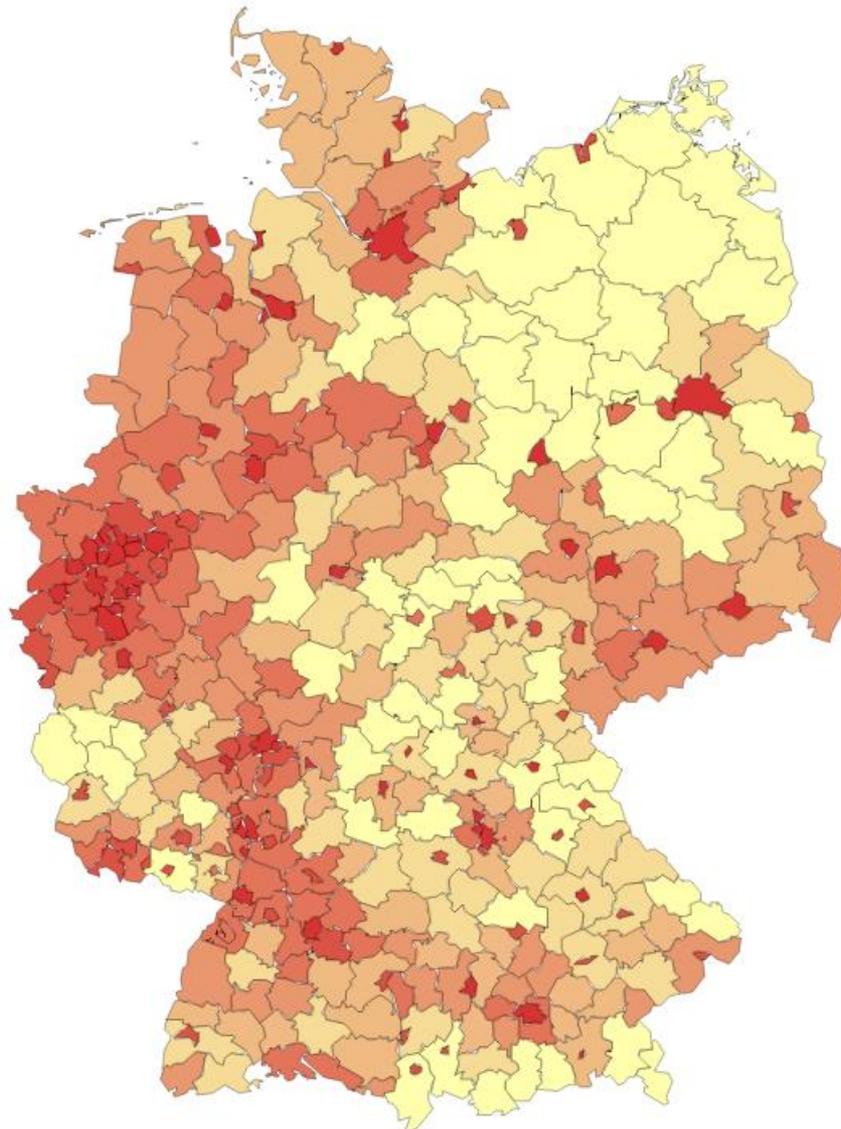


Innen vor außen, sozialgerecht und klimafreundlich – ist Baulandentwicklung heute die Quadratur des Kreises?

