklung hat folgende direkte Konsequenzen für eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung:

Weniger Wohnungsneubaubedarf

Auf Grund der Verkleinerung der Haushaltsgrößen (weniger große Familien, mehr Ein- und Zwei-Personen-Haushalte)[2] sowie steigenden Qualitätsansprüchen und entsprechendem Ersatzbedarf gibt es auch in den kommenden Jahren trotz einer insgesamt rückläufigen Bevölkerungszahl einen Bedarf für Wohnungsneubau. Dieser wird aber deutlich geringer ausfallen, als zum Beispiel in den 90er Jahren, und vor allem wird der Bedarf auf andere Haus- und Wohnungstypen abzielen.

Rückläufige Nachfrage nach Einfamilienhäusern

In Folge der demografischen Entwicklung schrumpft die Hauptzielgruppe für Neubaugebiete „junge Familie mit Kind" drastisch. Zugleich kommen immer mehr Häuser älterer Menschen (sog. „goldene Hochzeitsgebiete") an den Markt, so dass vielerorts ein Überangebot an Einfamilienhäusern absehbar ist. In dieser Situation kann die Neuausweisung von Einfamilienhausgebieten für die Kommunen zu einem riskanten Abenteuer werden. Und für die Eigentümer von Bestandsimmobilien kann dieses Überangebot dazu führen, dass das eigene Haus erheblich an Wert verliert.

Veränderte Wohnansprüche

Die demografische Entwicklung ist eng verbunden mit einer dynamischen Veränderung der Wohnbedürfnisse. Zu erwarten ist eine steigende Wohnraumnachfrage älterer Menschen und vor allem auch von Singlehaushalten, die die Nähe zu Dienstleistungsangeboten und sozialen Kontakten suchen und sich nicht mit dem Unterhalt eines Eigenheimes belasten können oder wollen. Die älteren Ein- bis Zwei-Personenhaushalte werden dabei vermehrt seniorengerechten Wohnraum und Betreuungsangebote nachfragen.
Angebote für diese Zielgruppen lassen sich im Bestand weit günstiger und nachfragegerechter verwirklichen als durch Neubaumaßnahmen am Ortsrand.

Seniorengerechtes Wohnen in der Dorfmitte

Die Gemeinde Hohenaspe hat in eigener Trägerschaft 20 moderne, seniorengerechte Wohnungen in der Dorfmitte entwickelt. Die erfolgreiche Vermarktung ist vor allem auf die zentrale Lage zurückzuführen. Kaufmann, Arzt und Café sind zu Fuß erreichbar. Wohnungsgröße (57 – 82 m²) und die individuell buchbaren mobilen Pflegeangebote sind Basis für ein selbstbestimmtes Leben im Alter.



Volker Tüxen,
Leitender Verwaltungsbeamter, Amt Itzehoe-Land

Qualitäts- und Funktionsverluste in Bestandsquartieren

Qualitäts- und Funktionsverluste in Bestandsquartieren – oft schon eingetreten, vielfach mangels Nachfrage drohend - sind eine der größten Herausforderungen für eine zukunftsfähige Entwicklung unserer Städte und Gemeinden. Dies betrifft unter anderem

- Ortszentren, denen es an Lebendigkeit fehlt und in denen Leerstände erhebliche Attraktivitätsverluste bedingen,
- Wohnquartiere, die fast zeitgleich eine Alterung der Bewohnerinnen und Bewohner erleben sog. „Goldene Hochzeitsgebiete",
- ältere Quartiere, die über eine nicht zeitgemäße oder energetisch unzulängliche Ausstattung verfügen und nur noch begrenzt marktfähig sind,
- innerörtliche gewerbliche Brachflächen oder aus der landwirtschaftlichen Nutzung fallende Hofstellen.

Um diesen drohenden Qualitäts- und Funktionsverlusten wirksam zu begegnen, muss vor Ort genau geprüft werden, ob überhaupt oder ggf. in welchem Umfang eine Ausweisung von Neubaugebieten in Frage kommt. Innenentwicklung hat einen schweren Stand, wenn die Gemeinde zugleich Neubaugebiete auf der „grünen Wiese" ausweist. Eine Konzentration auf Innenentwicklung bietet jedoch die Chance, diese Gebiete nicht als „Problem", sondern als wertvolles Entwicklungspotenzial zu behandeln.

2 Durch die Verkleinerung der Hausthalte werden für dieselbe Personenzahl mehr Wohneinheiten und in der Folge auch mehr Wohnfläche benötigt.



Abb. 3: Leerstand in der Gemeinde Lunden

Für die Ausübung der kommunalen Planungshoheit stellen sich damit drei zentrale Herausforderungen:

1. Die bauliche Entwicklung ist am Bedarf zu orientieren, um ein Überangebot und als Folge Leerstände und einen Verfall der Immobilienwerte zu vermeiden und die Sicherung der Bestandsquartiere zu gewährleisten. Zur Vermeidung von innerregionalen Konkurrenz ist eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden notwendig.

2. Bei allen Neuausweisungen ist zu beachten, dass der Herstellungs- und Unterhaltsaufwand der Infrastruktur mit zunehmender Entfernung zu Anschlusspunkten und abnehmender Bebauungsdichte steigt. Damit steigt auch das Risiko von hohen Folgekosten für Kommunen und für die Bewohnerinnen und Bewohner[3].

3. Es ist Vorsorge zu treffen, dass sowohl für die ältere Bevölkerung als auch für Familien mit Kindern sowie die zunehmende Anzahl kleiner (Ein bis Zwei-Personen) Haushalte ein gutes, bedarfsgerechtes Wohnangebot und eine gute Wohnumfeldqualität gewährleistet werden kann.

Innenentwicklung bietet die Chance
alle drei Herausforderungen besser zu bestehen:

1. *Die Konzentration der baulichen Entwicklung auf die Bestandsgebiete beugt einem Überangebot vor und sichert den Werterhalt des Bestandes.*

2. *Innenentwicklung nutzt vorhandene Infrastruktur, sichert deren Auslastung und vermindert Infrastrukturfolgekosten.*

3. *Im Ortskern und im Bestand bieten sich meist gute Möglichkeiten für altersgerechtes (auch betreutes) Wohnen und für kleinere Wohneinheiten.*

Zudem ermöglicht Innenentwicklung kurze Wege im Interesse von Familien und älteren Menschen, unterstützt ein lebendiges Zentrum, ermöglicht soziale Kontakte über alle Generationen und schafft damit ein Mehr an Lebensqualität.

Qualitäten des Bestandes nutzen!

Gewachsene Quartiere haben viel zu bieten: Funktionierende Nachbarschaften, ein grünes Erscheinungsbild und die Nähe zu Versorgungseinrichtungen. Die Stadt Schenefeld setzt hier auf Verdichtung durch Grundstücksteilung. Eine Nachverdichtung nach Augenmaß erhält die Qualitäten dieser Ortsteile und nutzt gleichzeitig die bestehenden Infrastrukturen effizienter. Damit spart unsere Stadt zusätzliche Infrastrukturfolgekosten.



Christiane Küchenhof,
Bürgermeisterin der Stadt Schenefeld

Voraussetzung dafür ist ein systematisches Vorgehen, vor allem eine fundierte Bestandsaufnahme und klare politische Zielbestimmung und Prioritätensetzung. Das entsprechende Vorgehen sollen die nächsten Abschnitte dieser Arbeitshilfe verdeutlichen.

3 Mit dem Folgekostenrechner www.was-kostet-mein-baugebiet.de ist eine Abschätzung der Folgekosten einer Neubaufläche mit wenigen Eingaben schnell und einfach möglich. Weitere Informationen zum Thema Folgekosten finden sich unter www.refina-info.de > Produkte > Folgekostenermittlung
und unter www.landesplanung.schleswig-holstein.de > Einzelthemen > Arbeitshilfe zu Infrastrukturfolgekosten

Interkommunale Kooperation

Grundsätzlich kann jede Gemeinde für sich Innenentwicklungspotenziale erheben, bewerten und aktivieren. Es spricht jedoch einiges dafür, sich mit den Nachbarkommunen zusammen zu tun:

- im Rahmen einer interkommunalen Kooperation (z. B. Stadt-Umland-Bereich) kann der regionale Wohnungsneubaubedarf abgeschätzt werden,
- eine begrenzte Nachfrage erfordert eine aktive Bestandsentwicklung, die regional abgestimmt besser funktionieren kann,
- in regionalem Schulterschluss lassen sich insbesondere für eine nachhaltige Aktivierungs- und Vermarktungsstrategie geeigneten Maßnahmen besser konzipieren, finanzieren und umsetzen.

Ein regional abgestimmtes Vorgehen schafft hier nicht nur größere Planungssicherheit, sondern kann auch Kosteneinsparungen (z. B. bei Aufträgen für Bestandserhebungen, Dokumentations- und Informationsmaßnahmen) ermöglichen. Deshalb empfiehlt es sich, gemeinsam mit den Nachbarkommunen sowie mit Kreis- und Amtsverwaltung zu prüfen, ob die Initiative zur Nutzung der Innenentwicklungspotenziale in regionaler Kooperation erfolgen kann.

Zusammenarbeit auf gleicher Augenhöhe - dann klappt‘s auch mit dem Nachbarn

Als wir die Stadt-Umland-Kooperation Elmshorn starteten, waren wir alle unsicher. Es gab alte Gräben und es ist unbestreitbar: Abstimmungsprozesse, die auf Einstimmigkeit basieren, kosten Zeit und Nerven. Heute kann ich sagen: Sie lohnen sich! Im Ergebnis sparen sie Kosten und verbessern Leistungen. So haben wir mit einem abgestimmten regionalen Flächenplan die Voraussetzung für ein bedarfsgerechtes, qualitatives Wachstum geschaffen und den Neuflächenverbrauch drastisch reduziert.
Mein Fazit ist, dass wir so unsere Zukunftsfähigkeit deutlich verbessert haben und ich nur empfehlen kann, einen vergleichbaren Weg zu begehen.



Ernst-Wilhelm Mohrdiek,
Bürgermeister der Gemeinde Horst,
Stadt-Umland-Kooperation Elmshorn

Die demografische Entwicklung verlangt interkommunale Kooperation

Lange Zeit war der sogenannte demografische Wandel für uns ein abstrakter Begriff, mittlerweile merken wir in unserer Gemeinde und in unserem Amt, dass wir selbst davon betroffen sind.
Einer steigenden Zahl älterer Mitmenschen steht ein Rückgang bei den Geburten gegenüber. Die vorhandene Infrastruktur muss angepasst werden. Dies hat massive Probleme für unsere kommunalen Finanzen und unsere Handlungsfähigkeit zur Folge. Deshalb wollen und müssen wir mit unseren Nachbargemeinden kooperieren. Unsere Ideen reichen dabei bis zur Bildung einer Großgemeinde.



Harald Krabbenhöft,
Bürgermeister der Gemeinde Satrup und
Amtsvorsteher des Amtes Mittelangeln

Kooperation - ein Türöffner zu neuen Denkmustern

Ohne die Entwicklungs-Kooperation der dreizehn Kommunen im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg im Bereich der Flächenentwicklung hätten wir uns in Borgstedt dem Thema „Innenentwicklung“ sehr viel zögerlicher zugewandt. Heute nutzen wir die Chancen der Innenentwicklung, um Attraktivität und gute Infrastrukturausstattung der Gemeinde nachhaltig zu sichern. Dem Ziel, der Gemeinde Borgstedt als „Mehr-Generationen-Dorf“ eine Zukunft zu geben, sind wir erheblich näher gekommen.



Gero Neidlinger,
Bürgermeister der Gemeinde Borgstedt,
Stadt-Umland-Kooperation im
Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg



3. Arbeitsschritte im Überblick

Das Schema der Arbeitsschritte ist im Prinzip für jede Gemeinde identisch, unterscheidet sich aber naturgemäß nach der Gemeindegröße, dem Planungsanlass und danach, auf welche vorhandenen Grundlagen zurückgegriffen werden kann. Die grundsätzlichen Empfehlungen lauten daher:

- Schrittweise vorgehen, um unnötigen Aufwand zu vermeiden!
- Bei jedem Arbeitsschritt prüfen, was bereits im Zusammenhang mit anderen Planungen erarbeitet wurde!
- Nicht vorschnell vor Arbeitsaufwand kapitulieren! Innenentwicklung ist nicht zum Nulltarif zu haben, sie führt aber oft schon mit begrenztem Aufwand zu guten Ergebnissen und ist in jedem Fall mittel- und langfristig viel ökonomischer als der Verzicht auf sie. Viele Arbeitsschritte müssen im Interesse einer zukunftsfähigen Gemeindeentwicklung ohnehin geleistet werden.
- Möglichst das Konzept zur Stärkung der Innenentwicklung mit einer Leitbilddiskussion und realistischen Entwicklungsperspektive der künftigen Ortsentwicklung verknüpfen.

4. Bestandsaufnahme als Basisarbeit

Eine fundierte Bestandsaufnahme ist die Basis, damit Innenentwicklung zielgerichtet zu einer nachhaltigen Entwicklung führt.

Neben der Erhebung der Innenentwicklungsflächen (siehe Kapitel 4.2, u. a. Baulücken, Leerstände, Mindernutzungen) spielt die Ausgangslage einer Gemeinde eine wesentliche Rolle für die späteren Planungsempfehlungen und politischen Entscheidungen. Zur allgemeinen Ausgangslage gehören Aspekte wie demografische Entwicklung, voraussichtlicher Wohnungsbedarf, Ortsbild (städtebauliche Struktur), Wohnangebot und Wohnumfeld, Infrastruktur (Angebote der öffentlichen Daseinsvorsorge) und kommunale Finanzen (siehe Kapitel 4.1).

Allgemeine Bestandsaufnahme/ Stärken-Schwächen- und Bedarfsanalyse (4.1)

Die allgemeine Bestandsaufnahme (Wo stehen wir?) ist – sofern nicht vorhanden – Grundvoraussetzung für jede planerische und politische Entscheidung, die eine positive Gemeindeentwicklung durch Innenentwicklung bewirken soll.

Bestandsaufnahme der Innenentwicklungspotenziale (4.2)

Die Bestandsaufnahme der Innenentwicklungspotenziale ist eine eher „technische“ Grundlagenarbeit und muss zunächst keine Bewertung der Flächen (siehe nachfolgender Arbeitsschritt „planerisch fachliche Bewertung“) enthalten. In der Praxis und vor allem in kleineren Gemeinden lassen sich diese beiden Arbeitsschritte aber vielfach direkt verbinden.

Aufnahme der Potenziale im Bestand (4.3)

In vielen Gemeinden steckt das Innenentwicklungspotenzial nicht nur in Baulücken oder Brachflächen, sondern auch im Bestand. Eine Analyse des bereits eingetretenen und zukünftigen Generationenwechsels gibt einen Überblick über mögliche Risiken, aber auch Chancen. Schon die rein quantitative Abschätzung der absehbar frei werdenden Immobilien kann die künftigen Flächenbedarfe für zusätzliche Neubebauungen deutlich relativieren.

Planerisch fachliche Bewertung, Dokumentation und Empfehlung (5)

In diesem der Bestandsaufnahme nachfolgenden Schritt werden die erhobenen Potenziale nach ihrer Eignung zur baulichen Nutzung und zur Bedarfsdeckung bewertet. Es kann konkret am Objekt und transparent aufgezeigt werden, welche Flächen innerhalb des baulichen Zusammenhangs für eine Nutzung/Nachverdichtung oder auch als wertvolle Freiflächen städtebaulich geeignet sind und auf welchen Flächen besondere Risiken zu beachten sind. Diese planerische Bewertung sollte auf Basis objektiver Kriterien erfolgen und bereits eine fachliche Beurteilung der Realisierungsmöglichkeiten enthalten. Für diesen Arbeitsschritt können verschiedene städtebauliche sowie umweltbezogene Kriterien herangezogen werden. Die Einordnung der Potenzialflächen in Kategorien ist eine Möglichkeit, bei einer größeren Anzahl von Potenzialflächen eine Vergleichbarkeit der Potenziale herzustellen.

Dokumentation

An die planerisch fachliche Bewertung schließt eine angemessene Aufbereitung und Dokumentation der Bestandsaufnahme an. Diese muss eine fortschreibungsfähige Arbeitsgrundlage für die nachfolgenden und alle späteren Arbeitsschritte bilden.

Planerische Empfehlungen

Neben der fachlichen Einstufung der Einzelflächen sollte im Rahmen einer Gesamtschau ein Abgleich mit dem realistisch zu erwartenden Bedarf erfolgen. Außerdem sollten ggf. besondere Handlungserfordernisse aufgezeigt und Empfehlungen für das weitere Vorgehen gegeben werden.

Politische Bewertung und Prioritätensetzung (6)

In diesem Arbeitsschritt müssen sich Kommunalpolitik und Verwaltung intensiv damit auseinandersetzten, wie mit dem Thema Innen- und Bestandsentwicklung und den erhobenen Potenzialen weiter umgegangen wird. Dieser Arbeitsschritt kann nur erfolgreich sein, wenn nicht nur die einzelnen Potenzialflächen betrachtet werden, sondern in der Gesamtschau im Abgleich mit den Zielen der Ortsentwicklung und den Erfordernissen der Bestandsentwicklung festgelegt wird, welche Möglichkeiten und Chancen sich aus den Innenentwicklungspotenzialen ergeben sollen. Dieser Arbeitsschritt sollte in eine klare Prioritätensetzung münden und ist notwendig, damit eine langfristige Strategie nicht durch isolierte Einzelmaßnahmen gefährdet wird. Die Auswahl der Handlungsschwerpunkte und der geeigneten Flächen ist der Schlüssel für einen erfolgreichen Planungsprozess.
Es empfiehlt sich, bei diesem Arbeitsschritt Bürgerinnen und Bürger sowie Grundeigentümer zu beteiligen.

Planungsrechtliche Umsetzung/ Implementierung (7)

In diesem Arbeitsschritt sind die geeigneten planungsrechtlichen Instrumente auszuwählen und auszuarbeiten. Will man mit der Innenentwicklung bestimmte Gebiete aktiv vitalisieren und gestalten, bedarf es einer entsprechenden planungsrechtlichen Steuerung, die das Baurecht individuell auf die gewollte Entwicklung ausrichtet.

Aktivierung (8)

Innenentwicklung ist nicht nur für Politik und Verwaltung ein vergleichsweise neues Aufgabenfeld, sondern auch für Grundeigentümer und Bauherren. Deshalb darf es im Interesse der Gemeindeentwicklung nicht bei der Bestandsaufnahme und der Vorbereitung von Baurecht bleiben. Grundeigentümer und Bauwillige müssen vielmehr gezielt zur Annahme des Angebotes motiviert werden: Es muss ein konkretes Zukunftsbild der Entwicklung aufgezeigt werden.

4. Bestandsaufnahme als Basisarbeit

Vorbemerkung

Der Anlass für eine Auseinandersetzung mit Innenentwicklungspotenzialen kann vielfältig sein:

- Die demografische Entwicklung (Bevölkerungsrückgang oder Veränderung der Altersstruktur) führt zu einem veränderten Nachfrageverhalten (neue Wohnbedürfnisse).

- In einer Gemeinde wird die demografische Entwicklung in Form von „zu verkaufen"-Schildern an Häusern oder sogar Leerständen sichtbar. Die Gemeinde will deshalb einer Schwächung der Lebendigkeit und Attraktivität der Ortskerne gezielt entgegenwirken.

