



# 1. Workshop 2009

## Überblick über Standards der Siedlungsflächenentwicklung

# Tagesordnung

- Begrüßung | N. Schröder Klings
- Einführung und aktueller Projektstand | M. Buchert
- Siedlungsflächenentwicklung aus der Sicht eines Landkreises | H. Pfaff-Horn
- **Überblick über Standards der Siedlungsflächenentwicklung | C. Kauertz, H. Fischer**
- Arbeitsgruppen „Standards der Siedlungsflächenentwicklung“
- *Mittagspause*
- Zusammenführen der Ergebnisse der AGs | M. Buchert
- Ziele, Aufbau und Zeitplanung der Bestandsflächenbörse für die Region Freiburg | S. Müller-Herbers
- Vorstellung des Arbeitskonzepts Bestandsflächenbörse | D. Bleher
- Diskussion + Einschätzung / Anforderungen der Gemeinden
- Weitere Schritte / Resümee und Ausblick | M. Buchert

# Bisherige Arbeitsschritte

- Analyse von Flächennutzungsplänen
- Analyse von regionalplanerischen Vorgaben zur Siedlungsflächenentwicklung
- Zusammenstellung von Methoden zur Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen
- Analyse von Indikatorenansätzen zum Monitoring
- Durchführung von Experteninterviews

# Ziele der (Weiter-)entwicklung von Standards



1. Gemeinsame Methode zur Bemessung und Berücksichtigung von Innenentwicklungspotenzialen
2. Prüfkatalog zur qualitativen Siedlungsentwicklung in der Region
3. Monitoring der Siedlungsflächenentwicklung  
↳ *Bearbeitung im Rahmen des Workshops am 20.05.09*

1. Gemeinsame Methode zur Bemessung und Berücksichtigung von Innenentwicklungspotenzialen

# Bemessung und Berücksichtigung von Innenentwicklungspotenzialen



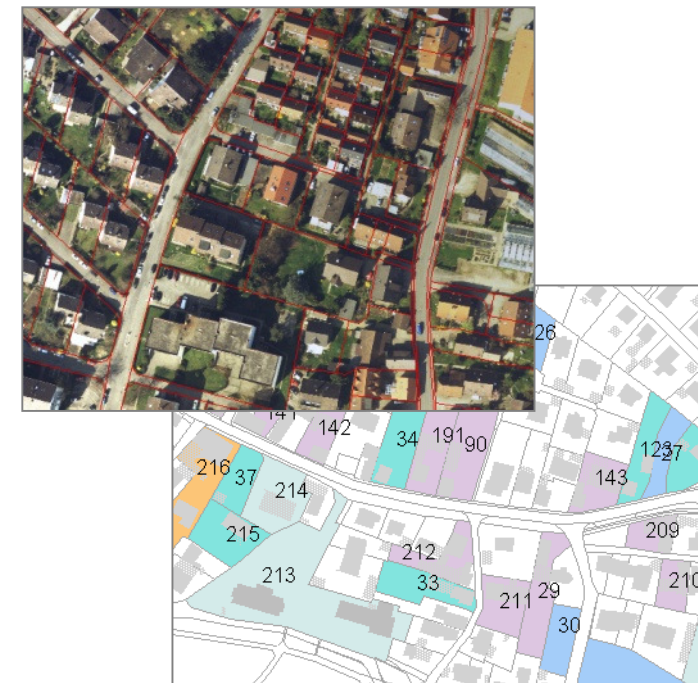
Ziel und Zweck:

- Grundlage für die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen
- Informationsgrundlage für die Bedarfsplanung / Grundlage für die Plausibilitätsprüfung im Rahmen der Bauleitplanung

# Bemessung und Berücksichtigung von Innenentwicklungspotenzialen

Varianten zur Bemessung von Innenentwicklungspotenzialen in den Kommunen der Region:

- Umfassende Innenentwicklungskataster
- Befragungen in den Kommunen
- Analyse ALK-Daten und Luftbilder
- Erstellung analoger Arbeitskarten
- Ermittlung zum Verkauf stehender Innenentwicklungspotenziale via Befragung
- ...