Baulandforum BAULANDENTWICKLUNG HEUTE UND IN ZUKUNFT
Alsfeld, 14. September 2023

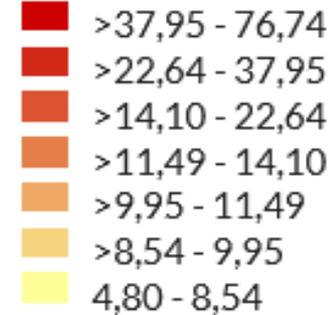


Fachbereich 1 Architektur · Bauingenieurwesen · Geomatik



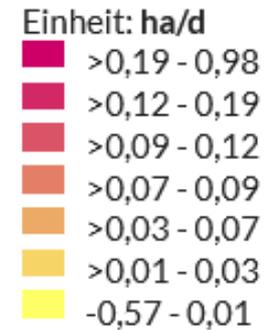
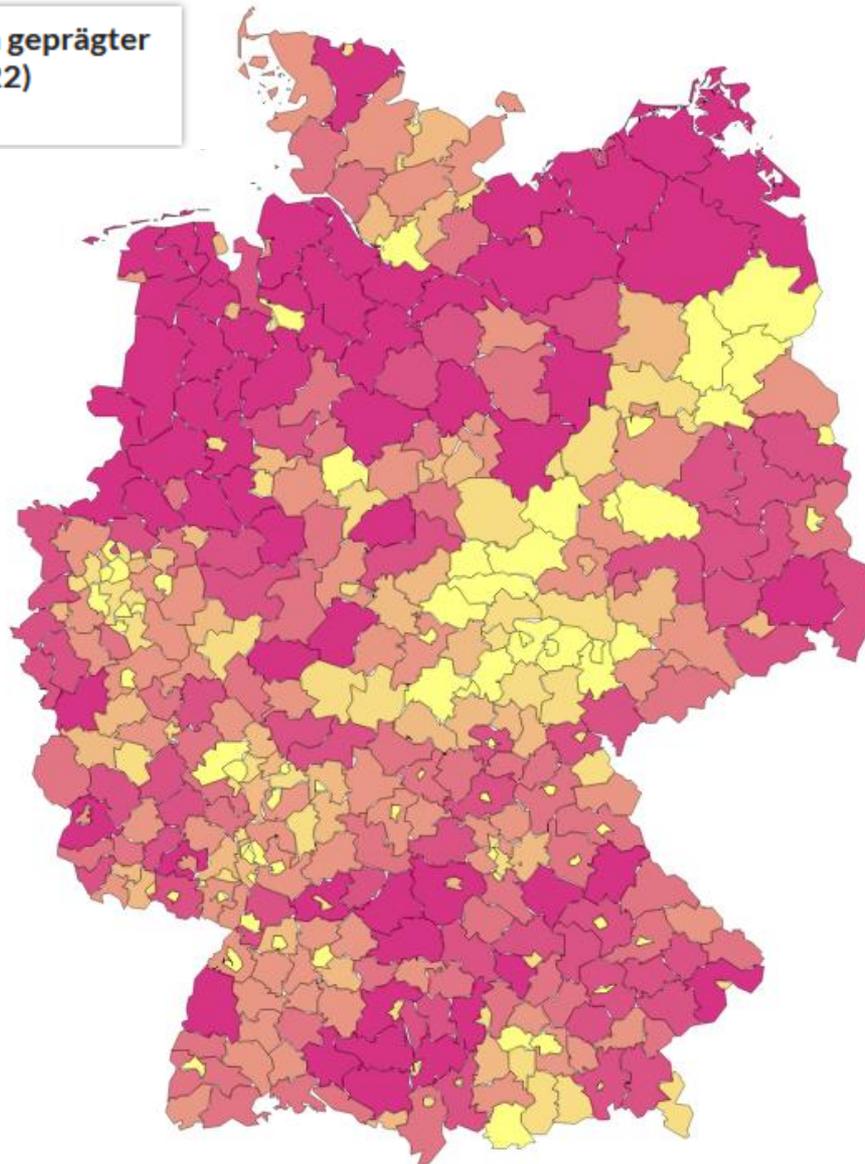
Anteil Siedlungs- und Verkehrsfläche an
Gebietsfläche (2022)
Kreise in Deutschland

Einheit: %



Ungebrochen: Flächenneuanspruchnahme

Flächenneuanspruchnahme baulich geprägter
SuV im Fünfjahresmittel (2022)
Kreise in Deutschland



IÖR-Flächenmonitor,
abgerufen 28. August 2023

Verlust von Freiraumfläche pro Einwohner (2021)

Kreise in Deutschland

Einheit: m²/Ew

>5,01 - 19,03

>3,30 - 5,01

>2,38 - 3,30

>1,59 - 2,38

>0,91 - 1,59

>0,34 - 0,91

-8,27 - 0,34

keine Daten, nicht berechenbar



IÖR-Flächenmonitor,
abgerufen 28. August 2023

Wofür wird Fläche am meisten gebraucht?



<http://www.leidorf.de>:
Anbindung Gewerbepark Gersthofen



Wofür wird Fläche gebraucht? Ausgleichsfläche

§ 13 BNatSchG – Allgemeiner Grundsatz

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

→ Das Prinzip: zum Ausgleich eines Eingriffs muss eine Fläche **aufgewertet** werden



Fläche für Wohnen

Neubaugelände in der Mehrheit der hessischen Gemeinden in den letzten 10 Jahren

Baugenehmigungen für Wohnungen je 1.000 Einwohner 2020

- bis unter 2
- 2 bis unter 3
- 3 bis unter 4
- 4 bis unter 5
- 5 und mehr



BBSR
Raumbeobachtungen,
abgerufen 28. August 2023



Wohnraum bedarfsgerecht gestalten

Sozialgerechte Bodennutzung ist ein Ziel des BauGB:

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und **eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung** unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Aber Wohnraum ist knapp, zumindest im niedrigen und mittleren Preissegment

Außerdem ist der Wohnungsbestand aus den 1960ern und 70ern bezüglich Größe, Grundrissen und energetischem Zustand nicht unbedingt bedarfsgerecht

Städtebauliche Verträge

In städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB werden „traditionell“ Kosten abgewälzt