- Eine Gemeinde will ein Ortsentwicklungskonzept oder ihren Flächennutzungsplan neu aufstellen und ermittelt zunächst die innerörtlichen Flächenreserven, um besser abschätzen zu können, wie viel Neuausweisungen erforderlich bzw. tragfähig sind.

- Eine Gemeinde hat Nachfrage nach Baugrundstücken und prüft im Zuge einer allgemeinen Alternativenprüfung ab, ob innerörtliche Möglichkeiten der Bedarfsdeckung vorhanden sind.

- Die Gemeinde will sich einen Gesamtüberblick über die Potenzialflächen im Innenbereich verschaffen, um eine sachgerechte Entscheidung hinsichtlich einzelner Vorhaben treffen zu können.

- Innenentwicklung wird als Entwicklungsstrategie im Rahmen einer AktivRegion oder anderen Kooperation (z. B. Stadt-Umlandbereich) diskutiert und es soll ein regionaler Ansatz erarbeitet werden.

Unabhängig davon, warum konkret eine Beschäftigung mit Innenentwicklungspotenzialen erfolgt, läuft die Erhebung der Potenziale im Prinzip ähnlich ab.

Die Tiefe der Bestandsaufnahme ist jedoch ohne Zweifel abhängig von der Größe der Kommune und der Verfügbarkeit aktueller Planungsgrundlagen. Wichtig sind aber in jedem Fall fünf Leitgedanken:

1. Auch wenn in der Regel eine gute Ortskenntnis vorhanden ist, bringt eine systematische Erfassung häufig noch „Aha-Effekte". Deshalb sollte man immer bereit sein, die eigene Einschätzung nochmals zu überprüfen.

2. Eine sinnvolle Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist die Basis für die Ermittlung der Potenzialflächen. Der Aufwand für die Bestandsaufnahme hält sich – insbesondere bei kleinen Gemeinden – in Grenzen.

3. Parallel zur Erhebung der Potenzialflächen sollte sich die Gemeinde Klarheit über ihre Ausgangslage verschaffen (Wo sind Stärken, wo liegen die Schwächen?). Nur so können die Flächen auf Belastbarkeit geprüft werden.

4. Innenentwicklung bedeutet nicht nur die Entwicklung von mehr oder weniger „freien" Flächen im Innenbereich; auch zahlreiche Bestandsimmobilien kommen an den Markt und sind für eine neue Nutzung verfügbar. Diese Situation kann auch als Chance genutzt werden (Generationenwechsel in den „Silbernen und Goldenen Hochzeitsgebieten").

5. Eine fortschreibungsfähige Dokumentation der Bestandsaufnahme lohnt und amortisiert sich bereits mittelfristig.

Ein Gutachten ohne planerische Empfehlungen bringt nichts.

Der Fokus auf Innenentwicklung war klar, aber wo wir künftig, wie viel entwickeln wollen, diskutieren wir derzeit intensiv. Die systematische Erhebung von Innentwicklungspotenzialen war dabei hilfreich. Das Gutachten lieferte Transparenz, zeigte neue Möglichkeiten auf. Oft hat man nur die großen Freiflächen im Blick. Baulücken oder ältere, künftig frei werdende Gebäude sind häufig nicht auf dem Radar. Unerlässlich ist die Bewertung des ermittelten theoretisch möglichen Potenzials. Geeignete Flächen / Gebäude müssen nachvollziehbar herausgefiltert werden.



Henning Horn,
Bürgermeister der Gemeinde Krogaspe



4.1 Allgemeine Bestandsaufnahme / Stärken-Schwächen- und Bedarfsanalyse

Die Frage „Wo stehen wir?“ sollte sich jede Gemeinde stellen. Diese grundsätzliche Bestandsaufnahme ist weit über die Aufgabenstellung „Innenentwicklung“ hinaus für die Zukunftsgestaltung der Kommune hilfreich. Wie tief und umfangreich sie diese jedoch beantwortet, kann je nach Größe der Gemeinde, Zahl der Akteure, vorhandenen Analysen etc. unterschiedlich sein.

Für kleine Gemeinden gilt, dass die wichtigsten Daten offenkundig oder leicht beschaffbar sind. Die Bestandsaufnahme kann dann durchaus durch einen „runden Tisch“ von VertreterInnen der Kommunalpolitik und wichtigen Akteuren der Gemeinde erarbeitet werden. Hilfreich ist es, wenn fachkundige VertreterInnen der Amts- oder Kreisverwaltung einen „externe Blick“ auf die Situation der Gemeinde werfen.

Auch der Kontakt zu in der Region tätigen Vertreterinnen und Vertretern der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft kann helfen, ein realistisches Bild des aktuellen Immobilien- und Wohnungsmarktes zu entwickeln.

In vielen (vor allem größeren) Kommunen liegen außerdem umfangreiche Analysen (z. B. Stärken-Schwächen-Analysen) oder sogar (Teil-)Gutachten (z. B. zum Wohnungsmarkt) vor, auf die zurückgegriffen werden kann.

Wichtig sind bei der allgemeinen Bestandsaufnahme folgende Fragestellungen:

- Wie stellt sich die Altersstruktur der Bevölkerung dar (Wie viele junge, wie viele ältere Menschen gibt es in der Gemeinde)? Welches ist die durchschnittliche Haushaltsgröße? Welche Entwicklung leitet sich dafür für die nächsten 10/20 Jahre ab? In größeren Gemeinden sollten diese Daten nach Ortsteilen/Wohnquartieren differenziert werden.

  Daten zum Ist-Stand sind über die Meldeämter oder das Statistikamt Nord erhältlich. Schwieriger ist die Prognose der zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung. Amtliche Prognosen für einzelne Städte und Gemeinden gibt es in der Regel nicht, da für eine vernünftige Vorausberechnung eine gewisse Mindesteinwohnerzahl erforderlich ist. Größere Kommunen, die diese Voraussetzung erfüllen, bzw. regionale Kooperationen, können entweder eine spezielle Prognose erstellen lassen (z. B. durch das Statistikamt Nord) oder sie leiten die zukünftige Entwicklung annäherungsweise aus den Prognosen für das Land und die Kreise ab.

- Wie ist das Wohnungsangebot strukturiert? Bei dieser Frage geht es um den Mix von Eigenheimen und Mietobjekten, von Einfamilienhäusern (EFH), Doppel- und Reihenhäusern (DH/RH) und Mehrfamilienhäusern (MFH) sowie um deren Baualter und Erhaltungsstand. Eventuell können bereits hier Leerstände und/oder drohende Leerstände aufgenommen werden. Auch bei dieser Frage empfiehlt sich für größere Kommunen eine Differenzierung nach Ortsteilen/Wohnquartieren.

  Hier geht es nicht um eine vertiefte Wohnungsmarktanalyse, sondern um die Ableitung von plausiblen Eckpunkten für die Differenzierung des zukünftigen Bedarfs.

- In welchen Ortsteilen/Wohnquartieren/Straßen zeigen sich oder drohen Problemsituationen (Leerstände, Überalterung, soziale Verwerfungen, hoher – auch energetischer – Sanierungsbedarf)?

  Ein Stadtspaziergang, eventuell mit erfahrenen Planerinnen oder Planern, ist hier ein geeigneter Weg, um ausreichende Erkenntnisse zu erlangen.

- Wie ist die Qualität und Auslastung der öffentlichen (technischen und sozialen) Daseinsvorsorgeinfrastruktur zu beurteilen?

  Diese Daten liegen in der Regel vor oder sind bei den Trägern der Daseinsvorsorgeangebote abfragbar.

- Welcher Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten ergibt sich aus der Bevölkerungsentwicklung, der Veränderung der Haushaltsgrößen sowie dem Ersatzbedarf für nicht sanierungsfähige und/oder nicht mehr marktfähige Wohnungen?

  Bei der Bedarfsermittlung sollten belastbare Daten und Prognosen zur zukünftigen Entwicklung im Vordergrund stehen. Für größere Städte und Gemeinden sowie für regionale Kooperationen (z. B. Stadt-Umlandbereiche) kann hierbei der Wohnungsneubaubedarf, den die Landesplanung für die einzelnen Kreise berechnet, auf die Teilräume umgerechnet werden.[4] Für den Bedarf der kleineren Gemeinden wird auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen verwiesen, den die Landesplanung bzw. die Regionalplanung vorgibt. In diesem Zusammenhang ist allerdings auch von Bedeutung, dass der tatsächliche Wohnraum-/ Baulandbedarf von Gemeinde zu Gemeinde sehr unterschiedlich ausfallen und in Einzelfällen auch deutlich hinter dem im Landesentwicklungsplan (LEP 2010) vorgesehenen, landesweit gemittelten Prozentsatz für den Rahmen der kommunalen Wohnungsbauentwicklung zurückbleiben kann. Für die Gemeinden wird es künftig umso mehr darauf ankommen, vorausschauend eine (Flächen-) Vorsorge für den tatsächlich zu erwartenden Bedarf zu treffen.

Checkliste: allgemeine Bestandsaufnahme/ Stärken-Schwächen- und Bedarfsanalyse

1. Liegen aktuelle Daten zur Bevölkerungsstruktur und Entwicklung vor?
2. Ist die Struktur und Qualität des Wohnungsangebotes bekannt oder untersucht?
3. Sind (bauliche und/oder soziale) räumliche Problemsituationen analysiert?
4. Sind Qualität und Auslastung der öffentlichen Infrastruktur festgestellt?
5. Wurde der Bedarf der zukünftigen Wohnbauentwicklung festgestellt?

4 Ein mögliches Berechnungsmodell für den künftigen regionalen Wohnungsbedarf findet sich im Leitfaden „Stadt-Umland-Kooperation: Stellschrauben zur Stärkung der regionalen Zukunftsgestaltung - Ein Leitfaden für die kommunale Praxis nach den Erfahrungen im REFINA- Verbundvorhaben“ - „Integriertes Stadt-Umland-Modellkonzept Elmshorn/Pinneberg zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme“. Download unter www.raum-energie.de > Projekte > Interkommunale Kooperation > Stadt-Umland-Konzepte

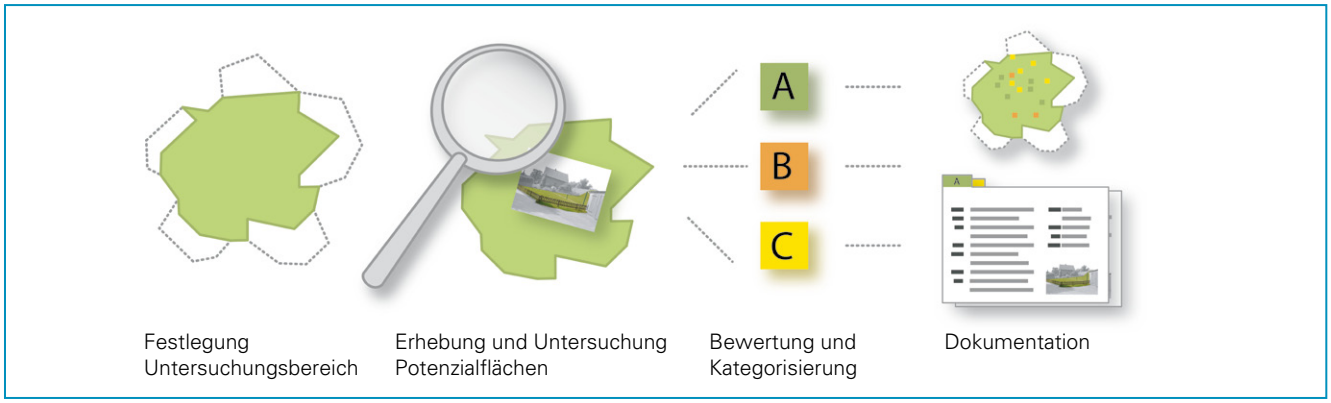


Abb. 4: Überblick Methodik (Ausführungen siehe Kapitel 4 und 5)

Erfassung der Bebauungspläne

Um die planungsrechtliche Situation einer Potenzialfläche beurteilen zu können, ist zunächst die Aufnahme der rechtskräftigen Bebauungspläne unerlässlich für eine fundierte Bestandsaufnahme (Abb. 5).

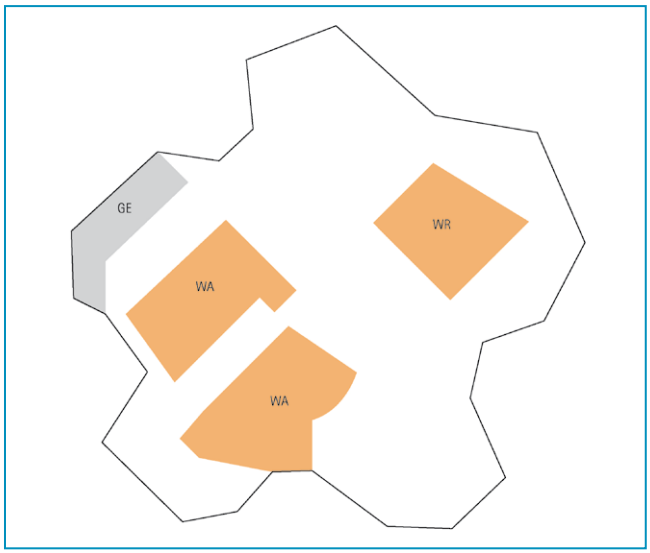


Abb. 5: Aufnahme der Bebauungspläne

Festlegung des städtebaulichen Innenbereichs

Die Festlegung eines städtebaulichen Innenbereichs (Abb. 6) orientiert sich an den – ist aber nicht identisch mit den - Vorgaben des § 34 BauGB und umgrenzt den Teil des Gemeindegebiets, der den Eindruck der baulichen Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit vermittelt. Dieser Eindruck kann oftmals nur vor Ort selbst hinreichend überprüft werden. Die Festlegung des städtebaulichen Innenbereichs dient allein der Eingrenzung des Untersuchungsgebiets, kann aber nicht die Einzelfallentscheidung im Rahmen einer Baugenehmigung nach § 34 BauGB vorwegnehmen.
Wenn eine Gemeinde aus mehreren Ortsteilen besteht, empfiehlt es sich in der Regel alle Ortsteile in die Bestandsaufnahme einzubeziehen, um einen Gesamtüberblick zu erhalten. Es ist dann allerdings in den folgenden Arbeitsschritten genau zu prüfen, welche Innenbereichsentwicklungen im Hinblick auf städtebauliche und umweltbezogene Kriterien sinnvoll und tragfähig sind und wo Schwerpunktsetzungen innerhalb der Gemeinde erfolgen sollen.

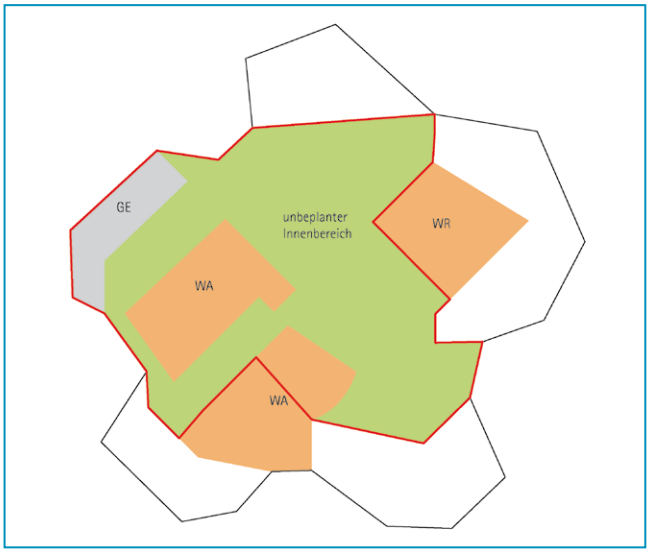


Abb. 6: Abgrenzung des städtebaulichen Innenbereichs

Festlegung von Ausschlussflächen

Im nächsten Schritt (Abb. 7) werden jene Flächen aussortiert, die für das jeweilige Innenentwicklungsziel (i. d. R. Wohnungsbau) aus Sicht der Gemeinde offenkundig nicht in Frage kommen. Es macht wenig Sinn, Flächen zu begutachten, die für die Gemeindepolitik ohnehin außerhalb jeder Diskussion stehen, z. B. Grünanlagen, notwendige Verkehrs- oder Gemeinbedarfsflächen. Anhaltspunkte für die Aussortierung solcher Flächen können die Ausweisungen im Flächennutzungsplan oder die Festsetzungen in einem Bebauungsplan sein.

Aber auch diese Flächen gilt es kritisch zu prüfen, ob die planmäßig bestimmte Nutzung einer Fläche tatsächlich noch dem Planungsziel der Gemeinde entspricht. So kann z. B. eine vor Jahren ausgewiesene großflächige Wohnbaufläche inzwischen durch den deutlichen Nachfragerückgang überholt sein. Denkbar wäre auch, dass die vorsorglich im F-Plan aufgenommenen Erweiterungen für Gemeinbedarfsflächen (z. B. Schulerweiterung) durch die aktuelle demografische Entwicklung nicht mehr zum Tragen kommen werden.

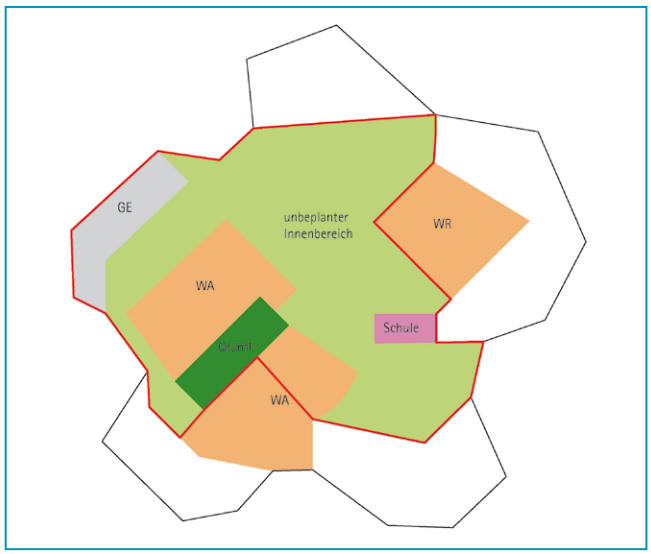


Abb. 7: Markierung und Ausschluss von Flächen aufgrund ihrer Ausweisung im FNP

Festlegung des Untersuchungsbereichs

Im Ergebnis entsteht das für die Untersuchung der Innenentwicklungspotenziale relevante Untersuchungsgebiet (Abb. 8).

