

Workshop: Flächen sparen

- Flächenmanagement in niedersächsischen Städten und Gemeinden

**Prof. Dr. Ruth Rohr-Zänker
Kommunalkongress Niedersachsen
Stadt & Klima
06. Mai 2014 in Hannover**

Flächen sparen als Ziel kommunaler Entwicklungsplanung

- ➔ Strategien für eine bedarfsorientierte, ressourcenschonende Bodennutzung
- ➔ komplexe Abwägungs- und Abstimmungsprozesse einbeziehen
 - ökologische, ökonomische, soziale Aspekte
 - Vielzahl an Interessen und Beteiligten
 - Kenntnisse über Flächenpotenziale und ihre Qualitäten
- ➔ **Flächenmanagement**


Flächenmanagement

- ➔ **Flächenpotenziale erfassen**
(Baulücken, Brachflächen, Leerstände, untergenutzte erschlossene Flächen, innerörtliche Hofstellen)
- ➔ **Flächen und Flächenmerkmale dokumentieren**
- ➔ **Flächenpotenzial bewerten (Nutzungseignung)**
- ➔ **Bauland-, Nutzungspotenziale kommunizieren**
(Politik informieren, Bürger einbinden, Eigentümer ansprechen, Immobilienbörsen, Förderprogramme)
- ➔ **Flächen nutzen**
- ➔ **Erfolgskontrolle**

Überblick über Situation des Flächenmanagement in niedersächsischen Städten und Gemeinden

➔ Systematische Erfassung von Baulandpotenzialen

- abgefragt in Wohnbauland-Umfragen der NBank im Rahmen der Regionalisierten Wohnungsmarkt-Beobachtung



Niedersächsisches Ministerium
für Soziales, Frauen, Familie,
Gesundheit und Integration

Wohnbauland - Umfrage 2014

Februar 2014

Name der Stadt /
Gemeinde / Samtgemeinde: _____ Landkreis/Region: _____

AnsprechpartnerIn: _____ Telefon: _____
E-mail: _____

Neuausweisung von Bruttowohnbauland in 2012 und 2013

Summe aller Wohngrundstückflächen (Nettowohnbauland) und die Summe aller Gemeinbedarfsflächen (beinhaltet auch die Infrastruktur-, Ausgleichs- und internen Verkehrsflächen) in einem bestimmten ausgewiesenen Wohnbaubereich, wobei stets nur dasjenige Land für Gemeinschaftsanlagen einzubeziehen ist, das für die Lebensfunktionen der betrachteten städtebaulichen Einheit selbst nötig ist.
Liegen keine Daten zum Bruttowohnbauland vor, kann es geschätzt werden. Richtwerte für den Faktor Nettowohnbauland zu Bruttowohnbauland sind 1:1,25 bei Eigenheimen und 1:1,5 bei Geschosswohnungsbauten.

1. Wurde Wohnbauland¹⁾ in der Zeit vom 01.01.2012 bis 31.12.2013 neu ausgewiesen²⁾?

2012		2013		Wenn weder 2012 noch 2013 Wohnbauland neu ausgewiesen wurde, dann gehen Sie bitte zu Frage 6.
Ja	Nein	Ja	Nein	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

1) WS-, WR-, WA- und WB-Gebiete sowie geschätzter Wohnanteil in Mf-, MD- und ggf. auch MK-Gebieten und Wohnnutzung in sonstigen Satzungen.
 2) Maßgebend ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans oder der sonstigen Satzungen nach BauGB.

2. Wieviel Wohnbauland wurde in Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen nach BauGB neu ausgewiesen? (Nach Satzungsbeschluss)

	2012	2013
Bruttowohnbauland in ha		
davon ausgewiesen nach § 13 a ³⁾ in ha		
davon auf ehemaligen Brachflächen in ha		

3) Unbebaute Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB.

3. Verteilen Sie bitte die unter Frage 2 genannten Flächen anteilig auf die Kategorien Familienheime und Geschosswohnungsbau⁴⁾.

	2012		2013	
	Geschosswohnungsbau	Familienheime	Geschosswohnungsbau	Familienheime
Bruttowohnbauland in ha				
mögliche Wohneinheiten				

4) Inklusive der Gemeinbedarfsflächen, die für die Lebensfunktionen der betrachteten städtebaulichen Einheit selbst nötig sind.