Es geht aber natürlich auch, soziale und ökologische Ziele darin zu verankern

→ Beispielsweise die Anlage von Dachbegrünungen

→ Oder die Herstellung eines gewissen Prozentsatzes „bezahlbaren“ Wohnraumes

Baulandmodelle

Konzept, um mietpreisgebundenen Wohnraum entwickeln zu lassen (abhängig vom Projekt), hier können aber auch andere Ziele festgelegt werden (siehe Freiburg)

Mehr bezahlbare Wohnungen durch aktive Liegenschaftspolitik

Städt. Grundstücke / SEM:

- seit 2014: Konzeptausschreibung (z.T. mit Mietobergrenze 8,- €/m²)
- Grundstück: Festpreise €/m² GF: 300,-/600,-/1.050,- je nach Förderprogr.
- seit 2017 grundsätzlich Erbbaurecht
- Bindung: 60 - 80 Jahre

Private Grundstücke:

- Sozialbindung für 25-30 Jahre durch städtebauliche Verträge - SoBoN



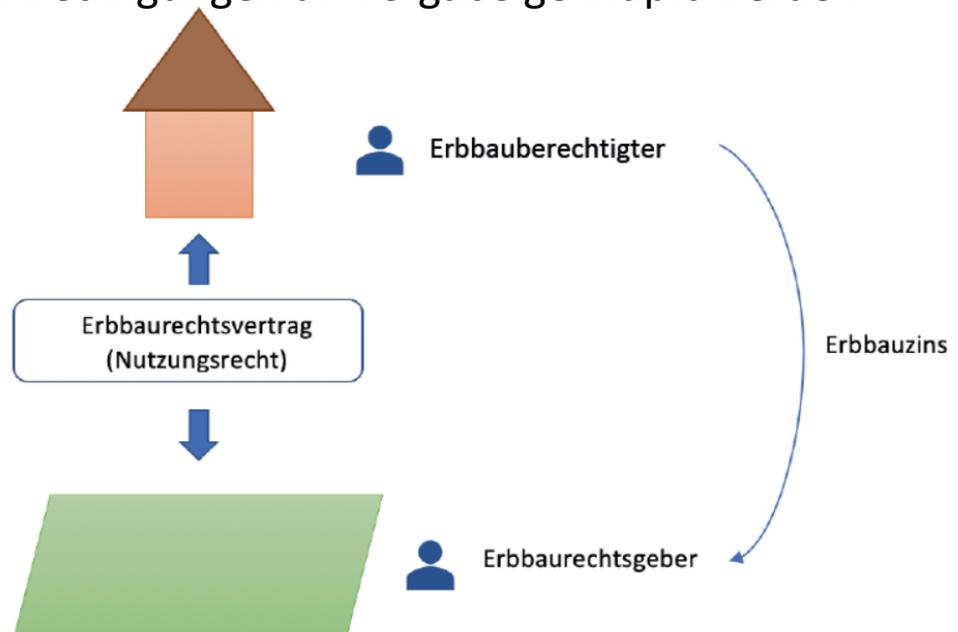
100% langfristig gesicherte bezahlbare Wohnungen