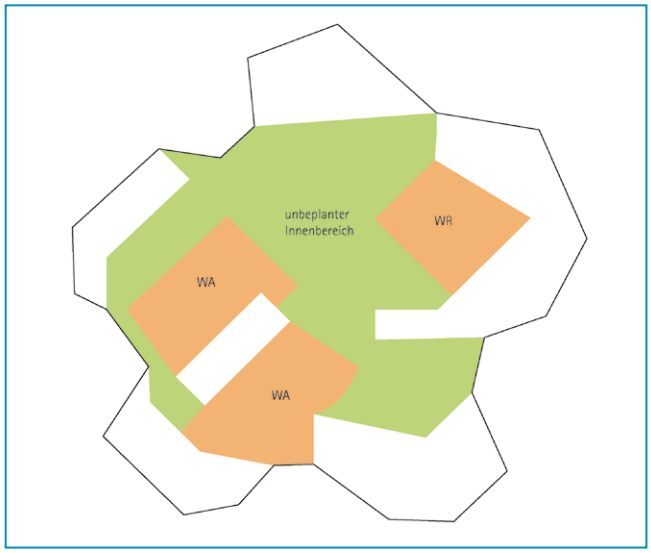


Abb. 8: Ergebnis: Das Untersuchungsgebiet

Erhebung der Potenzialflächen

Eine fundierte Bestandsaufnahme der Innenentwicklungspotenziale nimmt zunächst sämtliche unbebauten oder geringfügig bebauten Grundstücke oder Teilgrundstücke sowie für eine Umnutzung anstehenden Gebäude oder Flächen im Untersuchungsgebiet auf, die für eine neue oder zusätzliche Nutzung in Frage kommen. Die Bestandsaufnahme umfasst daher in der Regel:

- Bauflächen in bestehenden Bebauungsplangebieten oder Innenbereichssatzungen,
- Baulücken in Gebieten nach § 34 BauGB,
- untergenutzte Flächen oder Brachflächen im Innenbereich,
- innerörtliche Leerstände,
- (militärische) Konversionsflächen,
- (zukünftig) leerfallende innerörtliche Hofstellen und Gewerbeimmobilien einschl. angrenzender Freiflächen,
- Grundstücke mit Nachverdichtungsmöglichkeiten.

In der Summe gewinnt die Gemeinde mit dieser Bestandsaufnahme einen Überblick über ihr „theoretisches Innenentwicklungspotenzial“. Hier ist in den nächsten Arbeitsschritten noch weiter zu differenzieren, welche Innenentwicklungen wirklich sinnvoll, realisierbar und weiterzuverfolgen sind.

Der Aufwand für dieses erste „Sammeln“ von Potenzialflächen ist je nach Gemeindegröße natürlich unterschiedlich. In kleinen Gemeinden wird es in der Regel gelingen, mit „Bordmitteln“ zumindest einen grundlegenden Eindruck zu bekommen, wie groß das theoretische Potenzial ist und wie aufwändig sich eine fachliche Bewertung der einzelnen Flächen gestalten wird. Die ehrenamtlichen Gemeindevertreter kleinerer Gemeinden können bei diesem Arbeitsschritt häufig auf Unterstützung der Fachleute der Ämter und Kreise zurückgreifen. Oft wird dazu schon ein Spaziergang durch den Ort und eine gemeinsame Betrachtung der aktuellen Planungsunterlagen genügen.

Neben Ortsbegehungen stehen auch die Auswertung von Katasterkarten und Luftbildern als Hilfsmittel zur Verfügung.

Ein nicht einfacher, für die kommunale Zukunftsvorsorge aber sehr bedeutsamer Sonderaspekt bei der Bestandsaufnahme der Innenentwicklungspotenziale betrifft die Berücksichtigung von absehbaren Nachnutzungspotenzialen, die aus der demografischen Entwicklung herrühren: Bestandsimmobilien, die von (überwiegend älteren) Kleinhaushalten bewohnt werden und bei denen häufig auch die Bausubstanz nicht mehr aktuellen Anforderungen entspricht. Deshalb kann in Regionen mit allgemein geringer Nachfrage davon ausgegangen werden, dass manche dieser Gebrauchtimmobilien im Zuge des Generationenwechsels aus der Nutzung fallen und ihre Nachnutzung besonderer Impulse bedarf. Auch wenn es sich bei diesen Objekten nicht um Innenentwicklungspotenziale in dem Sinne handelt, dass bisher ungenutzte Flächen aktiviert werden, empfiehlt es sich, diese Zukunftspotenziale ebenfalls vorsorglich in die Betrachtung – sowohl quantitativ wie qualitativ - einzubeziehen. Denn sie werden nicht nur kurzfristig das kommunale Immobilienangebot erhöhen (und damit in Konkurrenz zu anderen Flächen treten), sondern könnten im schlimmsten Fall als mittelfristig leerstehende Bausubstanz das städtebauliche Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigen und das soziale Gefüge verändern.
Je nach Gemeindegröße kann es dabei ausreichend sein, einen Überblick über die Altersstruktur der Haushalte innerhalb der Gesamtgemeinde zu erhalten, um in etwa das Gesamtpotenzial an zukünftig freiwerdenden Immobilien abschätzen zu können. Vielfach sind jedoch in den vergangenen Jahrzehnten Baugebiete ausgewiesen worden, die nun relativ geschlossen in den Generationswechsel „hineinwachsen". Um hier einerseits das Mengengefüge abschätzen zu können, im Hinblick auf den Wohnungsneubaubedarf innerhalb der Gemeinde und andererseits aber auch die Eigentümer ggf. seitens der Gemeinde unterstützen zu können, sind auch quartiersbezogene Daten zur Altersstruktur der Haushalte erforderlich.

Wichtig ist dann, dass für diese Bereiche und ihre Bewohner frühzeitig individuelle Beratungsangebote eröffnet werden, bevor Nachnutzungskonzepte öffentlich erörtert werden.

Hilfreich ist hier auch der Kontakt zu Vertretern der regional tätigen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, um letztlich realistisch einschätzen zu können, wie sich die spezifische Marktlage für Altimmobilien darstellt.

Exkurs: Datenschutzrechtliche Aspekte der Innenentwicklung

Die gängige Praxis vieler Städte und Gemeinden, Grundstücke, die bebaut werden können, in einem Baulandkataster zu erfassen, wird in § 200 Abs. 3 BauGB aufgegriffen. Dieser Paragraph enthält auch die datenschutzrechtlichen Grundlagen für die Veröffentlichung dieser Kataster. Danach kann ein Baulandkataster einen Überblick über aktuell bzw. in absehbarer Zeit bebaubare Grundstücke geben. Flächen, für die bereits Baurechte bestehen bzw. für die durch ein laufendes Bebauungsplanverfahren absehbar Baurechte geschaffen werden, können in Listen oder Karten veröffentlicht werden. Die Gemeinde hat die Absicht zur Veröffentlichung vorher bekannt zu geben. Der einzelne Grundeigentümer hat ein Widerspruchsrecht gegen die Veröffentlichung.

Im Hinblick auf die Erhebung und Darstellung der Potenziale im baulichen Bestand (z. B. ehemalige Neubaugebiete aus den 60er, 70er und 80er Jahren) ist aus Gründen des Datenschutzes besondere Sensibilität geboten und daher dringend zu empfehlen, auf Grundstücksschärfe zu verzichten und den Maßstab von Straßenzügen oder Ortsteilen zu wählen und dafür das Potenzial abzuschätzen. In der Regel wird die Darstellung und Veröffentlichung der Altersstruktur von Haushalten in den o. g. „Silbernen und Goldenen Hochzeitsgebieten" unter datenschutzrechtlichen Aspekten als unkritisch bewertet, wenn

- die Daten auf Quartiersgröße aggregiert werden,
- die Quartiersgröße nicht kleiner als ca. 30 bis 50 Wohneinheiten / Haushalte ist,
- die Altersstruktur der Haushalte in Klassen (z. B. 10er Schritte von Geburtsjahrgängen oder Alter) wiedergegeben wird und
- die kleinste Angabe je Altersklasse 3 beträgt (bei weniger als 3 Haushalten ggf. die Klasseneinteilung verändern oder die Angabe „weniger als 3" ausweisen).

5. Planerisch-fachliche Bewertung, Dokumentation und Empfehlung

Vorbemerkungen

Unabhängig davon, ob die planerisch-fachliche Bewertung der Potenzialflächen durch ein externes Planungsbüro erfolgt oder ob sie – in kleineren Gemeinden – ebenfalls „mit Bordmitteln" durchgeführt wird, sind die folgenden Leitgedanken wichtig:

1. Die Bestandsaufnahme muss planerisch bewertet und innerhalb der Gemeinde diskutiert werden, um eine gute Entscheidungsbasis für die Politik zu ermöglichen.

2. Eine fortschreibungsfähige Dokumentation der Bestandsaufnahme kann die Arbeit in den folgenden Jahren erleichtern. Eine spätere Aktualisierung muss nicht „bei Null" anfangen.

3. Die Bildung von Flächenkategorien ist hilfreich, um einen Überblick über Art und Umfang des Potenzials zu bekommen.

4. Eine planerisch-fachliche Bewertung sollte sowohl Handlungsempfehlungen für einzelne Flächen geben als auch die Gesamtschau aller Flächen und die allgemeinen Rahmenbedingungen der Gemeinde im Blick haben und daraus Prioritäten ableiten.

5. Eine fundierte Analyse des Innenbereichs mit entsprechenden Vorschlägen für das weitere Vorgehen kann die Ausgangsbasis für eine allgemeine Diskussion über die Ortsentwicklung bilden.

Ob eine Fläche im Innenbereich für eine Bebauung geeignet ist, ihre bauliche Nutzung sinnvoll ist, welche Rahmenbedingungen geschaffen werden müssen, damit sie baulich genutzt werden kann, oder ob eine Fläche ggf. auch bewusst freigehalten werden sollte, ist Gegenstand einer planerisch-fachlichen Bewertung. Auch hier kann es (u. a. in kleineren Gemeinden) sinnvoll sein, zunächst nur die wichtigsten Kriterien abzuprüfen und dann die Flächen in einem zweiten Schritt u. U. detaillierter zu bewerten.

Im Rahmen dieser Bewertung werden sowohl die Chancen, die eine Fläche für die Innenentwicklung haben kann, ermittelt als auch die Hemmnisse, die ihre Nutzung einschränken, dargestellt.

Städtebauliche Kriterien

Im Rahmen der städtebaulichen Bewertung wird zunächst aufzunehmen sein, wie sich die bauplanungsrechtliche Situation einer Fläche darstellt. In der Praxis wird dieser Schritt sehr häufig bereits bei der Bestandsaufnahme der Potenzialflächen mit aufgenommen werden. Hier ist also u. a. die Frage zu beantworten, wie die Fläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist, welche Festsetzungen ggf. ein Bebauungsplan trifft, ob die Fläche in einer Innenbereichssatzung liegt oder generell nach § 34 BauGB bebaubar wäre.

Im unbeplanten Innenbereich kann die städtebauliche Eignung einer Potenzialfläche zunächst an den Bestimmungen des § 34 Abs. 1 BauGB gemessen werden:

- Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils

- Einfügung der Neubebauung nach Maßgabe der näheren Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche

- Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- Keine Beeinträchtigung des Ortsbilds

- Gesicherte Erschließung

Bei der städtebaulichen Bewertung von Flächen kann es z. B. im ländlichen Raum hilfreich sein, eine Grundstücks-Mindestgröße für Potenzialflächen für eine Neubebauung heranzuziehen, die erfüllt sein muss, damit das charakteristische Ortsbild erhalten bleibt. Die Grundstücks-Mindestgröße ist jeweils entsprechend den örtlichen Anforderungen und Gegebenheiten zu bestimmen.

Mögliche Hemmnisse für die Entwicklung einer Innenbereichsfläche können sich z. B. auf Grund von Immissionsproblemen ergeben (z. B. benachbarte Hofstellen oder emitierende Gewerbebetriebe) oder aus dem Zuschnitt bzw. dem Relief einer Fläche (Fragen der Bebaubarkeit). Grundstücksgrenzen oder Nebenanlagen sind kein Ausschlusskriterium bei der Aufnahme von Potenzialflächen. Sie können aber als Realisierungshemmnisse in die Beurteilung einer Potenzialfläche mit einfließen.

Bei einer Aktivierung von Innenbereichsflächen wird – aus Kostengründen, aber auch häufig auf Grund der Eigentumsverhältnisse – die Frage des Erschließungsaufwandes wesentlich sein. Insofern sollte schon in diesem Arbeitsschritt geprüft werden, ob eine Erschließung bereits gesichert ist oder noch hergestellt werden muss. Sofern es sich nicht um eine Freifläche handelt, sondern um eine bereits ganz oder teilweise bebaute Fläche, sollte außerdem die Gebäudesubstanz im Hinblick auf ihre (Wieder-)Verwertbarkeit kurz eingeschätzt werden. In diesem Zusammenhang sind möglicherweise auch Fragen des Denkmalschutzes oder der Ortsbildprägung zu beachten. In ländlichen Räumen können diese Konstellationen u. U. bei leerfallender landwirtschaftlicher Gebäudesubstanz im Innenbereich eine Rolle spielen. Darüber hinaus stellen sich diese Fragen auch bei militä-

rischen Konversionsflächen.
Wichtig im Hinblick auf die städtebauliche Bewertung der einzelnen Potenzialfläche ist es, ihre Bedeutung für das Ortsbild einzustufen. An eine Fläche in der Ortsmitte dürften in der Regel höhere Anforderungen an die planerische Steuerung der Nutzung und Gestaltung gestellt werden als an eine Baulücke innerhalb eines Neubaugebietes. Insofern ist diese Bewertung einer Fläche im städtebaulichen Zusammenhang wichtig für spätere planerische Empfehlungen für Nutzungsmöglichkeiten, Art und Maß der Bebauung, planerischen Umsetzungsinstrumenten und Maßnahmen der Aktivierung.



Abb. 10: Die Beurteilung der städtebaulichen Eignung kann letztendlich nur vor Ort geschehen.

Umweltbezogene Kriterien

Grün- und Freiflächen sind nicht nur von ökologischer Bedeutung, sie prägen das Orts- und Landschaftsbild unserer Gemeinden und erfüllen wichtige ökologische, aber auch Erholungsfunktionen in unseren Wohnorten. Insoweit gilt es im Rahmen der Untersuchung wichtige Freiflächen zu identifizieren, die von einer Bebauung freigehalten werden sollen. Hintergrund kann die Tatsache sein, dass diese Flächen bereits geschützte Teile von Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzrechts sind oder besondere Lebensräume darstellen, die für den Artenschutz von Bedeutung sind. Aber auch ortsbildprägende, kleinräumige Freiflächen und Grünverbindungen sind zur Sicherung eines attraktiven Wohnumfeldes von besonderer Bedeutung.
Umweltbezogene Hemmnisse für die Aktivierung von einzelnen Flächen können sich z. B. durch vorhandene Altlasten oder entsprechende Verdachtstatbestände ergeben.

Einordnung der Flächen in Kategorien

Eine Kategorisierung der Potenzialflächen ist insbesondere dann sinnvoll, wenn es gilt, in einer größeren Gemeinde für viele Beteiligte Transparenz herzustellen und die Vielfalt der städtebaulichen Situationen auf die entscheidungsrelevanten Grundmuster zu reduzieren.

Kleinere Gemeinden oder Gemeinden mit nur wenigen Potenzialflächen können ggf. auf diesen Arbeitsschritt verzichten, sofern sichergestellt ist, dass alle Diskussionsbeteiligten, z. B. aufgrund ihrer ausgeprägten Ortskenntnisse, in der Lage sind, sämtliche Potenzialfälle und deren Rahmenbedingungen im Einzelfall und vergleichend im Blick zu behalten. Weiterhin sollte die städtebauliche Eignung der in Frage kommenden Flächen zweifelsfrei geklärt sein.

Eine relativ simple Methode der Klassifizierung der Potenzialflächen ist ihre Beschreibung als:

- Baulücke,
- Brachfläche (d. h. größere, zusammenhängende Fläche ohne erkennbare Nutzung) und
- untergenutzte Fläche.

Bei dieser Klassifizierung kommen allerdings nur die städtebauliche Grundstruktur der Potenzialflächen und ihre reale Nutzung zur Geltung, ohne Berücksichtigung der maßgeblichen Rahmenbedingungen. Darüber hinaus entfallen Flächen, die vielleicht derzeit noch genutzt aber evtl. mittelfristig frei werden und dann Handlungsbedarf erfordern (z. B. innerörtliche Hofstellen).

Im Folgenden wird eine Klassifizierungsmethode vorgestellt, die unmittelbar für die kommunalpolitische Diskussion verwendbar ist. In der Praxis zeigt sich, dass für die politische Beurteilung insbesondere zwei Faktoren und deren Zusammenspiel von Bedeutung sind:

- die Realisierungshemmnisse und
- die planungsrechtliche Situation einer Potenzialfläche

Die alleinige Beschreibung der Potenzialflächen (s. o.) greift für eine fundierte Vorbereitung politischer Entscheidungen zu kurz. Wichtig ist, ob bei der Realisierung einer Potenzialfläche schwerwiegende Hemmnisse im Weg stehen, ob Planungsrecht bereits besteht oder ob das Planungsrecht von der Gemeinde erst noch geschaffen werden muss. Realisierungshemmnisse können z. B. dann vermutet werden, wenn zunächst ein Abriss von baulichen Anlagen erforderlich ist, auf einer Fläche Altlasten vorhanden sind, die Fläche höheren Immissionen ausgesetzt ist oder ein erhöhter Erschließungsaufwand gegeben ist. In diesen Fällen können die erhöhten Kosten zur Schaffung einer Bebaubarkeit bewirken, dass eine Potenzialfläche nicht sofort umsetzbar ist. Darüber hinaus spielt natürlich die Bereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer zur baulichen Nutzung und/oder Verkauf der Fläche die entscheidende Rolle. Insofern können z. B. auch bei Bebauungen in zweiter Reihe oder Flächen, die intensiv z. B. als Hausgärten genutzt werden, zunächst Realisierungshemmnisse vermutet werden, die im Zuge einer Eigentümeransprache (siehe nachfolgende Arbeitsschritte) überprüft werden müssen. Aus der Kombination dieser beiden Kriterien lässt sich unmittelbar darauf schließen, ob für die Gemeinde in einem bestimmten Fall Handlungsbedarf besteht oder nicht (Potenzialflächen der Kategorie A, B oder C). Neben der Einordnung in eine Kategorie sollten die individuellen Chancen und Risiken für jeden Einzelfall nachvollziehbar in einer Dokumentation (z. B. Datenbank, s. u.) dargestellt werden.

Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht

Potenzialflächen dieser Kategorie sind städtebaulich geeignet und wären aus bauplanungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar. Wesentliche Realisierungshemmnisse sind nicht erkennbar.

- Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans gem. § 30, § 33 BauGB bzw. einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB oder
- Genehmigungsfähige Lage im Innenbereich gem. § 34 BauGB.

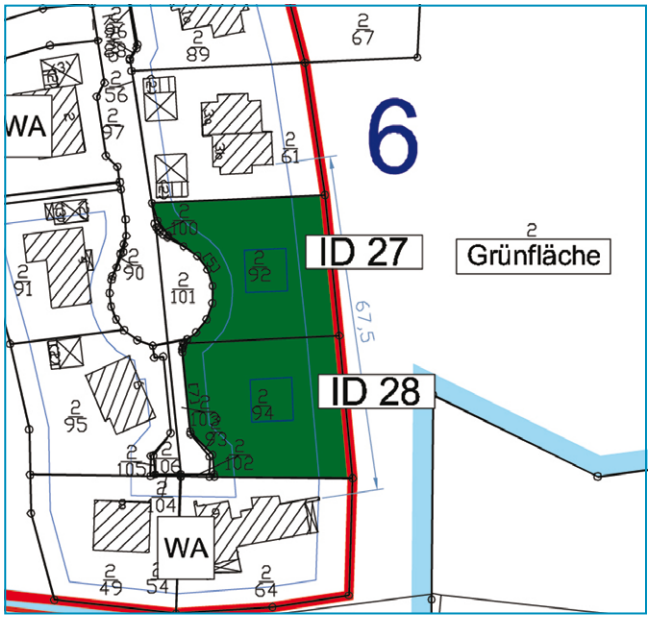


Abb. 11: Beispiel: Potenzialfläche der Kategorie A im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

Kategorie B: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen

Potenzialflächen dieser Kategorie sind städtebaulich geeignet und wären aus bauplanungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar. Es sind jedoch wesentliche Realisierungshemmnisse zu erkennen, die eine Umsetzung voraussichtlich erheblich erschweren bzw. verzögern.

