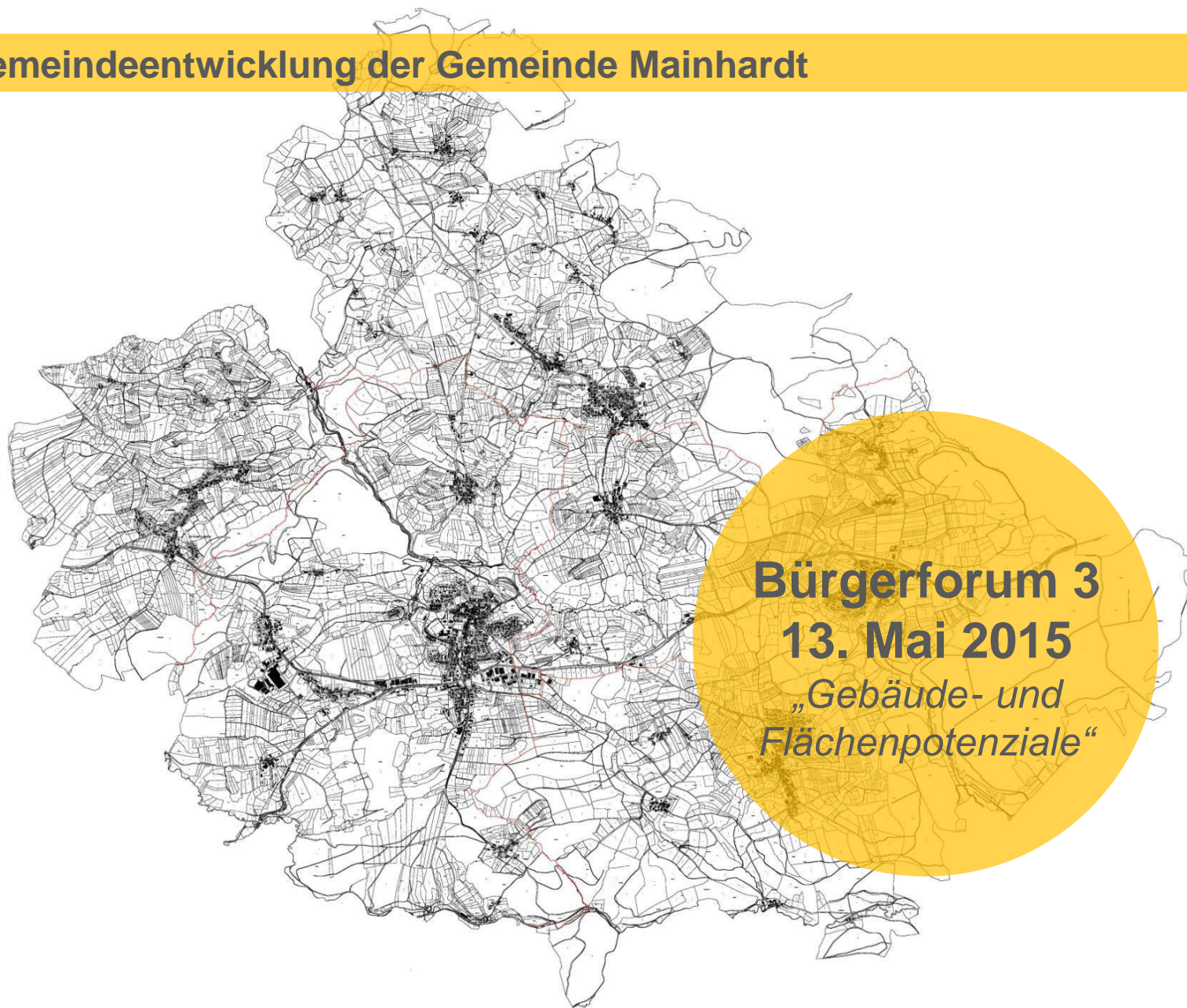


Gemeindeentwicklung der Gemeinde Mainhardt



Bürgerforum 3
13. Mai 2015
*„Gebäude- und
Flächenpotenziale“*

Projektteam



Ulrike Datan

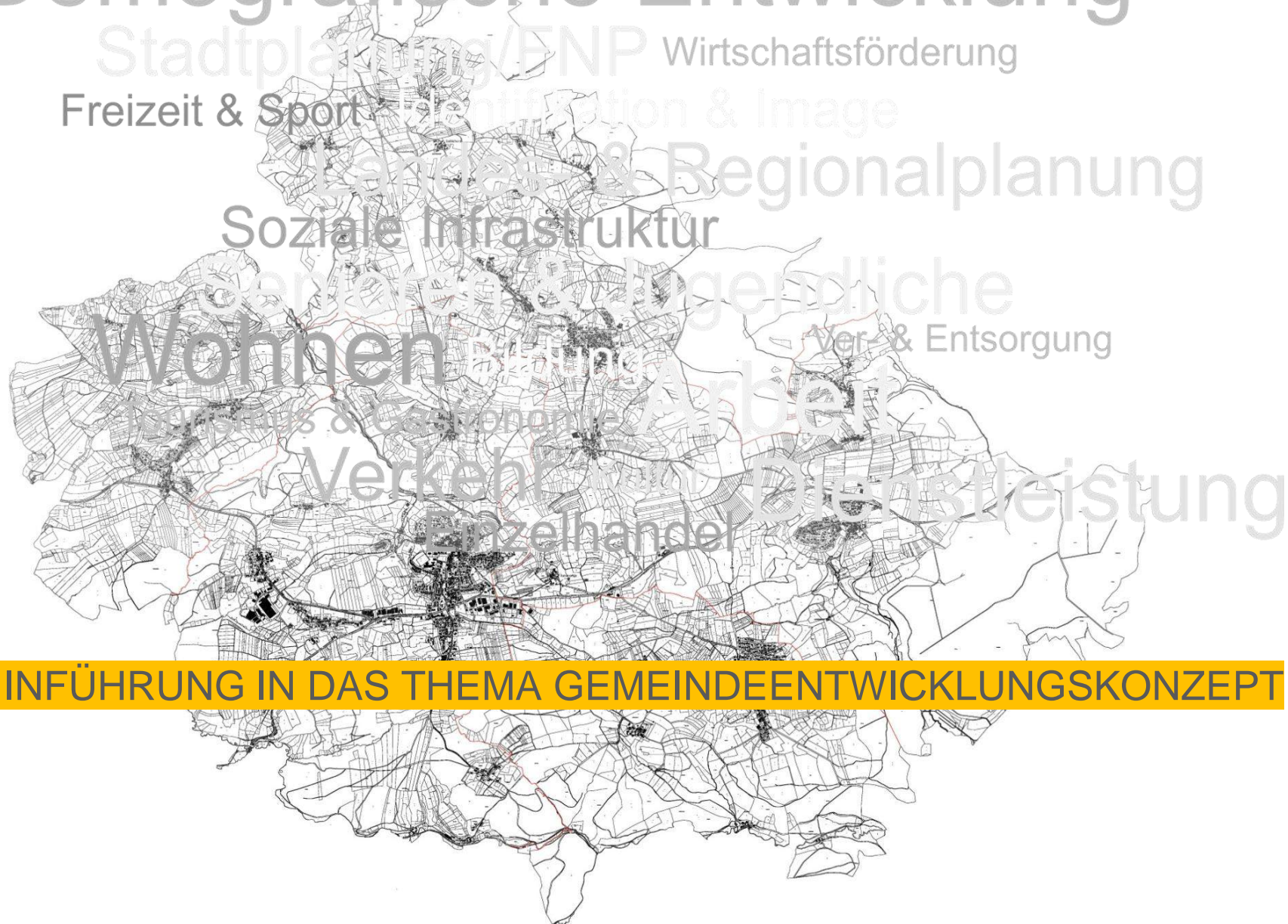
Dipl.-Ing.
Landschaftsarchitektur

M.Eng. Stadtplanung

Bürgerforum 3: Worum geht es heute?

