



2. Workshop 2009

Gemeinsame Vorgehensweise zur Bemessung und Berücksichtigung von Innenentwicklungspotenzialen in der Bauleitplanung

Tagesordnung

- Begrüßung | N. Schröder Klings
- Einführung und aktueller Projektstand | M. Buchert
- Vorstellung und Diskussion der ausgearbeiteten Vorschläge
 - Bemessung und Berücksichtigung von Innenentwicklungspotenzialen | C. Kauertz,
 - Qualitäts-Check für Siedlungsflächen | H. Fischer
- Indikatoren zur Siedlungsentwicklung | S. Schmid
- *Mittagspause*
- Flächen gemeinsam entwickeln | H. Schiele
- Arbeitskonzept Wohnbauflächenpool | A. Ruther-Mehlis
- *Arbeitsgruppen zum Thema Wohnbauflächenpool*
- Zusammenführung, Diskussion + Ausblick | M. Buchert, A. Ruther-Mehlis

Resümee Workshop 1. April 2009

- Erfassung der Innenentwicklungspotenziale bislang in unterschiedlicher Form
- Mehrheit der Teilnehmer des WS schätzte eine Erfassung und Anrechnung der Innenentwicklungspotenziale als sinnvoll und notwendig ein (FNP + Bebauungspläne)
- Die Anrechnung von Innenentwicklungspotenzialen im Rahmen der Plausibilitätsprüfung des Bauflächenbedarfs befindet sich noch in der Erprobung
 - ➔ Gemeinden, Planer, Genehmigungsbehörden
- Gemeinden mit umfassendem Innenentwicklungskataster sehen sich gegenüber anderen Gemeinden benachteiligt (Stichwort: Quergerechtigkeit)
 - ➔ Anreize für freiwilliges Engagement wichtig!

Vorteile einer gemeinsamen Methode zur Bemessung & Berücksichtigung



- Gleichbehandlung der Gemeinden
- Transparenz der Entscheidungsprozesse
- Vermeidung von Fehlinvestitionen
- Sicherung einer zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung
- Vorreiterfunktion von Gemeinden und Region / Image

Vorgehensweise zur Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen



- ✓ Erfassung der Baulücken und geringfügig genutzten Flächen durch Auswertung von ALK-Daten und Luftbildern
- ✓ Erfassung von Brachflächen und Althofstellen aufbauend auf der Kenntnis in der Verwaltung
- ✓ Überprüfung der Flächen vor Ort (ggf. nur fragliche Flächen)
- ✓ Darstellung in Plänen und/ oder Listen

Geschätzter Arbeitsaufwand für eine kleine Gemeinde:
insgesamt ca. 2-3 Tage

Beispiel Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen

Abgrenzung
Innenbereich

Darstellung
Potenziale

Vergabe
Laufende Nummer



Gemeinsame Mindestinhalte für die Erfassung

Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Musterhausen

Lfd. Nr.	Kategorie	Flstck-Nr.	Größe	Straße	Gemarkung	Art der baulichen Nutzung
1	Baulücke	123/11	451,25	Goethestraße	458	Wohnen
2	Baulücke	7896	1.498,12	Blumenstraße	458	Wohnen
3	Baulücke	456	650,28	Im Wingert	458	Misch
4	Leerstand	789/2	570,98	Hoher Weg	458	Wohnen
5	Baulücke	9986	322,75	Meisenweg	789	Wohnen
...						

Mindestanforderungen für die Erfassung

1. Einheitliche Kategorien:

Baulücken



geringfügig genutzte Flurstücke (optional)



Brachflächen



Althofstellen (optional)



Mindestanforderungen für die Erfassung

2. Flächendeckende Erfassung in allen Ortsteilen
3. Innenbereich = Gebiete nach § 34 BauGB und Bebauungsplangebiete
4. Erfassung aller Potenziale ab 250 qm (+ Beurteilung Zuschnitt, Erschließung, etc.)