- In der Regel: Genehmigungsfähige Lage im Innenbereich gem. § 34 BauGB.
- Nur in Ausnahmefällen: Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans gem. § 30; § 33 BauGB bzw. einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB.
- Es sind wesentliche Realisierungshemmnisse erkennbar, die absehbar, aber auch ohne planerische Steuerung, im Rahmen der konkreten Vorhabenentwicklung behebbar sind.



Abb. 12: Beispiel: Potenzialfläche der Kategorie B im unbeplanten Innenbereich (hier: Privatgarten)

Kategorie C: Potenzialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung

Potenzialflächen dieser Kategorie sind städtebaulich geeignet, es besteht aber noch kein Baurecht bzw. es wird aufgrund des Umfangs bzw. der Sensibilität des Vorhabens empfohlen einen Bebauungsplan aufzustellen.

- In der Regel: Lage im städtebaulichen Innenbereich (Siedlungszusammenhang).
- Es besteht ein Planungserfordernis bzw. eine Planungsempfehlung, z. B. im Hinblick auf die sensible ortsbildprägende Lage im Ortskern.
- In der Regel sind neben dem z. B. fehlenden Baurecht auch weitere Realisierungshemmnisse erkennbar.

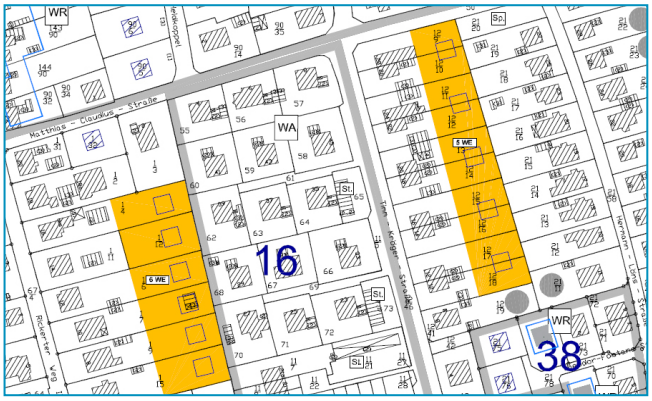


Abb. 13: Beispiel: Potenzialfläche der Kategorie C (hier: Hinterlandbebauung)

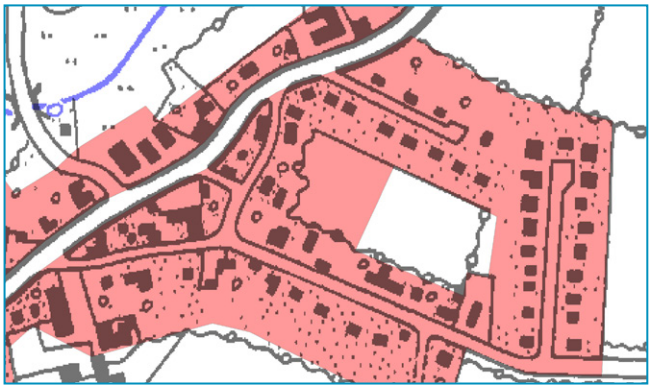


Abb. 14: Beispiel: Potenzialfläche der Kategorie C (hier: Außenbereich im Innenbereich)

Alle Potenzialflächen der Kategorien A, B und C sind für die Zwecke der Innenentwicklung aus städtebaulicher Sicht geeignet. Die Kategorien zeigen zum einen den planungsrechtlichen Status einer Potenzialfläche und zum anderen, ob Realisierungshemmnisse vorliegen oder vermutet werden. Damit wird sofort ersichtlich, welche Flächen für eine zügige Umsetzung bereitstehen und für welche Flächen Klärungsbedarf und ggf. Planungserfordernisse bestehen, sofern die Gemeinde die Innenentwicklung vorantreiben möchte.



Dokumentation

Die Ergebnisse aus Bestandsaufnahme und Bewertung der Potenzialflächen sollten für die weiteren Arbeitsschritte sowie für zukünftige Aktualisierungen festgehalten werden. Die Art der Dokumentation kann dabei von einer Übersichtskarte der Flächen mit den wichtigsten Eckpunkten für ihre Aktivierung bis hin zu GIS-gestützten Datenbank reichen. Wichtig ist, dass die Auswahl und Bewertung der Flächen nachvollziehbar ist und in gewissen zeitlichen Abständen überprüft und aktualisiert werden kann.

Für kleinere Gemeinden, die nur über wenige Potenzialflächen verfügen, kann es genügen, wenn auf einer Katasterkarte die Innenentwicklungsflächen verzeichnet werden und hinsichtlich Bebauungseignung, planungsrechtlicher Situation, möglichem Umfang der Bebauung, Bedeutung für Orts- und/oder Landschaftsbild und einer ersten Einschätzung hinsichtlich Verfügbarkeit kurz bewertet werden.

Einen Überblick über die wesentlichen städtebaulichen und umweltbezogenen Kriterien, die für die Bewertung von Flächen herangezogen werden können, gibt der beigefügte Bewertungsbogen, mit dem jede Fläche hinsichtlich ihrer Potenziale und Hemmnisse bewertet und mit einer planerischen Empfehlung versehen werden kann (diese Liste ist nicht abschließend und im Hinblick auf die spezifische Situation in Gemeinden erweiter- oder reduzierbar)[5]. In der Gesamtschau können dann Aussagen zu Umfang und Art der Innenentwicklungspotenziale aber auch zu städtebaulich besonders sensiblen Bereichen mit hohem Handlungsbedarf sowie zu erhaltenswerten Freiflächen gemacht werden.
Bei einem umfangreichen Bestand an Flächen, dies wird vor allem in größeren Kommunen der Fall sein, ist in der Regel ergänzend ein datenbankgestütztes Kataster sinnvoll, um die Potenzialflächen umfassend zu dokumentieren und aktuell halten zu können. Das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume erarbeitet derzeit ein Flächenmanagementkataster, das den Kommunen zukünftig kostenfrei zur Verfügung gestellt werden wird und das ein hilfreiches Instrument zum Aufbau eines nachhaltigen Flächenmanagement darstellt.[6] Ein derartiges Kataster ist nicht nur für Erfassung, Bewertung und Dokumentation der Flächen hilfreich, sondern es kann auch – mit den entsprechenden Modifizierungen – als Aktivierungsinstrument (z. B. Baulückenbörse) eingesetzt werden.

5 Musterbogen zur Aufnahme und Bewertung von Innenentwicklungspotenzialen, siehe Anlage 1
6 Auszüge/Screenshots zum Flächenmanagementkataster des MLUR, siehe Anlage 4

Planerische Empfehlungen

Neben einer fachlichen Bewertung der einzelnen Flächen sollte in diesem Arbeitsschritt immer auch eine Rückkopplung mit den Rahmenbedingungen innerhalb der Gemeinde insgesamt erfolgen (vgl. Kapitel 4.1). Diese Gesamtbetrachtung ermöglicht es, Klarheit über die Rolle der Innenentwicklung für die Gemeinde zu erhalten:

- Wie groß ist das innerörtliche Flächenpotenzial insgesamt und wie viele Wohneinheiten können dort u. U. geschaffen werden?
- Wie verhält sich dieses Potenzial zu dem Wohnungsneubaubedarf sowohl mengenmäßig als auch im Hinblick auf die Eignung für bestimmte Wohnungstypen?
- Welche Potenziale oder Risiken bieten die Bestandsimmobilien?

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Planungsanlässe der Gemeinden (siehe Kapitel 4) sollten daraus planerische Empfehlungen abgeleitet werden. Dies kann z. B. die Empfehlung sein, zur Vermeidung von unnötigen Konkurrenzsituationen die Ausweisung von Neubauflächen, ggf. auch koordiniert über die Gemeindegrenzen hinweg, zurückzustellen. Oder die Empfehlung, zukünftig besonderes Augenmerk auf die Situation in einzelnen „Neubaugebieten" der 70er, 80er und evtl. der 90er Jahre zu legen und Unterstützungsmöglichkeiten für Bewohnerinnen und Bewohner und Interessierte anzubieten. Vorstellbar ist auch die Empfehlung, sich vorrangig auf die Entwicklung der städtebaulich wichtigen und ortsbildprägenden Flächen zu konzentrieren (z. B. Umnutzung leerfallender landwirtschaftlicher Hofstellen).

In der Gesamtschau der Potenzialflächen sollten auch Aussagen dazu gemacht werden, auf welche Flächen besonderes Augenmerk zu richten ist, weil z. B.

- ihre qualitätvolle Bebauung besonderer Steuerung bedarf,
- ihre städtebauliche Qualität und Lage innerhalb des Gemeindegebietes für bestimmte Projekte (z. B. seniorengerechtes Wohnen) besonders geeignet ist,
- ihr gezieltes Freihalten für das Ortsbild oder bestimmte Sichtbeziehungen besonders wichtig ist.

Für Schlüsselflächen kann die angestrebte Qualität durch erste städtebauliche Testentwürfe oder konkrete Bebauungsbeispiele veranschaulicht werden.

Gerade kleinere Gemeinden können die Beschäftigung mit den Innenentwicklungspotenzialen aber auch zum Anlass nehmen, in eine breitere Diskussion über die Entwicklung des Ortes einzusteigen und diese z. B. um Gestaltungsfragen der Ortsmitte oder der Infrastrukturversorgung erweitern.

Checkliste: Bestandsaufnahme, Dokumentation und planerisch-fachliche Bewertung

1. Ist das Untersuchungsgebiet eindeutig abgegrenzt?
2. Sind die verschiedenen Potenzialflächen erhoben und nach klaren fachlichen Kriterien hinsichtlich ihrer städtebaulichen Eignung bewertet?
3. Sind Potenzialflächen und ihre Eignung so beschrieben, dass für die politische Bewertung eine gute Vergleichbarkeit und Beurteilung der städtebaulichen Wirkungen gewährleistet ist?
4. Ist eine fortschreibungsfähige Dokumentation gewährleistet?

6. Politische Bewertung der Bestandsaufnahme

Allgemeine Hinweise zur politischen Bewertung

1. Bewertungsbasis: Eine zukunftsfähige politische Meinungsbildung ist nur auf der Basis einer belastbaren Datengrundlage (allgemeine Stärken-Schwächen- und Bedarfsanalyse, Bestandsaufnahme Innenentwicklungspotenziale) und einer klaren Zielbestimmung der gemeindlichen Entwicklung (Wo wollen wir hin?) möglich.

2. Beteiligung: Es empfiehlt sich dringend, die politische Bewertung im Dialog mit den Grundeigentümern und den Bürgerinnen und Bürgern zu treffen. Dies gilt insbesondere auch für die Zielbestimmung. Hierfür bietet sich – wenn kein aktuelles Entwicklungsleitbild vorhanden ist – die Durchführung eines runden Tisches (bei kleinen Gemeinden) oder einer offenen Zukunftswerkstatt (bei mittleren und größeren Gemeinden) an (vgl. Aktivierungsstrategien).

3. Beratung: Es empfiehlt sich weiter, auch bei der politischen Meinungsbildung den Sachverstand guter Planungsbüros zu nutzen und den Kontakt mit den Fachbehörden zu suchen.

4. Prioritäten: Die politische Bewertung sollte in eine Prioritätenliste der planerisch vorzubereitenden und zu aktivierenden Innenentwicklungspotenziale münden.

Zielbestimmung und (politische) Bewertungskriterien

Die Bewertungskriterien für die Innenentwicklungspotenziale sollten sich unmittelbar aus der Zielbestimmung ableiten, wofür jeweils folgende Frage zustellen ist: Wie können die Potenziale zur Erreichung der kommunalen Zielbestimmung beitragen?

Die Zielbestimmung der gemeindlichen Entwicklung sollte dafür zumindest folgende Punkte behandeln:

1. Wie viel bauliche Entwicklung ist bedarfsgerecht (mit Zeitabschnitten)?

2. In welchem Verhältnis stehen die Innenentwicklungspotenziale zum Bedarf?

3. Welche Formen baulicher Entwicklung brauchen/wollen wir (EFH, RH/DH, MFH, betreutes Wohnen, evtl. mit Verteilungsverhältnis)?
   = Welchen Anteil können bestimmte Potenzialflächen erfüllen?

4. In welchen Bereichen wollen wir die städtebauliche Qualität steuern, welches bauliche Erscheinungsbild (z. B. städtebauliche Räume und Maßstäblichkeit, Gebäudehöhen/Geschosszahl, Grundstücksgrößen) wollen wir sichern oder entwickeln? = Können Innenentwicklungsmaßnahmen diesem Ziel gerecht werden oder es unterstützen? Wo wollen wir Freiflächen sichern oder entwickeln?

5. In welchen Ortsteilen/Straßen benötigen/wollen wir bauliche Maßnahmen zur Behebung von Missständen oder zur Vorsorge vor drohenden Attraktivitätsverlusten? = Können Innenentwicklungsmaßnahmen zur Zielerfüllung beitragen?

Die Arbeitsschritte des Bewertungsprozesses

1. Erste Meinungsbildung in den kommunalen Gremien, ggf. mit externen Planungsbüros, vor allem, wenn diese mit der Bestandsaufnahme befasst waren.

2. Erstkontakt mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, um eine Plausibilitätsabschätzung der Flächenverfügbarkeit/Mitwirkungsbereitschaft vornehmen zu können, sowie um Irritationen bei möglichen Betroffenen zu vermeiden.

3. Infoveranstaltung für alle Bürgerinnen und Bürger, um sowohl deren Wünsche und Ideen berücksichtigen zu können, als auch um höchstmögliche Akzeptanz zu gewährleisten.[7]

4. Politische Beratung (2. Runde) unter Einbeziehung der Diskussionen mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, Bürgerinnen und Bürgern und Festlegung einer Prioritätenliste der Potenzialflächen. Diese Liste muss enthalten:

   - Größe der Fläche, mögliche und angestrebte Nutzung
   - Zeithorizont, Verfügbarkeit und mögliche Hemmnisse
   - Planungssituation und Planungsbedarf

   Darüber hinaus sollte dieser Arbeitsschritt eine politische Auseinandersetzung über die Bedeutung der Innenentwicklungspotenziale für die weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde beinhalten. Insofern kann die Gemeindevertretung an dieser Stelle auch die Weichen stellen für „Innen vor Außen“ und „Werterhaltung der Bestände“.

5. Beauftragung notwendiger Planungen, auch evtl. Beispielplanungen und Testentwürfe zur Visualisierung und Aktivierung der Fläche (vgl. Aktivierungsstrategie „Planungsbeispiele“).

7 Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen



Checkliste: politische Bewertung

1. Steht eine belastbare Datenbasis und klare Zielbestimmung zur Verfügung?
2. Sind Gespräche mit Grundeigentümern geführt sowie Bürgerinnen und Bürger beteiligt oder zumindest informiert worden?
3. Liegt Einvernehmen oder eine politische Willensbildung zum Maß und zur räumlichen Verortung sowie zu gewünschten Nutzungsformen bei der baulichen Entwicklung vor?
4. Ist die Eignung, die Planungssituation und grundsätzliche Verfügbarkeit der Flächen geprüft worden?
5. Kann daraus eine Prioritätenliste von Maßnahmen zur Innenentwicklung erarbeitet werden?
6. Sind politische Grundsatzbeschlüsse gefasst?

7. Planungsrechtliche Umsetzung

Der Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums hängt von den Planungsintentionen der Gemeinde ab.

Häufig verfügen Innenbereichsflächen bereits über Baurecht und könnten im Prinzip sofort bebaut werden. Durch Einbeziehung in eine Satzung kann diese Tatsache dem Bauwilligen, dem Grundstückseigentümer oder im Einzelfall auch der Gemeindevertretung verdeutlicht werden.

Bei anderen Flächen müssen Baurechte erst geschaffen oder es müssen bereits bestehende Baurechte an veränderte Rahmenbedingungen angepasst werden. Dieses erfordert in der Regel einen klaren rechtlichen Rahmen für die Zulassung der künftigen Bebauung.

Das planungsrechtliche Instrumentarium sollte naturgemäß erst zum Einsatz kommen, wenn sich ein Erfordernis zur Aktivierung von Bauland bzw. zur Steuerung der Bebauung darstellt. Vorratsplanungen sind im Hinblick auf die sich abzeichnenden demografischen Entwicklungen und die sich verändernden Rahmenbedingungen nur noch bedingt sinnvoll, da ein - auch ungewolltes - Überangebot an Flächen Bemühungen um eine verstärkte Innenentwicklung schnell ins Leere laufen lassen würde. Insoweit sollte die Gemeinde bedarfsgerecht, in kleineren Schritten die bauliche Entwicklung gezielt lenken und ggf. lieber nachsteuern.

Der Flächennutzungsplan gem. § 5 – § 7 BauGB

Mit dem Flächennutzungsplan soll der absehbare Rahmen der künftigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt werden. Von ihm geht daher ein wichtiges Signal aus, welche Entwicklungserwartung eine Gemeinde künftig hat.

Im Rahmen der Entwicklung einer Strategie einer verstärkten Innenentwicklung wird es regelmäßig sinnvoll sein, die Ausweisung von neuen Bauflächen stärker auf den absehbaren Bedarf - bilanziert für die Innen- und Außenentwicklung - auszurichten. Im Interesse von mehr Transparenz kann sie für einzelne Bauflächen informell auch Flächenprioritäten festlegen. Die Gemeinde macht damit deutlich, dass die künftige Entwicklung überwiegend im Rahmen der Innenentwicklung umgesetzt wird, dämpft damit Entwicklungserwartungen an falscher Stelle und ermutigt an der richtigen Stelle zu investieren.

Die Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB

Für die Bereiche eines Gemeindegebietes, die gem. § 34 BauGB zu beurteilen sind, kann die Gemeinde eine sog. Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB erlassen. Die Satzung verdeutlicht die Bereiche, in denen Vorhaben zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der Nutzung, sowie den Flächen, die überbaut werden sollen, in die nähere Umgebung einfügen. Eine derartige Satzung kann damit das ggf. größere Potenzial an Flächen verdeutlichen, die innerhalb des Siedlungsbereiches liegen und sofort bebaubar wären. Nachteil des Instruments ist allerdings, dass eine derartige Satzung nicht mit Festsetzungen zu ergänzen ist. Die Satzung grenzt insofern nur die Bereiche mit bestehenden Baurechten ab, allerdings ohne eine weitergehende Steuerungsfunktion vornehmen zu können. In dem Fall eines weitergehenden Steuerungsinteresses bleibt nur die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Aufstellung der Satzung sollte im Hinblick auf die Abbildung bestehenden Baurechtes und zur Einschätzung der möglichen, zulässigen baulichen Entwicklung, insbesondere eng mit den Bauaufsichtsbehörden, abgestimmt werden.

