FLÄCHENSPAREN
CHANCEN UND GRENZEN DER STEUERUNG DURCH DIE BAULEITPLANUNG

Runder Tisch Flächensparen am 27.04.2022
Nachhaltige Siedlungsentwicklung

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

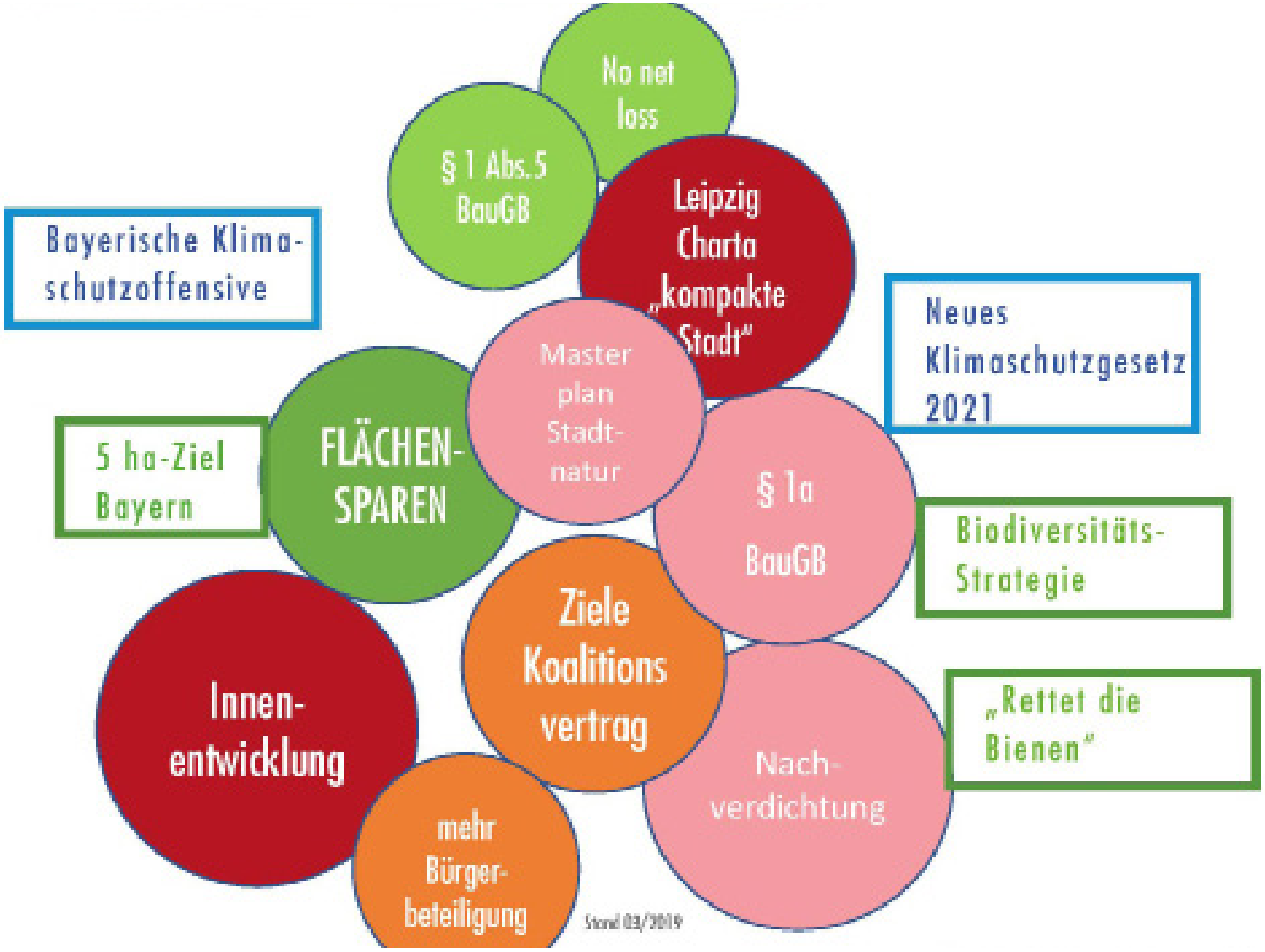
VERÄNDERTE RAHMENBEDINGUNGEN

rechtlich

fachlich

gesamtgesellschaftlich

politisch



ANFORDERUNGEN DES BAUGB AN DIE BAULEITPLANUNG

§ 1 BauGB

Aufgabe und Grundsätze der Bauleitplanung

Abwägungsinhalte

(4) ... Anpassung an die Ziele der Raumordnung.

(5) ... nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten,
... soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen in Einklang bringen ...
... Berückscihtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
... menschenwürdige Umwelt sichern
... den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern
... städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung

(6) Belange des Umweltschutzes,
... insbesondere die Auswirkungen auf ... Fläche (...)

ANFORDERUNGEN DES BAUGB AN DIE BAULEITPLANUNG

§ 1a BauGB

Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

Abwägungsinhalte

(2) ... sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden („Flächensparen")

... Vorrang der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung u.a. Möglichkeiten der Innenentwicklung insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten

§ 2a BauGB

Umweltbericht

Anlage 1 BauGB

2b) ... Prognose über ... mögliche erhebliche Auswirkungen u.a. infolge ... der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, (...)

... ihre nachhaltige Verfügbarkeit

2d) ... in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

ZIELSETZUNG DER GEMEINDEN - VERPFLICHTUNG FÜR PLANER:INNEN ?

Fortschreibung Flächennutzungsplan

Aufstellung BPlan

ZIELSETZUNG:

Siedlungsentwicklung neue Baugebiete

Wohnraum schaffen

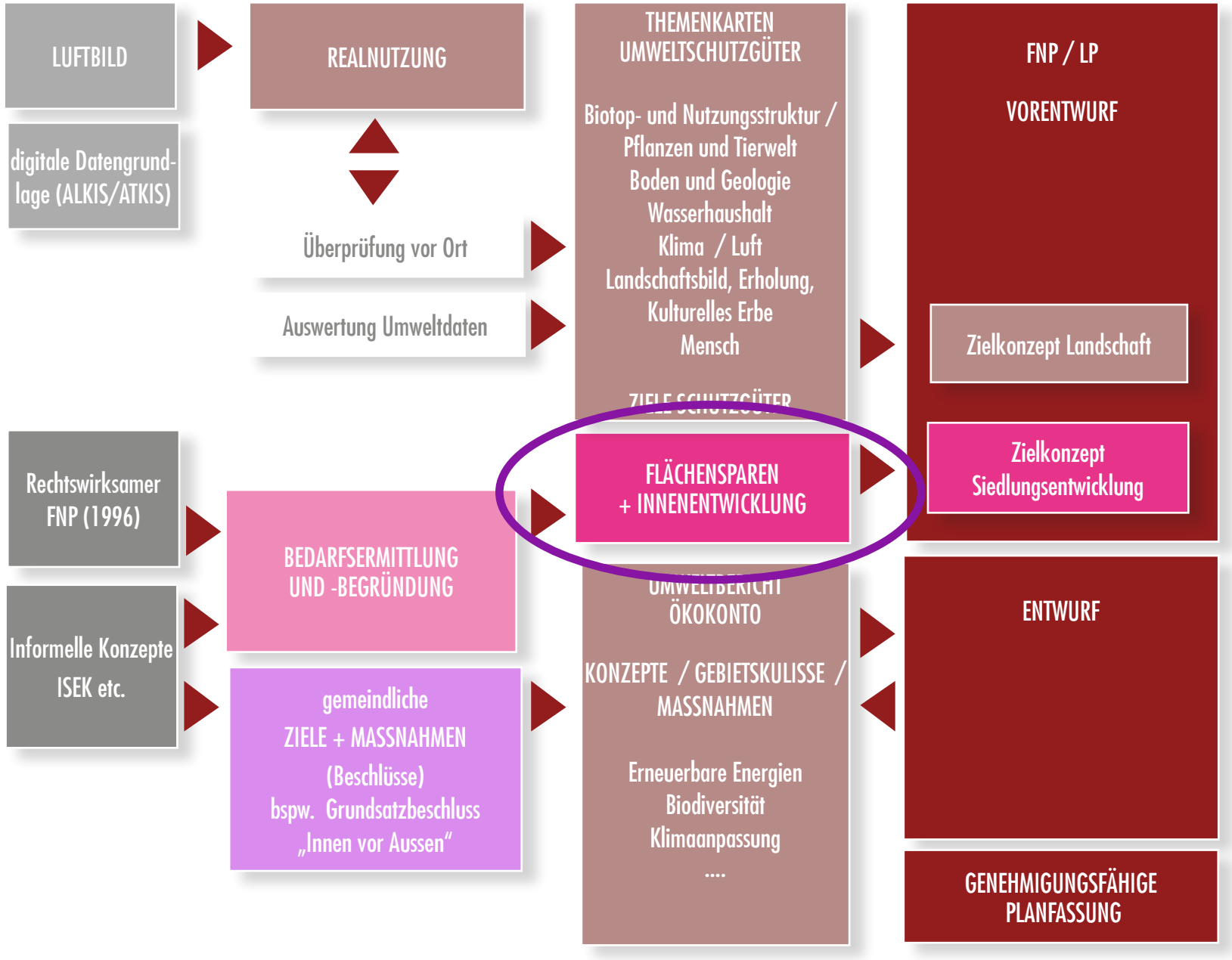
nachhaltig bezahlbar für ALLE

VORGEHENSWEISE

Arbeitsschritte

Ebene FNP

STEUERUNGSFUNKTION DER BAULEITPLANUNG ??



GEMEINDLICHE ZIELE FORMULIEREN

ANALYSE

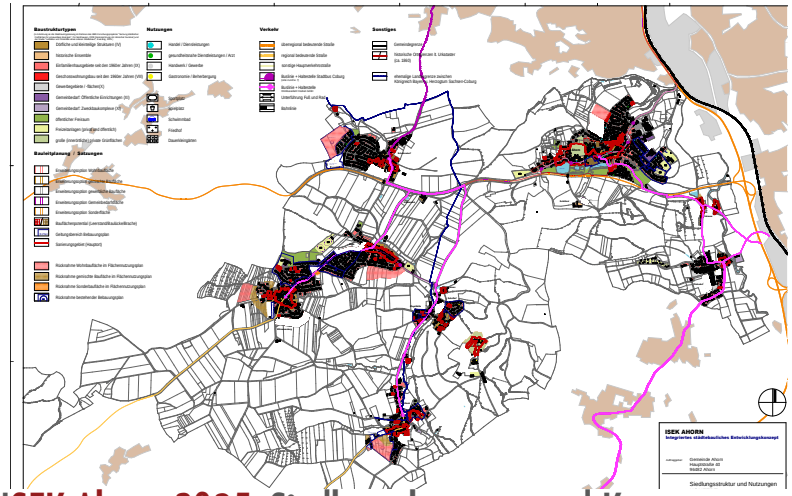
AUSWERTUNG VON DATEN UND FAKTEN

INFORMATION

BEWUSSTMACHEN

informelle Planungen und Konzepte

interkommunale Vereinbarung zur Bauleitplanung „Initiative Rodachtal“



ISEK Ahorn 2035. Siedlungskonzept und Konzept Kulturlandschaft Ortsbild 2015

BSP. AHORN

u.a.
Bauen und Wohnen 3.0
Fränkisch verbunden
Vor Ort versorgt
Klima, Energie, Umwelt
Jung und Alt
Natur- /Aktivtourismus

Integriertes Entwicklungskonzept Perspektive 2020 - Initiative Rodachtal (Fortschreibung)

LAG Coburger Land 2014: Ziele Daseinsvorsorge angepasste Siedlungsentwicklung, regionale Identität, Handwerk, Energiewende vor Ort, Tourismus

IREK Coburger Land 2014:

demografische Stabilität, kulturelles Erbe (Zentraldepot),
Kultur und Bildung (Freizeitzentrum Witzmannsberg)

GEMEINDLICHE ZIELE FORMULIEREN

BSP. VOLKACH

ANALYSE

AUSWERTUNG VON DATEN UND FAKTEN

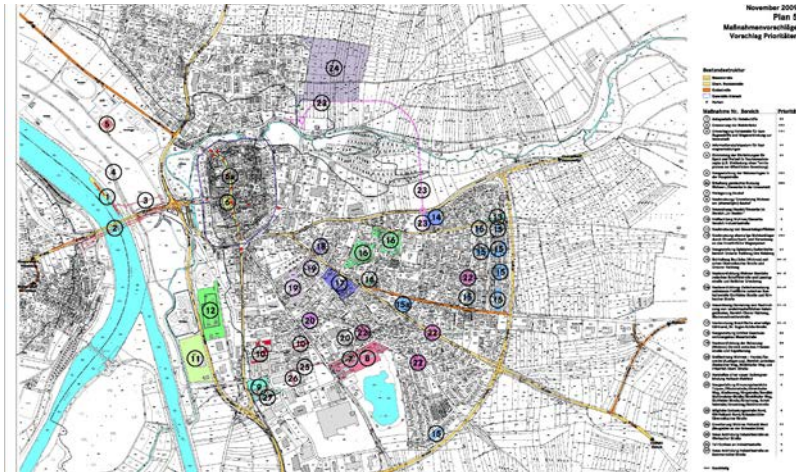
INFORMATION

BEWUSSTMACHEN

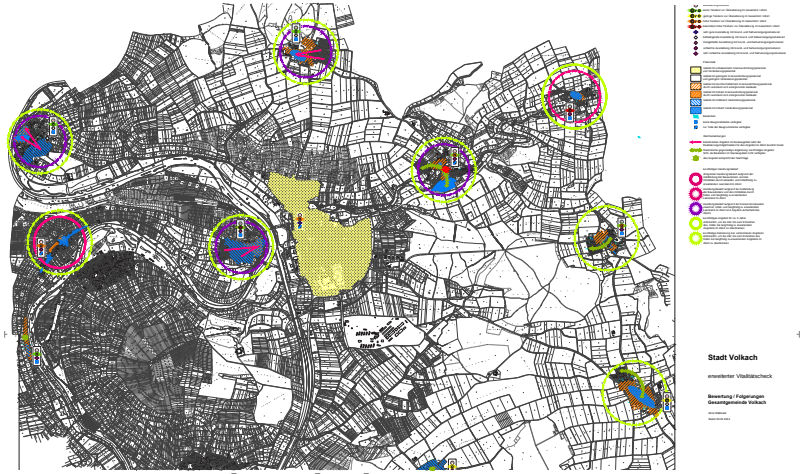
informelle Planungen und Konzepte

Grundsatzbeschluss Baulandentwicklungs-rahmen „INNEN vor AUSSEN“

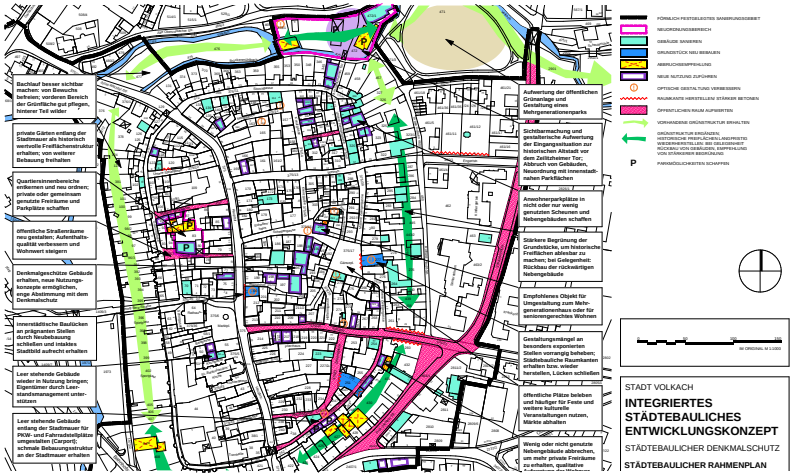
Vermeidung Konkurrenz für Altort durch Neubaugebiete



ISEK Stadtumbau West 2009



erweiterter Vitalitätscheck 2011



ISEK Rahmenplan Altstadt 2013

ILEK Mainschleife 2020

GEMEINDLICHE ZIELE FORMULIEREN

BSP. AHORN

ANALYSE

AUSWERTUNG VON DATEN UND FAKTEN

INFORMATION

BEWUSSTMACHEN

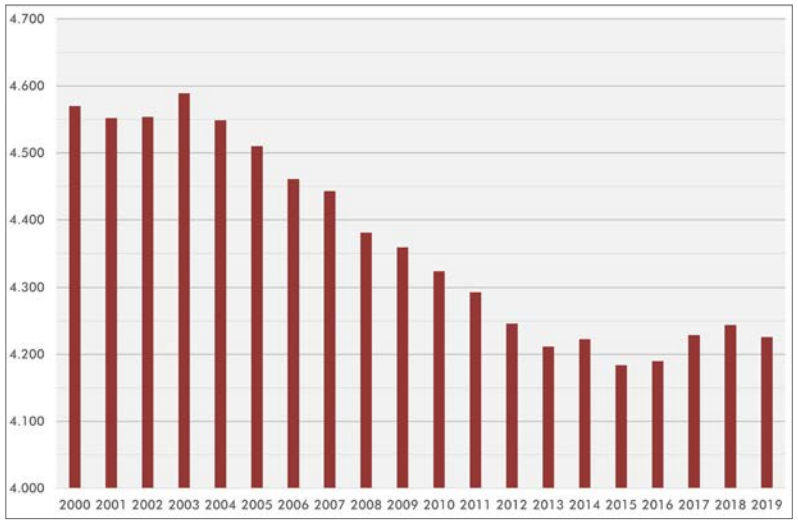
demografische Entwicklung

Bevölkerungs-bewegungen

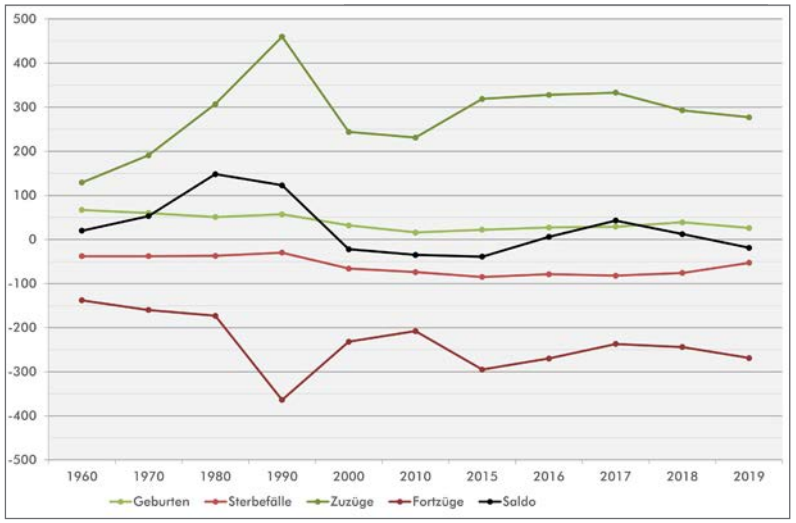
Bevölkerung halten? Zuzug ermöglichen?

BEDARF Wohnbaufläche?

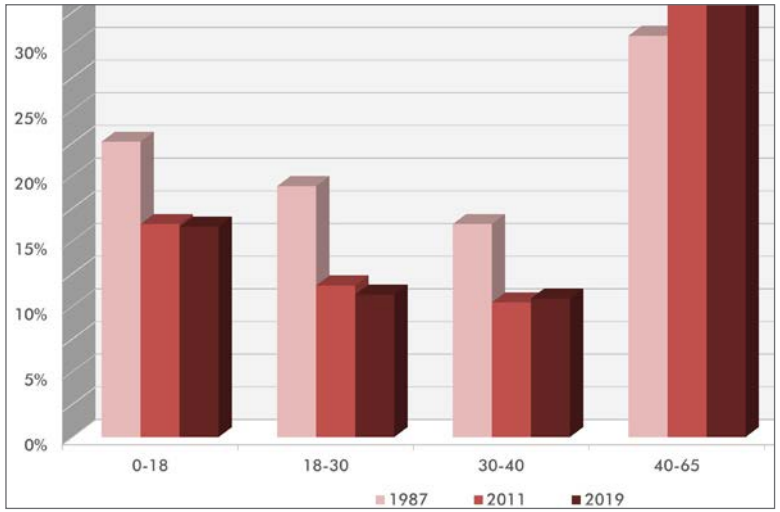
wieviel? wo? für wen?



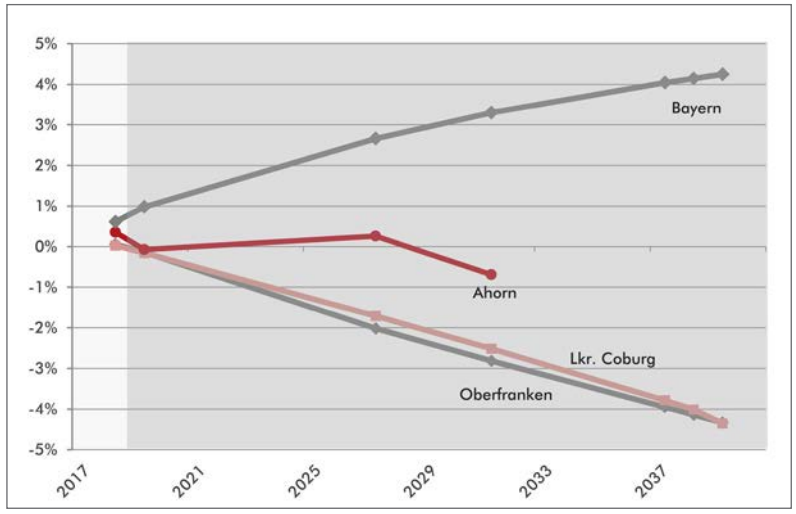
Bevölkerungsentwicklung 2000 - 2019



Bevölkerungsbewegungen bis 2019



Vergleich der Altersstruktur 1987 - 2011 - 2019



Bevölkerungsprognose bis 2037 im Vergleich

BSP. AHORN. BEDARFSERMITTLUNG WOHNBAUFLÄCHEN

. Wohnungsbestand

. Leerstand

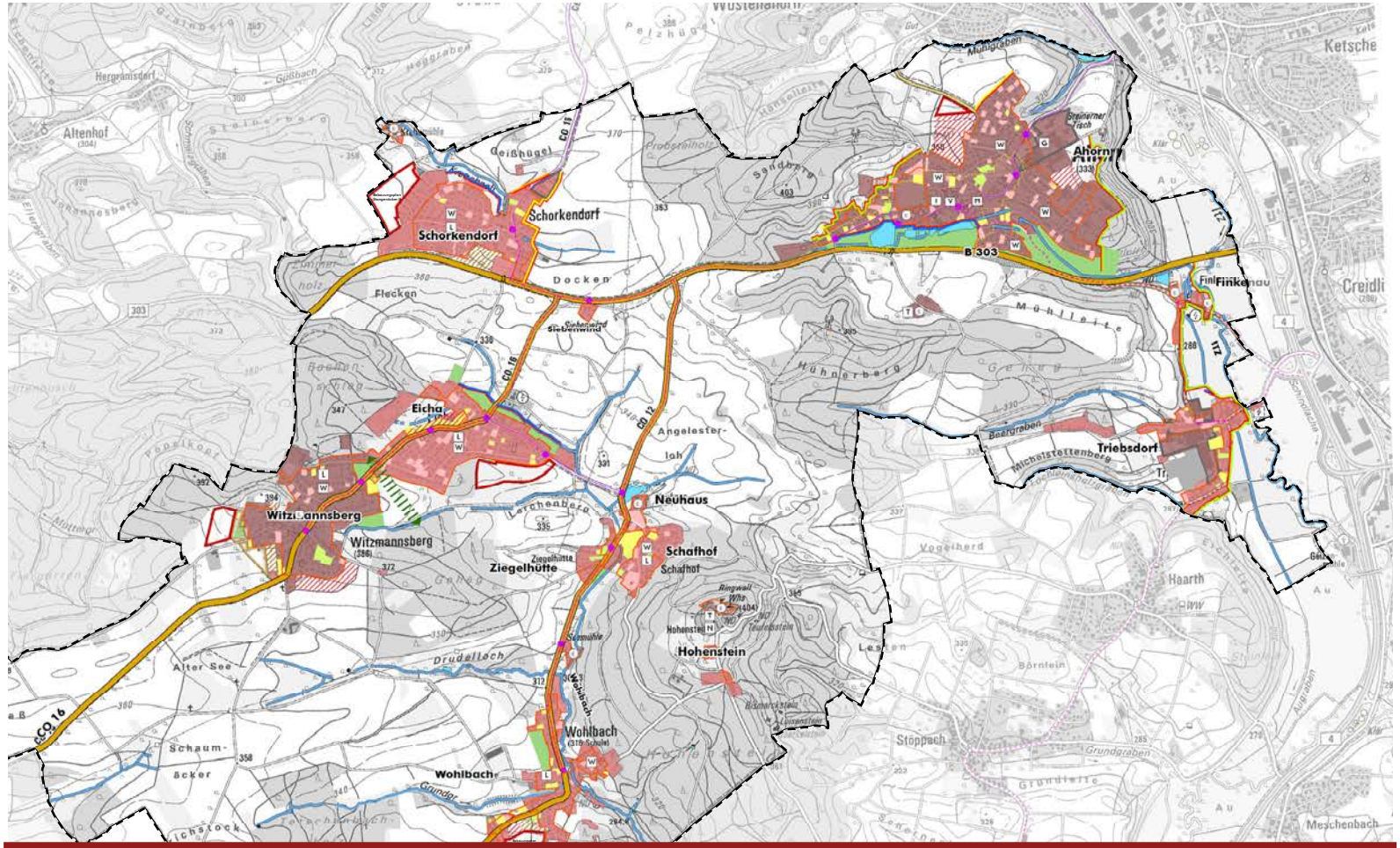
. zukünftiger Leerstand

. Baulücken

. Nachverdichtungs-potenzial

. Haushaltsgrößen

INNENENTWICKLUNGS-POTENZIAL

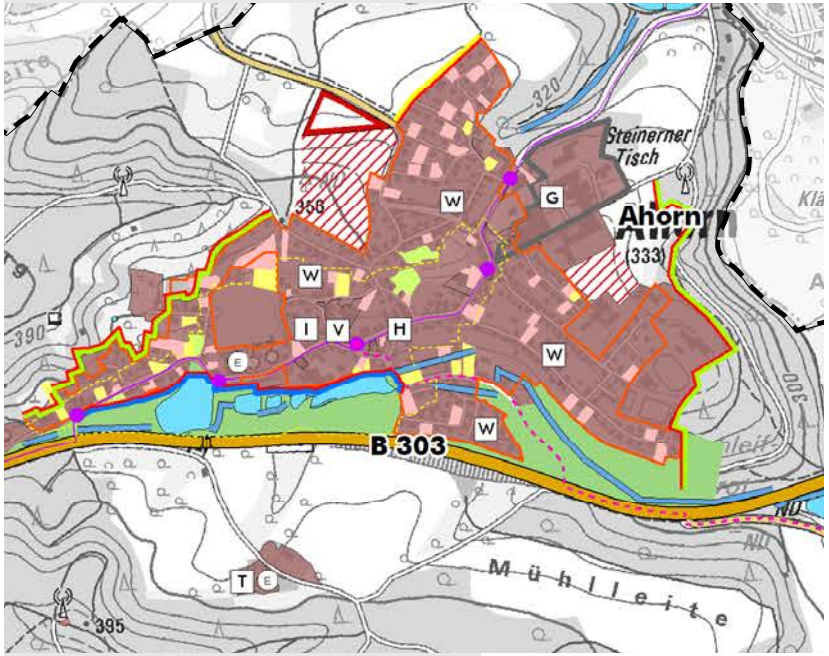


FLÄCHENPOTENZIALE IN FNP UND BEBAUUNGSPLÄNEN

d.h. keine zusätzlichen FLÄCHENAUSWEISUNGEN und RÜCKNAHME VON BAUFLÄCHEN aus dem FNP!

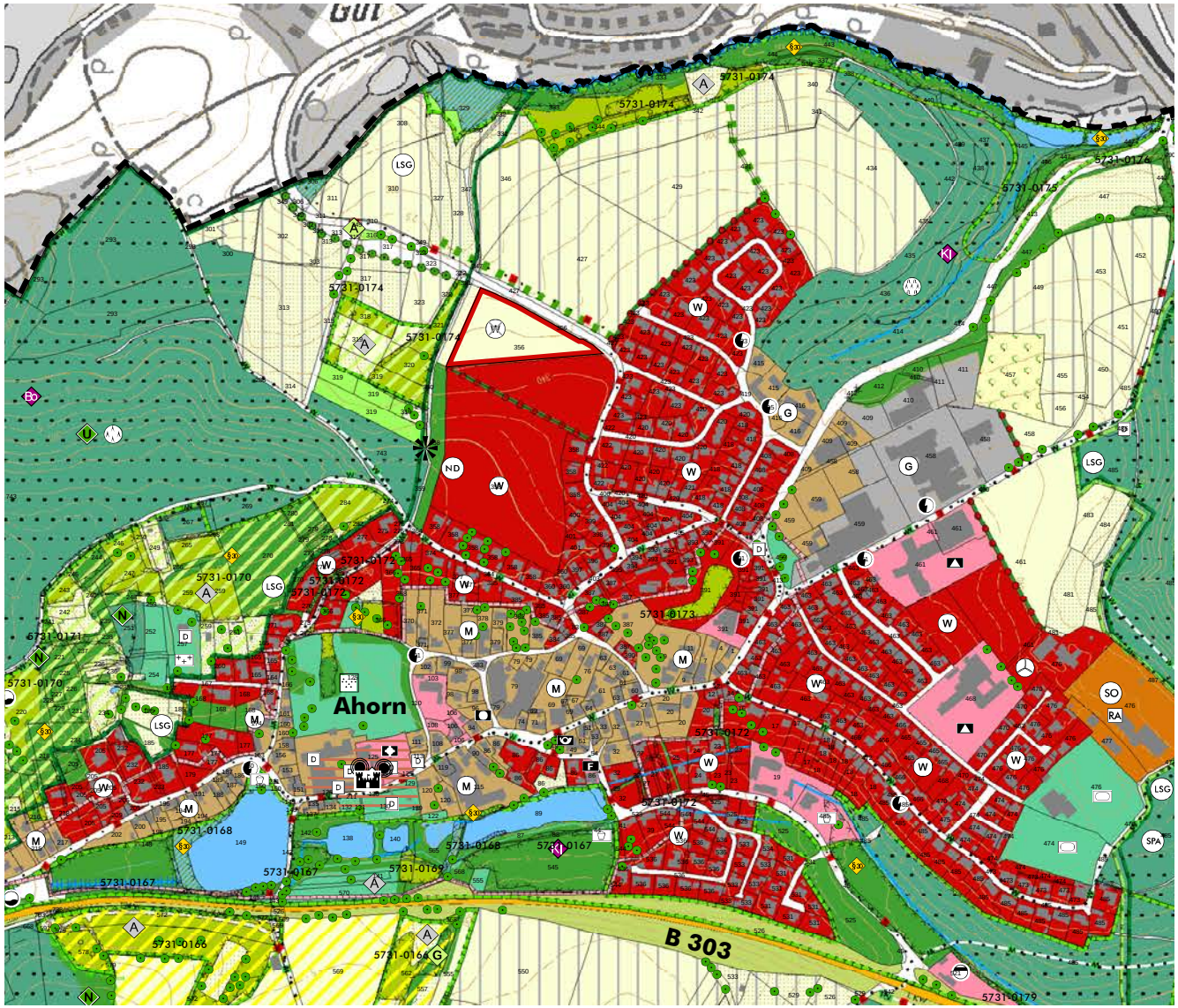
BSP. AHORN RÜCKNAHME VON BAUFLÄCHEN ?

AHORN



Rücknahme WA 1,13 ha

verbleibende Entwicklungsflächen WA 6,07 ha

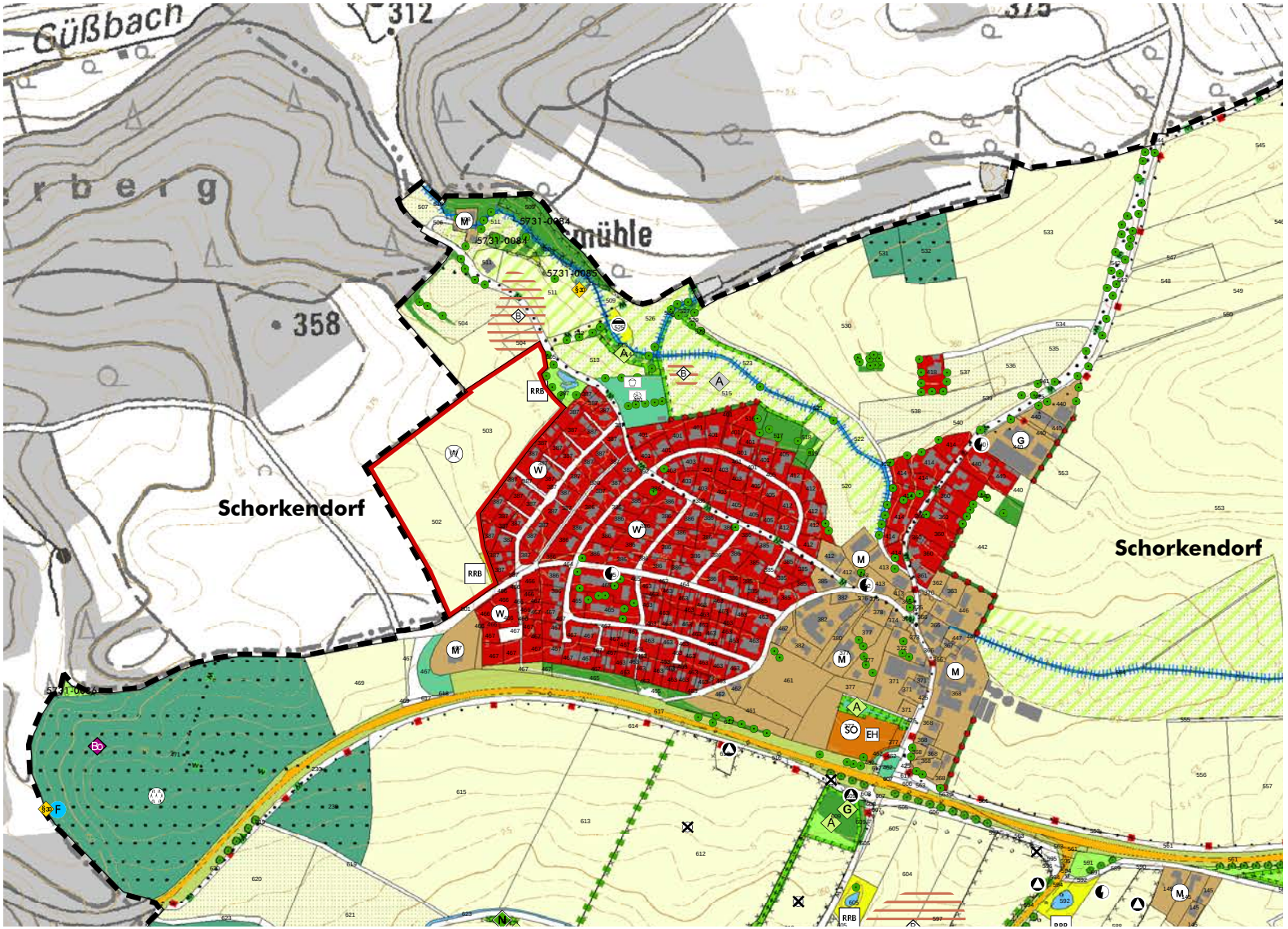


BSP. AHORN RÜCKNAHME VON BAUFLÄCHEN ?

OT SCHORKENDORF

Rücknahme WA 4,92 ha

verbleibende Entwicklungsflächen
MI 1,91 ha
SO Einzelhandel



BSP. AHORN BEDARFSERMITTLUNG WOHNBAUFLÄCHEN. REIN RECHNERISCH

ERMITTELTER BEDARF

„stabile" Bevölkerungsentwicklung

Prognose 2034 (-32 EW)
zzgl. fiktiver EW- Zuwachs (0,3% /a) = + 190 EW

rechnerischer Zuwachs von 158 Einwohnern
bis 2034 = 158 EW x 50 EW / ha = 3,2 ha

ODER:

überschlägig ca. 80 Wohneinheiten
im EFH-Segment mit angenommenen Grundstücksgrößen von großzügig 750 qm

ca. 6,9 ha

ohne Berücksichtigung des Innenentwicklungspotenzials

ohne Berücksichtigung eines moderaten Zugzugs

BAUFLÄCHENPOTENZIALE Wohnbauflächen im aktuellen FNP:

		RÜCK-NAHME
. Ahorn	ca. 7,21 ha	- 1,13 ha
· Eicha	ca. 6,06 ha	- 4,30 ha
· Schorkendorf:	ca. 4,92 ha	- 4,92 ha
· Witzmannsberg:	ca. 5,02 ha	- 2,48 ha
· Wohlbach	ca. 3,03 ha	- 2,63 ha
SUMME	**ca. 26,23 ha**	**- 15,46 ha**

d.h. es verbleiben Wohnbauflächen FNP neu

= **ca. 10,77 ha**

ohne Berücksichtigung gemischte Bauflächen

BSP. VOLKACH SCHWERPUNKTE DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG IM STADTGEBIET

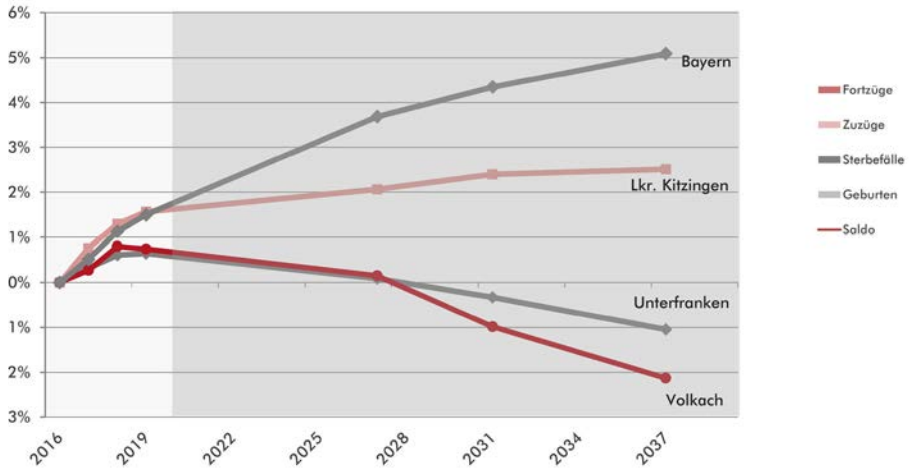
BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

Prognose bis 2037

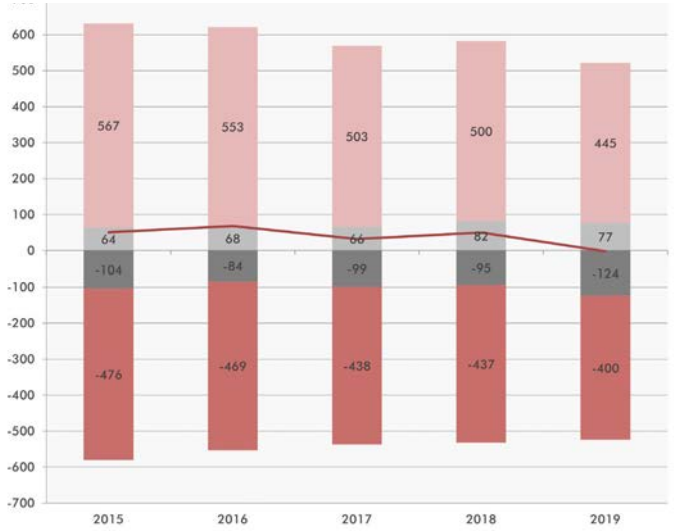
Abnahme um 2 % gegenüber 2017

Rückgang von 8.811 EW auf 8.600 EW

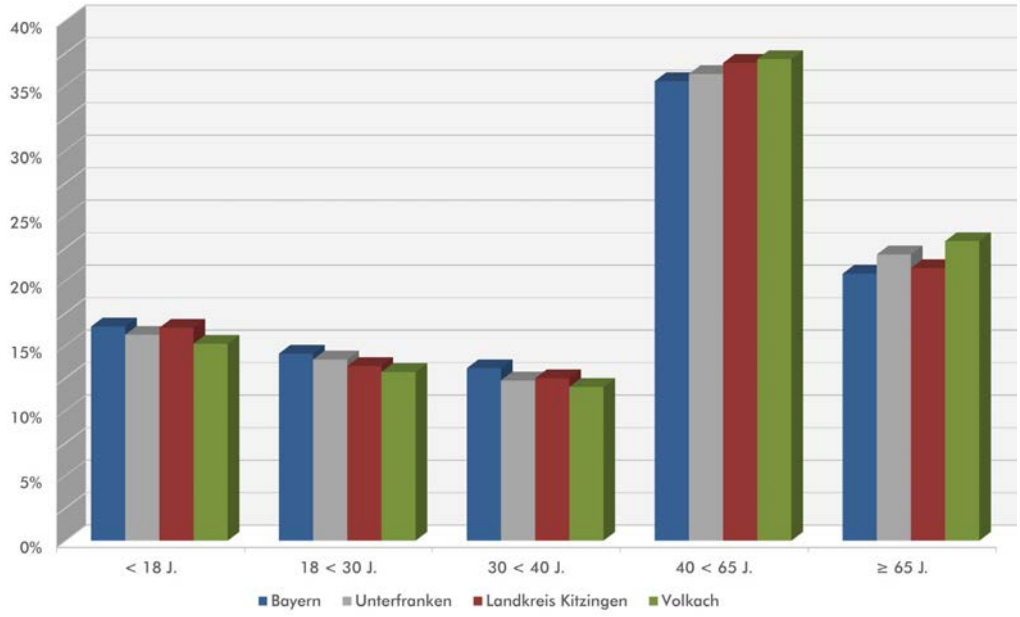
davon Anteil Kernstadt 5.100 EW = 58 %



Bevölkerungsentwicklung und -prognose 2017 - 2037 im Vergleich



Bevölkerungsbewegungen 2015 bis 2019



Vergleich der Altersstruktur 2019

BSP. VOLKACH SCHWERPUNKTE DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG IM STADTGEBIET

WOHNRAUMBEDARF?

Prognose 2037 (-211 EW)
zzgl. fiktiver EW- Zuwachs (0,3% /a) = 529 EW

rechnerischer Zuwachs von 318 Einwohnern bis 2037

Wohnfläche:
318 EW x 51,5 qm Wohnfläche =

ca. 16.400 qm = 1,64 ha

rechnerisch ca. 152 Wohnungen / Wohneinheiten
beim Wohnungsgrößen von 108 qm/WE

WOHNUNGS- und BAUFLÄCHENPOTENZIALE Wohnbauflächen im aktuellen FNP:

. Hauptort Volkach: südöstlicher Stadtrand (ca. 11 ha)
· Eichfeld: nördlicher Ortsrand (ca. 2 ha)
· Gaibach: südöstlichen Ortsrand (ca. 0,6 ha)
· Krautheim: nordwestlicher Ortsrand (ca. 2 ha)
· Rimbach: südwestlicher Ortsrand (ca. 2 ha)
. Astheim ca. 0,5 ha in Austellung
. Obervolkach 1,6 ha in Aufstellung

rechnerisch ca. 19,7 ha = 197.000 qm
(abzgl. Erschließungsflächen = ca. 177.300 qm)
= 236 Baugrundstücke á 750 qm im EFH-Segment

BSP. VOLKACH SCHWERPUNKTE DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG IM STADTGEBIET

KEIN WEITERER BEDARF!

dabei unberücksichtigt sind Innenentwicklungspotenziale

. Leerstände

. zukünftige Leer stände

. Baulücken

. Nachverdichtungspotenziale

d.h. keine zusätzlichen FLÄCHENAUSWEISUNGEN - oder RÜCKNAHME an anderer Stelle!!

BSP. VOLKACH. SCHWERPUNKTE DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG IM STADTGEBIET

ERGEBNISSE VITALITÄTSCHECK 2011 (MIT AKTUALISIERUNG 2021)

	Lage Erreichbarkeit	Ausstattung / Infrastruktur	Demographie / Altersstruktur	städtebaulich-topografische Beschränkungen	Siedlungs-schwerpunkt	Entwicklungspotentiale in WE innen / außen	SUMME in WE
Astheim	+	+	+	X	X	38 / 48	86
Escherndorf	o	+	--	X		4 / -	4
Köhler	--	--	o	X		16 /-	16
Fahr	--	+	+	(X)		36 / 32	68
Gaibach	+	o	+	-		27 / 22	49
Obervolkach	+	+	--	(X)	?	47 / 23	70
Krautheim	--	--	o	-		22 / 18	40
Rimbach	--	--	--	-		30 / 6	36
Dimbach	o	--	+	-		21 / -	21
Eichfeld	--	+	--	-		48 / 7	55
Volkach	+	+	o	-		145/60	205
GESAMTSTADT						434/216	650

BSP. VOLKACH. SCHWERPUNKTE DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG IM STADTGEBIET

ERGEBNISSE VITALITÄTSCHECK 2011 (MIT AKTUALISIERUNG 2021)

Beispiel ASTHEIM			Mobilisierung 2011 -2021	Anzahl Gebäude/Grundstück
Innentwicklungs-potenzial Altort	. Leerstand . untergenutzt . Baulücken . zu erwartender Leerstand (> 65-Jährige)	22 (10%) 0 0 10 (10,5%)	 - 1	22 9
Siedlungsgebiete (Wohnbauflächen) Veränderungspotenzial	. Baulücken . zu erwartender Leerstand	14 33 (20%)	- 11 1 / Jahr	3 33
Baulandpotenzial	Wohnbauflächen im FNP	-	-	Summe 67
Zusammenfassung aus 2011 / 2021	. neben Volkach größter und bevölkerungsreichster Ortsteil, im Altort sehr dicht bebaut . Bevölkerungsentwicklung +/- stabil, keine Gewinne . besonders hohe Tendenz zu Überalterung im Altort, Anteil der über 50ig-Jährigen > 40 % . mangelhafte Ausstattung mit Grund- und Nahversorgung - Nähe Hauptort . altersgerechtes Wohnangebot vorhanden (48 WE), Generationenwechsel unterstützen! . weitere Konkurrenzangebote am Siedlungsrand schwächen Innenentwicklung !			

BSP. VOLKACH. SCHWERPUNKTE DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG IM STADTGEBIET

HAUPTORT mit Mittelzentrumsfunktion

günstige Lage und Erreichbarkeit
gute Ausstattung mit Versorgungsinfrastruktur, Gemeinbedarf, Ärzte, ... für alle Bevölkerungsgruppen

= Stärkung der Wohnnutzung
= moderaten Zuzug durch Siedlungsentwicklung ermöglichen

ORTSTEILE MIT GUTER AUSSTATTUNG

= Stärkung der Wohnnutzung / Sichern der infrastrukturellen Ausstattung
= maßvolle Siedlungsentwicklung ermöglichen

wenn ausreichendes Innenentwicklungs-/Nachverdichtungs-/ Veränderungs- und Bauflächenpotenzial

= keine Siedlungsentwicklung, nur minimale Ortsabrundungen / Bestandsanpassungen

KLEINE ORTSTEILE und ORTSTEILE MIT SCHLECHTER AUSSTATTUNG

= keine weitere Siedlungsentwicklung! RÜCKNAHME!

BSP. VOLKACH. SCHWERPUNKTE DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG IM STADTGEBIET

Entwicklungspotentiale im Außenbereich (aus FNP /Bpläne)

Bebauungsplan vorhanden

Rücknahme von Bauflächen

(Quelle: ISEK AHORN 2035, quaas-stadtplan

Wohnen

Mischgebiet (MU, MI, MD, MDW)

Bestandsanpassung

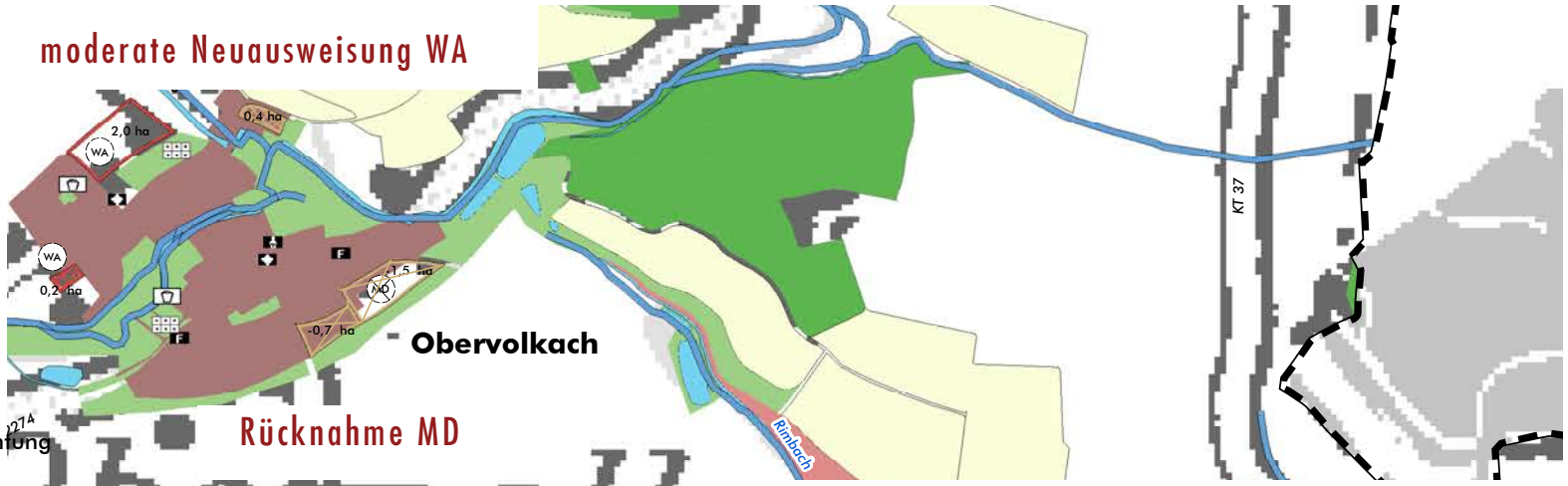
Ortsabrundung / Nahverdichtung

Erweiterungsoption

Rücknahme

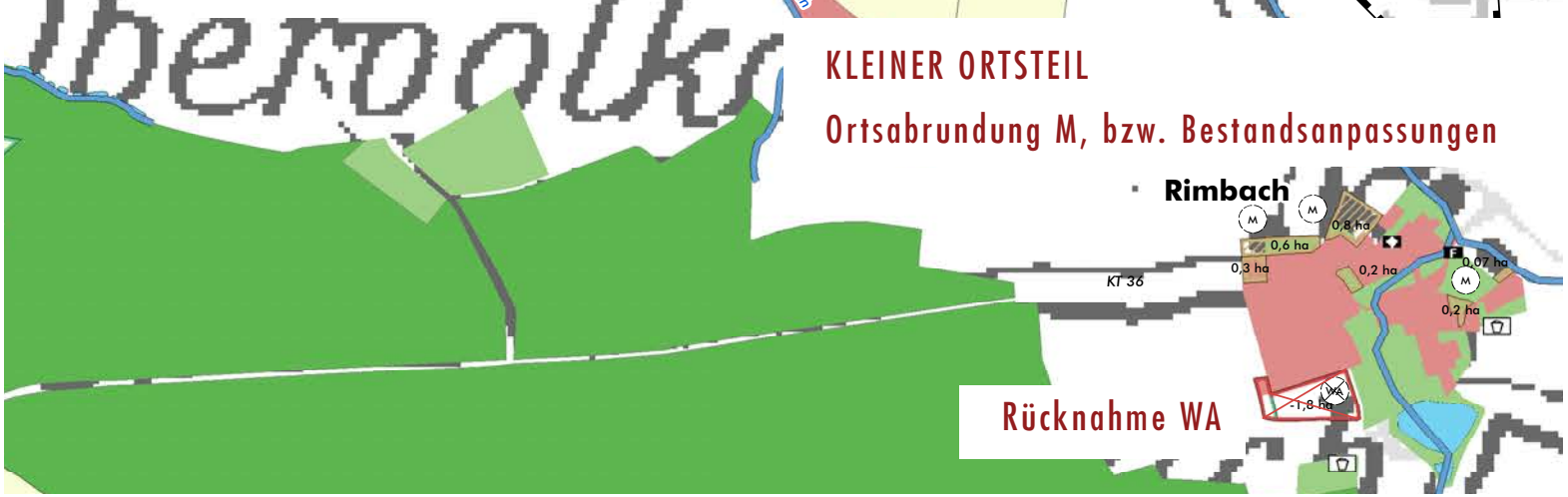
SIEDLUNGSSCHWERPUNKT

moderate Neuausweisung WA



KLEINER ORTSTEIL

Ortsabrundung M, bzw. Bestandsanpassungen



VORGEHENSWEISE „NACHHALTIGE“ BAUGEBIETSENTWICKLUNG

SCHRITT 1

AUSWERTUNG
vorhandener Daten, Plangrundlagen
und Fachinformationen

digitale Datengrundlage (ALKIS/ATKIS)
Luftbild, TK, Höhenlinien
Gemeindeflächen (ALB)
Planungsvorgaben (RP, FNP, ...)
rechtskräftige BPläne (Siedlungsränder)
Informelle Konzepte, Gutachten
ILEK, ISEK, Innenentwicklungsstudie „Fränkischer Süden“
Umweltfachdaten, Schutzgegenstände
statistische Daten
Kanal-/Leitungstrassen

BEDARFSERMITTLUNG / PROGNOSE

Gegenüberstellung Bedarf und Potenzial
qualitativ und quantitativ

STÄDTEBAULICHE ANFORDERUNGEN
AN BAUFLÄCHE UND STANDORT
Entwicklungsziele
Nutzungsanforderungen

ZIELGRUPPEN
Wohnungstypen und -größen
Gebäudetypologien
Grundstücksgrößen, privat - öffentlich

FÜR WEN?

LAGE und STANDORTKRITERIEN:
Infrastruktur, Ver- und Entsorgung
Erschliessung, Mobilität, kurze Wege, Barrierefreiheit
Topografie, Exposition
Umweltfunktionen, Nachbarnutzungen

WO ?

SCHRITT 2

ERFASSUNG
zukünftiges Wohnraumpotenzial
in Baugebieten der 80iger/ 90iger Jahre

Altersstruktur / Vitalitätscheck ??

KRITERIEN FÜR STANDORTWAHL Eignung und Ausschluss
KRITERIEN für die bauliche Entwicklung u.a. Nachhaltigkeitsaspekte

DISKUSSION -
prozessbegleitende Arbeitsgruppe
Bauausschuss / Stadtrat

VORGEHENSWEISE „NACHHALTIGE“ BAUGEBIETSENTWICKLUNG

SCHRITT 3

AUSWAHL ENTWICKLUNGSFLÄCHEN

am Siedlungsrand

Umnutzung, Nachverdichtung im Bestand
weitere Entwicklungspotenziale ?

Überprüfung vor Ort

ENTWICKLUNGSFLÄCHEN BEWERTEN
vergleichende Gegenüberstellung

grundsätzliche Restriktionen, Planungshindernisse
Lösungsansätze
Umsetzung von Nachhaltigeitsapsekten
Umweltfolgen
standortabhängige Kostenfaktoren

VOR- / NACHTEILE - RANGFOLGE

DISKUSSION -
prozessbegleitende Arbeitsgruppe
Bauausschuss / Stadtrat

SCHRITT 4

ENTWICKLUNGSOPTIONEN / MACHBARKEIT

räumliche und bauliche Entwicklungsszenarien und
Lösungsansätze auf verfügbaren Bauflächen

STÄDTEBAULICHE IDEE / ECKPUNKTE - skizzenhaft -

vielfältiges Wohnraumangebot, bauliche Dichte, Wohnformen	soziale Mischung, gemischte Altersstruktur
soziale Infrastruktur, Versorgung	Anbindung, Stellplätze, ÖPNV, Mobilitätsangebote
Wohnumfeldqualität, Grün- und Freiflächen, Wegenetz	Nachhaltigkeitsaspekte, Klima und Umwelt, Energieeffizienz

PRÄSENTATION
STADTRAT

INSTRUMENTE DER UMSETZUNG

Konzeptvergabe, Investorenwettbewerb
Baugruppe, Genossenschaftliche Modelle
Angebots- / Vorhabensbezog. Bebauungsplan
...

DISKUSSION -
prozessbegleitende Arbeitsgruppe
Bauausschuss / Stadtrat

WIE ?

FLÄCHENSPAREN - MODERATE BAUFLÄCHENAUSWEISUNG - WO ?

STANDORTWAHL

. Lage, Anbindung

. Exposition/Besonnung Topographie

. Erschließung, kurze Wege

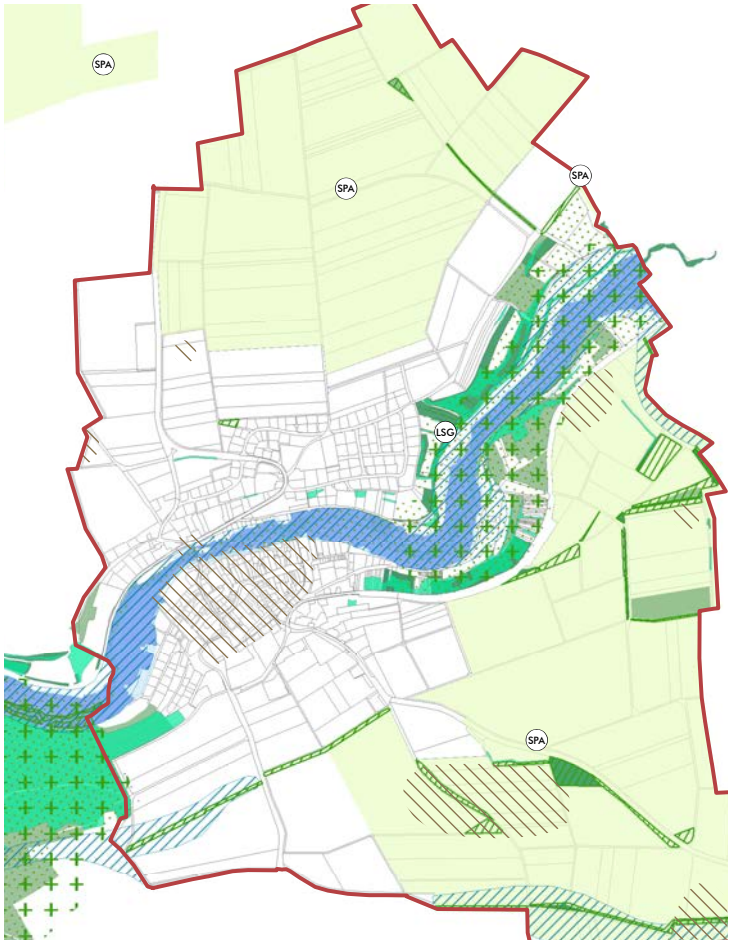
. ggf. nachteilige Umweltauswirkungen

. u.a. ggf. entgegen-stehende Belange

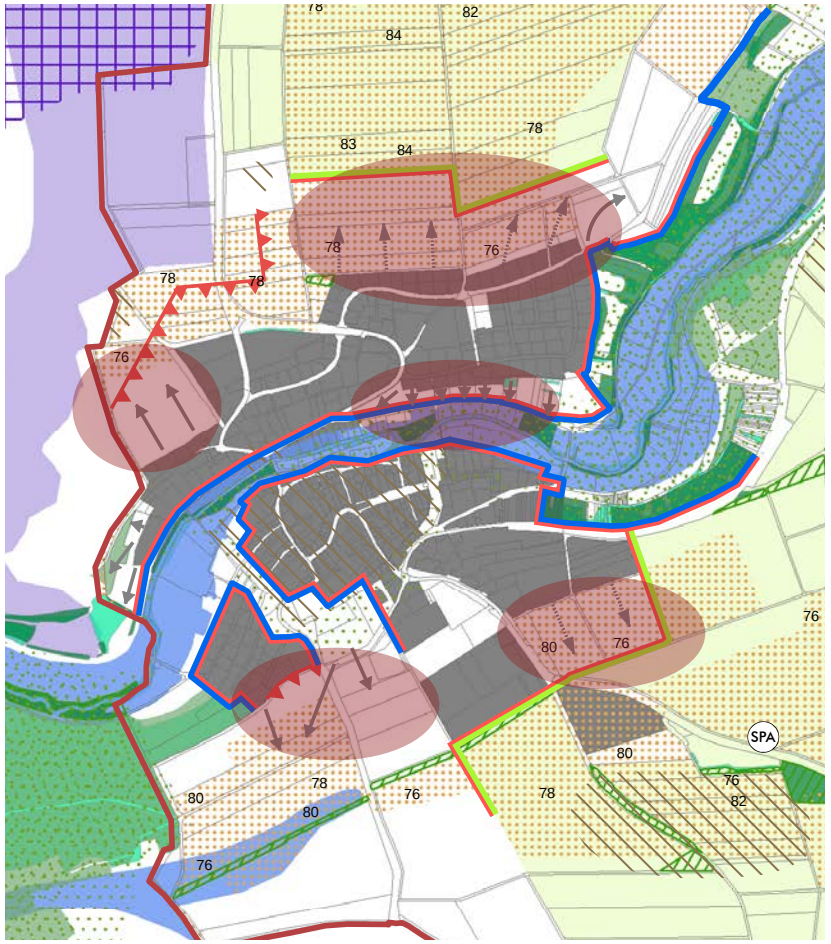
. Planungshindernisse

. Untersuchungbedarf

. (Folgekosten?)



landschaftliche Restriktionen



mögliche Entwicklungsbereiche

FLÄCHENSPAREN - MODERATE BAUFLÄCHENAUSWEISUNG - WO ?

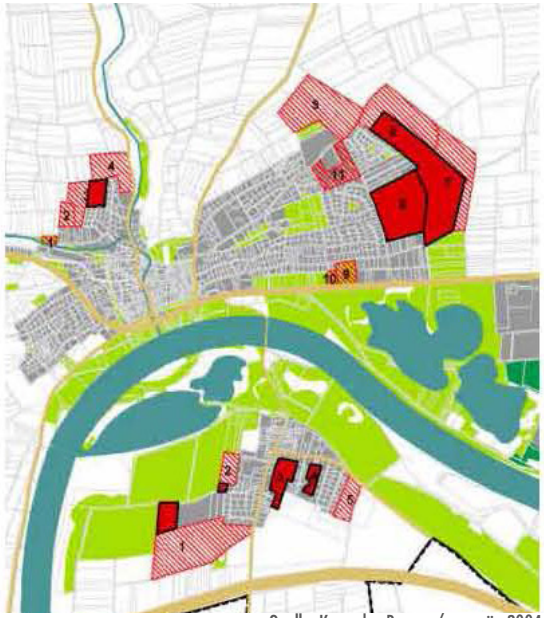
STANDORTWAHL

vergleichende Gegenüberstellung

Alternativenprüfung

Teil des Umweltberichts

	1 Gewerbegebiet Nord	2 Lehmgrube	3 Kapellenberg	4 Auber Berg / Mühlberg
Lage, Siedlungsanbindung	Anbindung an bestehendes Gewerbegebiet nach Norden	Lage zwischen Siedlungsbereich und Gewerbegebiet Nord	nordöstliche Erweiterung des Baugebietes Hinterer Laubberg/Laubbergsteige auf der Freifläche zwischen Siedlung und Köppele	östliche Fortführung des Baugebietes Auber Berg
Topographie, Besonnung	mittlere bis starke Hanglage (ca. 16,7 %) Ostexposition	Lage in der Aue (< 5 % Steigung) leichte Südostexposition	mittlere Hanglage (ca. 12,5 %) Südwestexposition	starke Hanglage (ca. 21,6 %) Südexposition
Erschließung	St 2268 (Würzburger Straße)	Strüther Straße	Akazienweg und Straße zum Köppele (Am Kapellenberg)	Lindenweg, Erweiterung des Birkenweges notwendig



Quelle: Konrad + Burger / arc.grün 2004

Zusammenfassende Bewertung der Standorte als Wohn- oder gemischte Baufläche

	Münchsteinach								Altershausen					Neuebersbach			Abtsgreuth und Mittelsteinach			
Kriterien	**W1**	**W2**	**W3**	**W4**	**W5**	**W6**	**M1**	**M2**	**W1**	**W2**	**M1**	**M2**	**M3**	**W1**	**W2**	**W3**	**W1**	**W2**	**W3**	**W4**
Städtebauliche Belange																				
Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung, Immissionsschutz, Verfügbarkeit																				
Umweltbelange, Schutzgüter																				
Fazit / Priorität	**1**	**2**	**3**	**4**	**6**	**5**	**2**	**1**	**1**	**2**	**1**	**2**	**3**	**1**	**1**	**1**	**2**	**3**	**1**	**1**
Aufnahme in FNP	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	-	X	X	X	X	X	X	X

FLÄCHENSPAREN - MODERATE BAUFLÄCHENAUSWEISUNG - FÜR WEN ?

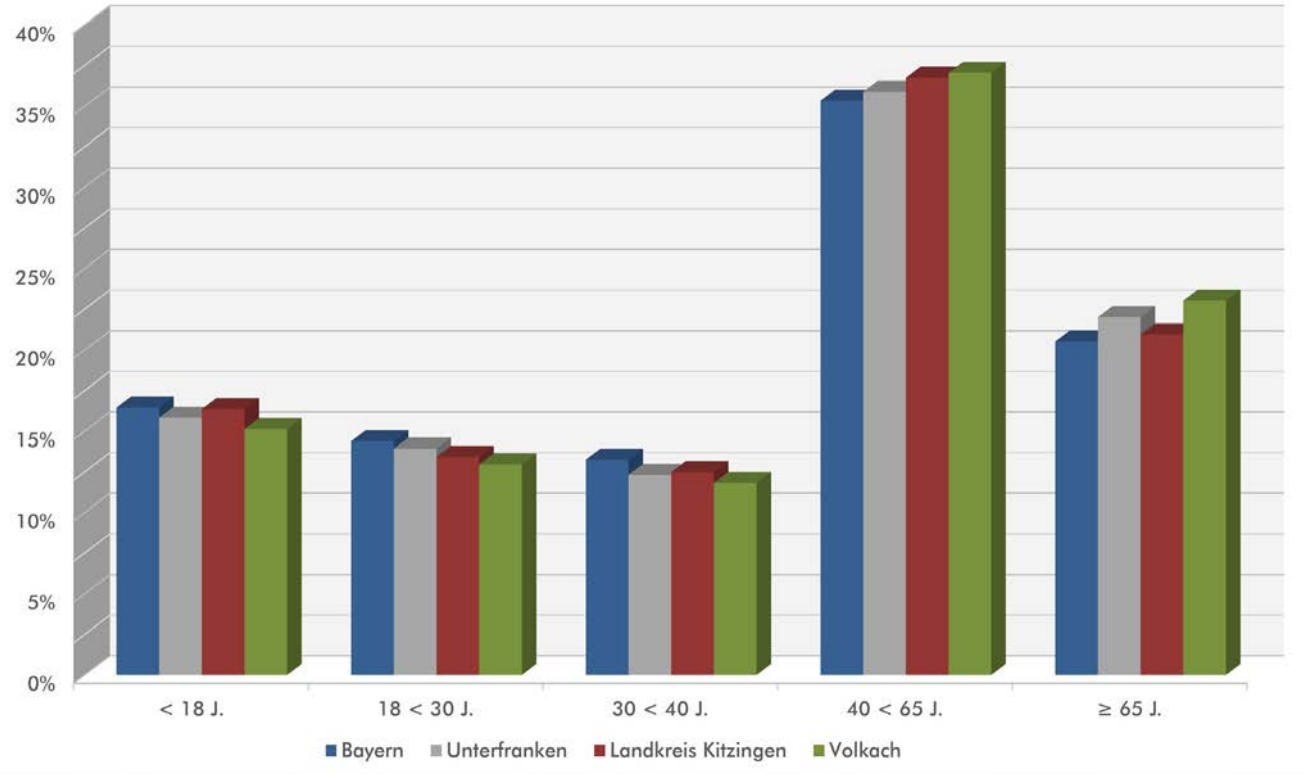
ALTERSSTRUKTUR

Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen

40 - 65 Jährige 40 %
über 65-Jährige 25 %

Durchschnittsalter

2009 42,7 Jahre
2019 46 Jahre
2039 50,4 Jahre



Vergleich der Altersstruktur 2019

FLÄCHENSPAREN - MODERATE BAUFLÄCHENAUSWEISUNG - FÜR WEN ?

WOHNUNGSBESTAND

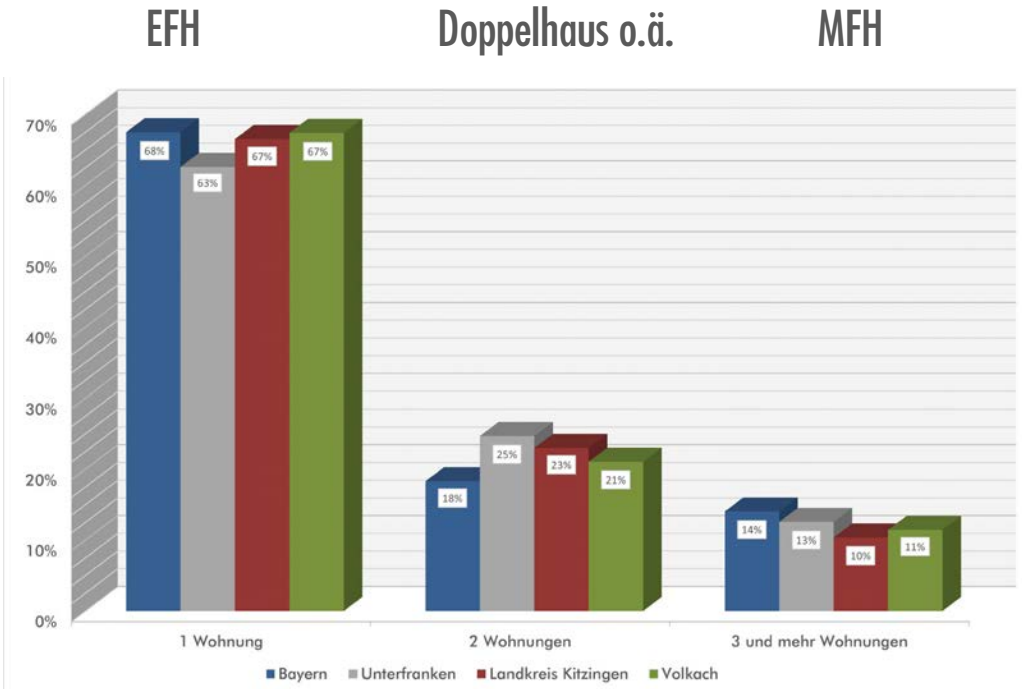
5 Räume und mehr 57 %
3 -4 Räume 35 %
1-2 Räume 7 %

HAUSHALTSGRÖSSEN

2011: 31 % 1-Personen-haushalte (+70% seit 1987 in Volkach)

Bayern 2017
42% 1-Pers.-Haushalte
32% 2-Pers.-Haushalte
12% 3-Pers-. Haushalte
14% 4 Personen

TREND: Familienhaus-halte abnehmend!



Anzahl der Wohnungen in Wohngebäude (2019)

HAUSHALTSGRÖSSEN

durschschnittliche Personenzahl/Privat-haushalt abnehmend

1987 2,79
2011 2,30

in Volkach 2019

51,5 qm / Einwohner
107,5 qm / Wohnung

TREND:
Wohnfläche je EW zunehmend

FLÄCHENSPAREN DURCH BEDARFS- / DEMOGRAPHIEGERECHTE ANGEBOTE !

Unterstützung des Generationenwechsels im Bestand

altersgerechte Angebote

junge Erwachsene am Ort halten

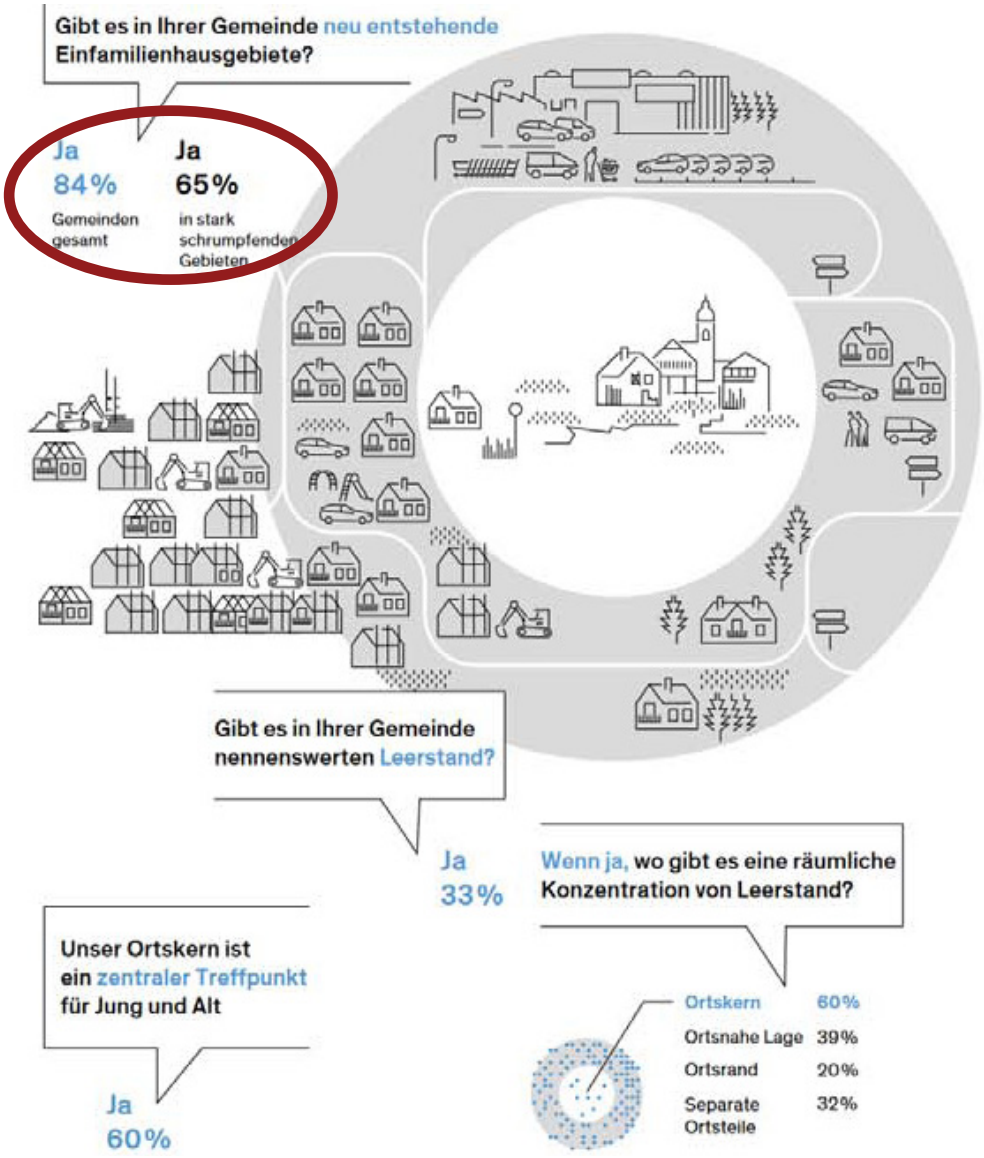
spezifische „Raumprogramme“ definieren

kleine, flexible Einheiten

Barrierefreiheit

(...)

???



Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2018/2019

ZIELSETZUNG B-PLAN - MINIMIERUNG DES FLÄCHENVERBRAUCHS

ressourcenschonendes Bauen

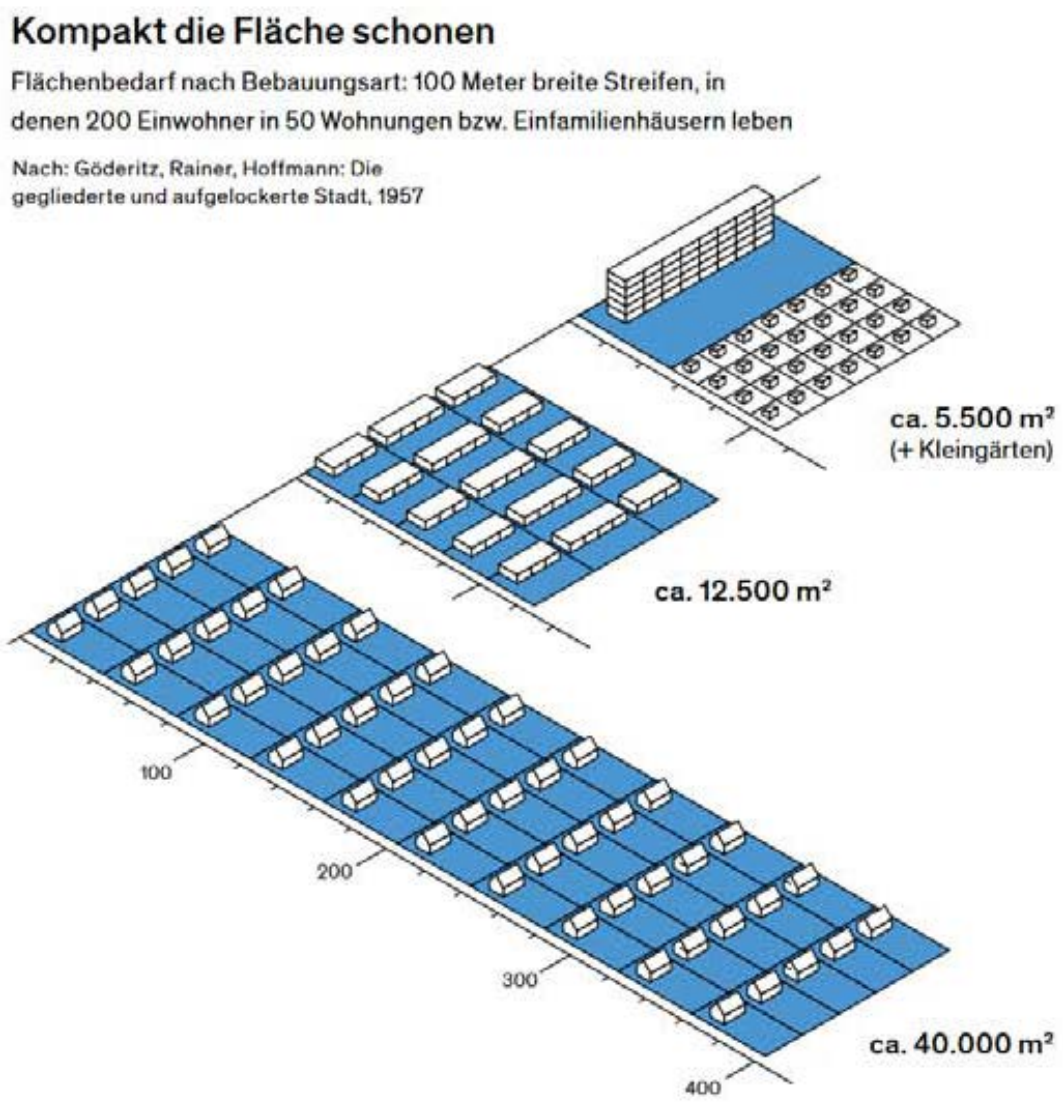
bestmögliche Ausnutzung der Fläche

hohe bauliche Dichte, kompakte Bauweisen

Minimierung der Erschließungsflächen

flächensparende Gebäudetypologien, Wohnformen

tatsächlich nachgefragte Wohnungstypen



Bundesstiftung Baukultur, Design: Heimann und Schwantes

ZIELSETZUNG B-PLAN - MINIMIERUNG DES FLÄCHENVERBRAUCHS

vom Gesamtkonzept
zu Bauabschnitten

Rücknahme von
Bauflächen im
Planungsprozess

Abwägung
der Belange

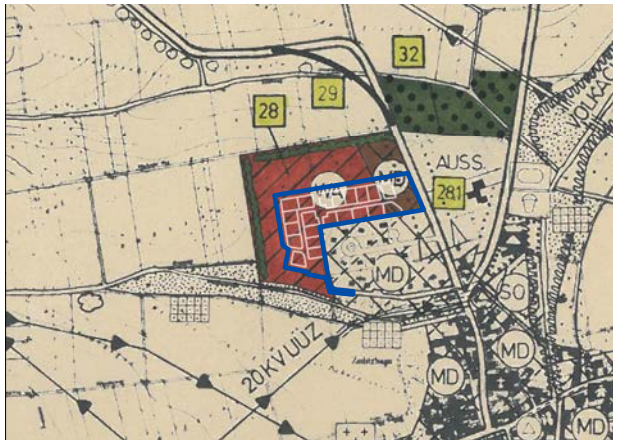
. Natur-/Artenschutz

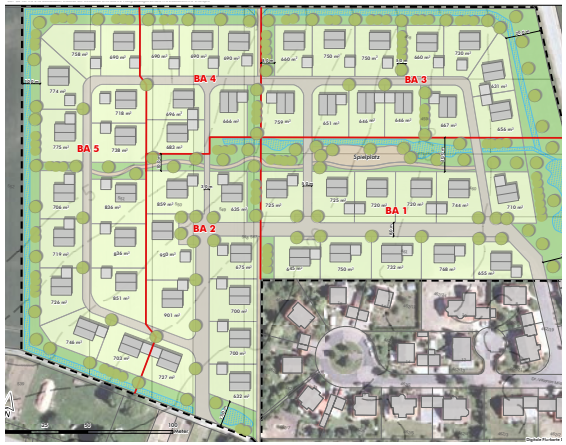
. Landwirtschaft

. Nachbarschaft

Bedarf fraglich

Grundstücks
verfügbarkeit

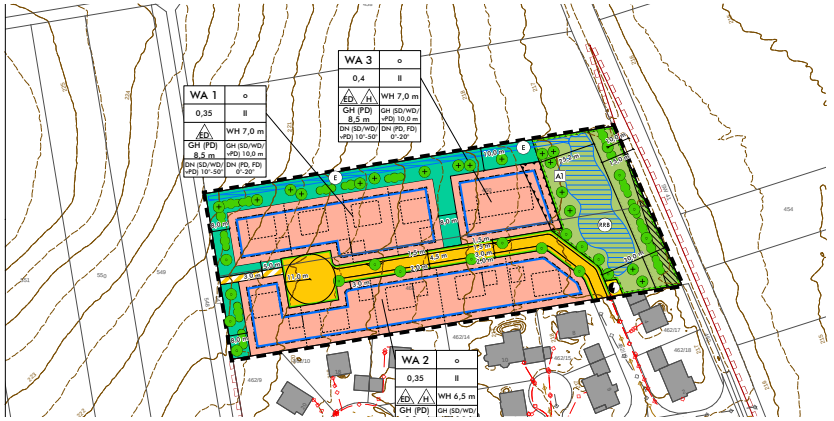




rechtskräftiger FNP, ca. 6 ha > 50 Baugrundstücke

„Nachfrage" NUR nach EFH Grundstücken ??!

Vorentwurf BPlan 2,58 ha. 20 Baugrundstücke



Entwurf BPlan 1,40 ha. 10 Baugrundstücke. 1 MFH

ZIELSETZUNG B-PLAN. HOHE BAULICHE DICHTE. KOMPAKTE BAUWEISE ?

verkette geschossige Bauweise möglich, nicht zwingend

bauliche Dichte / Maß der baulichen Nutzung als Mindest- und Höchstmaß festsetzen?

kleine Grundstücke

Multifunktionalität im des Freiraums

Minimierung der Erschließungsflächen Stichstraßen

Begrenzung des Versiegelungsgrades

Quelle: Konrad + Burger / arc.grün 2011

Einfamilienhausbebauung Schaubmühle Volkach. ca. 6,6 ha. 66 Baugrundstücke. Angebotsbebauungsplan

Stahl Architekten / arc.grün 2009

Hotel-Haus-Service-Anlage Eibelstadt. Seniorenwohnen. „autofreie" Wohnstraße. Quartiersparkplatz

ca. 25 Wohneinheiten, teils barrierefrei

PPP Gemeinde - Projektentwickler

ZIELSETZUNG B-PLAN. HOHE BAULICHE DICHTE

bestmögliche Ausnutzung der Fläche

GRZ 0,4
als Grenzwert nach BauNVO

kleine Grundstücke

Minimierung der Erschließungsflächen

Straßenraum als Aufenthaltsbereich

Multifunktionalität der Freiflächen

Kinderspiel
Wasserrückhaltung

Einfamilienhausbebauung, schlüsselfertig. Hammerstielweg 1 Kitzingen. ca. 1 ha. 14 Baugrundstücke
Vorhaben- und Erschließungsplan (Bauträger)

ZIELSETZUNG B-PLAN. HOHE BAULICHE DICHTE. KOMPAKTE BAUWEISE

FOLGEKOSTEN?!

MIT DICHTE KOSTEN SPAREN

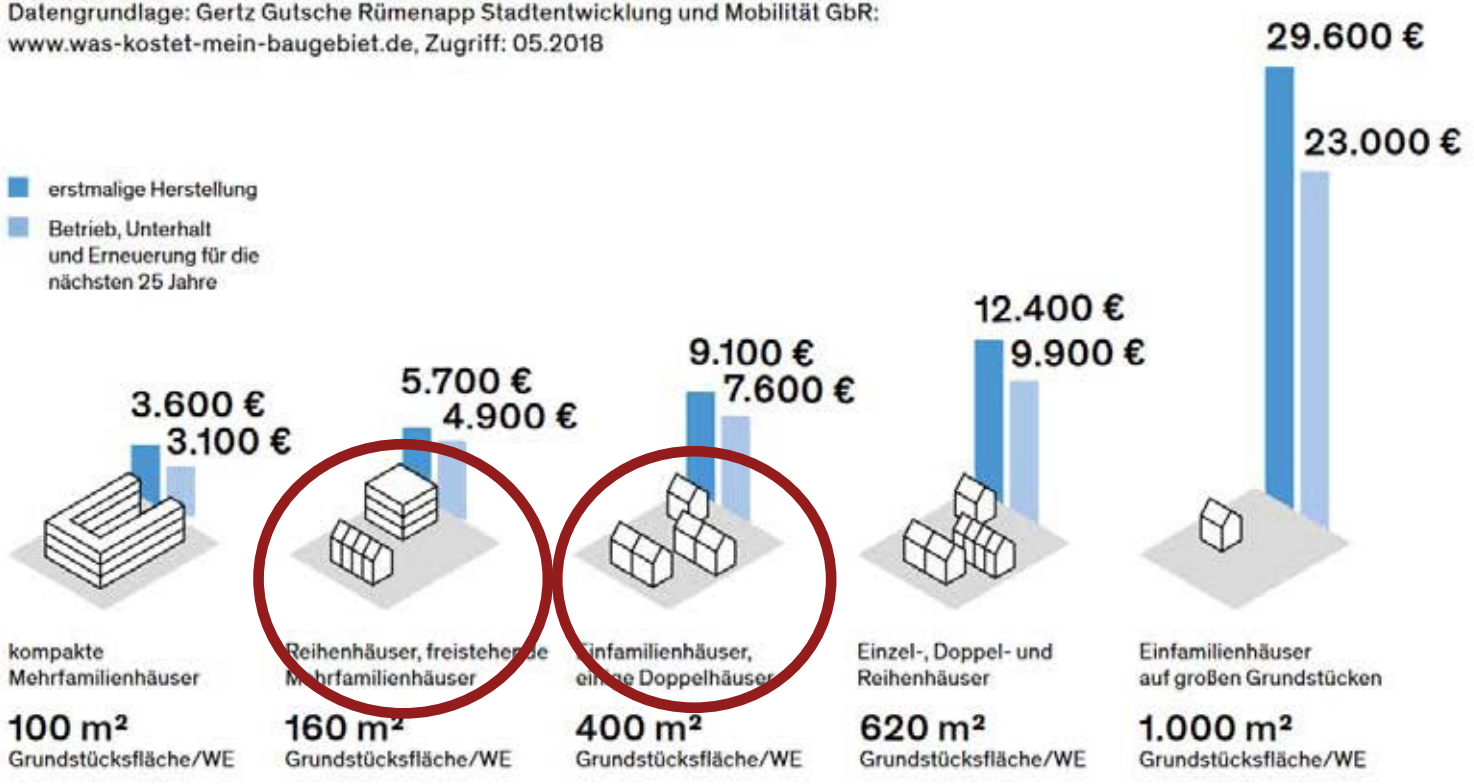
Folgekostenrechner

(Bayerisches Landesamt für Umwelt)

Mit Dichte Kosten sparen

Erschließungs- und Folgekosten für Straße, Kanal, Trinkwasser und Strom pro Wohneinheit (WE) bei mittlerem Kostenniveau von 2017

Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2018/19, 2018;
Datengrundlage: Gertz Gutsche Rümenapp Stadtentwicklung und Mobilität GbR:
www.was-kostet-mein-baugebiet.de, Zugriff: 05.2018



© Bundesstiftung Baukultur
Design auf Grundlage: Erfurth Kluger Infografik; Überarbeitung durch: Heimann und Schwantes

ZIELSETZUNG B-PLAN. HOHE BAULICHE DICHTE. KOMPAKTE BAUWEISE

Umnutzung Sportplatz zu Wohngebiet

verdichtetes Bauen

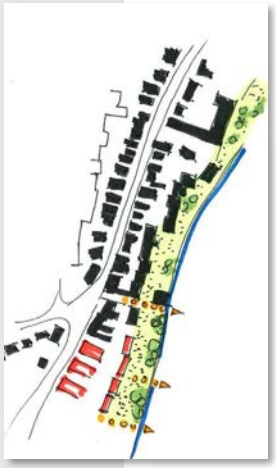
1 ha = rd. 50 Wohneinheiten

flächensparende Gebäudetypologien, Wohnformen

Wohnungen in unterschiedlichen Größen

GRZ 0,4 max. Geschosszahl zwingend

verkettete Bauweise kleine Grundstücke



39 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und 12 Einfamilienhäuser/Reihenhäuser. Bergrheinfeld. Umsetzung städtebauliches Konzept des Projektentwicklers in Angebotsbebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag. Umsetzung durch Projektentwickler / Bauträger

ZIELSETZUNG B-PLAN. HOHE BAULICHE DICHTE. KOMPAKTE BAUWEISE

ressourcenschonendes Bauen

flächensparende Gebäudetypologien, Wohnformen

tatsächlich nachgefragte Wohnungen in unterschiedlichen Größen

Doppelhäuser und verkette Townhouses mit kleinen udn mittleren Wohneinheiten

40 - 120 qm / je WE

teils barrierefrei

ZWEIFAMILIENHAUS (Townhaus)
2-geschossig + Staffelgeschoss
Flachdach, 2 WE à 50 - 75 qm
Garten ca. 120 qm

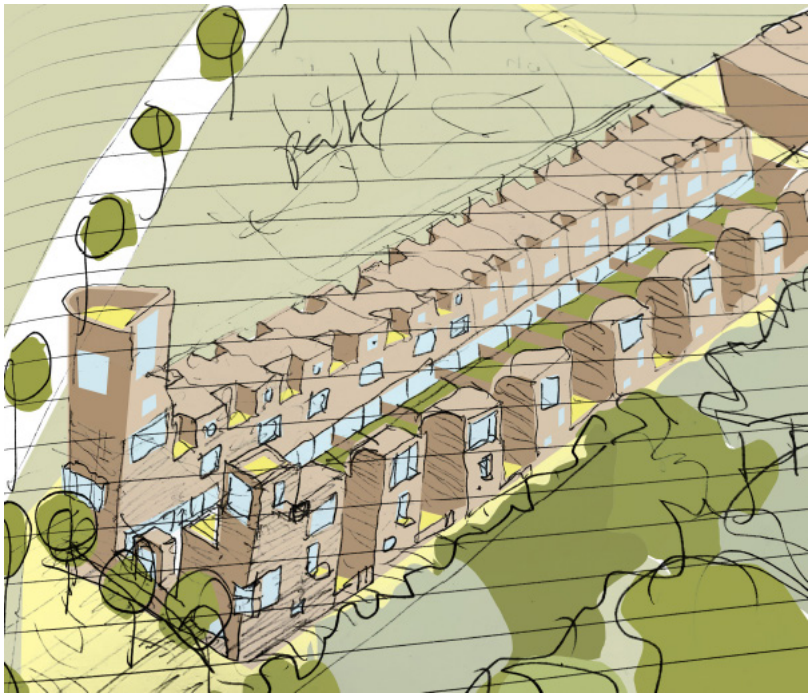
städtebauliches Konzept für max. 74 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, je 6 Doppel-/Reihenhäuser, max. 26 Wohneinheiten in Townhouses, 1,6 ha. Garagen / Stepllplätze auf dem Grundstück bzw. im Quartier. Gartenstadt Schweinfurt. Bauverein als Projektentwickler / Bauträger

ZIELSETZUNG B-PLAN. HOHE BAULICHE DICHTE UND STÄDTEBAULICHE QUALITÄT

hoch verdichtete Bauweise

fächensparende Gebäudetypologien

hohe Flexibiltät, variable Wohnungs-größen und -typen



Fulda. Machbarkeitsstudie für die städtbauliche Entwick-lung Hainzeller Straße. ca. 1 ha

Machbarkeitsstudie / städtebauliches Konzept durch Konzeptvergabe Peter Barber Architects anschließender Investorenwettbewerb

BAULEITPLANUNG ALS INSTRUMENT DER STEUERUNG UND UMSETZUNG ?

FLÄCHENNUTZUNGS-PLAN

Diskussionsprozess anstoßen

ersetzt nicht die gemeindliche Strategie

. gemeindliche Ziele für die Siedlungsentwicklung formulieren und konsequent vertreten, informelle Planungen als gute Basis

. Bedarfe ermitteln - quantitativ und qualitativ

. in Alternativen und Varianten denken, Standorteignung/- wahl

. Grundsätze definieren, Beschlüsse fassen

INTERKOMMUNALEN VEREINBARUNG ZUR BAULEITPLANUNG DER INITIATIVE RODACHTAL

Die Städte und Gemeinden der Initiative Rodachtal verpflichten sich ihre Bauleitplanung für Wohnbebauungen informell regional abzustimmen, um so den **gemeinsamen Weg einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung** zu gehen.

...

3. Informelle **Abstimmung** der gemeindlichen Bauleitplanung
4. Ermittlung der **Infrastrukturfolgekosten** der Baugebietsausweisung
5. Berücksichtigung der Innenentwicklungspotenziale in der Bauleitplanung „3% Hürde"
6. Beschränkung der Neuausweisung auf **Ortsteile mit zentralörtlicher Funktion** bzw. Eigenentwicklung entsprechend Rahmenkonzept zur Siedlungsentwicklung
7. Festsetzung einer Frist für die Errichtung der Bebauung gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans **(Baugebot)**

Baulandentwicklungsrahmen

Im Lichte der Planungshoheit der Stadt Volkach, und um den örtlichen Gegebenheiten in Volkach, den ökologischen Zielen der Gesellschaft und den gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden, sollen zukünftig folgende Grundsätze berücksichtigt werden, die gleichermaßen für alle Ortsteile gelten:

1. *Innenentwicklung vor Außenentwicklung* **INNEN vor AUSSEN**

Das Bauen im Bestand durch die Schließung von Baulücken, die Arrondierung der Siedlungsränder, die Nutzung von Brachflächen oder untergenutzten Flächen und die Nachverdichtung insbesondere von zentrumsnahen Lagen haben - soweit viele Baulücken geschlossen, Nachverdichtungen vorgenommen und Flächenumwidmungen durch die Stadt begleitet. Wegen des rechtlich sehr starken Schutzes des Privateigentumes bleibt dies aber erfahrungsgemäß ein zäher, lange dauernder Prozess.

Eigentum der Stadt

2. *Neuausweisung von Baugrundstücken (Schaffung von Baurecht) im baurechtlichen Außenbereich nur, wenn die Entwicklungsflächen in das Eigentum der Stadt Volkach kommen, damit keine Baufläche dauerhaft unbebaut bleibt.*

Die für die jeweilige Baulandbereitstellung notwendigen Flächen werden von der Stadt erworben. Zur Erhöhung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer (Flächeneinleger) können diese, bei entsprechender Flächengröße ihres Einlagegrundstückes im Plangebiet einen Bauplatz rückerwerben. Dieser ist mit einer in der Regel innerhalb von 5 Jahren zu realisierenden Baupflicht versehen. Nur unter dieser Voraussetzung soll der Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschließen.

BAULEITPLANUNG ALS INSTRUMENT DER STEUERUNG UND UMSETZUNG ?

FLÄCHENNUTZUNGS-PLAN

. räumliche Umsetzung und Konkretisierung der Ziele

. hoher Aktualisierungs-/ Überprüfungsbedarf der FNPs
. bedarfsorientierte Anpassung

. Zielkonzept, Leitlinie und Handlungsrahmen der Gemeinde

. Nachvollziehbarkeit und Tranparenz von Entscheidungen für Verwaltung, Gemeinderäte, Bürger

. Verlässlichkeit gegenüber Dritten wie Bauherrenschaft, Projektentwickler, ...

BAULEITPLANUNG ALS INSTRUMENT DER STEUERUNG UND UMSETZUNG ?

BEBAUUNGSPLAN

Angebots-
bebauungsplan
ist nicht das Mittel
der Wahl

. Festsetzungsmöglichkeiten nutzen und konsequent einfordern

Art und Maß der baulichen Nutzung, bauliche Dichte

Mindest- und Höchstmaße festsetzen

Bauweise

Grundstücksgrößen, Anzahl an Wohnungen

Grünordnung verpflichtend

öffentliche und private Fläche

BAULEITPLANUNG ALS INSTRUMENT DER STEUERUNG UND UMSETZUNG ?

BEBAUUNGSPLAN

Selbstverpflichtung und Verlässlichkeit

gemeindliche „Standards“ und Grundsätze, vertragliche Vereinbarungen, ggf. Satzungen

. Eckpunkte und verlässliche Vorgaben für BPläne definieren

verpflichtende bauliche Dichte, bspw. 50 Einwohner / ha

verpflichtende Freiflächengestaltung, Begrünundsmaßnahmen

u.a. Nachhaltigkeitprinzipien wie Biodiversitätsbausteine, Klimaschutz, Klimaanpassung, Energieeffizienz ...

BAULEITPLANUNG ALS INSTRUMENT DER STEUERUNG UND UMSETZUNG ?

BEBAUUNGSPLAN

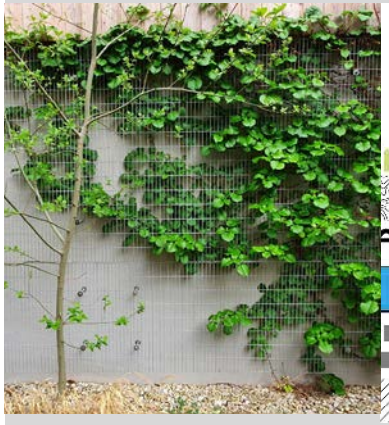
Selbstverpflichtung und Verlässlichkeit

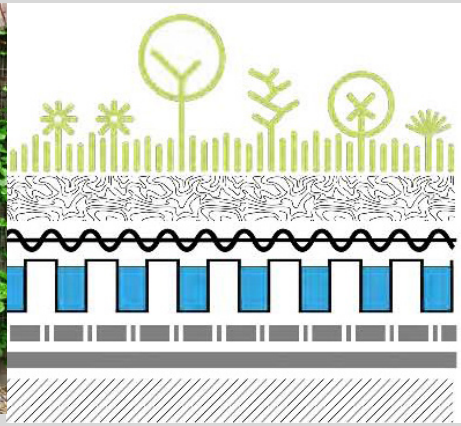
gemeindliche „Standards“ und Grundsätze, vertragliche Vereinbarungen, ggf. Satzungen

differenziertes bedarfsgerechter Wohnungsangebot

demographiegerechte Quartiere, Barrierefreiheit, Mobilität

soziales Miteinander, Nachbarschaft, Wohn-/ Aufenthaltsqualität





. Anforderungen im Sinne der Nachhaltigkeit zusammenführen

. orts- und zielgruppenspezifische gesamtheitliche Lösungen und Ideen gemeinschaftlich entwickeln

. städtebauliche Qualität ermöglichen ...

BAULEITPLANUNG ALS INSTRUMENT DER STEUERUNG UND UMSETZUNG ?

BEBAUNGSPLAN
ALS PFLICHTAUFGABE

MITTEL ZUM ZWECK

DIFFERENZIERTERE
SPEZIFISCHE
LÖSUNGEN
NAH AM PROJEKT
ENTWICKELN

Grundsatzbeschlüsse

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

Aufstellung
Bebauungspläne

Städtebaulicher
Vertrag

**Aktive
Grundstückspolitik**

Satzungen

Konzeptvergabe

**Städtebauliche
Wettbewerbe**

Projektentwicklung
mit Baugruppen

Investorenwettbewerb

Mehrfachbeauftragung

ROLLE DER PLANER:INNEN

MEHR BERATUNG ALS PLANUNG

MODERIERENDE UND KOORDINIERENDE AUFGABEN

. Flächensparen, Innenentwicklung u.a. Nachhaltigkeitsaspekte als relevante Abwägungsinhalte thematisieren und bearbeiten

. Hinterfragen der „unreflektierten" Bauflächenausweisung von Einfamilienhausgebieten

. Diskussion und sachliches Abwägen

. Zusammenführen von Daten und Fakten, Informationsvermittlung

. Bewusstseinsbildung

. Überzeugungsarbeit leisten

. Exkursionen, best practice

. zielgerichteter Einsatz von geeigneten Instrumenten und planerischen Werkzeugen

VIELEN DANK.