Berücksichtigung der Potenziale in der Bauleitplanung

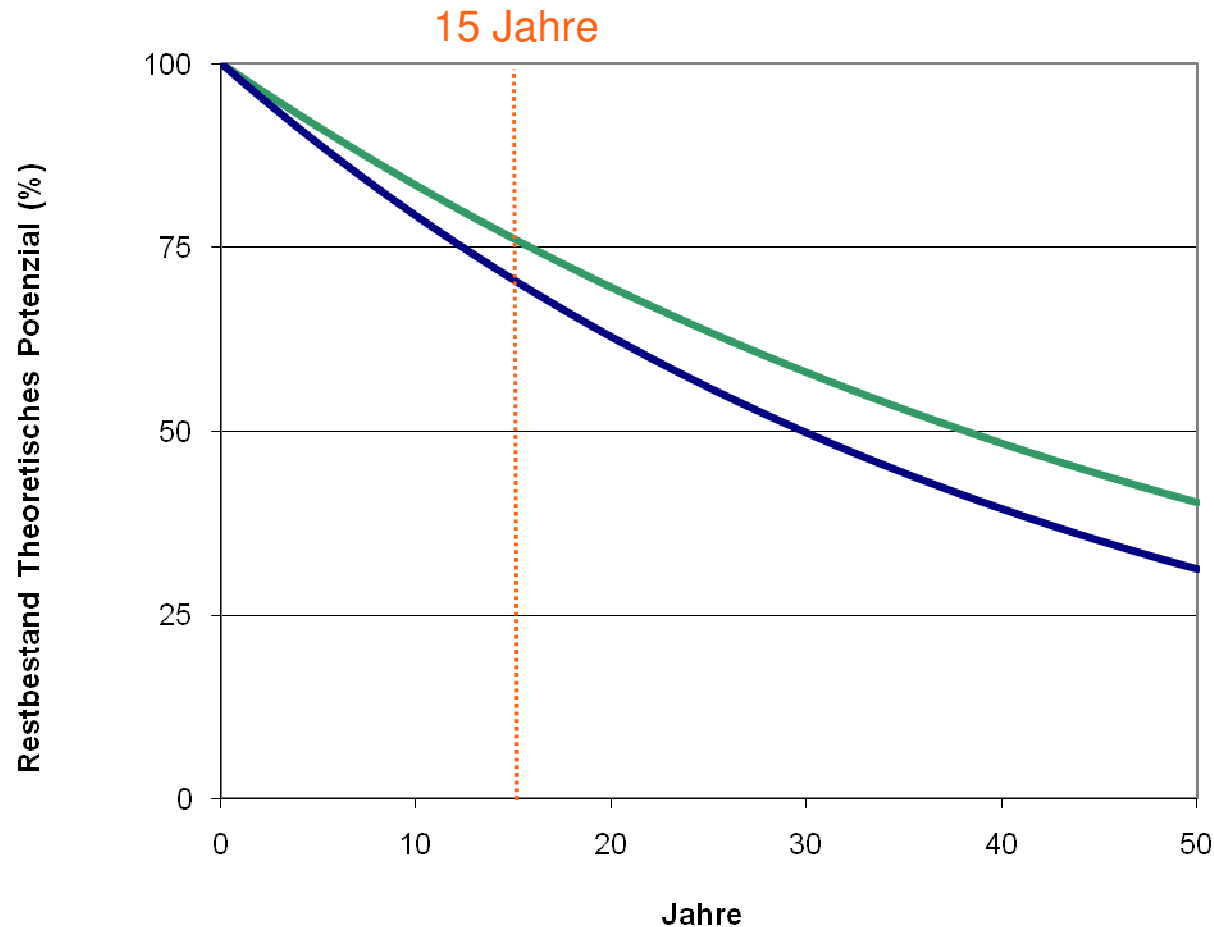
- Zwischen den Gemeinden abgestimmte Aktivierungsraten zur Bestimmung des realisierbaren Potenzials
- Konservative Annahme zur Aktivierbarkeit der gesamten Innenentwicklungspotenziale (alle Potenzialtypen) pro Jahr : **1,8 % für Kommunen im Ländlichen Raum**
2,3 % für Kommunen im Verdichtungsraum (inkl. Randzone)
- Das entspricht einer **Aktivierung von ca. 24 % bzw. 30% der Innenentwicklungspotenziale in 15 Jahren**



„konservativer“ Berechnungsansatz;
höheres Engagement der Gemeinden möglich ¹⁰

Berücksichtigung der Potenziale in der Bauleitplanung

Verlauf Aktivierungsraten



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

Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise

Wohnbauflächenbedarf

- Bedarf aus Belegungsdichterückgang
- Bedarf aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung

—

Potenziale im Bestand

- Noch nicht bebaute ausgewiesene Wohnbauflächen in Bauleitplänen
- Für Wohnbebauung aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich

=

Bedarf an Wohnbaufläche absolut

Beispiel für Plausibilitätsprüfung des Bauflächenbedarfs



**Fiktive Gemeinde (Unterzentrum) mit 5.450 EW im
Ländlichen Raum:**

1. Bedarf aus Belegungsdichterückgang

$$5.450 \text{ EW} \times 0,5 : 100 \times 15 \text{ Jahre} = 409 \text{ EW}^*$$

2. Zuwachs aus prognostizierter EW-Entwicklung

$$\begin{array}{r} 5.610 \text{ EW} - 5.450 \text{ EW} = 160 \text{ EW} \\ \hline 569 \text{ EW} \end{array}$$

* = fiktiver Einwohnerzuwachs (Weniger EW/WE, mehr Wohnfläche/EW)