40% für 25-30 Jahre gesicherte bezahlbare Wohnungen

Erbaurecht

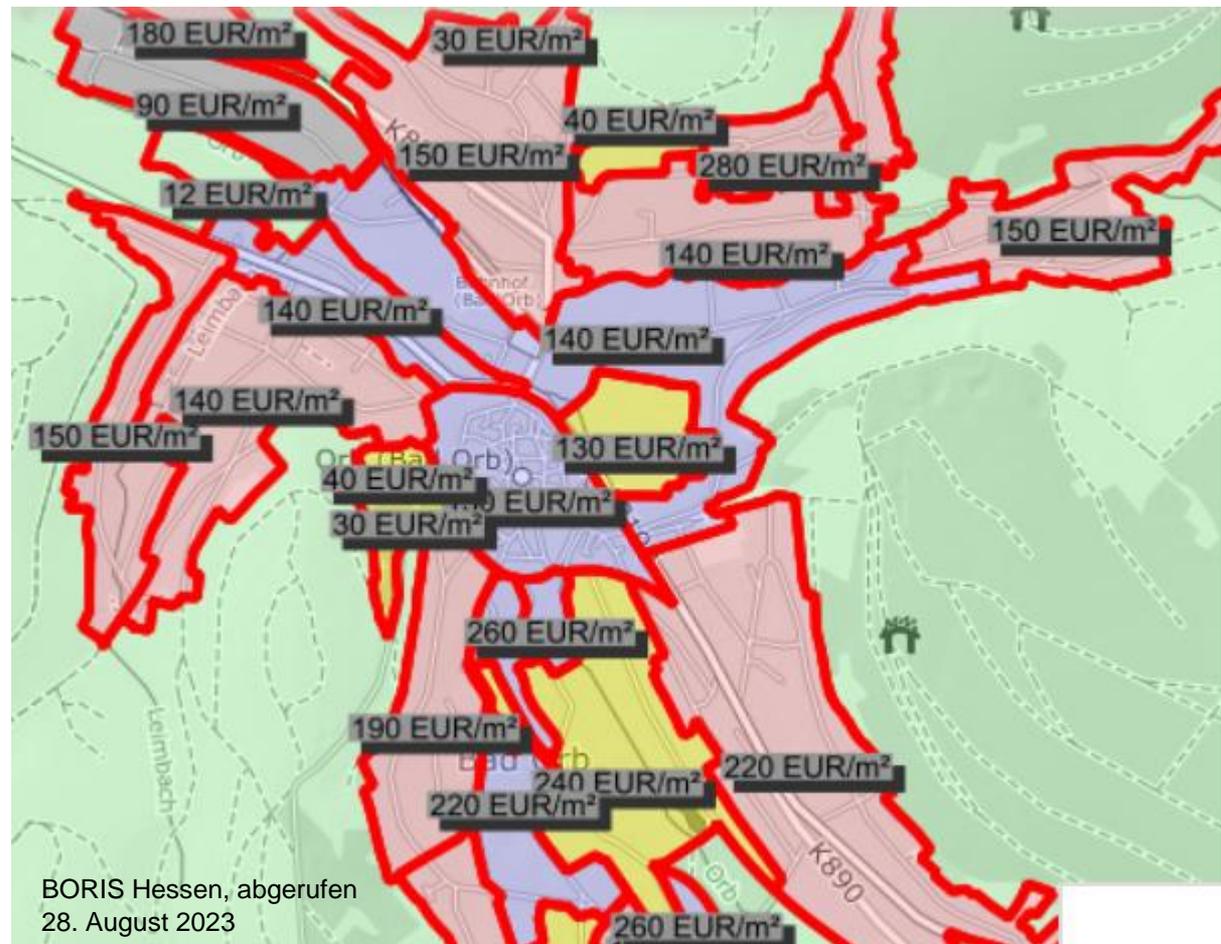
- Das Recht „auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbaurecht)“ (§1 Abs.1 ErbbauRG).
- auf einem fremden Grundstück, das sich nicht im eigenen Besitz befindet, kann Gebäude gekauft bzw. errichtet werden → rechtliche Trennung von **Grundstückseigentum** und **Gebäudeeigentum**
- Erbaurechtsvertrag → es können Bedingungen an Vergabe geknüpft werden



Sozialgerechte Bodennutzung und Innenentwicklung?

Gemeinden mit
stagnierenden
Bevölkerungszahlen

- Bodenpreise eher stabil hoch
- Vorhandenes Wohnraumangebot vor allem energetisch nicht zeitgemäß



Neuausweisung in Gemeinden mit stagnierender Bevölkerungszahl



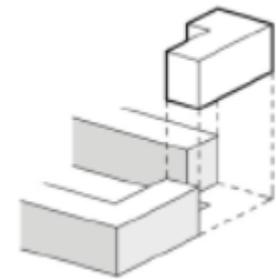
Neubaugelbiet 15
Wohnhäuser

Befragung
Eigentümer*innen der
102 Baulücken im
Gemeindegebiet mit
einem Fragebogen
→ Keine(r) war zum
Verkauf bereit.

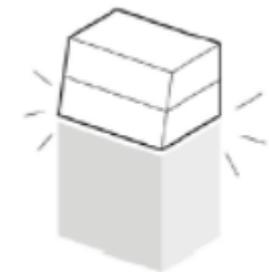
Bauliche Innenentwicklung

Innenentwicklung im engeren Sinne umfasst

- Nachverdichtung durch Aufstockung, Baulückenschließung, Built in my backyard
- Brachflächennachnutzung/-umnutzung
- Sanierungen



Vereinfachte B-Pläne der Innenentwicklung sollen das Prinzip „innen vor außen“ fördern



Innenentwicklungspotenzial nutzen

Durch ein Monitoring der Nutzungen (Nutzungsaufgaben, absehbare Nutzungsaufgaben) können Innenentwicklungspotenziale besser genutzt werden

Digitales Potentialflächenkataster Hessen



Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen



**Anmeldung
Potentialflächenkataster**



Aber warum ist Innenentwicklung so schwierig?

Eine Frage des Instrumentarium: gemeindliches Zugriff auf privates Eigentum sehr eingeschränkt, Baugebote sind (nicht nur politisch) schwierig

Kommunales Vorkaufsrecht in vielen Fällen nicht ausreichend, weil es kein generelles Bodenbevorratungsmittel ist, weshalb Baulücken beispielsweise als „Enkele-Stücke“ unbebaut bleiben

Eine Frage der Kosten: Gemeinden dürfen Grundstücke zum Marktwert erwerben, gerade in angespannten Märkten bezahlen aber Investor*innen sehr viel höhere Preise

Eine Frage des Gegenwinds: Insbesondere build-in-my-backyard stößt auf Ablehnung

Eine Frage der Flächeneignung: Innergemeindliche Freiflächen sollten oft auch genau das bleiben: frei!