In die Satzung können zusätzlich Flächen einbezogen werden, die bisher noch nicht nach § 34 BauGB zu beurteilen oder bisher aufgrund ihrer Lage, z. B. als Hinterlandgrundstücke, nicht bebaubar waren, die aber den Bereich städtebaulich sinnvoll arrondieren (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Die Satzung kann für einzelne Teilflächen Festsetzungen treffen, aber nicht in der Tiefe eines Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB ff.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches ist, auch wenn ein Baurecht schon gegeben ist, in der Regel notwendig, wenn ein klarer bauplanungsrechtlicher Rahmen für die neue (und die vorhandene) Bebauung definiert werden muss (Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen, die Maßstäblichkeit und die Bebauungsintensität, wie auch die Zahl der Wohneinheiten) oder die Erschließung und die zu erhaltenden Freiflächen verbindlich gesichert werden sollen. Zusätzlich können gestalterische Festsetzungen und Anforderungen an die Eingrünung in die Satzung aufgenommen werden. Die Frage, wie groß die Festsetzungsdichte sein sollte bzw. inwieweit auch planerische Zurückhaltung geübt werden kann, hängt wesentlich von der örtlichen Situation ab. Soweit eine übermäßige Dichte der Bebauung vermieden werden soll, kommt die Gemeinde um die Regelung einer maximalen Bebauungsdichte oder einer Mindestgrundstücksgröße nicht herum. Soll die Bebauung auch

räumlich sinnvoll geordnet werden, ist die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien unabdingbar.
Der Vollzug bzw. die Realisierung der Bebauungspläne kann durch ergänzende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB, z. B. zur Absicherung der Realisierung der Erschließung, unterstützt werden.

In der Regel können derartige Bebauungspläne als Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, wenn keine zu großen Freiflächen einbezogen werden, unter erleichterten Bedingungen (keine Umweltprüfung, Entfall der Ausgleichsverpflichtung, Berichtigung des Flächennutzungsplanes) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Eine besondere Form des Bebauungsplanes stellt der sog. Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB dar. Das Instrument ist insbesondere für Vorhaben angelegt, deren Realisierung in enger Verzahnung von der konkreten Vorhabenentwicklung, der Entwicklung von Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und ergänzender Vollzugs- und Durchführungsregelungen des Durchführungsvertrages geprägt ist. Unter dem Gesichtspunkt der Stärkung der Innenentwicklung eignet sich das Instrument insbesondere für die Bereiche, für die die Gemeinde im öffentlichen Interesse ein weitergehendes Steuerungsinteresse hat und es insbesondere auf die Qualität des Vorhabens ankommt. Im Rahmen des Vorhabenplanes kann die Qualität des konkreten Vorhabens frühzeitig für die Öffentlichkeit, wie auch für die Gemeindevertretung, sichtbar gemacht werden. Die Verbindlichkeit des konkreten Vorhabenplanes wird durch den Durchführungsvertrag und die Durchführungsverpflichtung gesichert. Das Instrument hat auch den Vorteil, dass bei einer Änderung des Vorhabens der Vorhabenplan und der Durchführungsvertrag relativ flexibel - ohne großen Verfahrensaufwand - angepasst und die Satzung bei Nichtdurchführung des Vorhabens entschädigungslos aufgehoben werden kann.

Die Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB

Für besonders erhaltenswürdige, in der Regel ortsbildprägende Bebauungsbestände, z. B. die bauliche Grundstruktur einer alten Hofstelle, kann der Bebauungsplan auch ein Erhaltungsgebot unter den rechtlichen Rahmenbedingungen des § 172 BauGB festschreiben. Mit diesem Instrument stellt die Gemeinde die bauliche Veränderung, aber auch Abriss und Neubau, unter einen gemeindlichen Genehmigungsvorbehalt. Dieses Instrument setzt grundsätzlich im Rahmen der Satzungserarbeitung eine intensive Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Gestaltungsqualitäten der Bebauungsbestände voraus.
Das Erhaltungsgebot kann auch durch eine gesonderte, eigenständige Satzung gem. § 172 BauGB verfügt werden.

Innenentwicklung ja, aber nur noch mit gültigem B-Plan!

Die Investorenpläne zur Nachnutzung einer Brache fanden im Gemeinderat zunächst großen Anklang. Neun Jahre und ein Investorenwechsel später ist das Ergebnis nicht zufrieden stellend. Die Fläche ist teilweise zu dicht besiedelt und die Häuser sind teilweise zu hoch. Der alte Baumbestand ist zum Teil weg und die Diskussion über „an die örtliche Umgebung angepasste Bebauung“ hat viel Kraft gekostet. Heute ist klar, dass planerische Vorgaben unerlässlich für eine qualitätvolle Innenentwicklung sind. Die Gemeinde muss sich systematisch mit dem Thema befassen, Zielvorstellungen entwickeln und planerisch absichern. Eine zweite innerörtliche Fläche ohne B-Plan wird es in Oelixdorf nicht geben, ist die Fläche auch noch so klein.



Jörgen Heuberger,
Bürgermeister der Gemeinde Oelixdorf

Nach Erhebung, Bewertung und planerischer Vorbereitung der vorhandenen Potenzialflächen ... passiert im schlimmsten Fall gar nichts...
Bürgerinnen und Bürger und Bauwillige haben ein langes Erfahrungswissen, wie sich Wohngebiete am Ortsrand entwickeln (auch wenn diese Erfahrungen heute der Realität nicht mehr Stand halten). Zugleich werben vielfach Bauträger mit bunten Prospekten für solche neuen Baugebiete. Beides ist für den Innenbereich in den seltensten Fällen gegeben. Im Gegenteil: Oft geht die Erfahrung dahin, dass diese Gebiete kontinuierlich an Attraktivität verloren haben. Zudem haben wir hier keine Grundeigentümer, die gerne (ganz legitim) ihre grüne Wiese vergolden wollen, sondern vielfach ältere Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer, die ohne Unterstützung nicht sehen, welche Chancen wie wahrgenommen werden können. Hier müssen Politik und Verwaltung das Bild der möglichen Entwicklung vorzeichnen, den „Prospekt" erstellen, eventuell auch selbst baulich aktiv werden und vor allem die privaten Akteure beraten.

Wir machen Luscht auf's Dorf!

Wer für Neubaugebiete stimmt, mindert den Wert des eigenen Hauses! Innenentwicklung heißt, unpopuläre politische Entscheidungen treffen und neue, unorthodoxe Wege, wie den kreativen Abriss, gehen. Das macht ein Bürgermeister nur mit, wenn er die neuen Ziele und Wege als Erfolg verkaufen kann. Und das kann er. Deswegen machen wir mit viel Öffentlichkeitsarbeit „Luscht auf's Dorf". Wenn das Nachbardorf dann neidisch wird und selbst loslegt, dann haben wir unser Ziel erreicht.[8]



Otmar Weber, Agentur ländlicher Raum,
Ministerium für Wirtschaft und Wissenschaft des Landes Saarland

Allgemeine Hinweise für den Aktivierungsprozess

1. Organisation:
   Die Daueraufgabe Innenentwicklung erfordert auch eine dauerhafte organisatorische Basis. Insbesondere Eigentümerinnen und Eigentümer und Bauwillige benötigen feste Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner. In durch Ämter verwalteten Gemeinden sollte dies möglichst neben einem Fachmann der Verwaltung auch ein örtlicher Kommunalpolitiker (Bürgermeisterin/Bürgermeister) sein. Wünschenswert ist auch, einen „Motor", eine Identifikationsperson zu finden, die für das Thema Innenentwicklung begeistern und für die damit verbundenen Möglichkeiten werben kann. Der Blick über den Tellerrand ist oft hilfreich. Die Möglichkeiten der interkommunalen Zusammenarbeit (z. B. Organisation auf Amtsebene) sollten geprüft werden. Nur gemeinsam wird man letztlich das Ziel erreichen können, die Ortskerne zu stärken und den vorhandenen Bebauungsbeständen eine längerfristige Nutzungsperspektive zu geben, wenn man Baulandausweisungen auf der grünen Wiese nur noch im erforderlichen Umfang auf den Weg bringt. Zudem empfiehlt sich eine enge und kontinuierliche Zusammenarbeit mit dem Kreis und den Fachbehörden.

2. Kommunikation:
   Eine transparente Kommunikation sowie eine kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit sind unabdingbare Erfolgsvoraussetzungen. Bürgerinnen und Bürger müssen in dem Prozess beteiligt und auf dem Weg zur Innenentwicklung der Gemeinde „mitgenommen" werden. Bauwillige und Wohnungssuchende müssen über die Möglichkeiten zum Bauen und Wohnen in den Bestandsquartieren informiert werden.[9]

3. Moderation:
   Auch eine gut vorbereitete Innenentwicklung wird nicht ohne Konflikte möglich sein. Deshalb empfiehlt es sich, für solche Situationen eine kompetente Moderation vorzubereiten. Diese kann von entsprechend qualifizierten Planern oder auch von VertreterInnen der Fachbehörden geleistet werden.

Eigentümeransprache

Um die vorhandenen Flächenpotenziale für eine Neu- bzw. Umnutzung verfügbar zu machen, ist die direkte Ansprache der betreffenden Eigentümerinnen und Eigentümer ganz wesentlich (hier ist in kleineren Gemeinden besonders der Bürgermeister/die Bürgermeisterin gefordert).Durch persönliche Gespräche kann oft unmittelbar geklärt werden, welche Faktoren sich bisher hinderlich auf die Entwicklung der Fläche auswirken und wie diese Hemmnisse beseitigt werden können. Weiterhin ist es so möglich, einen Eindruck von der Verkaufs- bzw. Entwicklungsbereitschaft des Eigentümers zu gewinnen und ggf. das weitere planerische Vorgehen in inhaltlicher und zeitlicher Hinsicht zu besprechen. Dazu gehört auch, den Eigentümern Hilfestellung bei der Ermittlung des Grundstückswerts und bei der Einschätzung der Kosten für die Potenzialrealisierung zu geben. Dies kann ein wichtiger Schritt auf dem Weg zur Aktivierung der Fläche sein. Dieser Arbeitsschritt ist erst und nur dann sinnvoll, wenn nach der Bestandsaufnahme grundsätzliche Aussagen zu den möglichen Handlungsoptionen getroffen werden können.

8 Weitere Informationen zu MELanIE - Modellvorhaben zur Eindämmung des Landschaftsverbrauches durch innerörtliche Entwicklung: www.saarland.de > Agentur ländlicher Raum www.mittendrin-ist-in.de > Beispiele > Aktivierungsstrategien

9 Hinweise, Argumente und Instrumente für eine erfolgreiche Kommunikation: www.mittendrin-ist-in.de

Es empfiehlt sich dabei zur Vermeidung persönlicher Irritationen,

- die individuelle Ansprache durch eine schriftliche Befragung vorzubereiten und/oder

- zu gemeinsamen Eigentümergesprächen für ausgewählte Gebiete einzuladen.

Eine Erstinformation der Eigentümer muss aber zwingend erfolgen, bevor planerische Entscheidungen getroffen werden und in eine breite Bürgerbeteiligung eingetreten wird. Danach muss sich eine weitere fundierte Beratung anschließen.

Wer das Leben zurück in die Mitte bringen will, muss hartnäckig sein.

Wenn Sie Innentwicklung voranbringen wollen, müssen Sie zuerst ein Problembewusstsein schaffen. Dabei helfen Ihnen Analysen. Aber die Überzeugungsarbeit müssen letztlich Sie in unzähligen Diskussionen leisten. Sie müssen durch die Ratssitzungen tingeln und dem Großgrundbesitzer ins Auge schauen.
Die Menschen und vor allem die Kommunalpolitiker müssen spüren, dass das Überleben der Dörfer das Zukunftsthema Nummer 1 ist und der Bürgermeister dahinter steht. Wir haben uns dafür Marketingexperten eingekauft und rücken das Thema immer wieder in den Mittelpunkt.[10]



Jürgen Paulus,
Bürgermeister a. D. der Verbandsgemeinde Wallmerod

Bürgerbeteiligung

Eine intensive, frühzeitige und kontinuierliche Bürgerbeteiligung dient nicht nur der Akzeptanz, sondern soll Innenentwicklung zu einer von der ganzen Gemeinde verfolgten Zielsetzung machen. Dafür müssen die Wünsche und Ideen der Menschen für die Ortsentwicklung aufgenommen und in der weiteren Umsetzung berücksichtigt werden. Dies gewährleistet bei der Realisierung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale eine größtmögliche Bedarfsorientierung. Schließlich stärkt die Bürgerbeteiligung die Identifikation mit der Gemeinde maßgeblich.

Voraussetzung ist allerdings, dass die Bürgerbeteiligung auf einer belastbaren Faktenlage (= Bestandsaufnahme) erfolgt und die gegebenen Handlungsoptionen kompetent dargestellt werden.
Unter diesen Voraussetzungen empfehlen sich vor allem folgende Formen der Bürgerbeteiligung:

1. **Info-Veranstaltungen:** Hierzu können auch Ausschusssitzungen und Einwohnerversammlungen genutzt werden. Es ist aber wichtig, dass die Tagesordnung der Diskussion zu diesem Punkt genügend Zeit einräumt.

2. **Zukunftswerkstatt:** Eine für alle Bürgerinnen und Bürger offene Zukunftswerkstatt empfiehlt sich für mittlere und größere Gemeinden nach der Bestandsaufnahme im Rahmen des politischen Bewertungs- und Zielfindungsprozesses. Sie muss professionell vorbereitet (Präsentation der Ergebnisse der Bestandsaufnahme einschließlich fachlich-planerischer Bewertung) und moderiert werden.

3. **Planungswerkstätten:** Planungswerkstätten können die konkrete Überplanung ausgewählter Bereiche hervorragend ergänzen. Wichtig ist, dass dabei beauftragte Planungs- und Architekturbüros gemeinsam mit Grundeigentümern, Bauherren und Anliegern arbeiten.

Der Planungsschritt lohnt sich.

Zwar kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB die frühzeitige Bürgerbeteiligung formal entfallen, aber gerade im Innenbereich sind aufgrund der oftmals kleinteiligen Grundstücksstrukturen zahlreiche Eigentümer betroffen. Wir haben daher die Erfahrung gemacht, dass es sehr hilfreich ist, rechtzeitig auf die Betroffenen zuzugehen. Selbst wenn eine frühzeitige Bürgerbeteiligung die Verfahrensdauer verlängert, so haben wir dadurch Sichtweisen hinsichtlich der Grundstücks- und Bodenverhältnisse oder zur künftigen Entwicklung gewonnen, die uns bis dahin oftmals verborgen waren.



Wolfgang Schneider,
Bürgermeister der Stadt Preetz

10 Weitere Informationen zu "Leben im Dorf - Leben mittendrin" siehe www.dorfboerse.de

Planungsbeispiele

Bundesweite Erfahrungen zeigen, dass die konkrete Veranschaulichung von möglichen Nutzungs- und Gestaltungslösungen ein maßgeblicher Aktivierungsfaktor ist. Testplanungen und Beispielentwürfe sind deshalb ein geeignetes Mittel, um Eigentümern und Bauinteressenten das Potenzial von Flächen plastisch zu veranschaulichen und das Spektrum der baulichen Möglichkeiten aufzuzeigen. Verbunden werden kann die Erstellung dieser Testentwürfe mit Architektenwettbewerben und/oder Planungswerkstätten, um eine hohe Qualität und Umsetzungsorientierung der Entwürfe zu erreichen. Die Vielfalt der Ideen und die entstehende Öffentlichkeitswirksamkeit können die Diskussion beleben und durch frühe Einbindung aller Beteiligten die spätere Umsetzung erleichtern.

Verbandsgemeinde Wallmerod

Ein Architektenwettbewerb zeigt die Möglichkeiten von Bestandsobjekten auf

Acht erfahrene Büros für Dorfhaus-Architektur haben 2004 in einem Ideenwettbewerb zeitgemäße, zukunftsorientierte Architekturkonzepte für zehn ausgewählte Anwesen im Ortskern erarbeitet. Anhand dieser konkreten Planungsbeispiele werden Lösungen zur Reaktivierung von Ortskernen aufgezeigt und Nutzungsalternativen vorgestellt. Im Wettbewerb war das Gesamtkonzept, d. h. die Verbindung des Einzelobjektes mit dem Dorfkern, besonders wichtig.



Abb. 15: Umnutzung eines Bauernhofes zum Seniorenwohnhaus

Vermarktungshilfen Gebäudebörse/Baulückenbörse

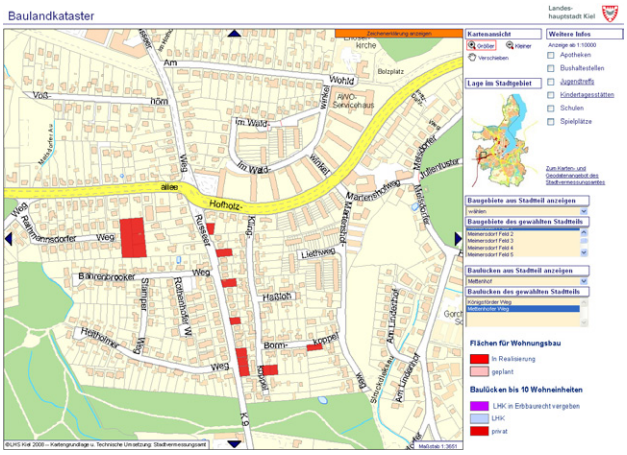
Für die Innenentwicklung verfügbare Flächen mit den Datenblättern der Bestandsaufnahme und den Planungsbeispielen können anschließend als Grundstock zum Aufbau einer Baulandbörse dienen. Über einen solchen Pool können diese Flächen oder auch Bestandsimmobilien verschiedener Lage- und Größenkategorien Bauinteressenten oder Investoren direkt angeboten werden. Idealerweise wird dazu der Internetauftritt der Gemeinde genutzt.
Bei kleineren Gemeinden ist zur Reduzierung des Aufwandes bei Erstellung und Pflege dieser Instrumente grundsätzlich eine regionale Kooperation sinnvoll.

„Dorfbörse“ der Verbandsgemeinde Wallmerod

Datenbank für Bestandsobjekte und freie Bauflächen im Internet
Hinterlegte Daten sind u. a. Lage, Kaufpreis, Wohnfläche, Haustyp, Baujahr, Grundstücksgröße, Erschließung, Verfügbarkeit, Kontaktdaten des Anbieters.
www.wallmerod.de > Leben im Dorf > Dorfbörse

Baulandkataster Kiel

Internetbasiertes Baulandkataster mit Informationen zu unbebautem Bauland für Wohnungsbau in Kiel (Baulücken und erschlossene, noch verfügbare Bauflächen)
http://www.kiel.de/Aemter_61_bis_92/61/Service_61/Baulandkataster.htm
http://ims.kiel.de/website/wwwbauland/



Leerstandsmanager/“Wohnlotse“

So genannte Leerstandsmanager oder „Wohnlotsen“ widmen sich speziell der Problematik von Leerständen im Bestand. Sie fungieren als zentrale Anlauf- und Beratungsstelle sowohl für Anbieter entsprechender Immobilien als auch für Interessenten, vernetzen die beteiligten Akteure, informieren über Wieder- bzw. Umnutzungsmöglichkeiten und betreiben aktives Marketing für die Bestandsimmobilien. In kleinen Kommunen kann diese Aufgabe durch den Hauptansprechpartner „Innenentwicklung“ mit übernommen werden.

