

PFIF – Modul Standards der Siedlungsentwicklung

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

Erfassung der Innenentwicklungspotenziale in den Kommunen

1. Untersuchungsraum und Vorgehensweise zur Erfassung

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

Vorgehensweise:

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

2. Mindestanforderungen an die Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen

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

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

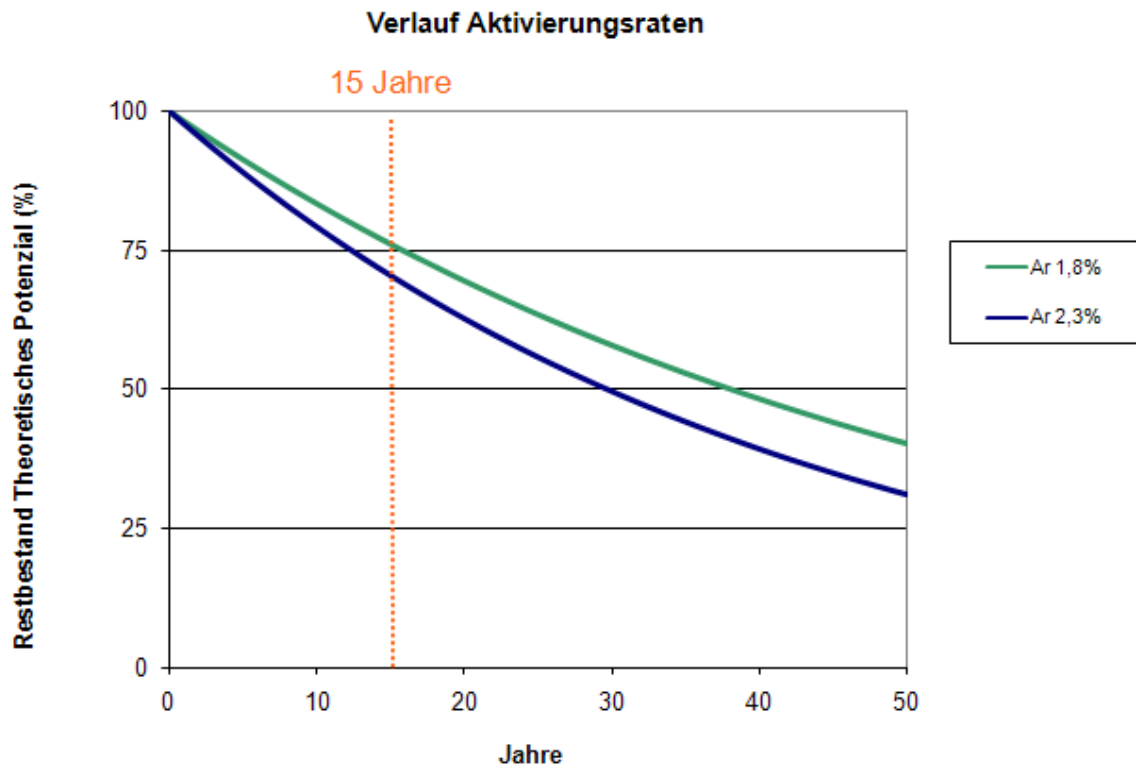
Im Ergebnis liegen damit die theoretischen Innenentwicklungspotenziale einer Gemeinde vor. Die Aktivierung aller theoretisch erfassten Innenentwicklungspotenziale ist aufgrund verschiedener Aspekte wie beispielsweise Eigentümerinteressen, städtebaulicher und stadtoökologischer Gesichtspunkte nicht realistisch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

Bemessung des realisierbaren Innenentwicklungspotenzials

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

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

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



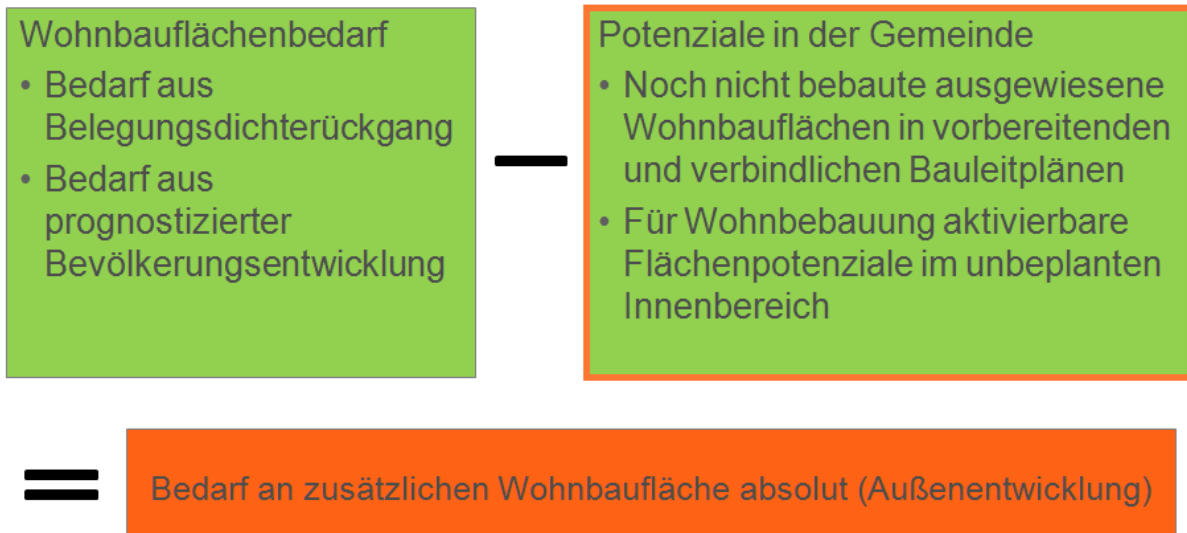
Jahre	1,80%	2,30%
0	100,0	100,0
1	98,2	97,7
2	96,4	95,5
3	94,7	93,3
4	93,0	91,1
5	91,3	89,0
6	89,7	87,0
7	88,1	85,0
8	86,5	83,0
9	84,9	81,1
10	83,4	79,2
11	81,9	77,4
12	80,4	75,6
13	79,0	73,9
14	77,5	72,2
15	76,2	70,5

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

Berücksichtigung der Innenentwicklungspotenziale und Flächenreserven in der Bauleitplanung

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

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



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

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

1. Bedarf aus Belegungsdichterückgang

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

2. Bedarf aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung

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

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

Hier: Unterzentrum = 70 EW/ha

4. Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs

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

5. Bestimmung des realisierbaren Innenentwicklungspotenzials (Planungszeitraum 15 Jahre)

18 ha theoretisches Innenentwicklungspotenzial
x 24 % (Aktivierungsrate 1,8%/Jahr)

= 4,29 ha realisierbares Innenentwicklungspotenzial

6. Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs

8,13 ha Flächenbedarf relativ

- 1,57 ha bereits ausgewiesene Wohnbauflächen

- 4,29 ha Innenentwicklungspotenziale

= 2,27 ha absoluter zusätzlicher Flächenbedarf