Ökologische Nachhaltigkeit im BauGB

Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine **menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung**, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Blaue Innenentwicklung: Schwammstadt

Retention von Niederschlägen, um Spitzenabflüsse zu reduzieren. Um nicht nur Gewässer, sondern auch Kanalisation zu entlasten, ist neben Regenrückhaltebecken ein dezentraler Rückhalt direkt am Ort des Niederschlagswasseranfalls erforderlich.

Entsiegelung: Austausch von versiegelten Oberflächenbelägen im Bestand und Berücksichtigung der Versiegelungsproblematik bei Neuplanungen reduziert Oberflächenabfluss

Versickerung: Mulden-Rigolen-Systeme zur Abflussreduzierung bei schlecht durchlässigen Böden, Versickerung auf Privatgrundstücken

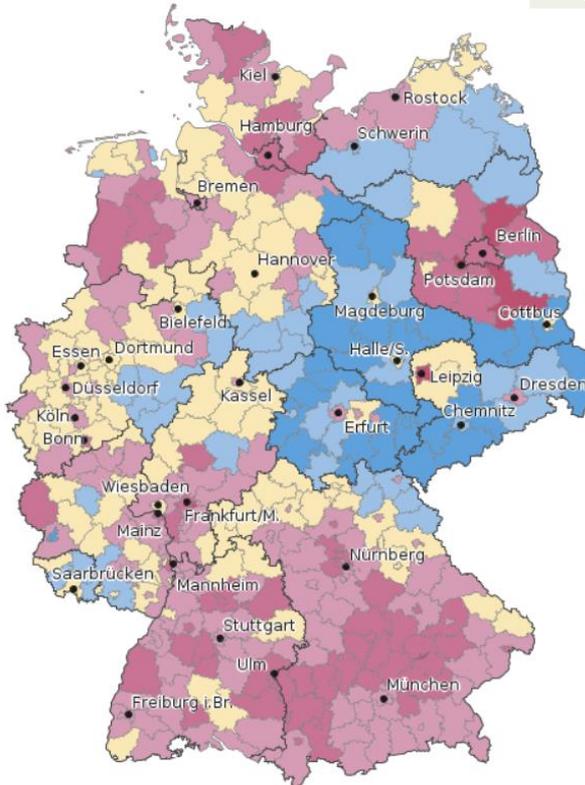
Verdunstung: Erhöhung der Verdunstungsleistung von Baugebieten durch Gründächer, Aufstockung von Tiefgaragendächern mit Speicheraufbauten etc.

Aber auch für Wohlgefühl und Wertigkeit: Wasser integrieren

Fläche für Wohnen: wer's braucht

Entwicklung der Bevölkerung in Prozent 2015 bis 2020

- bis unter -3
- -3 bis unter -1
- -1 bis unter 1
- 1 bis unter 3
- 3 bis unter 5
- 5 und mehr