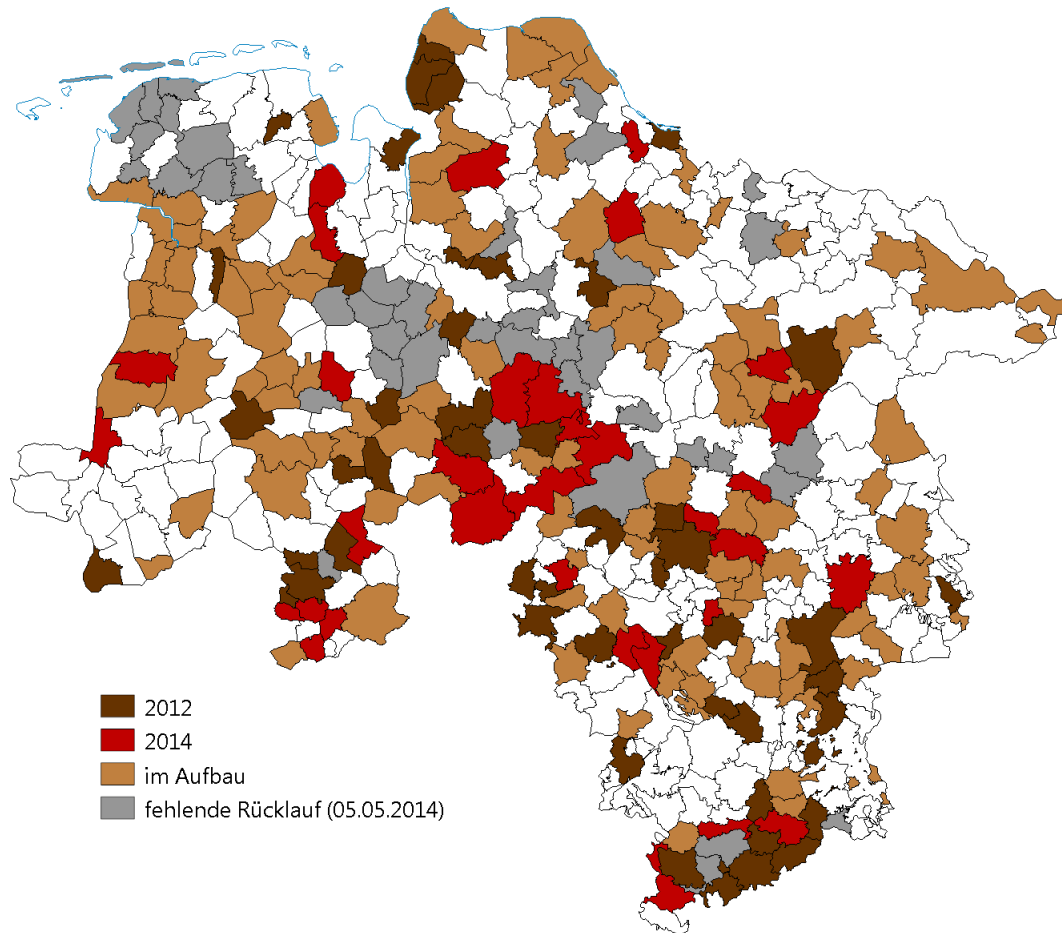
4. Wie viele ha der in der Frage 2 neu ausgewiesenen Flächen wurden bis zum 31.12.2013 bereits bebaut? Zählen Sie hierzu bitte auch unbebaute Flächen, für die eine Baugenehmigung erteilt wurde (oder vergleichbarer Stand bei genehmigungsfreien Vorhaben).

Bruttowohnbauland in ha	
davon auf ausgewiesenen Flächen nach § 13 a ⁵⁾ in ha	
davon auf ehemaligen Brachflächen in ha	

5) Unbebaute Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB.

1

Systematische Erfassung von Wohnbauland-Potenzialen (Baulücken, Brachflächen, Leerstand)



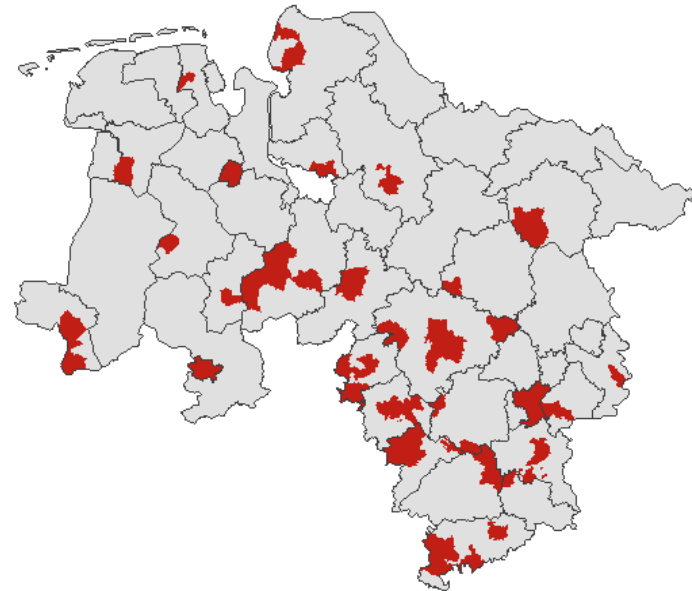
Einblick in die Praxis des Flächenmanagements in niedersächsischen Städten und Gemeinden