# Bemessung und Berücksichtigung von Innenentwicklungspotenzialen



Vorschlag (Mindest-) Anforderungen zur Bemessung von Innenentwicklungspotenzialen:

- Einheitliche Kategorien: Baulücken, Brachflächen, Leerstände
- Flächendeckende Erfassung in allen Ortsteilen
- Erfassung aller Potenziale ab Mindestgröße
- Überprüfung vor Ort

➔ Einheitlicheres Vorgehen in allen Kommunen als Voraussetzung für Gleichbehandlung bei der Berücksichtigung der Innenentwicklungspotenziale

# Bemessung und Berücksichtigung von Innenentwicklungspotenzialen



Vorschlag Erhebungskatalog (Excel-Vorlage):

- Laufende Nummer
- Kategorie (z.B. Baulücke)
- Flurstücknummer
- Straße
- Gemarkung
- Nutzung nach FNP

Lfd. Nr.	Kategorie	Flstck-Nr.	Straße	Gemarkung	FNP	
1	Baulücke	123/11	Goethestraße	458	Wohnen	
2	Baulücke	7896	Blumenstraße	458	Wohnen	
3	Baulücke	456	Im Wingert	458	Misch	
4	Leerstand	789/2	Hoher Weg	458	Wohnen	
5	Baulücke	9986	Meisenweg	789	Wohnen	
...						

*Erweiterungsoptionen:*

- *Eigentümername und –adresse*
- *Ergebnis Eigentümeransprache*

# Bemessung und Berücksichtigung von Innenentwicklungspotenzialen



Berücksichtigung der Innenentwicklungspotenziale in der Bauleitplanung:

- Jährliche Aktivierungsraten als Richtwerte für realisierbare Wohnbaulandpotenziale
- **Erfahrungswerte aus der Praxis**

Kommune	Flächentypen	Zeitraum	Auffüllungsgrad / in %	Jährliche Rate
Bamberg	Baulücken	1991-2005	140 von 351 Flächen / 40%	3,3%
Köln	Baulücken Mindergenutzte Flächen	1989-2007	3.000 von 5.700 Flächen / 53%	3,9%
Mülheim a.d. Ruhr	Baulücken	1990-2005	200 von 400 Flächen / 50 %	4,5%

# Bemessung und Berücksichtigung von Innenentwicklungspotenzialen



Möglichkeiten zur Berücksichtigung der Innenentwicklungspotenziale in der Bauleitplanung:

- Pauschale Berücksichtigung der Potenziale im Planungszeitraum, z.B. zu 20%
- Individuelle Aktivierungsraten je Kommune und Potenzialtyp
- Regionale Aktivierungsraten (in Abhängigkeit von Strukturmerkmalen, z.B. Raumstrukturtyp)
- ...

# Bemessung und Berücksichtigung von Innenentwicklungspotenzialen

## Beispiel Komreg-Aktivierungsraten (Basisszenario)

Raumtyp	Potenzialtyp	Aktivierungsrate in % pro Jahr
Verdichtungsraum inkl. Randzone	Baulücke	1,6
	Geringfügig genutzte Fläche	0,8
	Brache	2,8
	Althofstelle	1,8
Ländlicher Raum	Baulücke	1,3
	Geringfügig genutzte Fläche	0,6
	Brache	2,2
	Althofstelle	0,8

# Bemessung und Berücksichtigung von Innenentwicklungspotenzialen

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

# Bemessung und Berücksichtigung von Innenentwicklungspotenzialen



Aufgabenstellung in den Arbeitsgruppen:

- Zusammenstellung des Stands der Bemessung in den Kommunen
- Entwicklung einer gemeinsamen Vorgehensweise zur Bemessung
- Bestimmung von Mindestanforderungen für die Bemessung
- Entwicklung eines Ansatzes zur Berücksichtigung in der Bauleitplanung

## 2. Prüfkatalog zur qualitativen Siedlungsentwicklung in der Region

# Prüfkatalog zur qualitativen Siedlungsentwicklung



Ziel und Zweck:

- Effektive Bewertung und Auswahl von potenziellen Wohnbauflächen
- Qualitätsstandards für hochwertige und nachfragegerechte Wohnbauflächen in der Region
- Einführen eines „Qualitäts-Check“ für potenzielle Wohnbauflächen

# Prüfkatalog zur qualitativen Siedlungsentwicklung



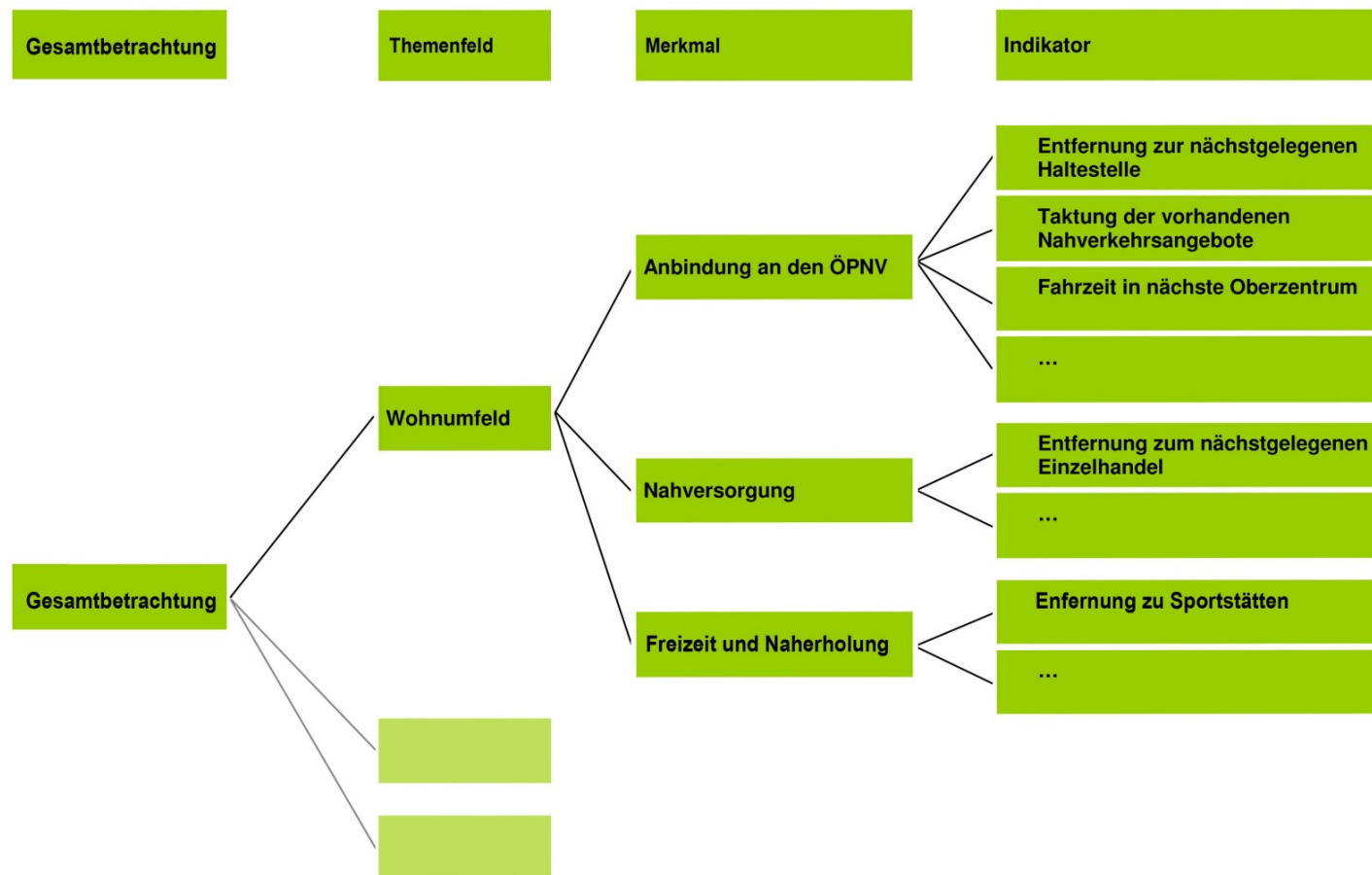
Prüfkatalog als Mittel zum Zweck:

Festlegen von Qualitätsmerkmalen für potenzielle Bauflächen  
in einem Prüfkatalog

- Wohnumfeld
- Anbindung und Erschließung
- Ökologische Belange
- Ökonomische Belange
- ...