- 18.00 Uhr** Begrüßung durch Herrn Bürgermeister Komor
- 18.10 Uhr** Einführung in das Thema und Vorstellung des geplanten Vorgehens durch die STEG
Vorstellung der Themen, Schwerpunkte und Überlegungen
- 18.45 Uhr** kurze Vorstellung der Teilnehmer mit Nennung ihrer Erwartungen und Interessen
Gruppenbildung und Bestimmung Gruppensprecher
- 18.50 Uhr** Beginn der Arbeitsphase als Gruppenarbeit:
- Benennung und Verortung der Projekte/ Maßnahmen
 - Diskussion und evtl. Priorisierung der Projekte/ Maßnahmen innerhalb der Gruppe
- 20.00 Uhr** Vorstellung der Arbeitsergebnisse der jeweiligen Gruppe durch Gruppensprecher
Übernahme auf einen Masterplan
- 20.45 Uhr** Diskussion
- 21.00 Uhr** Zusammenfassung der Ergebnisse und weiteres Vorgehen
- 21.15 Uhr** Verabschiedung

Demografische Entwicklung



EINFÜHRUNG IN DAS THEMA GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT

Warum wird ein Gemeindeentwicklungskonzept benötigt?



Wie sieht die zukunftsfähige Gemeinde Mainhardt aus?

Was sind Zukunftsaufgaben und Herausforderungen?

Welche sind die zukünftigen Themen zur Entwicklung der Gemeinde Mainhardt?

Diese Fragestellungen beschäftigen:

- **Verwaltung**
- **Bürgermeister**
- **Gemeinderat**
- **Bürger und Akteure der Gemeinde Mainhardt**

Warum wird ein Gemeindeentwicklungskonzept benötigt?



Das gemeinsam erarbeitete
Gemeindeentwicklungskonzept soll

Leitlinien und Zielsetzungen

für richtungsweisende Entscheidungen
der Gemeindeentwicklung für **alle** Akteure darstellen.

Warum wird ein Gemeindeentwicklungskonzept benötigt?



In einem Gemeindeentwicklungskonzept werden

- **strategische Entwicklungsziele und**
- **Handlungsschwerpunkte**

mit räumlichen, ökonomischen, sozialen und ökologischen Entwicklungen formuliert und koordiniert sowie

- **konkrete Maßnahmen und**
- **Projekte**

benannt.

Warum wird ein Gemeindeentwicklungskonzept benötigt?



Das Entwicklungskonzept für Mainhardt soll

- einen Prozess einleiten
- die gesamte Gemeinde betrachten
- Entwicklungspotenziale erkennen und nutzen
- zukunftsfähige und ortsspezifische Modelle und Projekte entwickeln
- alle Akteure einbinden
- Grundlage sein für kommende kommunalpolitische Entscheidungen

Warum ein Bürgerforum zum Thema „Gebäude- und Flächenpotenziale“?



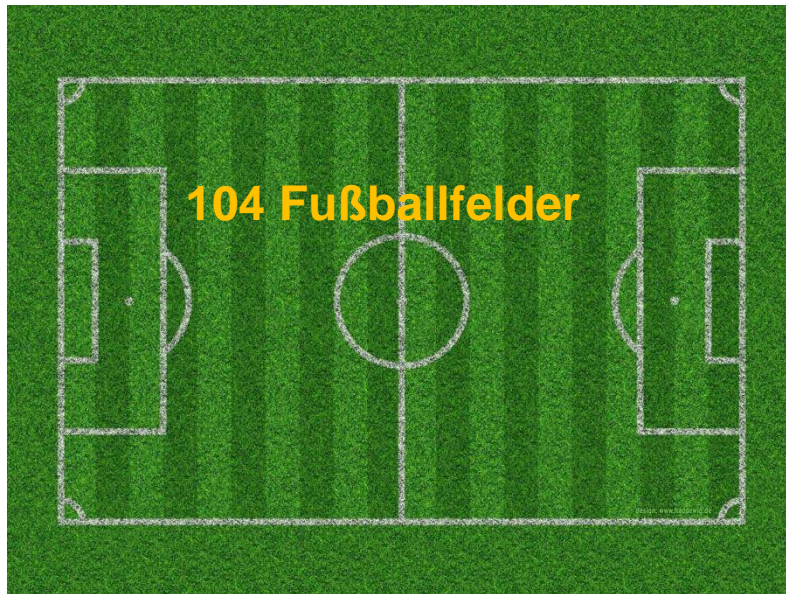
Kleine Lücken?

Große Wirkung!

Warum ein Bürgerforum zum Thema „Gebäude- und Flächenpotenziale“?

Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes 2002:

- Reduzierung der **täglichen** neuen Flächeninanspruchnahme (Siedlungs- und Verkehrsfläche) bis 2020 von 73 ha auf 30 ha



Warum ein Bürgerforum zum Thema „Gebäude- und Flächenpotenziale“?



§1a Abs. 2 BauGB :

- Stärkung der **Innenentwicklung**
insbes. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen,
Nachverdichtung, Begrenzung der Bodenversiegelung
zu beachten in der kommunalen Bauleitplanung

§1 Abs. 5 BauGB:

- Planungs**grundsätze**
vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung

Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise bei Änderung des FNP:

- Abzug von Baulücken bei Wohnbauflächenneubedarf (Folgen: Angebotsverknappung, höhere Grundstückspreise)
- Negatives Bevölkerungsentwicklung, aber lokale Bevölkerungsgewinne

Raumentwicklung in der Abwägung

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, aber Sicherung der wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstandortes, angemessene und ausreichende Wohnraumversorgung (konkurrierende Nutzungen)

Warum ein Bürgerforum zum Thema „Gebäude- und Flächenpotenziale“?



Tendenzen der Flächeninanspruchnahme:

- Wohnfläche pro Kopf von 42 m² (2000) auf 48 m² (2015)
- Trend zum freistehenden Einfamilienhaus/ Stadtvilla
- Ebenerdige Gewerbe- und Einzelhandelsgebäude
- Großprojekte im Sport- und Freizeitbereich
- Fahrzeugverfügbarkeit und Führerscheinbesitz
- Zunehmende Freizeit und Naherholung



aber:

- Verdopplung der Wohndichte > Halbierung der Erschließungskosten
- Stetige Abnahme der Siedlungsdichte
- Negative Bevölkerungsentwicklung

Konflikt!

fehlende praktikable
(Rechts)Instrumente

„Enkelbauplätze“

Innenentwicklung in Verbindung mit
vorhandenen Flächenpotenzialen in
Privatbesitz und deren Verfügbarkeit

fehlendes
Bewusstsein für
Entwicklung/ Folgen

fehlende
Notwendigkeit der
Veräußerung/
Entwicklung

Erwartungshaltung
der Eigentümer an
Marktanpassung

Warum ein Bürgerforum zum Thema „Gebäude- und Flächenpotenziale“?