Beispiel für Plausibilitätsprüfung des Bauflächenbedarfs



**Fiktive Gemeinde (Unterzentrum) mit 5.450 EW im
Ländlichen Raum:**

3. Ansatz des Orientierungswerts zu Einwohnerdichten aus
dem Regionalplan

Unterzentrum = 70 EW/ha

4. Berechnung des **relativen** zusätzlichen Flächenbedarfs

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

Beispiel für Plausibilitätsprüfung des Bauflächenbedarfs



**Fiktive Gemeinde (Unterzentrum) mit 5.450 EW im
Ländlichen Raum:**

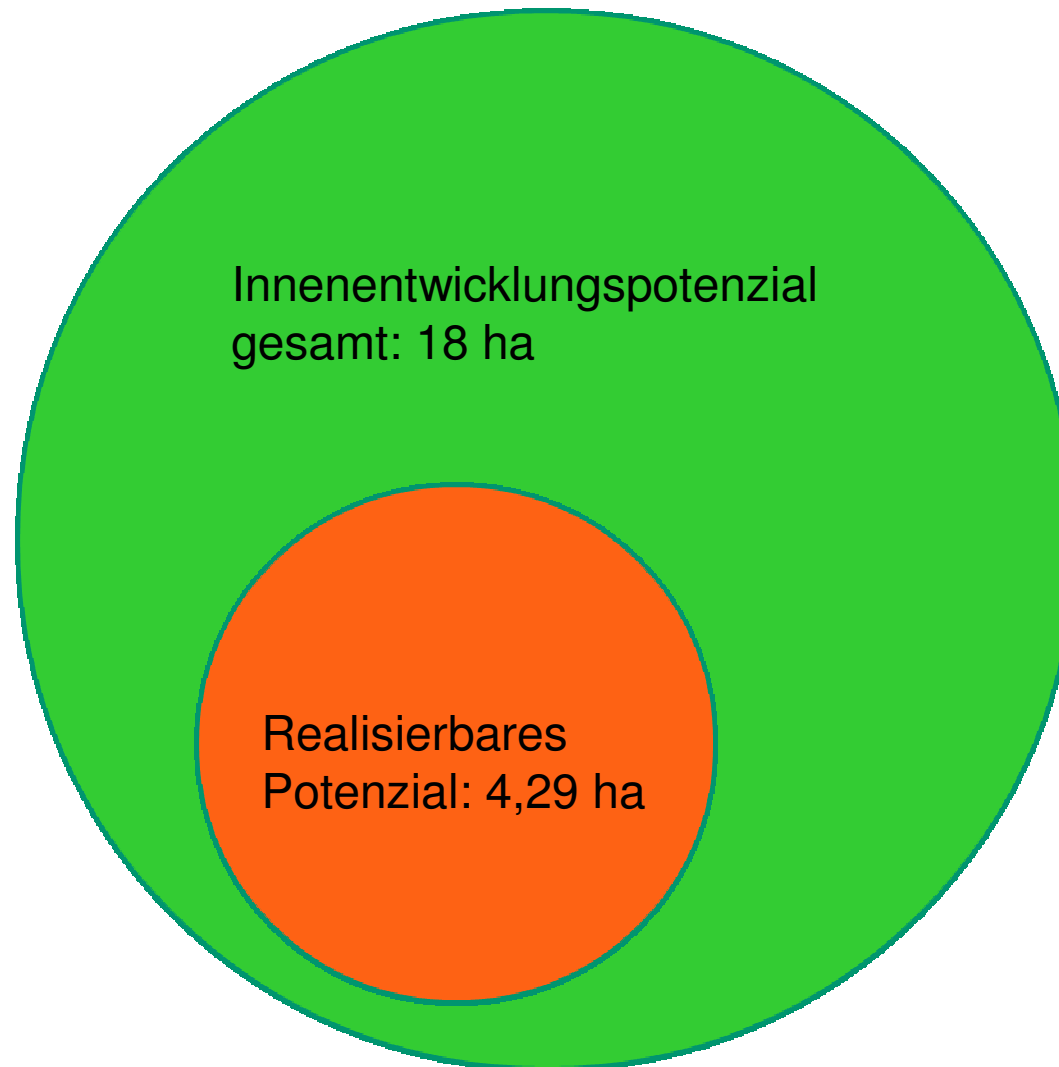
5. Bestimmung des realisierbaren Innenentwicklungspotenzials
(Planungszeitraum 15 Jahre)

18 ha theoretisches Innenentwicklungspotenzial

x 24 % (Aktivierungsrate 1,8%/Jahr)

= 4,29 ha realisierbares Innenentwicklungspotenzial

Beispiel für Plausibilitätsprüfung des Bauflächenbedarfs



Beispiel für Plausibilitätsprüfung des Bauflächenbedarfs



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

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

Berücksichtigung der Potenziale in der Bauleitplanung

Vorteile des dargestellten Berechnungsansatzes:

-Keine Berücksichtigung des kompletten
Innenentwicklungspotenzials

➔ konservativer, anteiliger Ansatz

-Rationelle Methode zur Bestimmung des aktivierbaren
Potenzials erspart Arbeitsaufwand einer
Einzelflächenbetrachtung zur Beurteilung der Aktivierbarkeit

Diskussion



Berücksichtigung von Innenentwicklungspotenzialen