# Prüfkatalog zur qualitativen Siedlungsentwicklung

Vorschlag für den methodischen Aufbau eines Prüfkatalogs  
(Beispiel Wohnumfeld)



# Prüfkatalog zur qualitativen Siedlungsentwicklung

## Ergebnis: Flächenpass

- Übersichtliche Darstellung aller relevanter Merkmale potentieller Wohnbauflächen
- Bewertung der Merkmale
- Ziel: Entscheidungshilfe bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen

### Flächenpass für Bauflächen

**Prüfergebnisse im Überblick**

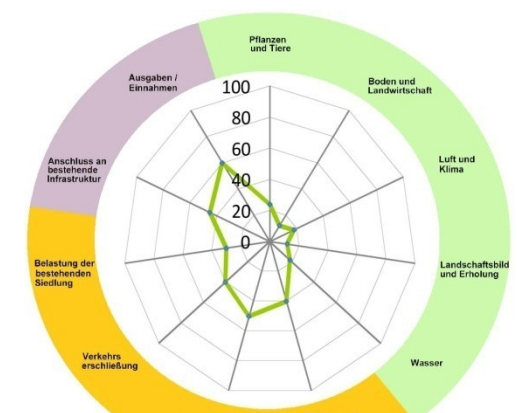
**A Allgemeine Angaben**

<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name der Gemeinde	Name des Gebietes
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Größe der bebaubaren Fläche in ha	Lage (Innerörtlich / Siedlungsergänzung / Siedlungserweiterung)
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Darstellung im geltenden FNP	Raumkategorie

**B Prüfkatalog für potenzielle Wohnbauflächen**

Themenbereiche	Ergebnis	Punkte
<b>Themenbereich Ökonomie</b>		
Anschluss an bestehende Infrastruktur	....	
Ausgaben / Einnahmen	....	
<b>Gesamtpunkte Ökonomie</b>		
<b>Themenbereich Ökologie</b>		
Bildung u		
Nahvers		
Verkehr		
Belastun		
<b>Gesamtpunkte Ökologie</b>		
<b>Themenbereich Soziales</b>		
Pflanzen u		
Boden u		
Luft und		
Landsch		
Wasser		
<b>Gesamtpunkte Soziales</b>		
<b>Gesamtpunkte</b>		

**Übersicht**



The radar chart displays scores for 11 themes. The scale ranges from 0 to 100. The scores are approximately: Pflanzen und Tiere (40), Boden und Landwirtschaft (40), Luft und Klima (40), Landschaftsbild und Erholung (40), Wasser (40), Bildung und Erziehung (40), Nahversorgung (40), Verkehrserschließung (40), Belastung der bestehenden Siedlung (40), Anschluss an bestehende Infrastruktur (40), and Ausgaben / Einnahmen (40).

# Prüfkatalog zur qualitativen Siedlungsentwicklung

Vorgehen:

Gemeinsame Sammlung von Qualitätsmerkmalen und möglichen Indikatoren für die Merkmale



Zusammenfassung und Entwicklung eines Prüfkataloges innerhalb des Projektteams



Vorstellung und Diskussion des Prüfkataloges im zweiten Workshop am 20.Mai

# Prüfkatalog zur qualitativen Siedlungsentwicklung



Aufgabenstellung in den Arbeitsgruppen:

- Schrittweise Entwicklung eines Prüfkatalogs
- Gemeinsame Diskussion von Merkmalen für qualitativvolles Wohnbauland
- Gemeinsame Suche nach praktikablen Indikatoren, die die Erfüllung der Merkmale messbar machen

# Prüfkatalog zur qualitativen Siedlungsentwicklung



Aufgabenstellung in den Arbeitsgruppen:

Wichtig für einen Prüfkatalog als Service für die Kommunen:

- einfache Anwendbarkeit
- Übersichtlichkeit
- auf vorhandenen Daten aufbauend