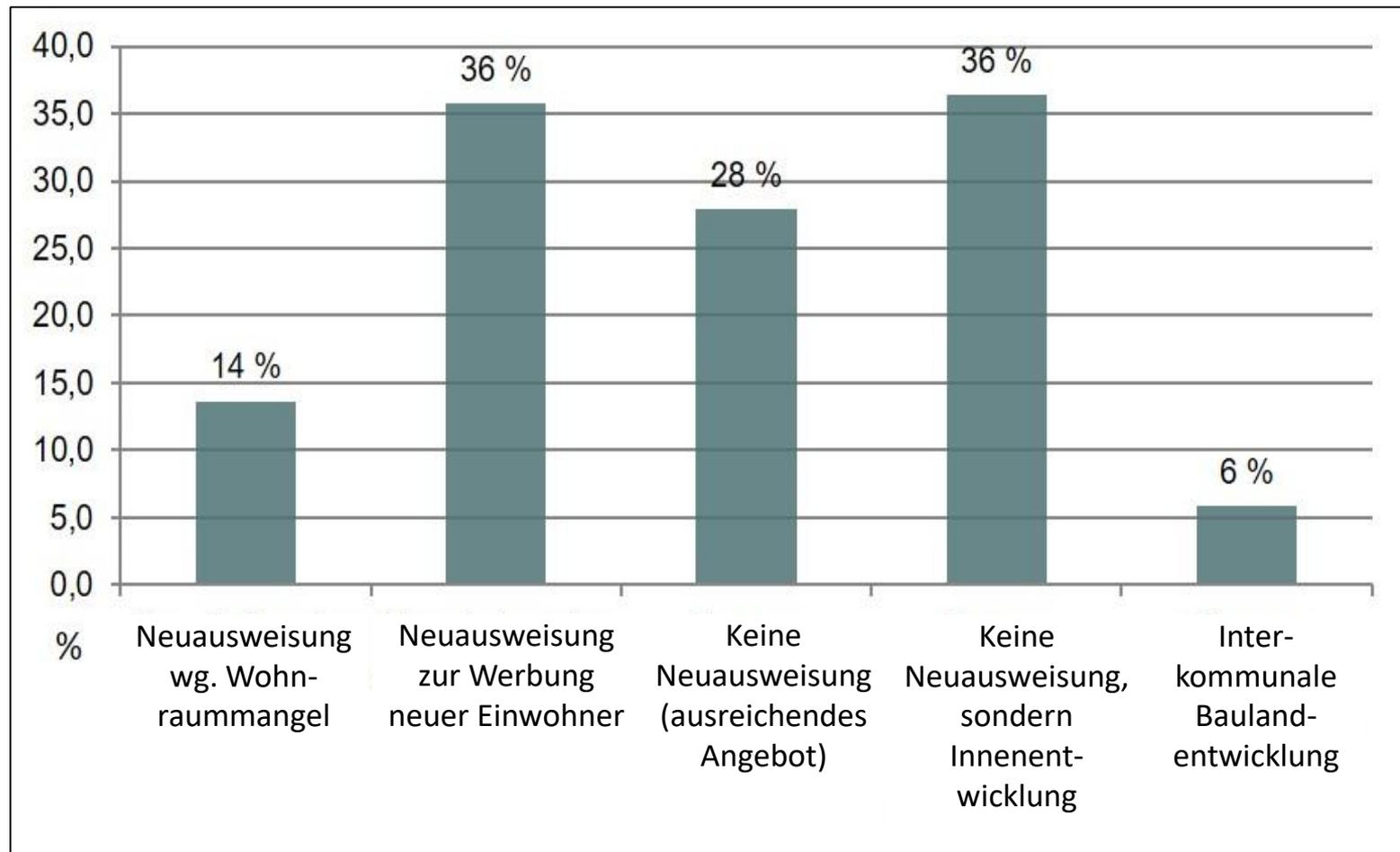
ischutzklärung

Impressum | © BBSR Bonn 2023

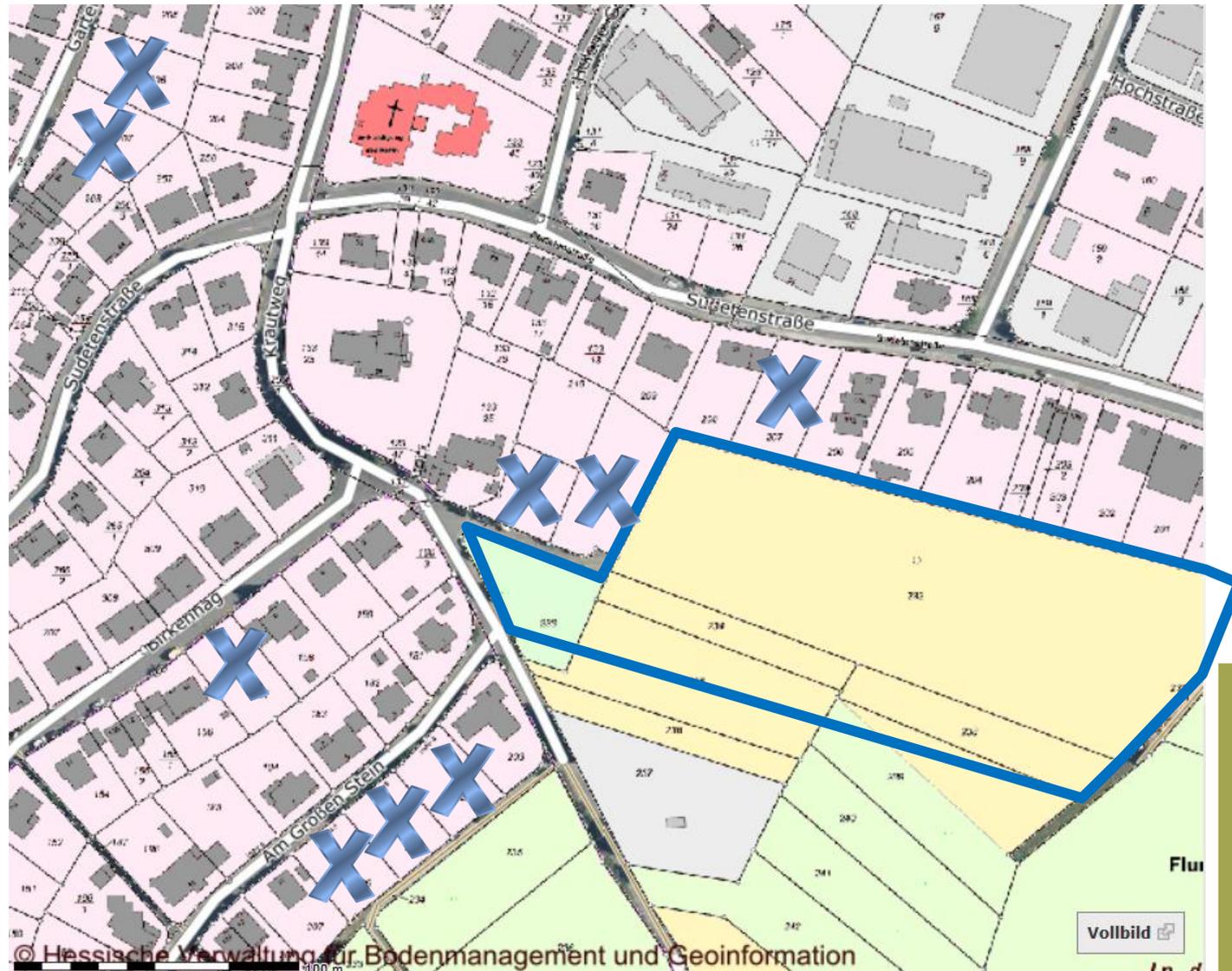
Wohnbevölkerung						
2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
6.899	6.892	6.853	6.853	6.841	6.818	6.831



Gängige Praxis: Befragung von 220 Gemeinden mit Bevölkerungsverlust



Neuausweisung in Gemeinden mit sinkenden Bevölkerungszahlen



Donut

Förderung von Leerstand im Bestand durch Neuausweisung (Art des Donut-Effekts),
denn keine Abwanderung bedeutet nicht Einwohnergewinn

Leerstand im Ortskern bedeutet häufig Verfall ortstypischer Bebauung

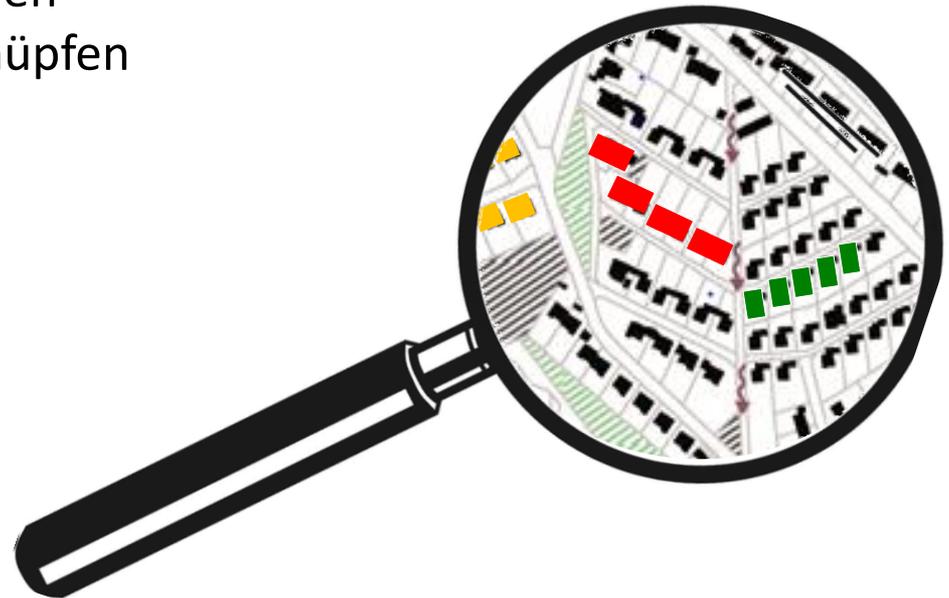


Leerstand

Leerstandserfassung IST in Wohngebäuden:

- Über anonymisiertes Melderegister in Verbindung mit
- Katasterdaten

Anschließend Meldedaten geokodieren
und mit den Katasterdaten verknüpfen

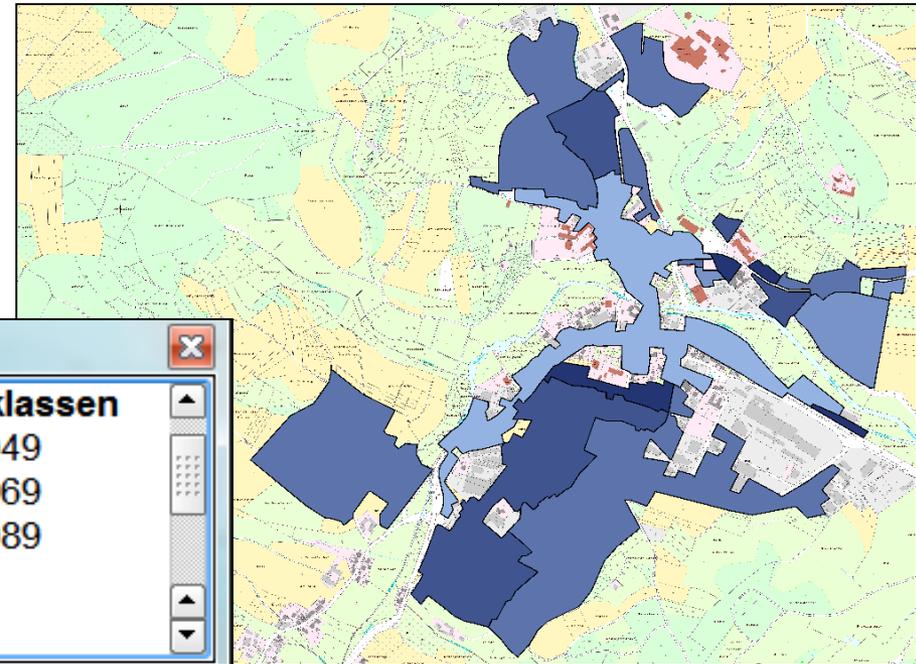
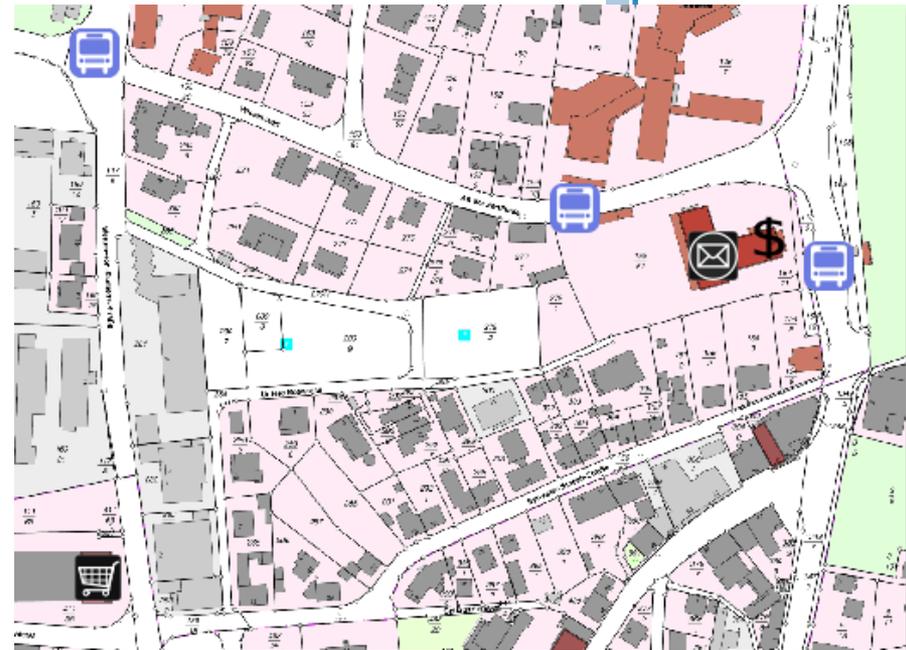


Leerstandsrisiko

Leerstand in Verbindung mit

- Verlärmung,
- Erreichbarkeiten von (Versorgungs-)Einrichtungen etc.

Leerstandsrisiko ist aber auch objektabhängig (z.B. kein Liehaberobjekt)



Wie kommt man am besten zur Innenentwicklung?

Befragung von Kommunen, die trotz Bevölkerungsrückgang kaum Leerstand haben

Der Schlüssel zum Glück: Keine Neuausweisungen



Bewusstsein bei Bevölkerung

Grenzenloses Wachstum ist auch bei der Bevölkerung nicht mehr gefragt, in der jüngeren Generation ist oft weniger mehr

Lieber Klasse statt Masse: Kleine Flächen für gewerbliche Erweiterungen für Familienbetriebe, Förderkonzepte für Baulücken und Bestandsgebäude

Gemeinschaft: ob Gemeinschaftsgarten oder Pflege von Gewässerrandstreifen – die grüne Innenentwicklung ist meist beliebt



Fazit

Es geht nicht immer ohne Außenentwicklung, denn manchmal ist die Klimaanpassung oder die sozialgerechte Bodennutzung wichtiger

Ehrlich zu sich selbst sein: Bauen gegen den Leerstand hilft weder dem Klima noch dem Geldbeutel und hält den Bevölkerungsrückgang nicht auf

Die Prioritätensetzung ist wichtig, muss klar kommuniziert und am besten mit den Bürger*innen abgestimmt sein