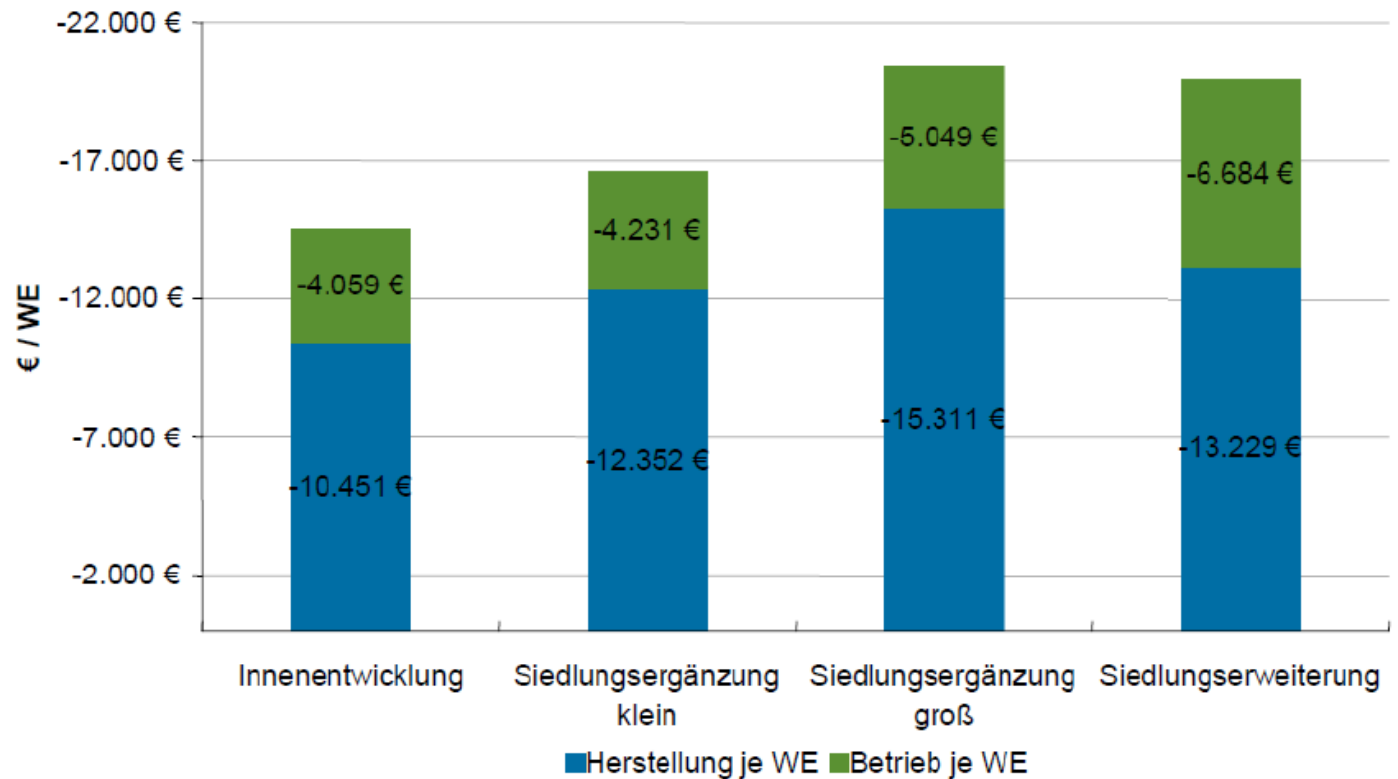
**Bauen in
gekennzeichneten
Flächen erlaubt**

Vorteile von Innenentwicklungspotenzialen:

- Es entstehen neue Nutzungen und Projekte ohne zusätzlichen Flächenbedarf!
- Leben im gewachsenen Bestand
- Bessere Lagen
- Vorhandene Infrastrukturen
- Bessere Auslastung vorhandener Infrastrukturen
- Intakte Nachbarschaften und lebendiges Wohnumfeld
- Heterogenisierung der Altersstrukturen in Quartieren
- Kurze Wege
- Erhalt von Landschaftsraum am Siedlungsrand
- Innerörtliche Belegung und Aufwertung
- Bewahrung und Entwicklung des Ortsbildes
- Reparatur der Siedlungsstrukturen
- Vermeidung erstmaliger und laufender Kosten für neue Siedlungserweiterungen

Warum ein Bürgerforum zum Thema „Gebäude- und Flächenpotenziale“?

Siedlungstypen im Kostenvergleich



Quelle: Osterhage: LEAN² - ILS Dortmund 2009

Leerstandsmanagement und Flächenverfügbarkeit

**Bauen in
gekennzeichneten
Flächen erlaubt**

Lösungen?

- > Keine Beschneidung der Eigentumsrechte
- > Keine Einschränkung kommunaler Selbstverwaltung

fehlende Instrumente:

- Für Aktivierung von Flächen im privaten Eigentum
- Flächentausch, da Gemeinde nicht Eigentümer ist (Verhandlungsmasse)

Leerstandsmanagement und Flächenverfügbarkeit

**Bauen in
gekennzeichneten
Flächen erlaubt**

(freiwillige) Instrumente und Maßnahmen:

- Flächenmanagement und Flächenkreislaufwirtschaft
- Erfassung von Brachflächen, Baulücken und leerstehenden Gebäuden in einem Kataster
- Baulückenbörse
- Private Grundstücksfonds mit öffentlichen und privaten Flächen
- Stärkung interkommunaler (interregionaler) Kooperation
- Vernetzung der beteiligten Akteure und zielgruppenspezifische Kommunikation
- Bewusstseinsbildende und akzeptanzfördernde Maßnahmen für Gemeinde, Grundstückseigentümer, Investoren und Öffentlichkeit
- **Ansprachestrategien**
- (Sicherungssatzung für Vorkaufsrecht in Stadtumbaugebieten)
- Wirtschaftlichkeitsvergleiche

Leerstandsmanagement und Flächenverfügbarkeit



Gefördert vom

Bundesministerium
für Bildung
und Forschung



FONA
Forschungsinstitut für nachhaltige
Entwicklungen
BMBWF

Ergebnisse REFINA-Forschungsprojekt:

Stephanie Bock, Ajo Hinzen und Jens Libbe (Hrsg.)

Nachhaltiges Flächenmanagement – Ein Handbuch für die Praxis

Ergebnisse aus der REFINA-Forschung



> Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale:

- Erfassung und Monitoring
- Ermittlung der Hemmnisse für Realisierung
- Grundstücksneuordnung mit Vorteilsausgleich
- Kooperative Zusammenarbeit (städtebauliche Verträge)
- Beratung und Vermittlung durch Gemeinde

Warum ein Bürgerforum zum Thema „Gebäude- und Flächenpotenziale“?

**Bauen in
gekennzeichneten
Flächen erlaubt**

Vorgehen:

- Erstellung Baulückenkataster
- Eigentümeransprache
- Aufbau internetgestützte Baulückenbörse
- Bauberatungsgespräche



Standortvorteil: **Service der Verwaltung**

Erfolgsgeschichte: Stadt Weinsberg



Ausgangssituation der Stadt:

Hohe Nachfrage nach Wohnbauplätzen

Entwicklung städtischer Baugebiete begrenzt

Zielstellung: Füllen der Baulücken und Nachverdichtung

Ausgangssituation der Eigentümer:

Eigentümer mit Brachfläche (Gestüt), Lage, Größe und vorhandene Erschließung

Offene Kommunikation

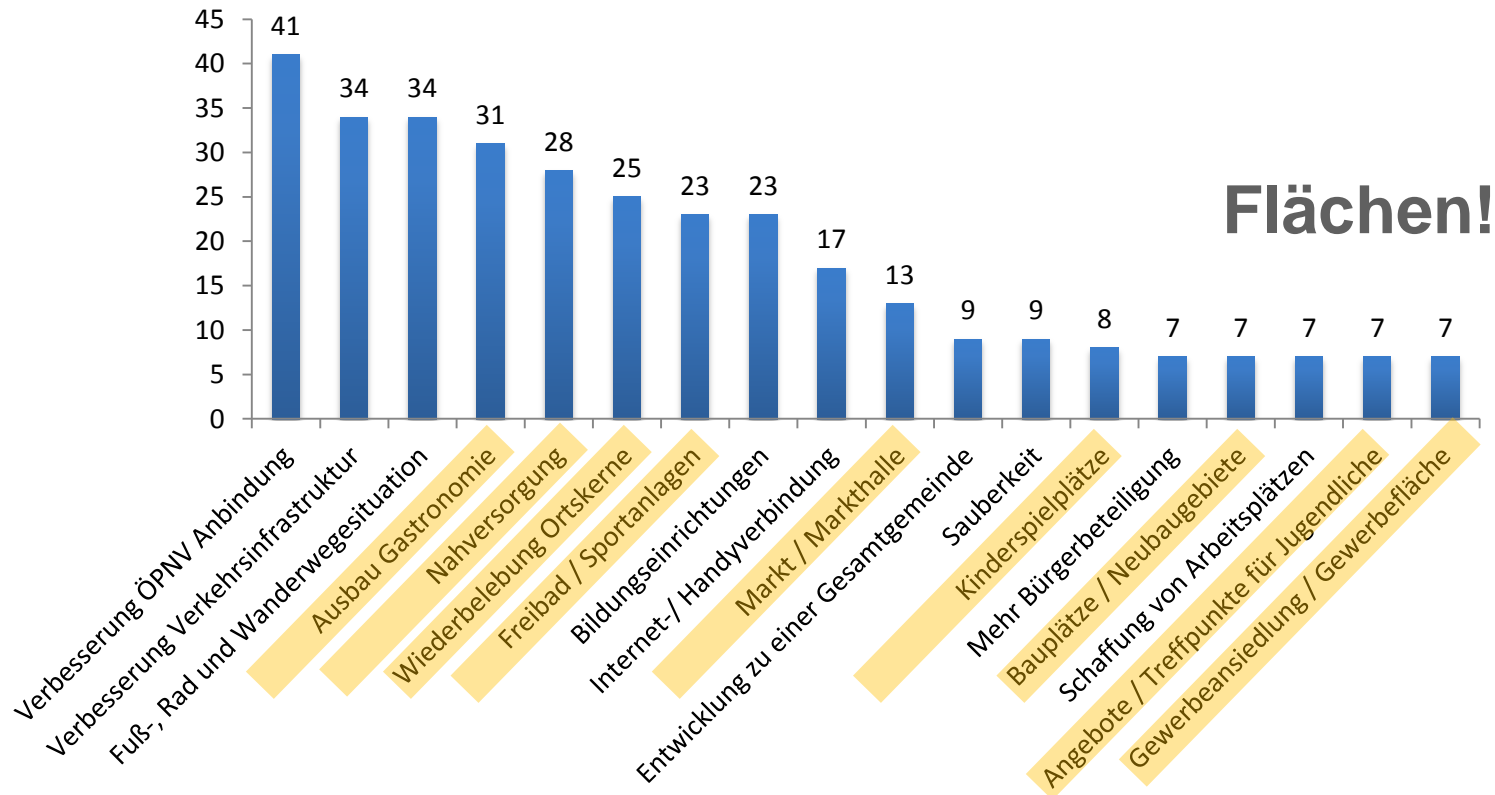
Werbung für nachhaltige und zukunftsweisende Nutzung

