



MÜLLER & RICHTER

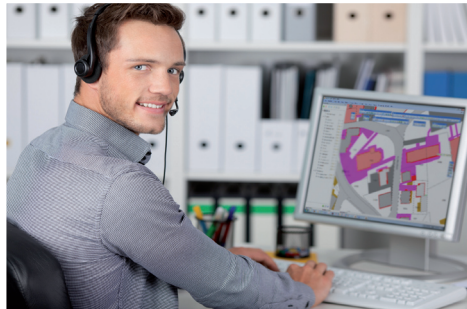
KOMMUNALES FLÄCHENMANAGEMENT
UND GEOGRAPHISCHE INFORMATIONSSYSTEME



Stadtentwicklung • Nachhaltigkeit
Baulücken • Leerstand

UNSERE HAUPTAUFGABE IST NICHT,
ZU ERKENNEN, WAS UNKLAR IN WEITER ENTFERNUNG LIEGT,
SONDERN ZU TUN, WAS KLAR VOR UNS LIEGT.

*Ein Zitat von
Thomas Carlyle*



FLÄCHENMANAGEMENT ALS WERKZEUG KOMMUNALER ENTWICKLUNGSKONZEPTE

DIE SITUATION: Aufgeschreckt durch Rückgang der Einwohnerzahlen, ungenutzte Bauflächen, leerstehende und dem Verfall preisgegebene Gebäude in den Ortskernen, wird der Ruf nach einem aktiven kommunalen Flächenmanagement laut.

Für die politischen Mandatsträger erwächst aus dieser Tatsache heraus die Verpflichtung, diese Veränderungen im Rahmen städtebaulicher Entwicklungskonzepte ordnend zu begleiten.

DIE LÖSUNG: Im kommunalen Flächenmanagement als **Werkzeug eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes** finden sich unter anderem nachfolgende Themen wieder:

1. Verwaltung kommunaler Grundstücke und Liegenschaften
2. Entwicklung neuer Baugebiete
3. Baulücken- und/oder Leerstands- und/oder Brachflächenkataster
4. Priorisierung der Innenentwicklung
5. Aktivierung von Baulücken und Leerständen

Jede Managementtätigkeit setzt Kenntnisse des IST-Zustandes voraus, um - darauf aufbauend - positiv wirkende Maßnahmen auslösen zu können. Ein professionelles Flächenmanagement setzt sich aus vier Schritten zusammen:

BESTANDSERHEBUNG ANALYSE STRATEGIE MAßNAHMEN

HANDLUNGSSTRATEGIEN GEGEN DEN DEMOGRAFISCHEN WANDEL



ANPASSEN
RÜCKBAU DER
INFRASTRUKTUR

GEGENSTEUERN
ABWANDERUNG
VERHINDERN
KULTURELLE IDENTITÄT
STÄRKEN
ATTRAKTIVITÄT DER
ORTE ERHÖHEN

**MODERNISIERUNG
DER POLITISCHEN
INSTRUMENTE**
FAMILIE UND BERUF
ATTRAKTIVE ARBEITS-
PLÄTZE
INTAKTER WOHNUNGS-
MARKT

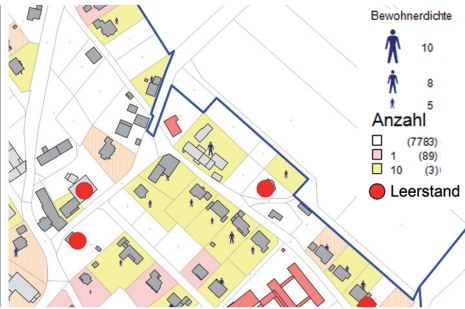
WERKZEUGE DES FLÄCHENMANAGEMENTS

Bestandserhebung, Analyse und Maßnahmencontrolling setzen zwingend den Einsatz zeitgemäßer Werkzeuge voraus. Da die zu erhebenden Daten einen überwiegend geographischen Bezug haben, ist ein Flächenmanagement ohne Geographische Informationssysteme, ohne digitale Grundlagendaten (Katasterkarten, Luftbilder, Eigentümernachweise, Datenbanken) nicht möglich. In der Regel besitzen die Kommunen Teile dieser Werkzeuge bereits. Ihre Nutzung im Flächenmanagementsystem bedarf jedoch einer fachlichen Modifizierung.

Die Daten der Bestandsaufnahme lassen durch regelmäßige Monitoringmaßnahmen Veränderungen erkennen. Diese können nicht beeinflussbare Veränderungen sein; es können jedoch auch Auswirkungen einer gewollten Managementmaßnahme sein.

ELEMENTE DER BESTANDSERHEBUNG

klassische Baulücke
geringfügig bebaute Grundstücke
Gewerbebrachen
Gewerbebrache mit Restnutzung
Konversionsflächen
Wohngebäude leerstehend
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko
Geschäft leerstehend
Aktionen auf Immobilienmarkt



Neubaubgebiet
Fördergebiet
Denkmalschutz
Altlastverdacht
Lärmbelastung
Geruchsbelastung

Überschwemmungsgebiet
Landschaftsschutzgebiet
Wasserschutzgebiet
Baumschutzverordnung

STÄRKUNG DER INNENENTWICKLUNG

Die letzte Novelle des Baugesetzbuches wird den aktuellen demographischen und wirtschaftlichen Entwicklungen gerecht und setzt für die Aufstellung von Bebauungsplänen neue Akzente.

§1 BauGB fordert, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts

De facto fordert künftig der Bebauungsplan für ein Neubaubgebiet den Nachweis, dass die angestrebten Bauplatzflächen sich nicht aus Baulücken und Bauflächen im Innenbereich generieren lassen

BAULÜCKENNACHWEIS

Ein Nachweis des fehlenden Innenentwicklungspotentials wird sich nur durch eine Dokumentation der Baulücken in der Kommune führen lassen.

Ein aktiv verwaltetes Baulückenkataster (Bildung Baulandpool, Einbindung Grundstückseigentümer in das Flächenmanagement) bietet aber auch die Möglichkeit, bisher ungenutzte Bauflächen in das kommunale Baulandgeschehen wieder einzubringen.

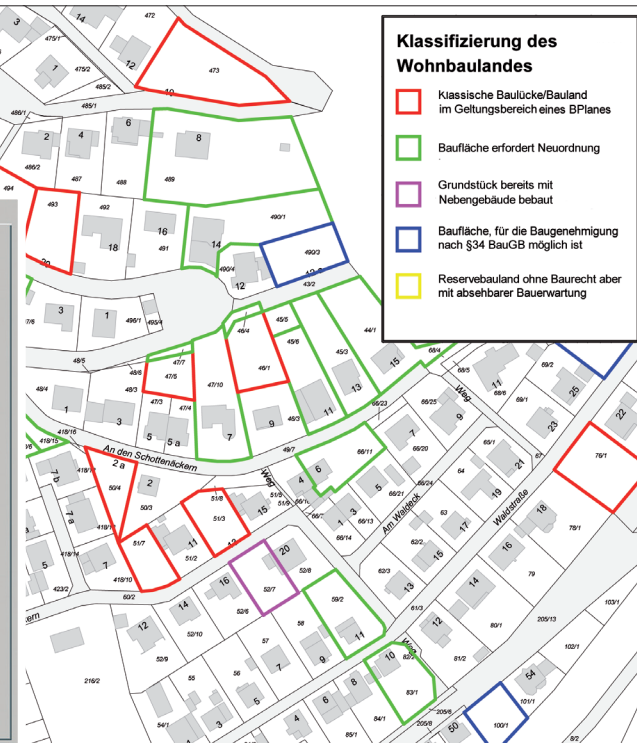
Dies auch unter dem Aspekt, dass die Nutzung vorhandener und erschlossener Bauplätze neben den jetzt geltenden rechtlichen Vorgaben auch aus ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten Vorrang vor der Schaffung von Neubaubetrieben bekommen sollte.

Auszug §1 (5) BauGB

...insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Klassifizierung des Wohnbaulandes

- Klassische Baulücke/Bauland im Geltungsbereich eines B-Planes
- Baufläche erfordert Neuordnung
- Grundstück bereits mit Nebengebäude bebaut
- Baufläche, für die Baugenehmigung nach §34 BauGB möglich ist
- Reservebauland ohne Baurecht aber mit absehbarer Bauverwertung



Allgemein Eigentümer/Daten

Eigentümerkontakt

Nachname: Mustermann, Vorname: Max, Ort: Mustershausen

Daten zum Eigentümer

Name, Vorname: Mustermann, Max
Straße, Hausnr.: Musterstraße 48
PLZ, Ort: 12345, Mustershausen
Land: Deutschland

Erhebungsdaten

Erhebungsbogen versendet am: 02.03.2008
Erhebungsbogen zurück am: 06.03.2008

Eigentümer des Grundstückes seit: 1995
Bebauung im Zeitraum der nächsten 5 Jahre vorgesehen? ☐
Verwendung des Grundstückes als Kapitalanlage oder Alterswohnsitz? ☐
Weitergabe des Grundstückes innerhalb der Familie? ☐
Prinzipiell bereit zum Verkauf? ☒
Integration in Grundstückspool erwünscht? ☒
ungefähre Preisvorstellung: 50,00 €/m²
Bemerkungen:

Nachhaltigkeit

Wir nutzen die Ressource Land immer intensiver, aber oft nicht nachhaltig. Hierdurch nimmt die Leistungsfähigkeit des Landes ab.

Grundlegenden Daten eines Flächenmanagements

- Digitale Katasterdaten
- Flächennutzungsplan
- Bebauungspläne und Abrundungssatzungen
- Luftbilder
- Landschaftsplan, Grünordnungsplan
- Schutzgebietskarten
- ökologische Funktionskarten
- Altlastenkarten
- Vor-Ort-Erhebungen

Datenbank Land Hessen

Im Zuge einer Initiative zur nachhaltigen Flächenentwicklung stellt das Land eine Datenbank zur Erfassung grundstücksbezogener Entwicklungsdaten kostenlos zur Verfügung. Diese Datenbank stellt in Verbindung mit einem Geographischen Informationssystem ein wirkungsvolles Element zur Datenerhebung und -bewertung dar.

Vorteil eines Entwicklungskonzeptes auf Basis eines aktiven Flächenmanagements

Aktivitäten im kommunalen Flächenmanagement haben oft einen negativen Hintergrund. Entwicklungsziele deuten meist auf Schrumpfungsprozesse hin. Aber gleichzeitig stellen die im Flächenmanagement gewonnenen Informationen auch die Chance dar, notwendige Schrumpfungsmaßnahmen mit Wachstumsimpulsen an anderer Stellen zu kombinieren.

Ein Entwicklungskonzept hat eine Steuerungsfunktion, durch die den städtebaulichen und sozialen Belangen Rechnung getragen werden kann.

Analyse und Strategie eröffnen Raum für politische Willenserklärungen, die keinen strengen gesetzlichen Charakter wie Satzungen und Bebauungspläne haben, aber dadurch leichter nach Änderungen in den Rahmenbedingungen fortgeschrieben werden können.

Sicher ist,
ein aktives Flächenmanagement wird zur kommunalen Daueraufgabe in den von der Demographie betroffenen Gebieten in der Bundesrepublik werden



MÜLLER & RICHTER GBR

ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE

Herzbachweg 71 • 63571 Gelnhausen

Telefon: 06051 / 92 60 - 0 • Telefax: 06051 / 92 60 - 10

E-Mail: vermessung@geo-muerich.de • www.geo-muerich.de