➔ Studie „Flächenmanagement im Einsatz“ 2012

- im Auftrag des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Frauen, Gesundheit und Integration
- Kommunen mit Flächenmanagement
- Online-Befragung und vertiefende persönliche Gespräche

➔ Befragte Kommunen gruppiert nach

- Zielen
- Verfahren (Erfassung, Umgang mit Informationen)
- Gestaltungs- / Steuerungsaktivitäten



Grobe Zuordnung der Städte und Gemeinden: Gruppe 1

➔ Kommunen mit hohem Leerstands-Risiko in Ortskernen

- Bevölkerungsverlust
- geringe Nachfrage nach Bauflächen

➔ Ziele

- Abwertung aufhalten
- Ortskerne stabilisieren



Grobe Zuordnung der Städte und Gemeinden: Gruppe 2

➔ Kommunen mit professioneller Stadtplanung

- meist langjährige Erfahrungen mit Flächenmanagement

➔ Ziele

- effektiver Einsatz öffentlicher Mittel
- Mobilisierung von Reserven in „guter Lage“ (Potenziale)

Entwurf Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Vorbereitung des Abschlussberichts – Anhang zur Ratsvorlage 2011 / 096

1 Einleitung

2 Moderne Stadtlandschaft / Siedlungstypen

3 Leitlinie Wirtschaft: Entwicklung einräumen!

4 Leitlinie Demographie: Jung bleiben!

5 Leitlinie Stadtlandschaft: Freiräume hegen!

6 Stadtbereichskonzepte

7 Agenda

Anhang

1 Steckbriefe Wohnungsbaupotentiale

2 Steckbriefe Entwicklungsflächen Gewerbe



Quelle: Stadt Langenhagen

<http://www.langenhagen.de/index.phtml?mNavID=1620.274&sNavID=1620.280&La=1>; Zugriff am 02.05.2014

Grobe Zuordnung der Städte und Gemeinden: Gruppe 3

➔ Kommunen mit Schwerpunktsetzung auf nachhaltige Stadt- / Ortsentwicklung

- Bodenschutz / Klimaschutz als politisches Ziel
- Bauflächenmanagement integriert in Klimaschutzprogramm



➔ Ziele

- Reduzierung / Vermeidung von Siedlungsflächenerweiterungen
- Sicherung und Aufwertung des Bestands
- Auslastung der Infrastruktur

Erfahrungen und Bewertungen der Kommunen

➔ Erhebliche personeller und materieller Aufwand

▪ systematischer Erfassung der Flächenpotenziale

- Flächen erfassen und kartieren
- Aufbau einer Datenbank mit Flächenmerkmalen
- Kontinuierliche Pflege von Karten und Datenbank

▪ Mobilisierung der Flächenpotenziale

- Eigentümeransprache
- Investorensuche
- Unterstützungs- und Beratungsleistungen
- Fördermittel bereit stellen
- Öffentlichkeitsarbeit
- Verwaltungsinterne Abstimmungen
- Interkommunale Kommunikation und Abstimmungen

▪ Erfolgskontrolle

Erfahrungen und Bewertungen der Kommunen

- ➔ Erheblicher personeller und materieller Aufwand
- ➔ **Sensibilisierung von Politik und Öffentlichkeit für Herausforderungen einer nachhaltigen Stadt- bzw. Ortsentwicklung**
- ➔ **Erfolgreiche Mobilisierung von Flächenpotenzialen**
- ➔ **Aufwertung von Ortszentren**
- ➔ **Zusätzliche attraktive Angebote an zentralen Standorten**
- ➔ **positive Resonanz von Eigentümern und Investoren**
→ Imagebildung
- ➔ **Reduzierung von Neuausweisungen**
- ➔ **Einspar-Effekte bei technischer Infrastruktur / Daseinsvorsorge**

Fazit

- ➔ **Konsequentes Flächenmanagement bringt Erfolge**
 - **Baulandpotenziale im Innenbereich größer als bislang bekannt**
 - **Innenentwicklungspotenziale lassen sich in höherem Maße aktivieren als allgemein angenommen**

- ➔ **Konsequentes Flächenmanagement erfordert erhebliche Ressourcen**
 - **ist (noch) die Ausnahme**
 - **gehört zu den Zukunftsaufgaben aller Städte und Gemeinden**

STADTREGION

Büro für Raumanalysen und Beratung

Hornemannweg 5
30167 Hannover

Tel. 0511 228 21 65

Fax 0511 228 24 61

Mail info@stadtregion.net

www.stadregion.net

Danke für's Zuhören