

Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum

Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung innerörtlicher Potenziale

Untersuchungsraster für Konzeptionen

Die positiven Erfahrungen aus der ersten Stufe des Modellprojektes "Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials" (MELAP) sollen auf weitere Gemeinden und Ortschaften übertragen werden. Dazu soll das nachfolgende 'Raster' von Verfahrensschritten und Leistungsmodulen für die Untersuchungen zu Grunde gelegt werden.

Zentrale Ziele der Untersuchungen sind:

- Die Ermittlung des zumeist unterschätzten **innerörtlichen Potenzials** als Flächenangebot für dorfgerichtetes Wohnen und Arbeiten, Grundversorgung sowie Gemeinschaftseinrichtungen.
- Die realistische Einschätzung des **Bedarfs an Wohnungen und Bauflächen** mit der Priorität für die Nutzung des innerörtlichen Potenzials, insbesondere durch Umnutzung leerstehender Bausubstanz.
- Die Erhaltung einer funktionsfähigen und **identitätsstiftenden Ortsmitte**, die alle wesentlichen Aufgaben der Daseinsvorsorge erfüllt.
- Die Vielschichtigkeit traditioneller Dorfanlagen, die Unverwechselbarkeit des Ortsbildes zu erhalten, die regionale und lokale **Baukultur** im Strukturwandel weiter zu entwickeln.
- Die Erhaltung und Weiterentwicklung hochwertiger **Grünflächen und Vegetationsstrukturen** in den Ortsmitten, begrünter Ortsränder und hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen.

Im ersten Arbeitsschritt wird das innerörtliche Potenzial ermittelt und bewertet. Aus der Bautätigkeit der letzten 10 Jahre und den Bevölkerungsprognosen wird der zukünftige Bedarf abgeschätzt. Aus dem Vergleich des Potenzials mit dem erwarteten Bedarf müssen Schlüsse zur städtebaulichen Entwicklung, zur Einsparung von Bauland und zur Stärkung der Dorfmitte gezogen werden. Priorität hat die Umnutzung von Leerständen.

Unter Beteiligung der Bürgerschaft werden Leitlinien und Ziele der Entwicklung erarbeitet. In Struktur- und Gestaltungsplänen werden die Maßnahmen zur Stärkung und nachhaltigen Nutzung der Ortsmitte entwickelt und dargestellt.

1. ABSCHNITT: Ermittlung und Bewertung des innerörtlichen Potenzials

Zur realistischen Einschätzung der Ausgangslage sollen folgende Basisdaten ermittelt werden.

- Lage im Raum und Verflechtungsbereich des Untersuchungsgebiets
- Bevölkerungsentwicklung Gemeinde 1989 - 2006
- Bevölkerungsentwicklung Teilort 1989 - 2006, insbesondere auch im Untersuchungsgebiet
- Bevölkerungsprognose 2010 / 2020 / 2030 für Gemeinde/ Landkreis
- Gesamt- und Siedlungsfläche der Gemeinde
- Gesamt- und Siedlungsfläche des Teilorts
- Fläche des Untersuchungsgebiets

Ermittlung des innerörtlichen Potenzials und Bewertung der Aktivierungschancen

- Detaillierte Bestandsaufnahme des innerörtlichen Umnutzungspotenzials vorhandener Gebäude nach Nutzungsarten
- Innerörtliches Bauflächenpotenzial, bestehend aus Baulücken, Brachen und bebaubaren innerörtlichen Freiflächen (Nachverdichtung)

Ermittlung der vorhandenen Bauflächen in Neubaugebieten und der geplanten Flächenerweiterungen am Ort

- Restkapazität an Bauflächen in erschlossenen Neubaugebieten
- geplante Wohn- und Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan

Ermittlung der geplanten Flächenerweiterungen in der Gemeinde oder im Planungsverband, soweit sie nicht bereits erfasst sind

- Wohn- und Gewerbeflächen, genehmigte Bebauungspläne
- geplante Wohn- und Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan

Maßnahmen zur Aktivierung des innerörtlichen Potenzials

- Eigentümergespräche zur Klärung der Mitwirkungsbereitschaft
- Beratung der Eigentümer zu baulichen Maßnahmen auf der Grundlage von Testentwürfen
- Ermittlung von Bereichen, die durch Bodenordnung aktiviert werden können
- Vorbereitung organisatorischer Hilfen bei der Aktivierung des innerörtlichen Potenzials

2. ABSCHNITT: Abschätzung des Flächenbedarfs

Im zweiten Abschnitt der Untersuchung ist der Frage nachzugehen, welcher Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen in den nächsten 5 - 10 Jahren zu erwarten ist. Dazu ist die Analyse der Flächeninanspruchnahme der letzten 10 Jahre für das Wohnen und das örtliche Gewerbe im Teilort heranzuziehen:

- Anzahl und Fläche der umgenutzten landwirtschaftlichen Anwesen
- Anzahl und Fläche der umgenutzten gewerblichen Anwesen
- Zahl der entstandenen Wohnungen (nach Wohnformen Einfamilien-, Doppel-, Reihenhaus, Geschosswohnung)
- Zahl der Baugenehmigungen von Wohnungen und Arbeitsstätten

Die Bedarfsabschätzung für den Teilort soll unter Berücksichtigung der Probleme des Strukturwandels in Landwirtschaft, Handel und Handwerk sowie der natürlichen Entwicklung der Bevölkerung und der Wanderungstendenzen erfolgen.

3. ABSCHNITT: Planung und Vorbereitung der Umsetzung

Die informelle städtebauliche Planung als 3. Abschnitt ist gemeinsam mit der Bürgerschaft und unter Beteiligung der Eigentümer durchzuführen. Im Sinne eines Grobkonzepts sollte der planerische Teil auch schon zur städtebaulichen Abwägung im 1. Abschnitt herangezogen werden. Die Bürgerschaft soll von Beginn an mit der Untersuchung und ihren Zielen bekannt gemacht werden.

Bestandteile der Planung sind:

- Kommunale und örtliche Entwicklungsziele werden gemeinsam mit Ortschafts- und Gemeinderat aus den Ergebnissen der ersten beiden Abschnitte als Leitlinien der Entwicklung und als Planungsprogramm erarbeitet.
- Ein Strukturplan für die städtebauliche Gesamtkonzeption trifft unter Verwendung des innerörtlichen Potenzials Aussagen zum Nutzungs-, Verkehrs- und Freiraumkonzept.
- Ein Gestaltungsplan für das innerörtliche Untersuchungsgebiet stellt anschaulich eine Dachaufsicht mit privaten und öffentlichen Freiflächen dar.
- Die einzelnen Projekte sind hinsichtlich Trägerschaft, Kosten, Finanzierung und Realisierungszeitraum zu konkretisieren.
- Im Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum förderfähige Projekte können in der Folge als mehrjähriges Umsetzungskonzept mit den erforderlichen Unterlagen beantragt werden.