Erfolgsfaktoren:

- vorhandene Erschließung und u.U. Bestandsgebäude
- Öffentliche Verwaltung agiert mit Kooperation, Kompetenz und Koordination
- Einbindung erfahrener und innovativer Unternehmen
- zielorientierte Begleitung privater Investoren
- Innovatives Planungskonzept (Gebäude- und Wohn- und Energiekonzept)

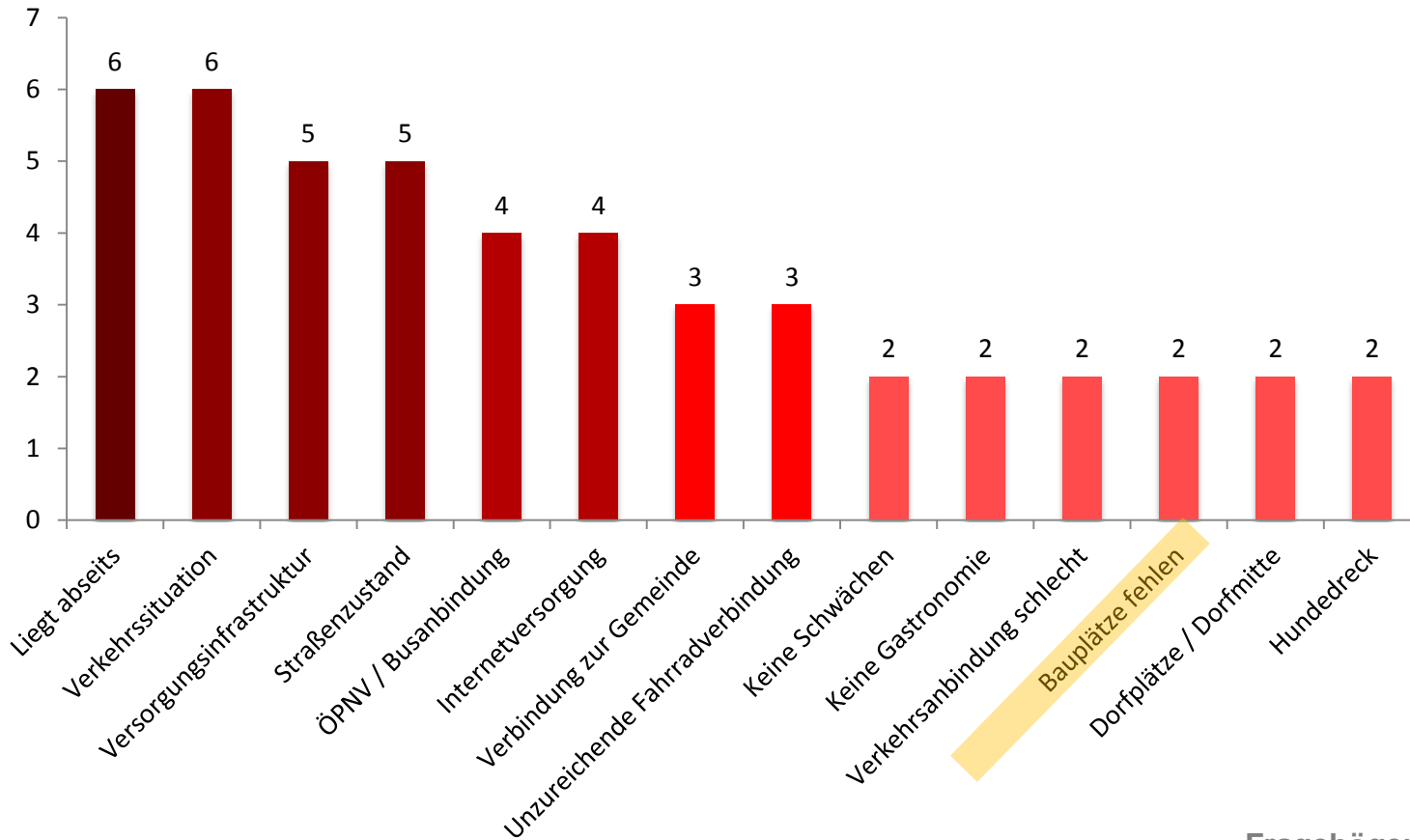


Was möchten Sie für die weitere Entwicklung der Gesamtgemeinde Mainhardt anregen oder soll sich verbessern?



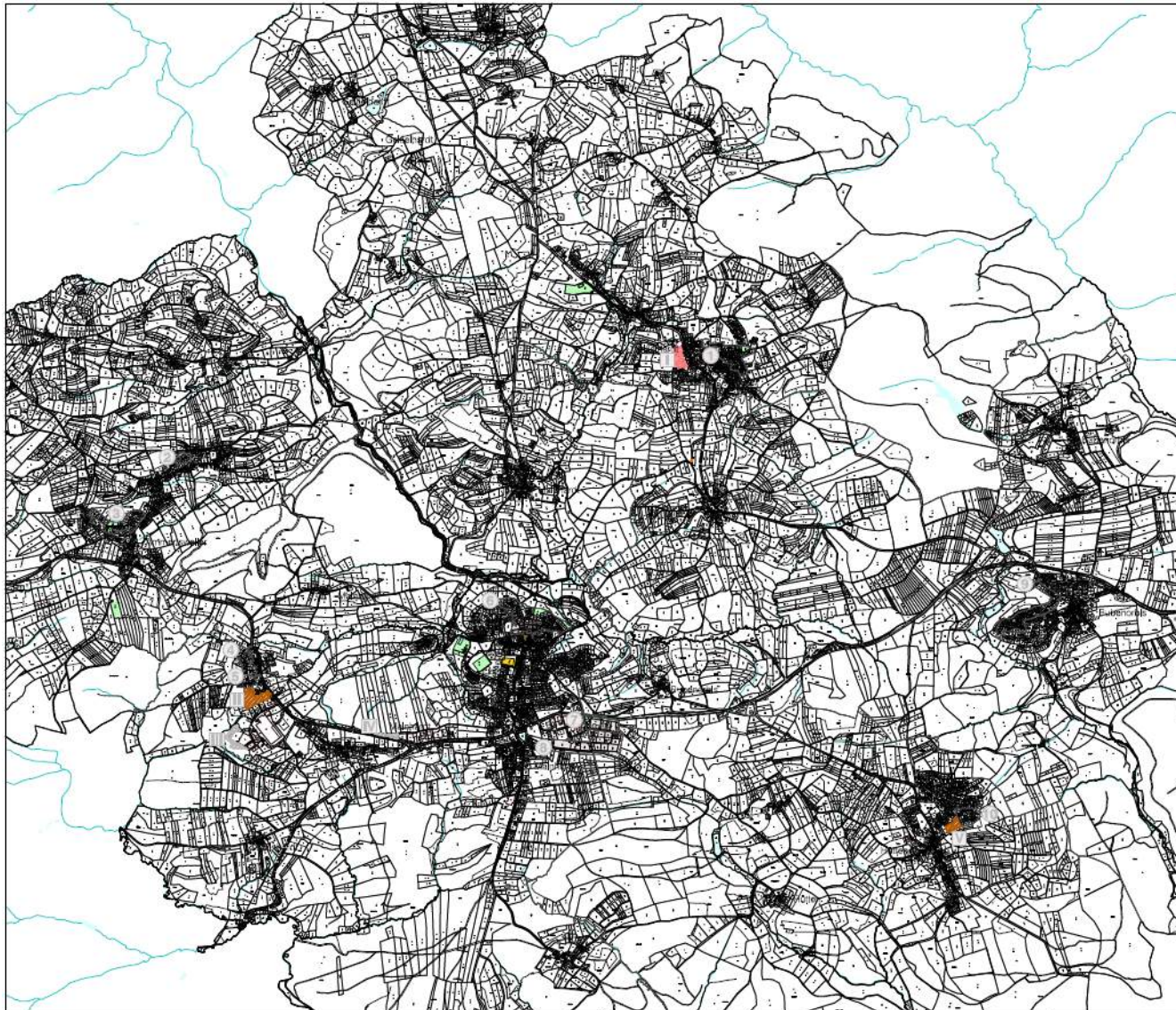
Fragebögen gesamt: 197
 Nennungen gesamt: 458
 Fehlende Angaben: --