Cuxhavener Wohnlotse

niedrigschwelliges, neutrales Unterstützungs- und Beratungsangebotes zum Wohnen im Bestand, insbesondere zur Aktivierung von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 70er Jahren
www.mittendrin-ist-in.de
> Beispiele > Aktivierungsstrategien



Beispiele aus Schleswig-Holstein

Auf dem Workshop “Innenentwicklung“ des Innenministeriums Schleswig-Holstein am 13.02.2010 in Rendsburg wurden von Bürgermeistern und Planungsbüros gute Beispiele und strategische Ansätze zur Innenentwicklung vorgestellt. Dieser Personenkreis steht für einen Erfahrungsaustausch gerne bereit.

- Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner siehe Anlage 6
- Dokumentation des Workshops und der Posterpräsentation der „Guten Beispiele“ siehe www.landesplanung.schleswig-holstein.de > Einzelthemen > Innenentwicklung

Checkliste: Aktivierungsstrategie

1. Ist eine/ein feste/fester Ansprechpartnerin/Ansprechpartner bestellt?
2. Gibt es einen guten und anerkannten Motivator?
3. Besteht Einvernehmen zu einer breiten, transparenten Kommunikation?
4. Ist nach der Bestandsaufnahme die Erstansprache der Eigentümerinnen und Eigentümer vorbereitet?
5. Ist die Organisation von Informationsveranstaltungen einer Zukunftswerkstatt und/oder von Planungswerkstätten gesichert?
6. Werden Planungsbeispiele erarbeitet?
7. Werden Vermarktungshilfen bereit gestellt?

Gliederung der Anlagen

1. Gute Argumente für Innenentwicklung – Mittendrin ist in ! 34

2. Musterbogen zur Aufnahme und Bewertung von Innenentwicklungspotenzialen ... 36

3. Kartographische Darstellung von Potenzialflächen und deren Bewertung..... 37

4. Auszüge / Screenshots zum Flächenmanagementkataster 41

5. Weiterführende Links 44

6. Ansprechpartner/innen für Innenentwicklung in Schleswig-Holstein 46

1. Gute Argumente für Innenentwicklung - Mittendrin ist in!

Gute Argumente für die Innenentwicklung



„Die Argumente für eine zukunftsfähige, flächensparende Siedlungsentwicklung liegen auf dem Tisch. Wir haben kein Wissensdefizit, wir haben ein Kommunikationsproblem: Wir müssen die Argumente anders, verständlicher transportieren, die Chancen aufzeigen, mit guten Beispielen überzeugen und zum Nachmachen motivieren. Nur so kriegen wir das Thema in die Köpfe und in die politischen Entscheidungsprozesse.“[1]

Jutta Hartwieg, Landrätin Kreis Segeberg

Es gibt viele gute Argumente für Innenentwicklung. Für eine erfolgreiche Aktivierungsstrategie sollte man sich aber auf wenige zentrale Argumente konzentrieren. Die drei nachfolgenden Argumente haben sich dabei besonders bewährt, vor allem, wenn sie mit guten Beispielen unterlegt werden.

Innenentwicklung schafft Lebensqualität

Innenentwicklung voranbringen, heißt Lebensqualität schaffen: Die Ortsmitte wird wieder attraktiver. Sie lädt zum Bummeln ein, hier trifft man sich. Gerade auch für Jugendliche und für ältere Menschen bringen diese Treffpunkte ein Mehr an Lebensqualität. Lebendiger werden durch neues Wohnen auch die gewachsenen, oft historischen Quartiere. Kurze Wege zwischen Wohnung und vorhandenen Angeboten lassen mehr Zeit für die angenehmen Dinge des Lebens. Innenentwicklung heißt, die Qualitäten der Ortsmitten zu erkennen, weiterzuentwickeln und Eigentümer, Mieter und auch Unternehmen für sie zu begeistern.[2]



Werte erhalten ist die beste Zukunftsinvestition

Das eigene Haus gilt vielen Menschen als wertvolle Geldanlage mit Wertsteigerungsgarantie und damit als Altersvorsorge. Und viele Menschen haben ähnliche Pläne fürs Alter wie Oma: Familienleben mit Kindern im Grünen erleben und später vielleicht das Eigenheim verkaufen und von dem Geld einen Umzug und ein Leben im Zentrum finanzieren.
In Zeiten der demografischen Umbrüche könnte es mit der Umsetzung dieser Pläne immer schwieriger werden: „Weniger Bürger“ bedeutet „weniger Nachfrage“. Wenn trotz der wachsenden Zahl von angebotenen Gebäuden noch zusätzlich neue Baugrundstücke ausgewiesen werden, lassen die Marktmechanismen die Immobilienwerte bröckeln. Dann wird Omas Haus erheblich an Wert verlieren und sie wird es möglicherweise gar nicht mehr los. Diese Herausforderung gilt für Häuslebauer und Kommunalpolitik gleichermaßen.[3]



1 LP-AG „Bewusstseinswandel im Flächenverbrauch“ der Metropolregion Hamburg (Hrsg.) (2010): Mittendrin ist in! Kurze Wege machen Schule! Argumente und Hinweise für eine qualitätvolle Innenentwicklung, S. 3.

2 Ebenda S. 5.
3 Ebenda S. 7.

Beim Immobilienkauf zählen immer wieder die drei uralten Kriterien der Immobilienbranche: Lage, Lage, Lage!



Trotz oder besser gerade wegen der Krise gilt vielen das Eigenheim immer noch oder wieder als sichere, rentable Wertanlage. Ob diese Rechnung aufgeht, hängt künftig vor allem von der Lage ab. In unserer ländlichen Region muss in den abgelegenen Orten der realistische, nachhaltige Verkehrswert sehr differenziert betrachtet werden und spiegelt oftmals die Vorstellungen des Verkäufers nicht wider. Auch die Sparkassen schauen bei der Kreditvergabe auf die Lage, denn seriöse Finanzierung muss zur Kreditsicherung reale Rückkaufswerte berücksichtigen.

Jürgen Sönnichsen, Vertriebsleiter zentrale Immobilienvermittlung, Nord-Ostsee-Sparkasse

Kosten erkennen, um Kosten zu sparen

„Neue Baugebiete = neue Bürger = neue Steuereinnahmen" – nach dieser simplen Formel wurde seit Jahrzehnten in den Kommunen verfahren. Aber geht diese Rechnung auf? Eine ehrliche Kosten-Nutzen-Betrachtung zeigt heute meist, dass die Gleichung nicht mehr aufgeht und eine andere Variante des Wachstums, die effektivere Nutzung der Innenbereiche, sehr viel günstiger kommt.
Ähnliches gilt für den privaten Häuslebauer. Ein wichtiges Argument, sich für ein Heim „im Grünen" zu entscheiden, sind die günstigeren Grundstückspreise. Da wird die fehlende Infrastruktur schon mal in Kauf genommen. Die Ernüchterung kommt oft bei der Anschaffung des Zweitwagens und den hohen Tankrechnungen. Auf längere Sicht erweist sich das teurere Bauen in Zentrumsnähe oft als die günstigere Variante. Dabei sind die eingesparte Fahrzeit und das Risiko des Wertverlustes noch gar nicht eingerechnet.[4]



Folgekostenbetrachtung von Baugebietsausweisungen leicht gemacht



Der Folgekostenrechner www.was-kostet-mein-baugebiet.de macht eine Abschätzung der Folgekosten einer Neubaufläche mit wenigen Eingaben schnell und einfach möglich. Belastbare Durchschnittswerte für Kosten sind im Programm hinterlegt, können aber auch individuell angepasst werden. Die künftig anstehenden Diskussionen zu Bauflächenneuausweisungen werden wir in Mölln mit diesem Instrument unterstützen und versachlichen.

Manfred Kuhmann, Bauamtsleiter der Stadt Mölln

Gute Argumente und Hinweise für eine qualitätvolle Innenentwicklung sind in der Broschüre der Metropolregion Hamburg „Mittendrin ist in!" (März 2010) zusammengestellt. Hieraus sind das Interview mit der Landrätin und die Argumente zu Lebensqualität, Zukunftsinvestition und Kosten entnommen.
www.mittendrin-ist-in.de



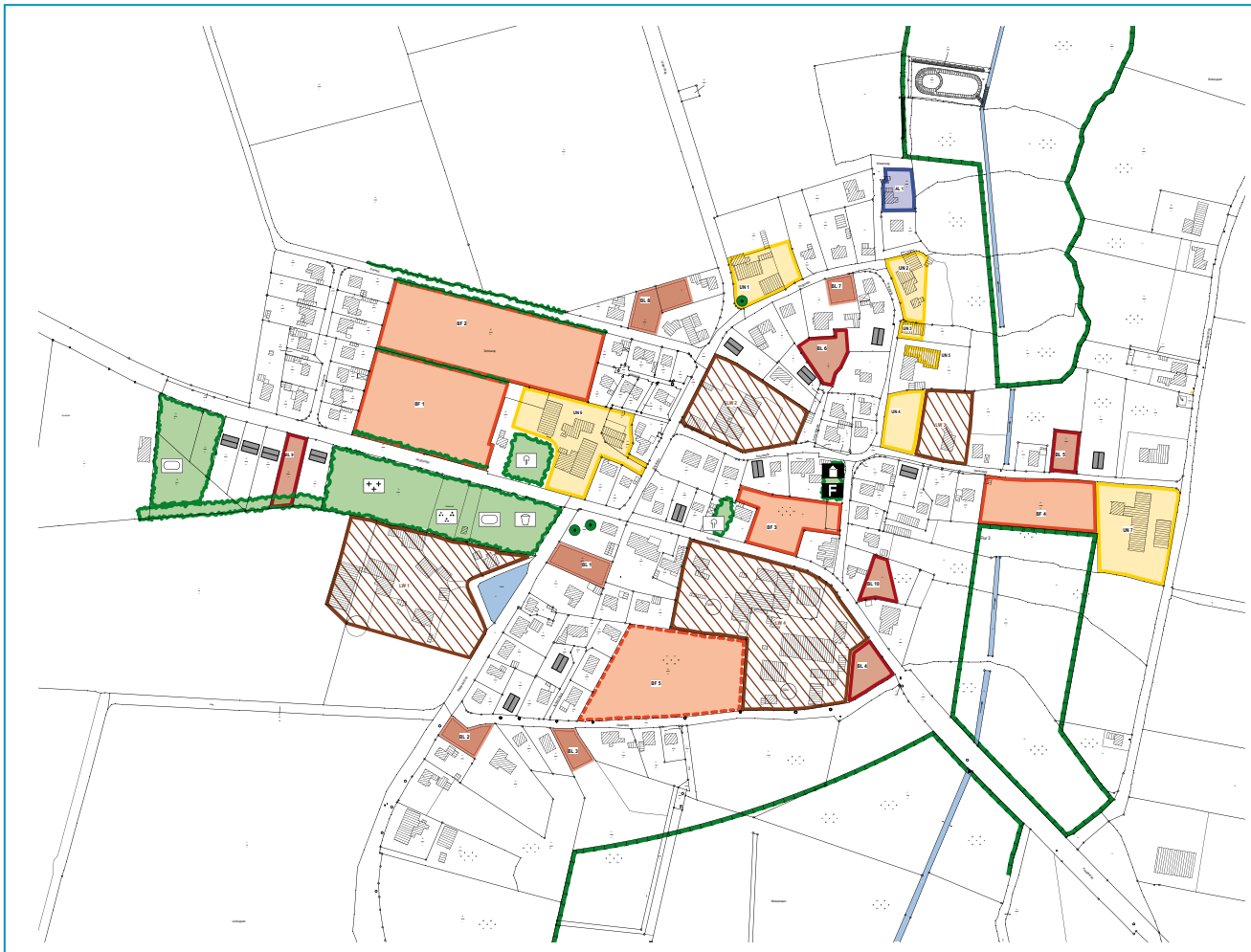
4 Ebenda S. 9.

2. Musterbogen zur Aufnahme und Bewertung von Innenentwicklungspotenziale

Mögliche Felder für Bestandsaufnahme und Bewertung (nur beispielhaft, individuell erweiterbar)	Mögliche Eintragungen (nur beispielhaft und fiktiv)
Gemeinde	
Amt	
Kreis	
Bestandsaufnahme	
Fläche	z. B. 'Nummer der Fläche' und / oder 'Lagebeschreibung' ...
Flächengröße	in 'ha' oder 'qm'
aktuelle Nutzung	z. B. 'Grünfläche', 'Brachfläche', 'Gebäude vorhanden' ...
Eigentümertyp	z. B. 'privat' oder 'öffentlich'
städtebauliche Bewertungskriterien	
Art des Innenentwicklungspotenzials	z. B. 'Baulücke', 'untergenutzte Fläche', 'Leerstand', 'ehemalige Hofstelle', 'Wohngebiet der 70er Jahre' ...
Bauplanungsrechtliche Situation	
Darstellung im F-Plan	z. B. 'Dorfgebiet', 'Mischgebiet'
B-Plan vorhanden	z. B. 'nein', wenn ja, 'B-Plan-Nr.' ...
Innenbereichssatzung	'ja' oder 'nein'
bebaubar nach § 34	'ja' oder 'nein'
Erschließungsaufwand	z. B. 'straßenseitige Erschließung gesichert', Erschließung über andere Grundstücke erforderlich ...
besondere Immissionsproblematik	z. B. 'landwirtschaftlicher Betrieb angrenzend'
Gebäudesubstanz / Wiederverwertbarkeit	z. B. 'Abriss erforderlich', 'Gebäudebestand im Hinblick auf energetische Standards mangelhaft' oder 'Wiederverwendbarkeit u. U. möglich'...
Denkmalschutz	z. B. 'kein eingetragenes Denkmal'
Bebaubarkeit der Fläche	z. B. 'steiles Flächenrelief' oder 'ungünstiger Flächenzuschnitt', 'Wasserfläche auf dem Grundstück' oder 'hoher Grundwasserstand' ...
Bedeutung der Fläche für das Ortsbild	z. B. 'Fläche liegt in der Ortsmitte, daher hohe Bedeutung für das Ortsbild (besondere Gestaltungsanforderungen)' oder 'Nutzung als Streuobstwiese lockert Bebauung auf - Freifläche ist für Ortsbild wichtig' ...
umweltrelevante Bewertungskriterien	
geschützte Teile von Natur und Landschaft	z. B. '§ 21 -LNatSchG-Fläche auf der Fläche' oder 'LSG grenzt an' ...
Netz 'Natura 2000'	z. B. 'in der Umgebung kein Gebiet vorhanden' ...
besondere Lebensräume / Artenschutz	z. B. 'nicht erkennbat, evtl. näher untersuchen' ...
Altablagerung / Altlast oder Verdachtsfläche	z. B. 'nicht vorhanden' ...
Bedeutung der Fläche für das Landschaftsbild	z. B. 'Nutzung als Streuobstwiese lockert Bebauung auf - Freifläche ist für
	Übergang in die freie Landschaft (Landschaftsbild) wichtig' ...
Fazit	
Potenzialbewertung	z. B. 'keine wesentlichen städtebaulichen oder ökologischen Hemmnisse
Nutzungsmöglichkeiten	vorhanden; Eigentümeransprache aber noch nicht erfolgt' ...
planerische Empfehlung	z. B. 'xx Einzelhäuser denkbar; besondere Wohnformen (Anlage mit seniorengerechten Wohnungen) prüfen' ... z. B. 'Bebauungsplan erforderlich, um Art und Maß der Bebauung detailliert festsetzen zu können' ...

3. Kartographische Darstellung von Potenzialflächen und deren Bewertung

Beispiele Planungsbüros



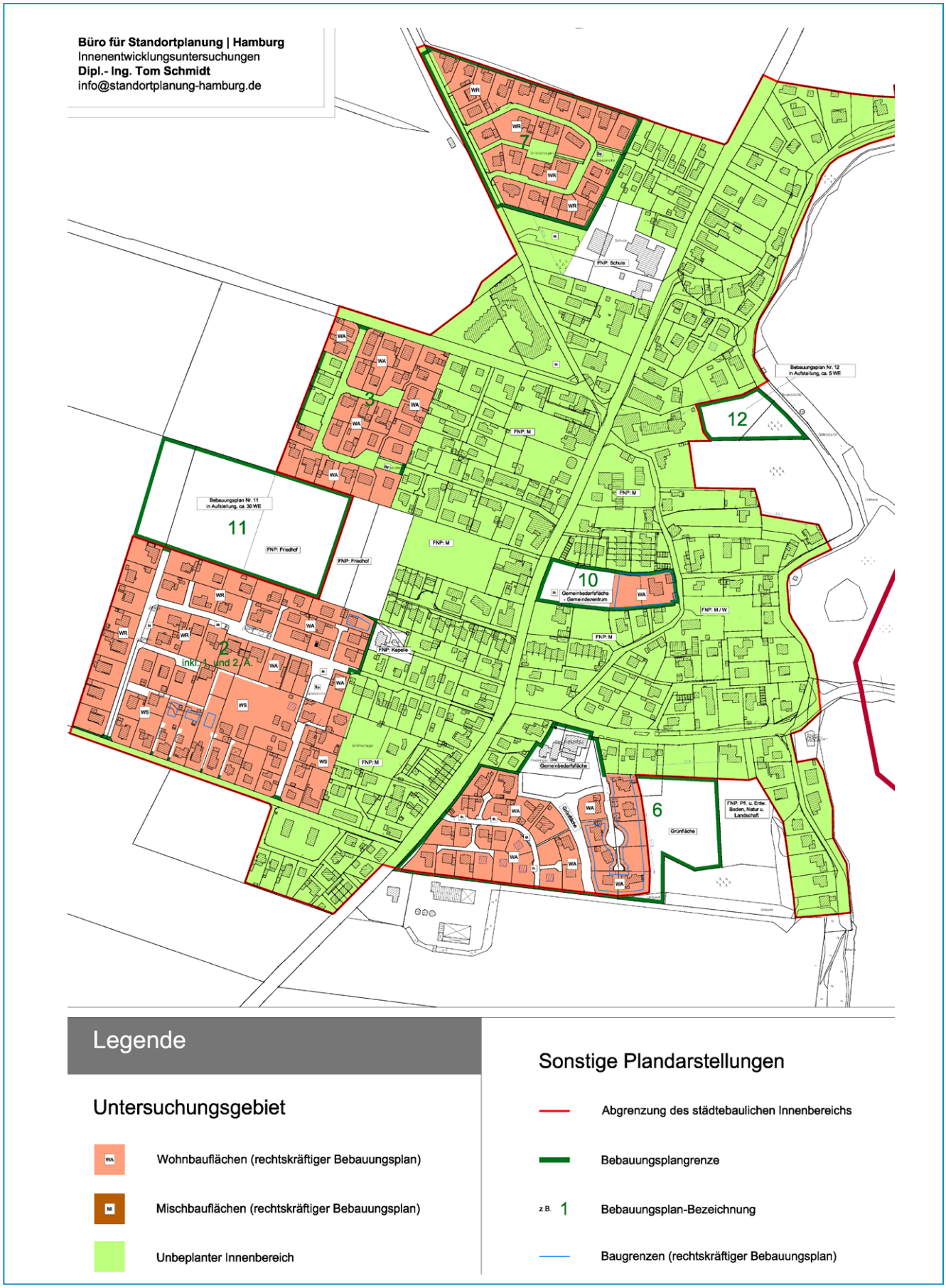
ohne Maßstab

Legende:

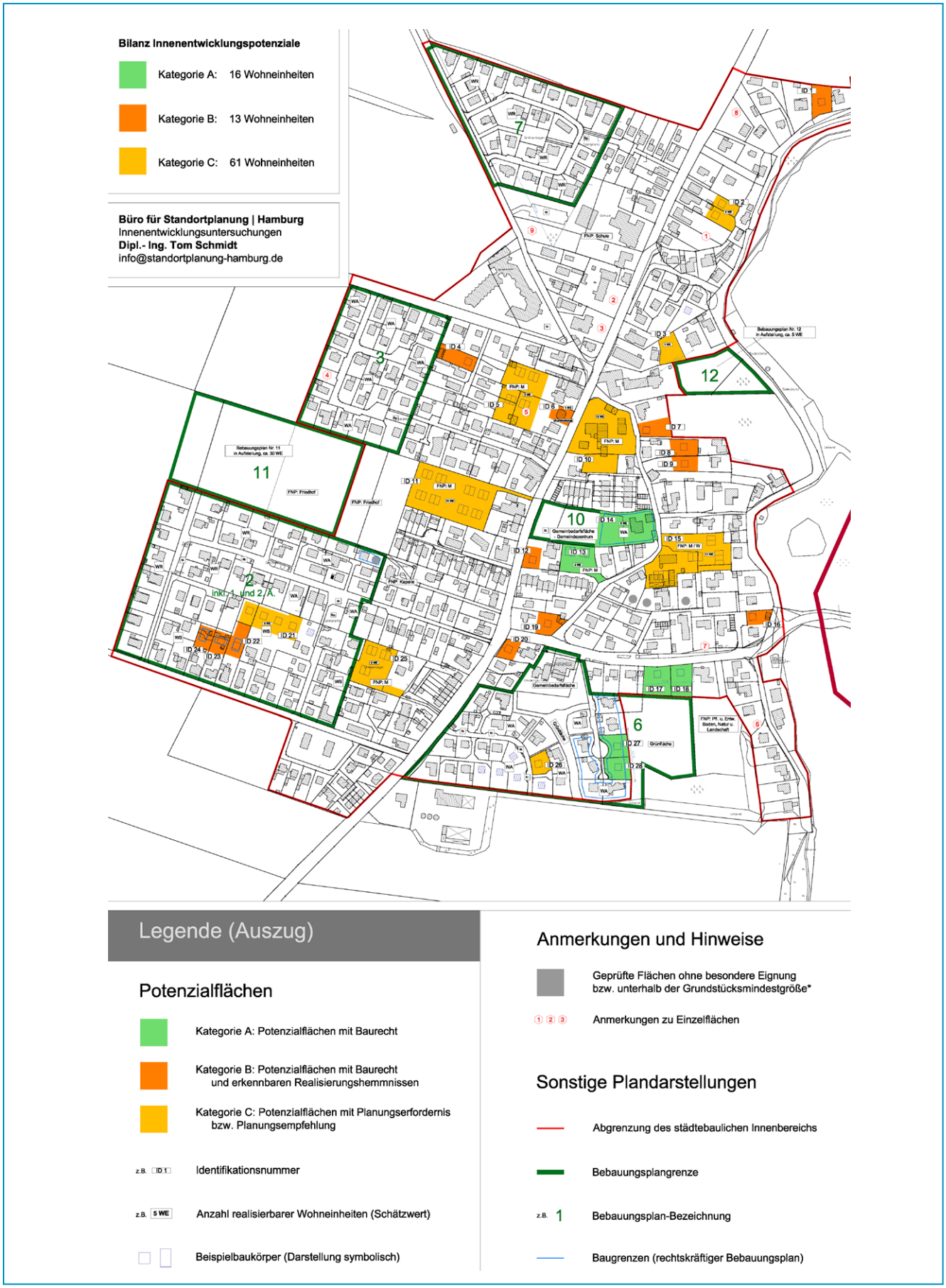
- Baufläche(BF)
- Baulücke (BL)
- Umnutzung (UN)
- Abriss/ Leerstand (AL)
- Grünelemente Freiraumnutzungen (GF)
- Parkanlage
- Hausgarten
- Friedhof
- Sportplatz
- Spielplatz
- Kindertagesstätte
- Feuerwehr
- Landwirtschaft (LW)
- Zusätzlicher Gebäude Bestand
- Wasserflächen
- Maßnahmenflächen
- Abgrenzung der Bauflächen gemäß des genehmigten Flächennutzungsplan

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HAßSTRAßE 11 * 24103 KIEL * FON (0431) 66 46 99 - 0 * FAX - 29
info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

Beispiel für eine Gesamtdarstellung der Potenzialflächen „Innenbereichsuntersuchung einer Gemeinde“



Beispiel für eine Potenzialkarte „Festlegung des Untersuchungsgebiets“



Beispiel für eine Potenzialkarte „Erhebung der Innenentwicklungspotenziale“

ID: 27 Straße: Potenzialstraße | Hausnummer: 1 | Projekt: 000-00 Beispielgemeinde | Büro für Standortplanung | Hamburg

Postleitzahl: | Stadt/Gemeinde: Beispielgemeinde

Stadt-/Ortsteil (ggf.):

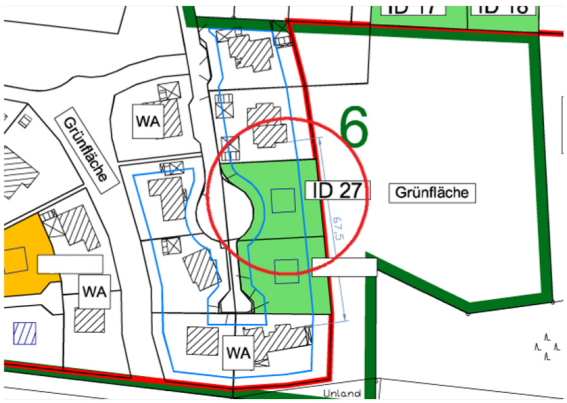
Amt (ggf.): | Kreis (ggf.):

Flurstück(e): | Flur:

Gemarkung: | Größe der Potenzialfläche (qm, ca.): 813

BEARBEITUNGSSTAND

Erstaufnahme:	04/2010	durch:	mkl	Status:
Letzte Änderung:		durch:		Datenaufnahme abgeschlossen
Prüfung:	06/2010	durch:	tsc	



BEWERTUNG

Potenzialkategorie

- (•) A – Potenzial mit Baurecht
- ( ) B – Potenzial mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
- ( ) C – Potenzial mit Planungserforderniss bzw. Planungsempfehlung

Realisierbare Wohneinheiten - Gebäudetyp

- (•) Einfamilienhaus
- ( ) Doppelhaus
- ( ) Reihenhaus
- ( ) Mehrfamilienhaus
- ( ) Bestandsumbau/Bestandserweiterun
- ( ) konzeptabhängig

Realisierbare Wohneinheiten - Anzahl (ca.): 1

Kurzbeschreibung: Unbebautes Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6; Umgebung: Einfamilien- und Doppelhäuser

Wesentliche Hemmnisse: keine erkennbar

Aktivierungsempfehlung: Eigentümeransprache

Aktivierungsprotokoll: Bislang sind noch keine Maßnahmen erfolgt (04/2010)

Seite 1/2

ID: 27 Straße: Potenzialstraße | Hausnummer: 1 | Projekt: 000-00 Beispielgemeinde | Büro für Standortplanung | Hamburg

EIGENSCHAFTEN

Grundstück (Bodenordnung)

- (•) eigenständiges Grundstück
- ( ) Teilung erforderlich
- ( ) Neuordnung erforderlich (zwei Grundstücke)
- ( ) Neuordnung erforderlich (mehrere Grundstücke)

Erschließung

- (•) straßenseitige Erschließung ist gesichert
- ( ) erforderliche Erschließung betrifft ein weiteres Grundstück
- ( ) erforderliche Erschließung betrifft mehrere weitere Grundstücke

Baulich-technischer Aufwand - Gebäude

- (•) im Bereich des üblichen
- ( ) erhöhter Aufwand
- ( ) sehr hoher Aufwand

Baulich-technischer Aufwand - Erschließung

- (•) keiner (bereits vorhanden)
- ( ) im Bereich des üblichen
- ( ) erhöhter Aufwand

Baulich-technischer Aufwand-Abbruch und Beseitigung

- (•) keiner
- ( ) geringfügig
- ( ) erheblich

Derzeitige Nutzung

- [x] keine spezifische Nutzung
- [ ] Leerstand Gebäude
- [ ] Abstandsgrün
- [ ] Wiese, Weide, Ackerfläche
- [ ] sonstiges, siehe Anmerkungen
- [ ] Abstell- und Lagerfläche
- [ ] Stellplatzfläche
- [ ] gewerbliche Nutzung
- [ ] privat genutzter Garten

Nutzungsintensität

- (•) (keine spezifische Nutzung / Leerstand)
- ( ) gering
- ( ) erheblich

Eigentümer (Typ)

Die Informationen zum Eigentümertyp beruhen gänzlich auf augenscheinlichen Vermutungen, es sein denn, die Anmerkungen enthalten anderslautende Hinweise

- ( ) öffentlich-rechtliche Körperschaft
- ( ) privatrechtliche Körperschaft
- ( ) Privateigentümer
- (•) unbekannt

Einschränkung durch Potenzialrealisierung

- (•) (keine spezifische Nutzung / Leerstand)
- ( ) Nutzung würde kaum eingeschränkt
- ( ) Nutzung würde erheblich eingeschränkt
- ( ) Nutzung müsste entfallen

Anmerkungen zu den Eigenschaften:

baureifes Grundstück, leichte Hanglage

PLANUNGSRECHT

Zulässigkeit von Vorhaben

- (•) rechtskräftiger Bebauungsplan
- ( ) § 34 BauGB
- ( ) Bebauungsplanaufstellung erscheint sinnvoll bzw. erforderlich

Bezeichnung / Nr. des B-Plans (ggf.): Nr. 6

Ausweisung Flächennutzungsplan

- (•) Wohnbauflächen, W
- ( ) Gemischte Bauflächen, M
- ( ) Gewerbliche Bauflächen, G
- ( ) Sonderbauflächen, S
- ( ) Flächen für den Gemeinbedarf
- ( ) Flächen für die Landwirtschaft
- ( ) Sonstiges, siehe Anmerkungen

Im unbeplanten Innenbereich beruhen die Angaben zur Bauweise und zur Art der baulichen Nutzung auf einer gutachterlichen Einschätzung. Angaben zum Maß der baulichen Nutzung sind nur verzeichnet, sofern ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt.

Bauweise

- ( ) offen
- ( ) offen, nur Einzelhäuser
- (•) offen, nur Einzel- und Doppelhäuser
- ( ) offen, nur Doppelhäuser
- ( ) offen, nur Doppelhäuser und Hausgruppen
- ( ) offen, nur Hausgruppen
- ( ) geschlossen
- ( ) abweichend, siehe Anmerkungen

Art der baulichen Nutzung

- ( ) WR
- ( ) WS
- (•) WA
- ( ) MD
- ( ) MK
- ( ) MI
- ( ) GE
- ( ) GI
- ( ) Sonstiges, siehe Anmerkungen

Maß der baulichen Nutzung

GFZ	
GRZ	0,3
Geschossigkeit	I

Anmerkungen zum Planungsrecht:

Seite 2/2

Beispiel für Auflistung der Informationen zu einer Potenzialfläche (ggf. Datenbank gestützt)

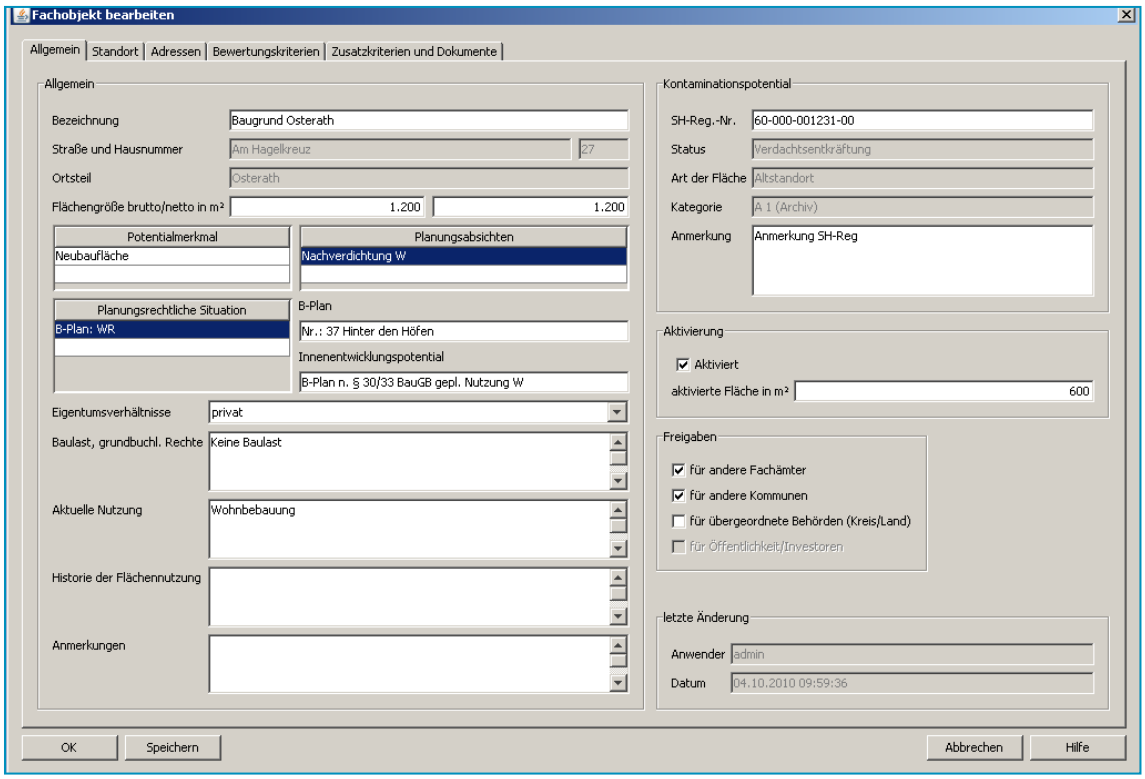
4. Auszüge / Screenshots zum Flächenmanagementkataster

Das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (MLUR) entwickelt derzeit ein Flächenmanagementkataster (FMK). Damit soll den Kommunen ein Instrument an die Hand gegeben werden, das sie individuell nach den eigenen Erfordernissen nutzen können. Der Umfang der Datenerfassung obliegt den Kommunen. Die Datenhaltung sowie die Pflege der Software erfolgt zentral bei Dataport. Es ist geplant, diese zentralen Leistungen landesseitig zu übernehmen, sodass den Kommunen für die Nutzung der Software keine Kosten entstehen.
Aktuell wird der Softwareprototyp getestet.

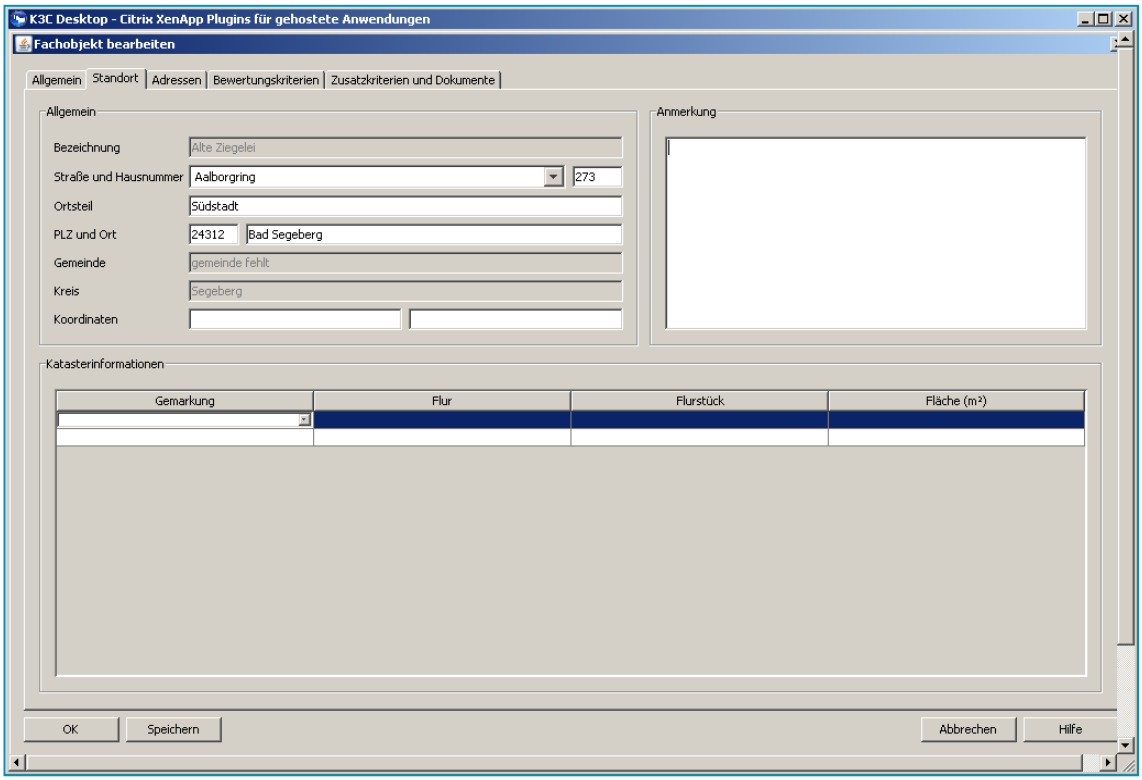
Ansprechpartner zu inhaltlichen Fragen:
Ministerium für Landwirtschaft,
Umwelt und Ländliche Räume
Günther Rohmer
Tel.: 0431-9887105
Guenther.Rohmer@mlur.landsh.de

Ansprechpartnerin zu technischen Fragen:
geoGLIS oHG
Meike Hoffrogge
Tel.: 04351-7549114
Meike.Hoffrogge@geoglis.de