Nennen Sie Schwächen von Geißelhardt/ Lachweiler!



Fragebögen gesamt: 197
 Nennungen gesamt: 53
 Fehlende Angaben: --

Flächenpotenziale: Bauleitplanung



Erweiterungsfächen gemäß Flächennutzungsplan

- *Mittelbau* - Nord Berken Dorf
Verkehrsfläche Planung ca. 1,2 ha
- *Mittelbau* - Hohenau
Mittelbau Planung ca. 1,5 ha
- *Erweiterung Sektorgebiet Hohenaustrasse*
Gesamterbau Planung ca. 0,7 ha
- *Mittelbau* - West*
Sektorgebiet Planung ca. 0,7 ha
- *Mittelbau* - Ost*
Mittelbau Planung ca. 0,8 ha

Bebauungspläne

- Abgrenzung Siedlungsstellen Bebauungsplan
- *Hohenau West* 5. Erweiterung ca. 4,0 ha
WA - rechtsseitig seit Juni 2004
40 Baufl. (0 ca. 500 - 800 m²)
- *Hohenau* ca. 0,7 ha
MÜ - rechtsseitig seit November 2006
8 Baufl. (0 ca. 100 - 700 m²)
- *Hohenau* ca. 0,2 ha
WA (MÜ) - rechtsseitig seit April 2004
30 Baufl. (0 ca. 600 - 870 m²)
- *Hohenaustrasse* (P) ca. 1,8 ha
WA - rechtsseitig seit Februar 1998
21 Baufl. (0 ca. 500 - 800 m²)
- *Hohenaustrasse* ca. 1,0 ha
MÜ - rechtsseitig seit Januar 1992
8 Baufl. (0 ca. 100 - 1.000 m²)
- *Hohenaustrasse* ca. 2,8 ha
WA (MÜ) - rechtsseitig seit Dezember 1985
70 Baufl. (0 ca. 100 - 700 m²)
- *Hohenaustrasse* 14 - *Hohenaustrasse* (P) ca. 2,7 ha
MÜ - rechtsseitig seit August 2004
4 Baufl. (0 ca. 200 - 100 m²)
- *Hohenaustrasse* (P) ca. 9,3 ha
MÜ - rechtsseitig seit Januar 2002
17 Baufl. (0 ca. 1.000 - 2.000 m²)
- *Hohenaustrasse* ca. 0,3 ha
WA - rechtsseitig seit Juli 1999
10 Baufl. (0 ca. 200 - 1.000 m²)
- *Hohenaustrasse* ca. 1,8 ha
WA (MÜ) - rechtsseitig seit Juli 1987
21 Baufl. (0 ca. 500 - 800 m²)

Potenziale

- *Mehrpotenziale
- Entwicklungs- / Umzugszone

Sonstiges

- Öffentliches Grün (Sport-, Spielplätze)
- Gewässer

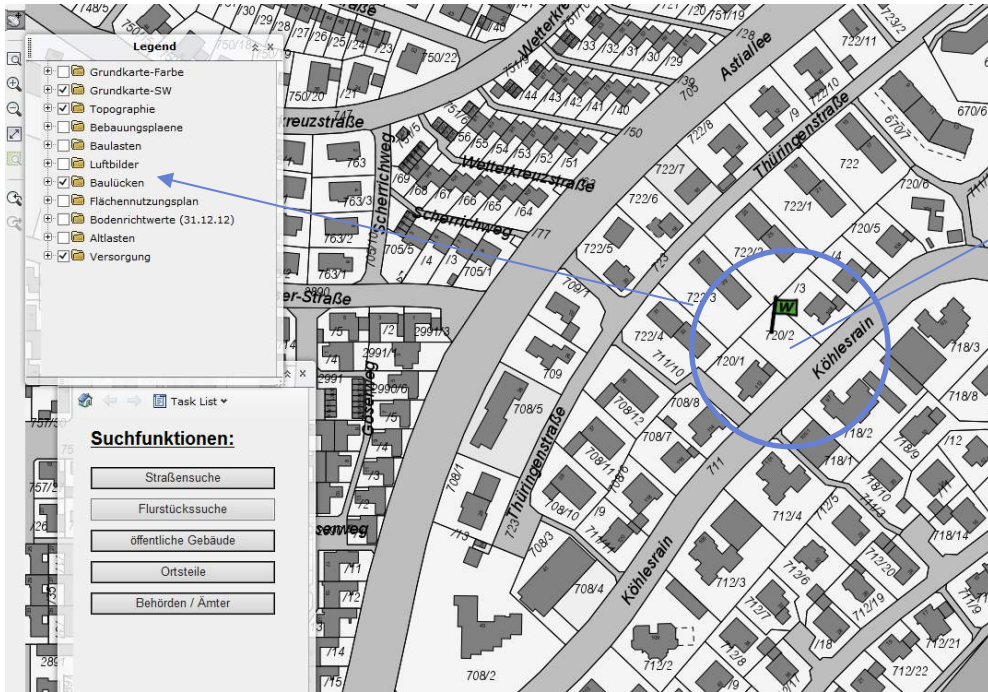
Flächenpotenziale

5.850 Einwohner
Gemeinde Mainhardt



?? Baulücken
?? Gebäude

Beispiel: Biberach an der Riß



Baulücken Biberach



Biberach, den 13.05.15

Gemarkung: Biberach
 Flurstück: 720/2
 Lage: Köhlesrain 110
 Fläche: 823 qm
 Bebauungsplan: 223
 Nutzung: WR
 Wohneinheiten: 2
 Bauweise: offen
 GFZ: 0
 GRZ/GR: I
 Z: I



Bemerkung: erhöhter Grenzabstand; Festsetzungen des Bebauungsplans beachten

Ansprechpartner: Prof. Dr. Helmut Hummer
 Unterer Bühl 3
 89061 Ulm
 Tel. 0731 / 6024502
 Email: helmut.hummer@uni-ulm.de

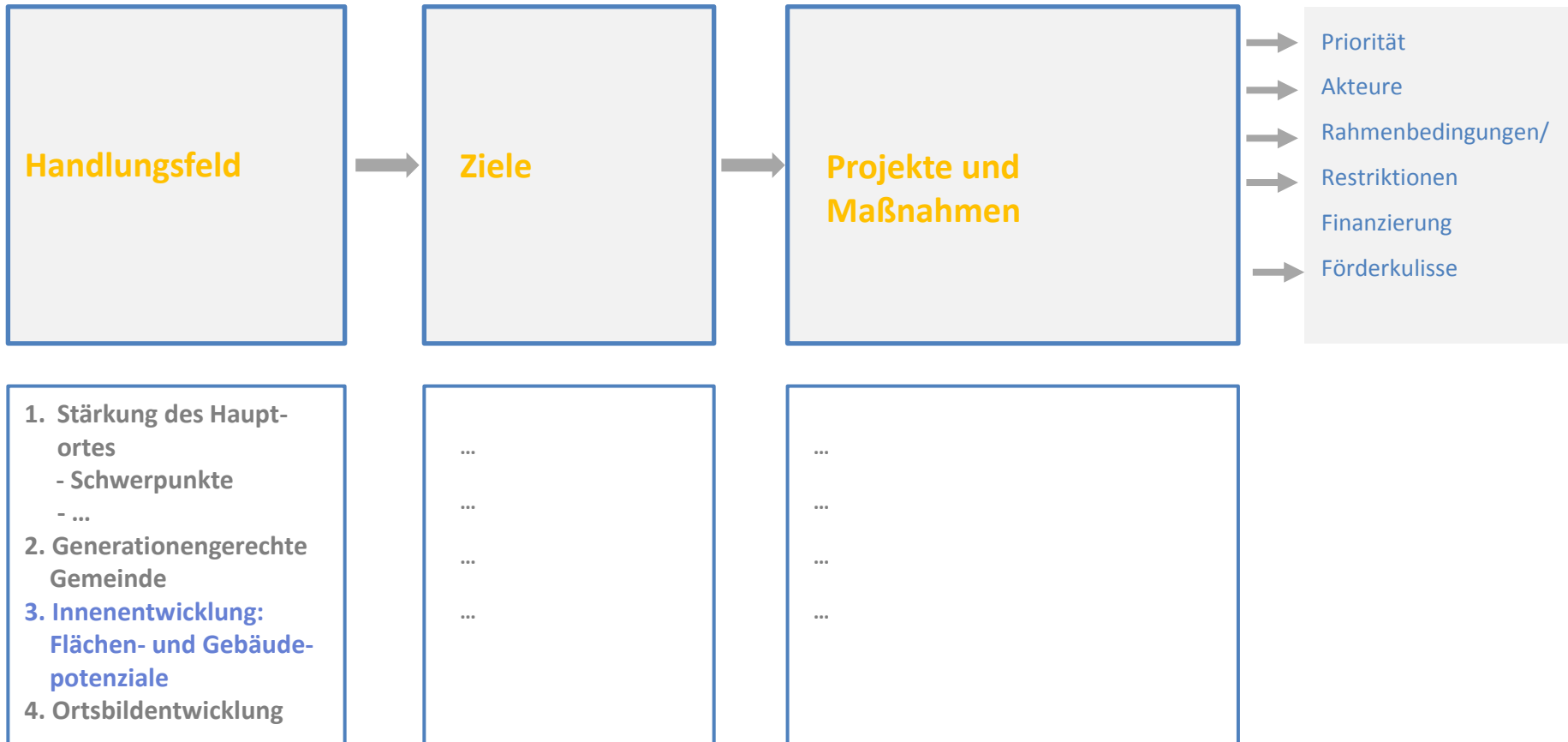
Karte:



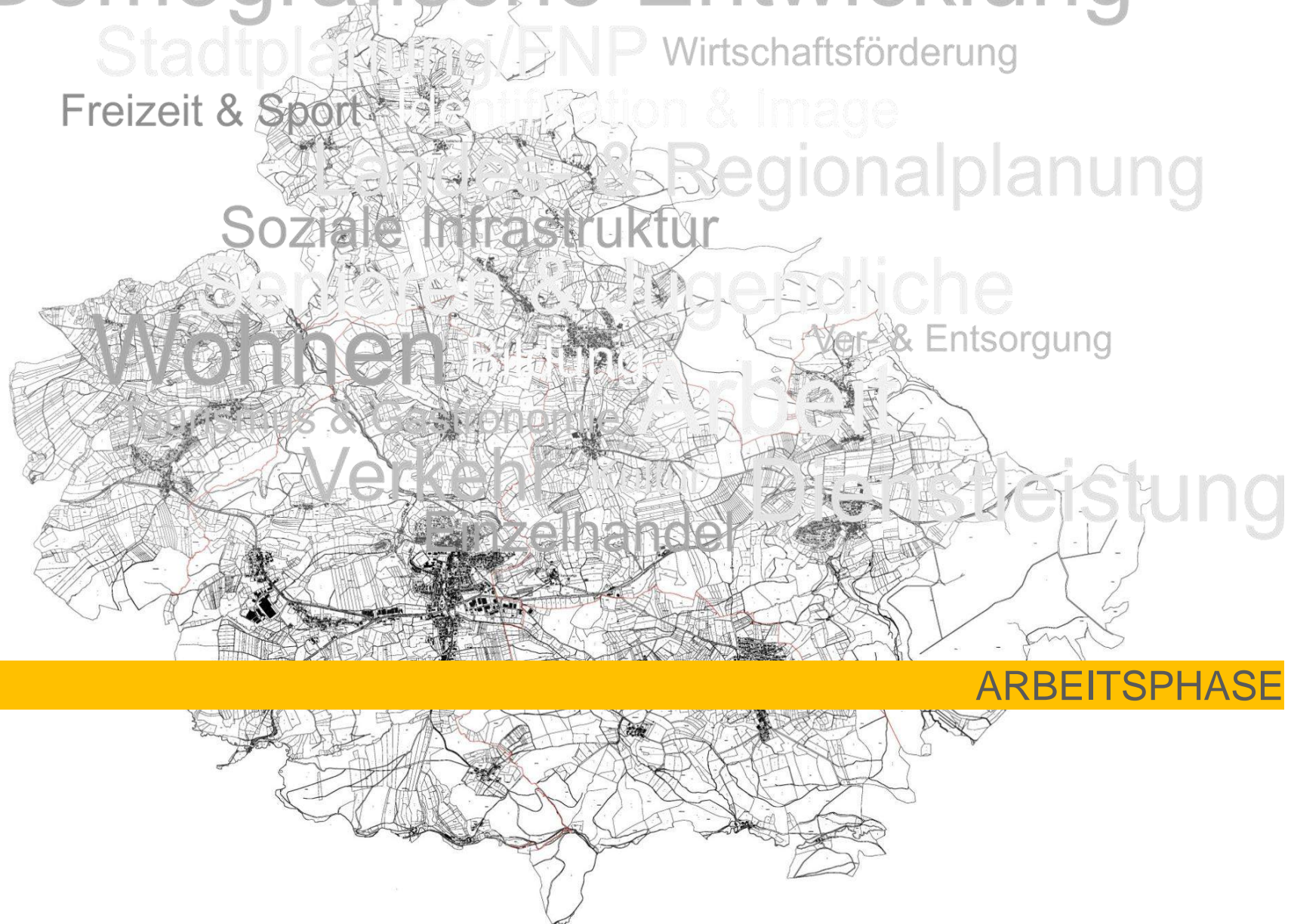
Gebäude- und Flächenpotenziale: Themen

-
- Leerstand
 - Leerstandsrisiko
 - Baulücken
 - Brachflächen
 - Mindernutzung
 - Restnutzung
 - Ungeklärte Nachfolgenutzung
 - Absehbare Nutzungsaufgabe
 - Umnutzung
 - Entwicklung
 - Nachverdichtung
- Kurz- bis mittelfristig aktivierbare Flächen
 - Eigennutzungsabsicht
 - Verkaufsbereitschaft
 - Kommunale Prioritätensetzung
 - Wohnbaulandbedarf
 - Gewerbebedarf
 - Aktivierungsaufwand
 - Städtebauliche Aspekte
 - Ökologische Aspekte

Gemeindeentwicklungskonzept



Demografische Entwicklung



Arbeitsphase

Spielregeln:

- Kurze Vorstellung der Teilnehmer mit Nennung ihrer Erwartungen und Interessen
- Einteilung in Gruppen
Bestimmung der Gruppensprecher
- Gruppenarbeit (ca. 1 h):
Benennung und Verortung der Projekte, Ideen und Anregungen
- Diskussion und Priorisierung der Projekte innerhalb der Gruppe
Ziel: Konsens in der Gruppe, unterschiedliche Gruppenergebnisse
- Vorstellung der Arbeitsergebnisse der jeweiligen Gruppe durch Gruppensprecher
Übernahme auf Masterplan
- Zusammenfassung der Ergebnisse

Demografische Entwicklung



Stadtplanung/ENP

Wirtschaftsförderung

Freizeit & Sport

Identifikation & Image

Ländliche & Regionalplanung

Soziale Infrastruktur

Senioren & Jugendliche

Wohnen

Ver- & Entsorgung

Kaufkraft & Gastronomie

Arbeit

Verkehr

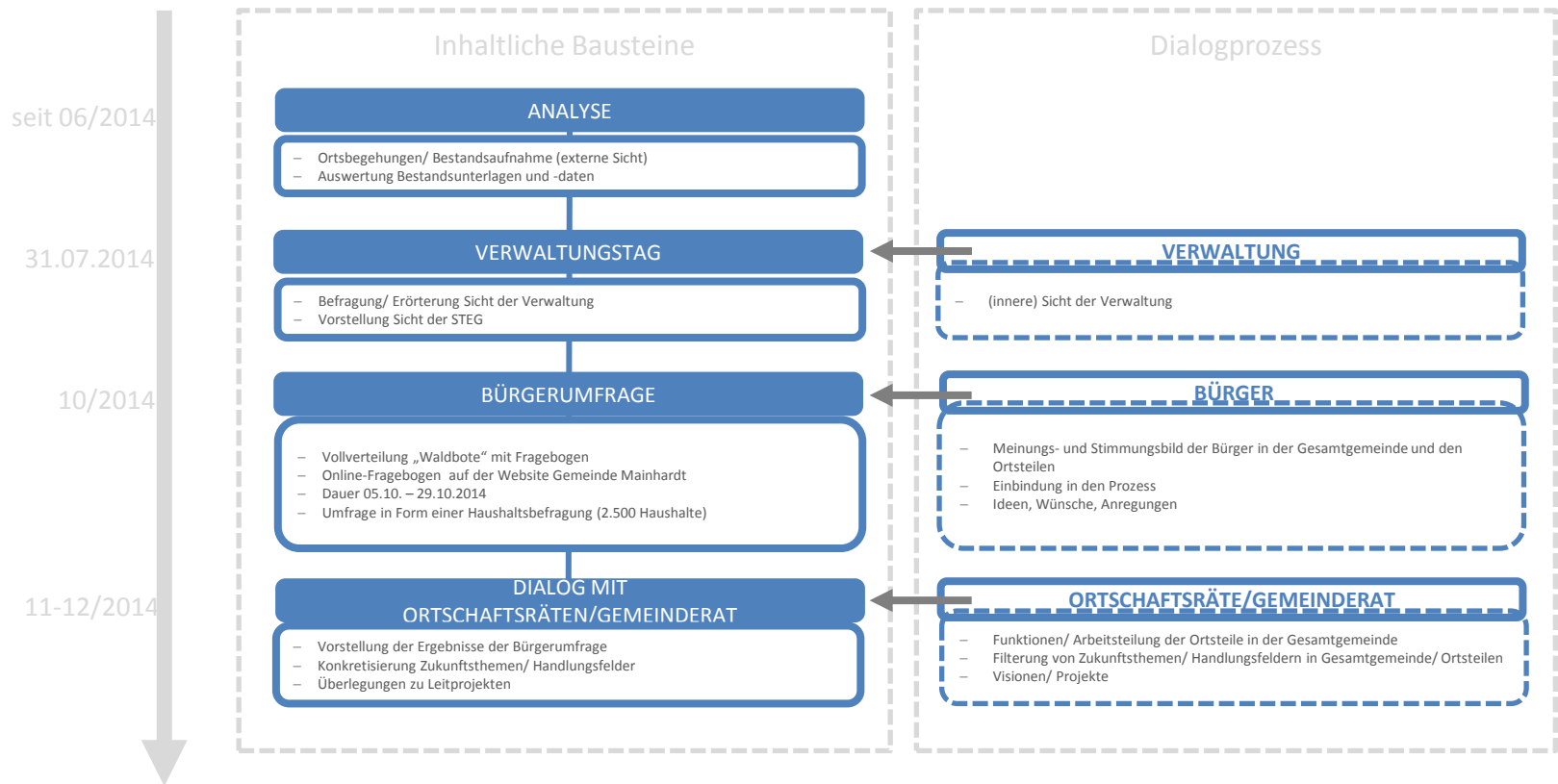
Dienstleistung

Einzelhandel

WIE GEHT'S WEITER?

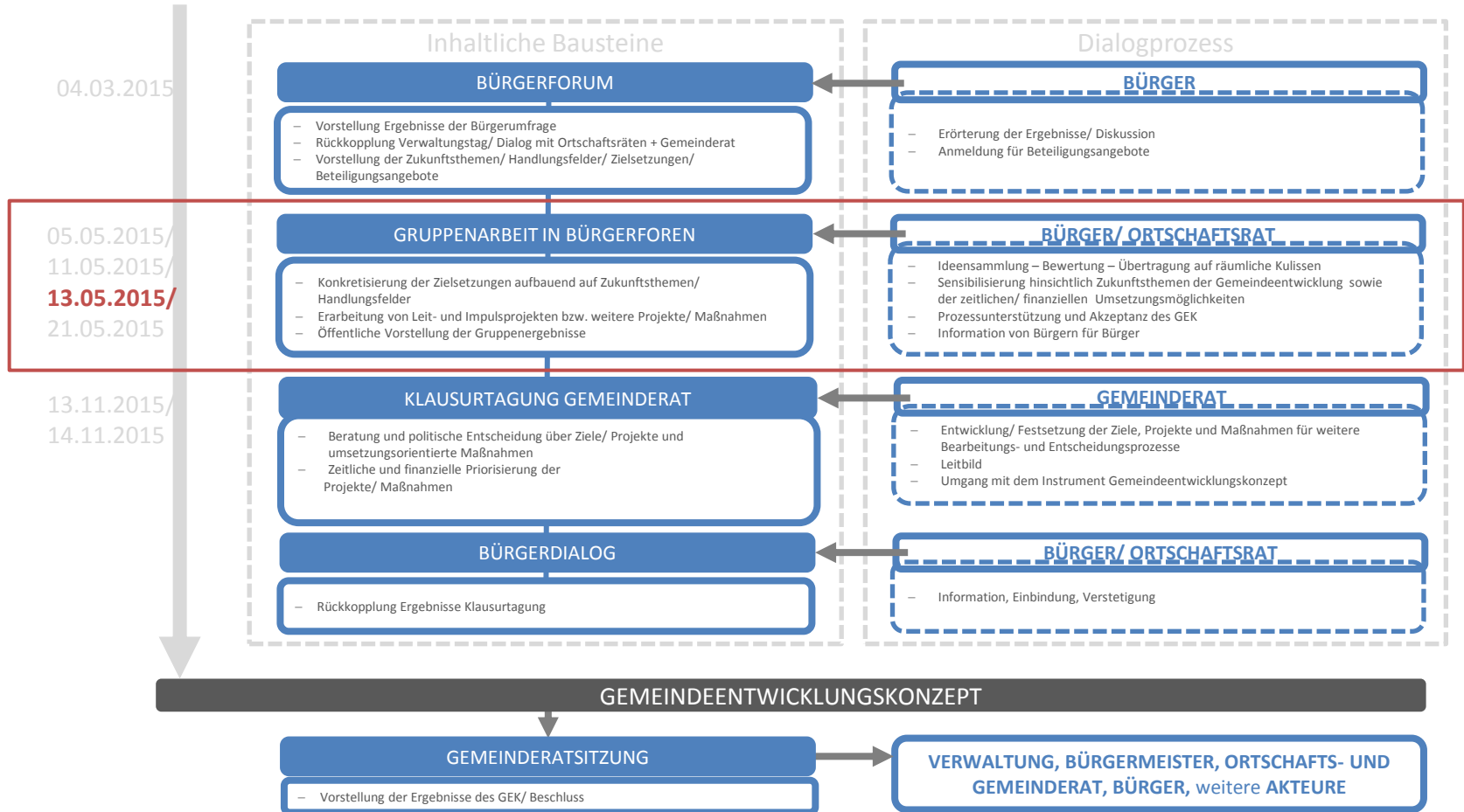
Inhalt/ Ablauf/ Beteiligung

Phase I
2014

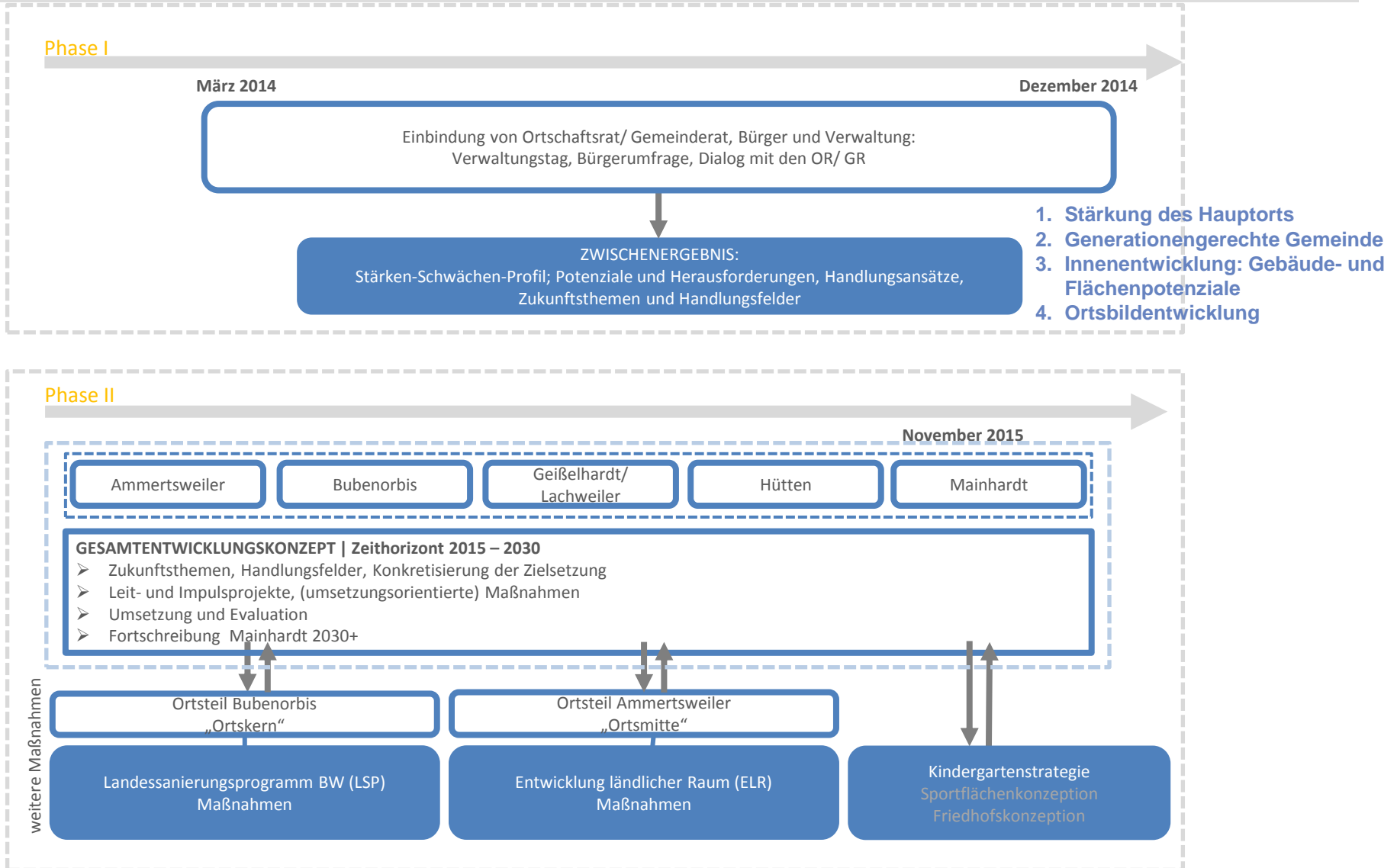


Inhalt/ Ablauf/ Beteiligung

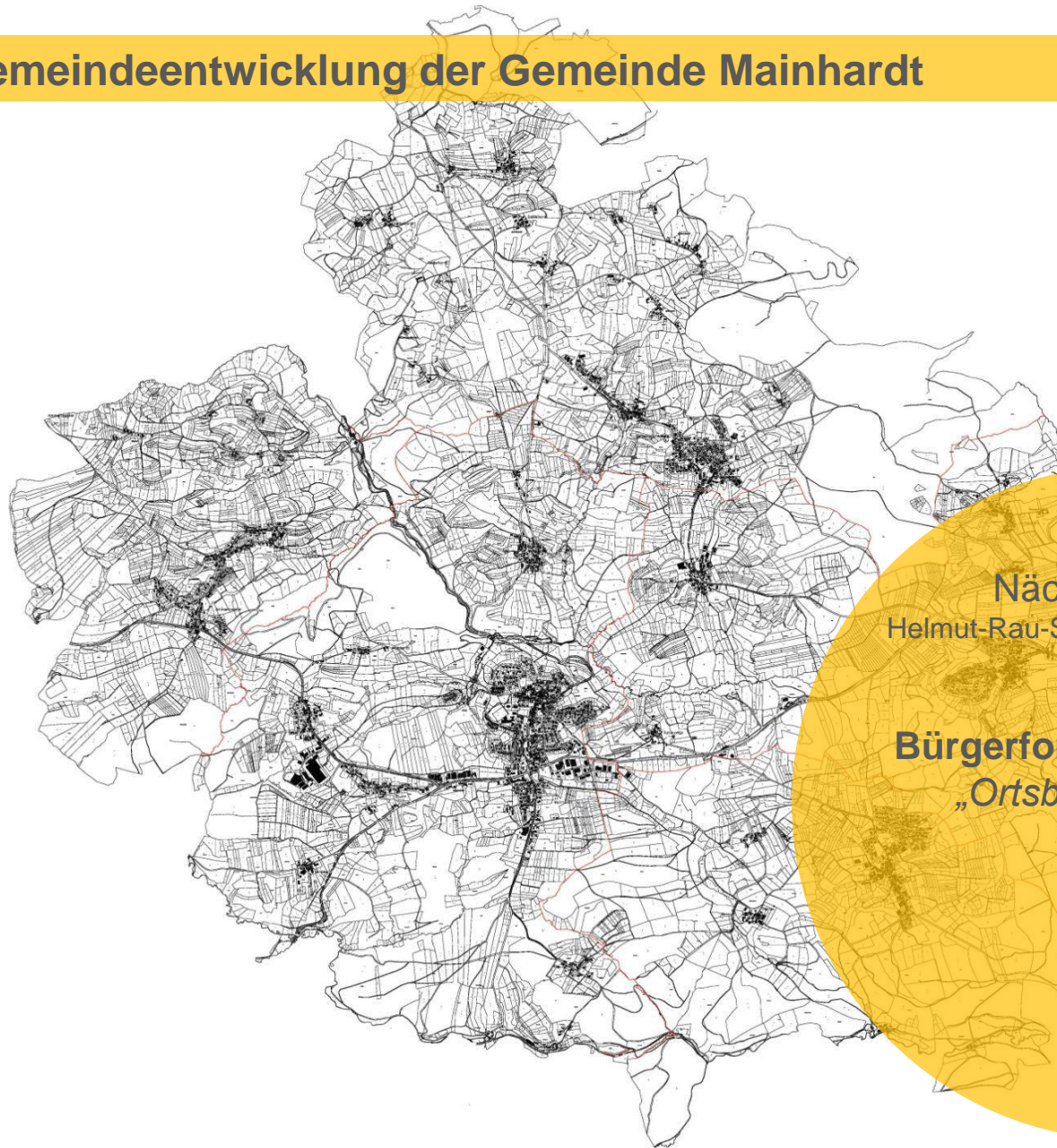
Phase II
2015



Inhalt/ Ablauf/ Beteiligung



Gemeindeentwicklung der Gemeinde Mainhardt



Nächster Termin
Helmut-Rau-Schule, Musiksaal, 17 Uhr

Bürgerforum 4: 21.05.2015
„Ortsbildentwicklung“