Allgemeines

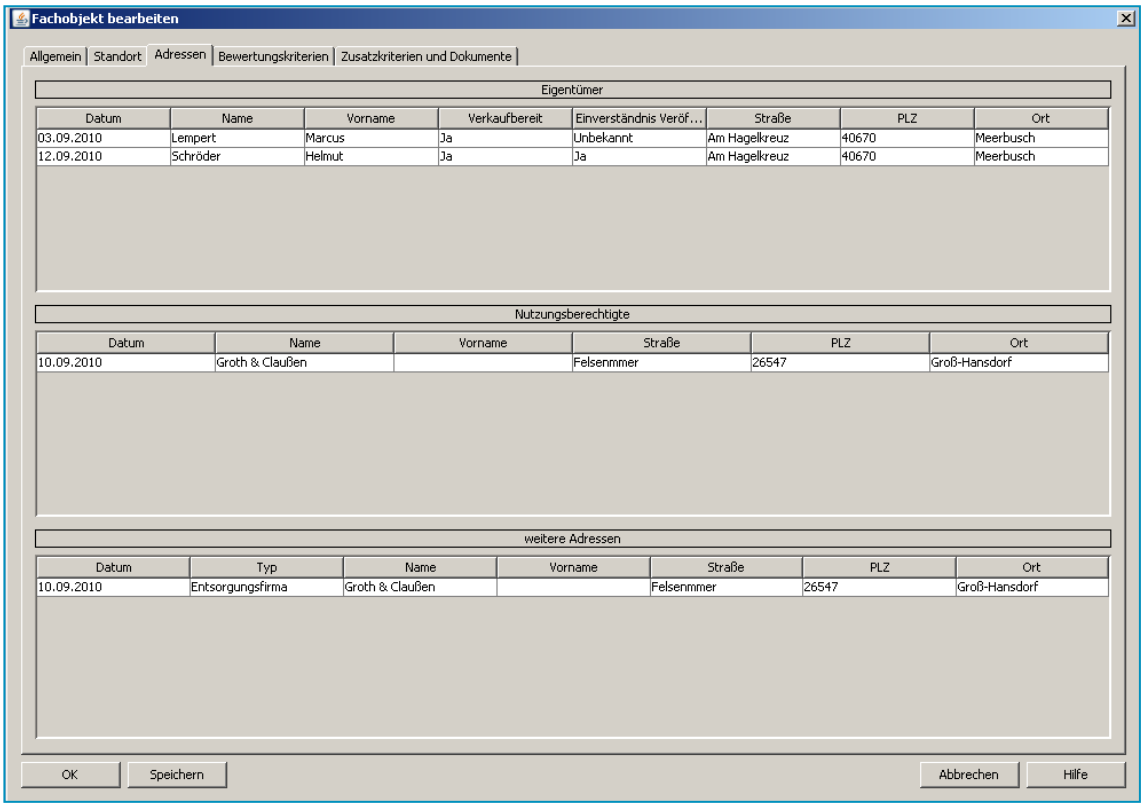


Standort

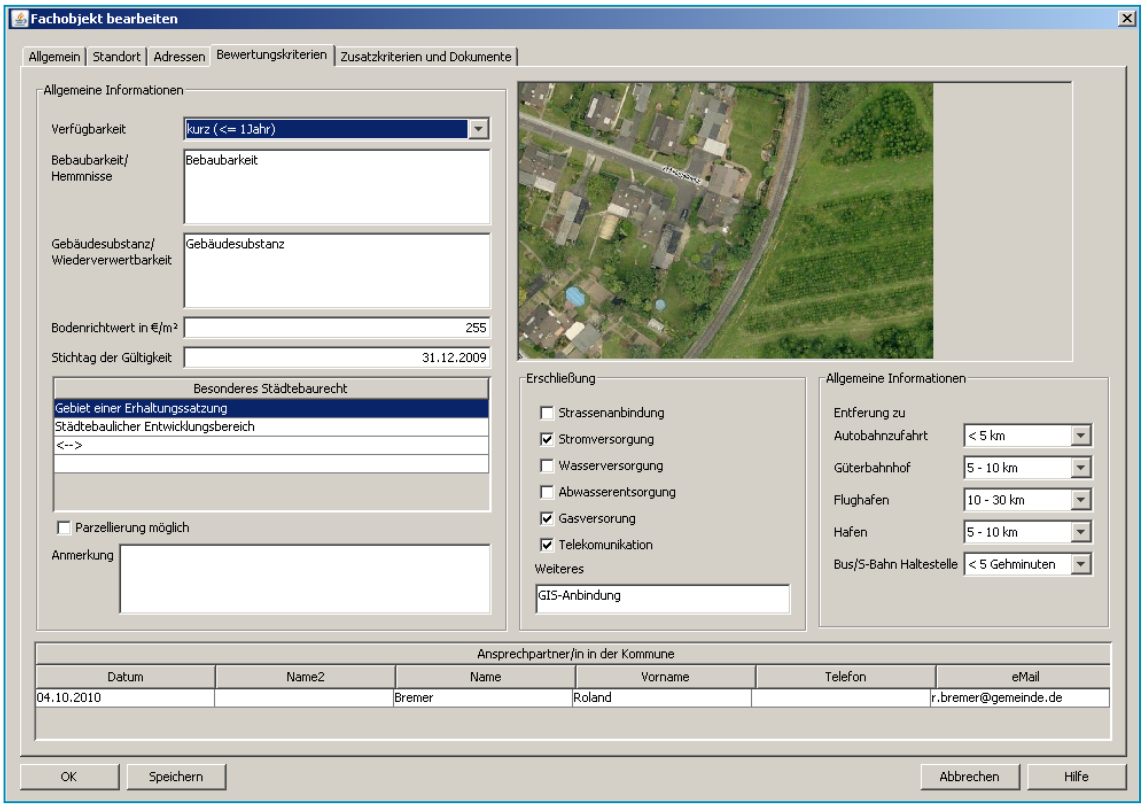


Anmerkung: In der Tabelle Katasterinformation sollen Flurstücksangaben erfasst werden.

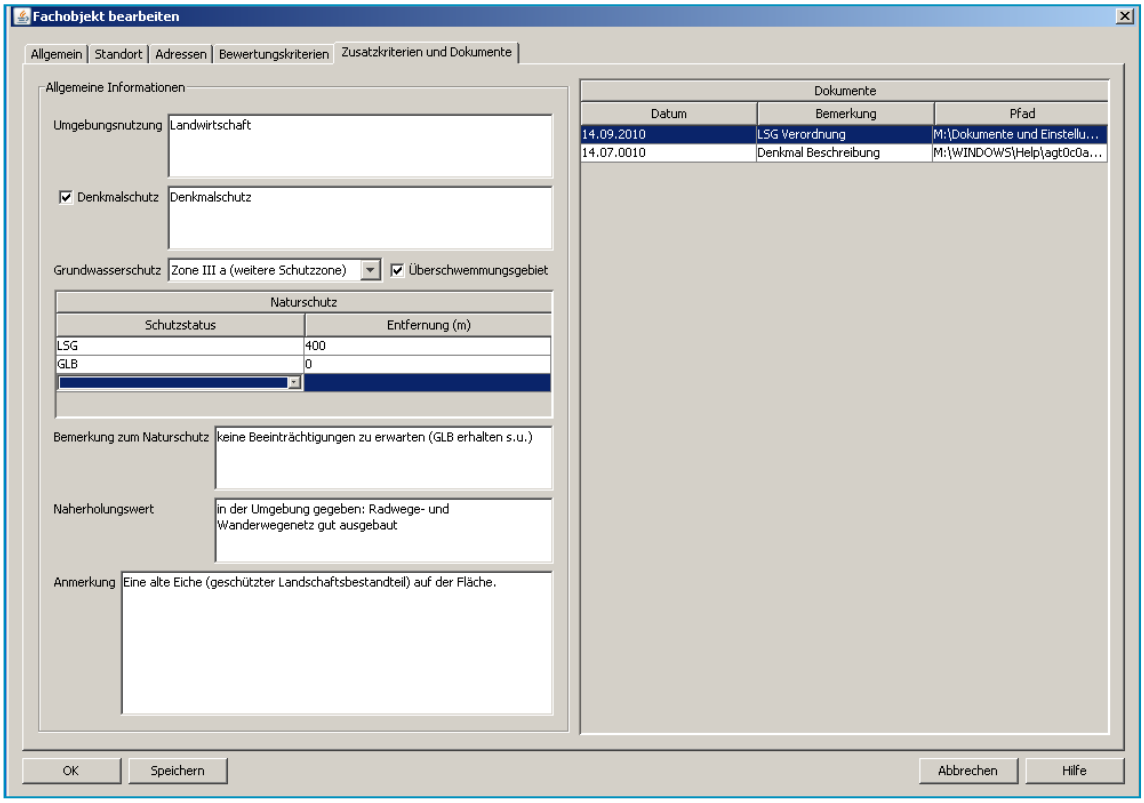
Adressen



Bewertungskriterien



Zusatzkriterien und Dokumente



5. Weiterführende Links

Instrumente und Beispiele im Überblick

- **www.refina-info.de**
  Mit dem Förderschwerpunkt „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement (REFINA)“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung wurden deutschlandweit Projekte im Bereich effiziente Flächennutzung gefördert.

  Auf dieser Seite finden Sie fast alles zum Thema Fläche und Innenentwicklung: Gute Beispiele und Instrumente, Handlungsempfehlungen und Ergebnisdokumentationen aus einzelnen Vorhaben sowie weiterführende Links.

- **www.mittendrin-ist-in.de**
  Das Projekt „Zukunft Fläche“ der Metropolregion Hamburg steht unter dem Motto „Mittendrin ist in!“. Auf dieser Internetplattform finden Sie prägnant zusammengefasste überzeugende Argumente, gute Beispiele und geeignete Instrumente für qualitative Innenentwicklung.

- **www.aktivezentren.de**
  Die Homepage“Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ist das zentrale Medium für den Erfahrungsaustausch und den Wissenstransfer zum Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Im Vordergrund steht der Funktionsverlust der „zentralen Versorgungsbereiche“ in vielen Kommunen.

- **www.nabu.de/themen/siedlungsentwicklung/**
  Auf diesen Seiten finden Sie ein breites Informationsangebot des Naturschutzbundes Deutschland zum Thema nachhaltige Flächennutzung.

- **www.umweltbundesamt.de**
  Das Umweltbundesamt hat auf dieser Seite unter dem Titel „Raumbezogene Umweltplanung - Reduzierung der Flächeninanspruchnahme“ Statistisches Material, Argumente, Empfehlungen, Entwicklungstrends, Gesetzliche Grundlagen, Praxisbeispiele sowie Forschungsberichte, Informationsmaterialien und Tagungsdokumentationen zusammengetragen.

- **www.flaecheninfo.de**
  Diese Literaturdatenbank verweist auf Ergebnisse aus Forschung und Entwicklung aus dem Bereich Flächenrecycling/Flächenmanagement. Zu den recherchierten Publikationen zählen auch zahlreiche Empfehlungen und Handlungshilfen aus der Praxis.

Gute Beispiele für Innenentwicklung

- **Gute Beispiele aus Schleswig-Holstein**
  Auf dem Workshop „Innenentwicklung“ des Innenministeriums Schleswig-Holstein am 13.02.2010 in Rendsburg wurden gute Beispiele vorgestellt.
  www.landesplanung.schleswig-holstein.de
  > Einzelthemen > Innenentwicklung

  • Posterpräsentation „Gute Beispiele“

  • Dokumentation des Workshops „Innenentwicklung“

  • Zusammenstellung von Innenentwicklungsvorhaben in Schleswig-Holstein

- **www.dorfboerse.de**
  Unter dem Motto „Leben im Dorf - Leben mittendrin“ betreibt die Verbandsgemeinde Wallmerod durch restriktive Baulandausweisung offensive Werbung für das „Leben im Dorf“ und ein Förderprogramm zum Erwerb und Umbau von Gebäuden innerhalb der Ortskerne erfolgreich Innenentwicklung.

- MELanIE – Saarland (**www.saarland.de/5113.htm**)
  Mit dem Modellvorhaben zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch innerörtliche Entwicklung (kurz: MELanIE) vom Ministerium für Umwelt im Saarland werden Kommunen gefördert, mit den Herausforderungen des demografischen Wandels kreativ umzugehen und Lösungen zu entwickeln. Innen- bzw. Bestandsentwicklung ist dabei ein wichtiger Strategieansatz zum Erhalt lebendiger Dörfer und Orte. Insbesondere die aktivierende Ansprache und Förderung ehrenamtlichen Engagements sind dabei nachahmenswert.

- **www.komreg.info**
  Im Rahmen des REFINA-Projekt „komreg - Kommunales Flächenmanagement“ wurden im regionalen Dialog systematisch Innenentwicklungspotenziale erfasst und hinsichtlich ihrer Realisierungs-/Aktivierungschancen bewertet.

- **www.hai-info.net**
  Im REFINA-Projekt „HAI - Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung“ wurde insbesondere die direkte Ansprache der Eigentümer zu Erhebung und Aktivierung der Baulandpotenziale im Siedlungsbestand erprobt. Auf der Internetpräsenz finden Sie Informationen zum Projekt, die Dokumentation der Ergebnisse sowie den Fragebogen nebst Anschreiben für die Eigentümeransprache im Word-Format.

- **www.suk-elmshorn.de**
  Die Stadt-Umland-Kooperation Elmshorn stimmt zur Vermeidung von zu viel Flächenausweisungen in der Stadtregion ihre Flächenentwicklung interkommunal ab. Dadurch erfolgt die Entwicklung an den Standorten, die funktional und lagebedingt am besten geeignet sind. Auf der Internetseite stellt sich die Kooperation nebst ihren Instrumenten und Aktivitäten vor.

Kostentransparenz

- **www.was-kostet-mein-baugebiet.de**
  Hier finden Sie verschiedene Werkzeuge und Informationen für Kommunen und interessierte Bürger zum Thema Folgekosten für die Gemeinde im Bereich der technischen Infrastruktur (Straßen, Kanäle, Leitungen, Rohre) durch Neubautätigkeiten.

  • Der FolgekostenSimulator im Internet

  • Der FolgekostenSchätzer in Excel

  • Fiskalische Gesamtbilanz Modell FIA (Berechnungsmodell zur Simulation der fiskalischen Wirkungen von Baulandstrategien und Neubauprojekten auf den Kommunalhaushalt)

- **Arbeitshilfe zu Infrastrukturfolgekosten**
  Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat 2010 die Arbeitshilfe für kommunale Folgekostenabschätzungen herausgegeben:
  www.landesplanung.schleswig-holstein.de
  > Einzelthemen > Folgekosten

6. Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner für Innenentwicklung in Schleswig-Holstein

Innenministerium Schleswig-Holstein, Kiel	Ansprechpartner/in	E-Mail
Landesplanung, Stadtentwicklung, Wohnraumförderung, Bau- und Vermessungswesen		
Abteilungsleiter	Kurt Püstow	Kurt.Puestow@im.landsh.de
Grundlagen der Landesentwicklung und Rauminformation	Frank Liebrenz	Frank.Liebrenz@im.landsh.de
Regionalentwicklung und Regionalplanung	Gisela Ninnemann	Gisela.ninnemann@im.landsh.de
Regionalentwicklung und Regionalplanung	Sabina Groß	sabina.gross@im.landsh.de
Städtebau- und Ortsplanung	Klaus Goede	klaus.goede@im.landsh.de

Planungsbüros [1]	Ansprechpartner/in	E-Mail / Web-Adresse
AC Planergruppe, Itzehoe	Martin Stepany	martin.stepany@ac-planergruppe.de www.ac-planergruppe.de
Architektur + Stadtplanung Baum - Ewers - Dörnen GmbH, Hamburg	Matthias Baum	m.baum@archi-stadt.de www.archi-stadt.de
Bahlmann und Goebel Architekten und Stadtplaner, Eckernförde	Frau Bahlmann	bahlmann-goebel@t-online.de
BPW Hamburg Stadtplanung – Forschung – Beratung – Jochumsen Scheider GbR, Hamburg	Ole Jochumsen	jochumsen@bpw-hamburg.de www.bpw-hamburg.de
BCS – Building Complete Solutions GmbH, Rendsburg	Martin Jubelt	rendsburg@bcsg.de www.bcsg.de
BÜRO FÜR STANDORTPLANUNG – HAMBURG, Hamburg	Tom Schmidt	info@standortplanung-hamburg.de www.standortplanung-hamburg.de
B2K Bock-Kühle-Koerner, Kiel	Oliver Kühle	kuehle@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de
Gertz – Gutsche – Rümenapp – Stadtentwicklung und Mobilität GbR, Hamburg	Dr. Jens-Martin Gutsche	gutsche@ggr-planung.de www.ggr-planung.de
Ingenieurgesellschaft Nord für Bauwesen, Schleswig	Dieter Hosse	info@ign-schleswig.de www.ign-schleswig.de
JMD-Landschaftsarchitekten, Melsdorf	Martina Maria Jünemann	info@jmd-landschaftsplanung.de www.jmd-landschaftsplanung.de
Planungsgruppe PLEWA, Flensburg	Cornelia Plewa	c.plewa@planungsgruppe-plewa.de www.planungsgruppe-plewa.de
Raum & Energie Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH, Wedel	Katrin Fahrenkrug	fahrenkrug@raum-energie.de www.raum-energie.de

1 Die Liste der Planungsbüros ist nicht vollständig. Aufgeführt sind die Planungsbüros, die auf dem Planer-Workshop 2009 bei der Konzeptentwicklung der vorliegenden Arbeitshilfe mitwirkten und/oder einen Posterbeitrag für den „Markt der guten Beispiele“ auf dem Workshop des Innenministeriums am 13.02.2010 in Rendsburg bereit stellten.

Impressum

Innenministerium
des Landes
Schleswig-Holstein

Herausgeber

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein
Düsternbrooker Weg 92
24105 Kiel
Ansprechpartnerinnen:
Gisela Ninnemann
Tel.: 0431 - 988 18 45
gisela.ninnemann@im.landsh.de
Sabina Groß
Tel.: 0431 - 988 17 30
sabina.gross@im.landsh.de

Konzeption und Redaktion

INSTITUT RAUM & ENERGIE

Raum & Energie
Institut für Planung, Kommunikation
und Prozessmanagement GmbH
Hafenstraße 39
22880 Wedel
Tel: 04103 - 16041
Institut@raum-energie.de
www.raum-energie.de

Verfasserinnen und Verfasser:

Katrin Fahrenkrug, Institut Raum & Energie
Klaus Goede, Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein
Sabina Groß, Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein
Dagmar Kilian, Institut Raum & Energie
Dr. Michael Melzer, Institut Raum & Energie
Tom Schmidt, Büro für Standortplanung I Hamburg

Gestaltung und Satz

Institut Raum & Energie

November 2010

Die Landesregierung im Internet:
www.landesregierung.schleswig-holstein.de

Bildnachweise

Titelbild: © Arpad Nagy-Bagoly, www.Fotolia.com I S.3 Klaus Schlie, Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein I S.6 Abb. 1 und 2: Institut Raum & Energie I S.6 Rainer Voß, Stadt Ratzeburg I S.7 Volker Tüxen, Amt Itzehoe-Land I S.8 Abb. 3 Verbandsgemeinde Lunden I S.8 Christiane Küchenhof, Stadt Schenefeld I S.9 Harald Krabbenhöft, Gemeinde Satrup I S.9 Ernst-Wilhelm Mohrdiek, Gemeinde Horst I S.9 Gero Neidlinger, Gemeinde Borgstedt I S.10 © Oleg Mitiukhin, www.istockphoto.com I S.12 Henning Horn, Gemeinde Krogape I S.13 Fotografie: Institut Raum & Energie I S.15 und S.16 Abb. 4 - 8: Institut Raum & Energie I S.19 Abb. 10 Institut Raum & Energie I S.20 und S.21 Abb. 11 - 14 Institut Raum & Energie I S.22 © Dmitriy Shironosov, www.istockphoto.com I S.25 © nicole waring, www.istockphoto.com I S.27 Jörgen Heuberger, Gemeinde Oelixdorf I S.28 Otmar Weber, Ministerium für Wissenschaft und Wirtschaft des Landes Saarland I S.29 Jürgen Paulus, Verbandsgemeinde Wallmerod I S.29 Wolfgang Schneider, Stadt Preetz I S.30 Fotografien: Verbandsgemeinde Wallmerod I S.31 Abb. Baulandkataster Kiel I S.34 Jutta Hartwieg, Kreis Segeberg I S.34 Fotografie mittig: www.corbisimages.com I S.34 Fotografie unten: www.avenueimages.com I S.35 Jürgen Sönnichsen, Nord-Ostsee-Sparkasse I S.35 Fotografie mittig: www.istockphoto.com I S.35 Manfred Kuhmann, Stadt Möln I S.35 Fotografie unten: www.gettyimages.de I S. 37 Herr Kühle kommt noch I S. 38 - S.40 Abb. Büro für Standortplanung, Hamburg I S.41 - S.43 Screenshots: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein