

Innenentwicklung – konkret

Positive Steuerung durch Bebauungsplan im Bestand

28.01.2019

Manuela Skorka

Innenentwicklung als Beitrag zu einer positiven Stadt- und Ortsentwicklung

Grundsätze:

Innenentwicklung sollte immer ein Beitrag zu einer positiven Stadtentwicklung sein

Keine Nachverdichtung „mit der Gießkanne“

Das richtige Maß finden

Qualitäten sichern bzw. weiterentwickeln

>> Innenentwicklung fördern, aber auch verträglich steuern

Herangehensweisen und Planungsinstrumente, z.B.:

- Erhebung der Potentiale / Flächenmanagement
- Informelle Pläne, z.B. Rahmenplan
- Gespräche mit Eigentümern, Dynamik nutzen
- Geeignete Beteiligungsformate
- Abstimmung mit Planern und Fachbehörden
- Städtebauliche Verträge
- **Bebauungsplan**

B-Plan im Bestand ist manchmal ungewohnt



Einführung

Außenentwicklung:

- Meist Planungen „auf der grünen Wiese“
- großer Planungsspielraum
- Planung wird meist bestimmt durch Stadt- bzw. Gemeinderat, Verwaltung und Planer - Bürger werden durch formale Instrumente beteiligt
- Vergleichsweise wenige Beteiligte, die persönlich „betroffen“ sind



Innenentwicklung:

- Planung auf z.T. bebauten Flächen mit festgelegten Grundstücksschnitten
 - vorhandene Struktur mit Gebäuden aus unterschiedlichen Zeiten
 - Planung für privates Eigentum und mit laufenden Nutzungen
 - vielfältige Nutzungskonflikte und rechtliche Bindungen
 - Sonderfälle / Bauweisen
 - unterschiedliche Zeithorizonte zur Entwicklung der einzelnen Grundstücke
 - Sehr viele Beteiligte / Betroffene
 - hohes Interesse der Öffentlichkeit, Identifikation
- >> Planung ist komplexer

Anlass zur Aufstellung eines B-Plans im Bestand

Schaffung
von Baurecht

Steuerung
von Baurecht

Begrenzung
von Baurecht

Schaffung von Baurecht:

- Bestehender alter B-Plan verhindert gewünschte Entwicklung
- Baurecht ist nicht gegeben, z.B. größere Außenbereichsinseln

Steuerung von Baurecht:

- Gesamtkonzept für zusammenhängendes Gebiet
- Sicherung von Qualitäten, sorgsame Festlegung wichtiger Aspekte
- Lösungen von Konflikten im Vorfeld (z.B. Immissionen, Parkierung, Ortsbild)

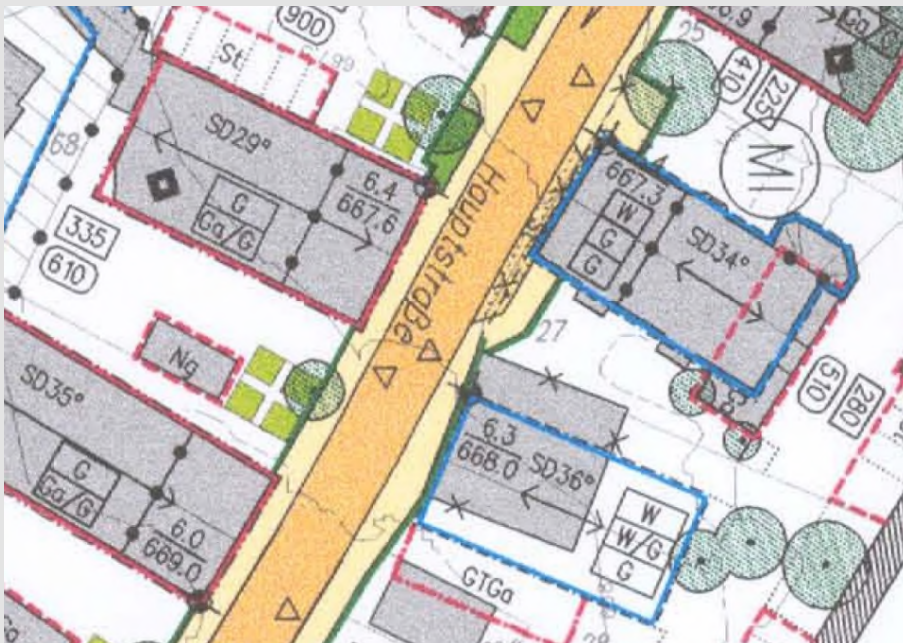
Begrenzung von Baurecht, z.B.

- Vermeidung von Fehlentwicklungen nach §34 BauGB
- Freihalten von Grünstrukturen
- Erhalt bestehender Besonderheiten, z.B. Villengebiet mit großen Gärten, Werkssiedlungen

Steuerung: Art der Nutzung



- B-Plan Ortsmitte Gemeinde im Umland von München (aus dem Jahr 1999, Büro Vierck)
- Nutzungsmischung und Gebäudetypologie im Dorfkern
- Festlegung der Nutzungen in den einzelnen Geschossen
- Unterscheidung Wohnteil/ Scheunenteil der Hofstellen



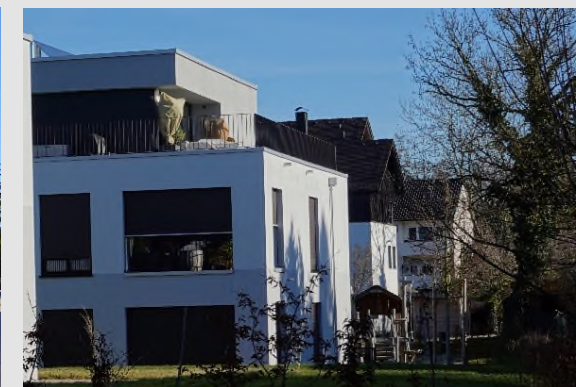
Steuerung: Maß der Nutzung



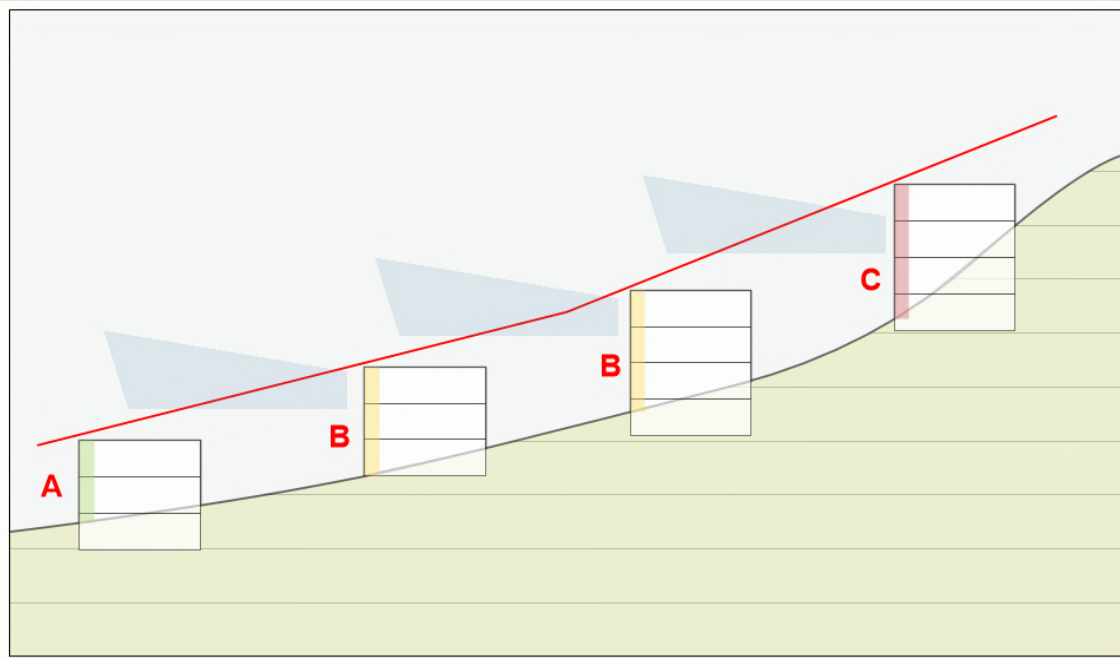
B-Plan Umland von München,
zentrale Lage im Ortskern
Strittige Planung

- + Öffentliche Durchwegung mit Quartiersplatz
- + autofreies Quartier
- + Gebäudekubaturen, Höhenstaffelung
- + Zahl der Wohneinheiten
- + Stärkung des Zentrums
- + Angebot für ältere Bewohner, die aus dem EFH ausziehen möchten (doppelte Innenentwicklung)

geförderter Wohnraum, Barrierefreiheit,



Steuerung: Höhenentwicklung / Hanglagen



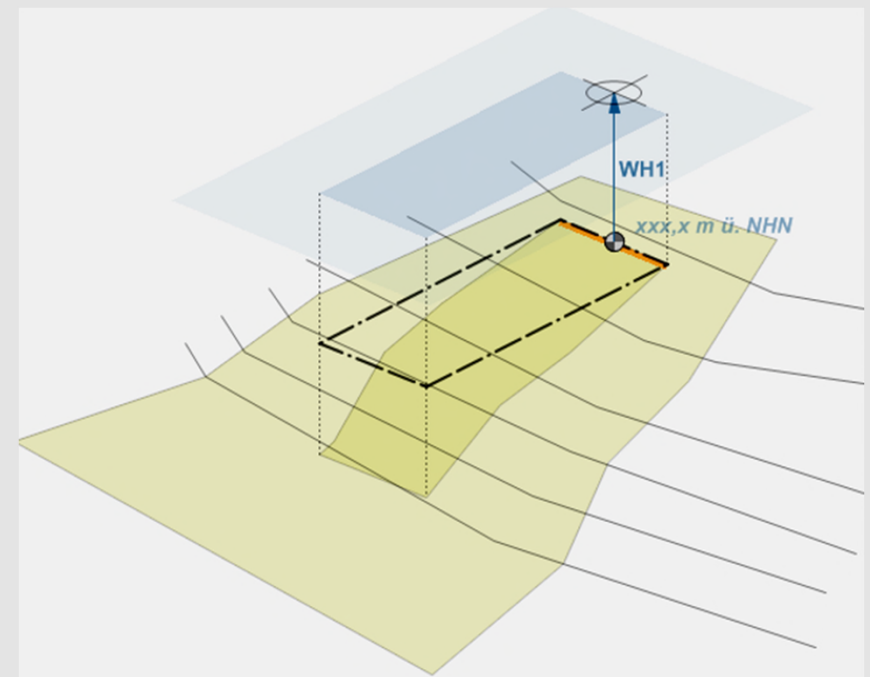
B-Plan Hanglage Seeufer

Einfacher B-Plan bereits vorhanden,

Größtenteils bebaut

Notwendigkeit der Steuerung der Höhenentwicklung

- + Orts- und Landschaftsbild (Blick auf das Seeufer)
- + Höhenlage der Gebäude in Bezug zum Gelände
- + Absolute Höhenentwicklung der Gebäude ü NN sowie der wirksamen Fassadenhöhe



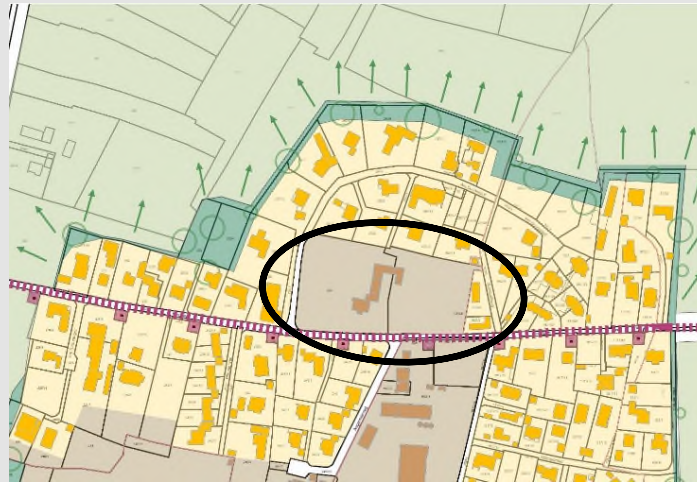
Steuerung: Lage der Gebäude

B-Plan Umland München

Außenbereichsinsel

besondere Struktur, Denkmal,
parkartige Gartenbereiche

- + Hervorhebung des Denkmals
- + Erhalt parkartige Gartenbereiche
- + Keine Parzellierung + Umformung in ein
übliches Einfamilienhausgebiet, Erhalt der
Besonderheit



Steuerung: Lage der Gebäude, Grünordnung

B-Plan Umland von München

Gewünschte Nachverdichtung auf
Grund nahe zum Bahnhof



- + Kammartige Grünstruktur
- + Gartenbereiche mit natürlichem Geländeverlauf (Festsetzungen „im Umkehrschluss“)
- + Gebündelte Erschließung
- + Zone entlang des Straßenraums
- + Optionsmodell zum Erhalt des Bestandes
- + Schaffung von Wohnraum



Steuerung: Lage der Gebäude, Wegeverbindungen

B-Plan Umland von München

Leerstand Gewerbebetrieb

Bestehender (älterer)

Bebauungsplan



- + Naturnahe Gestaltung / Freihaltung Uferbereich
- + Hochwassersicherheit
- + Wichtige innerörtliche Wegeverbindung
- + Erlebbarkeit Flussauen
- + Schaffung von Wohnraum



Steuerung: Gebäudetypologie, Wirkung auf den Straßenraum

B-Plan Umland von München
Leerstand Einzelhandel
Hohes, bestehendes Baurecht
Teil des dörflichen Bereiches

- + Gebäudetypologie
- + Gestaltung entsprechend der Umgebung
- + Loggien statt Balkone



Steuerung: Erhalt der Hofstelle

B-Plan Umland von München

Restnutzung Hofstelle

Teilflächen § 35 BauGB

Nachfrage von Handwerksbetrieben



- + Erhalt der bestehenden Hofstelle, Nachfolgenutzung Handwerksbetrieb mit Wohnteil
 - + Freihalten Umfeld Hofstelle
 - + Ergänzung für 2 weitere lokale Handwerksbetriebe (Arbeiten u. Wohnen)
 - + Erschließungshof
 - + Erhalt der dörflichen Nutzungsmischung
- Abgestimmter Planungsprozess



Steuerung: Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

B-Plan Umland von München

Leerstand

Alter B-Plan gibt

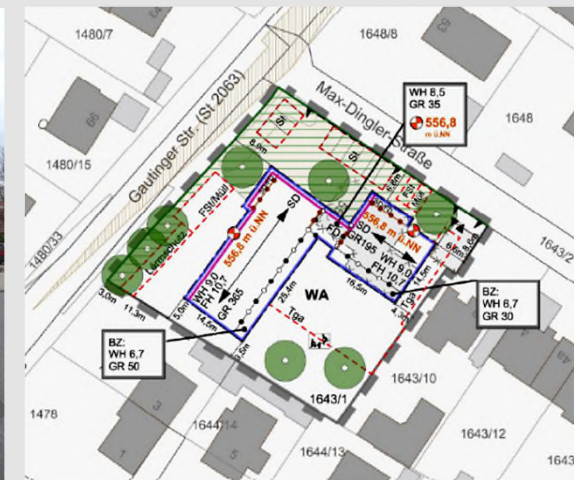
Einfamilienhausstruktur vor

- + 18 WE im geförderten Wohnungsbau
- + Beseitigung Leerstand
- + Einbindung 3-geschossige Bauweise in kleinteilige Umgebung
- + Vorgartenzonen



Private Maßnahme

Gemeinsame Belegungsrechte



Herausforderungen:

- Im Bebauungsplan müssen Grundlagen und erkennbare Konflikte gelöst werden, z.B.:
 - Immissionen
 - Erschließung
 - Niederschlagswasser
 - Artenschutz
- Gesamtkonzept muss erkennbar sein, auch wenn die Ausgangssituation sehr heterogen ist
- Baurecht nach § 34 muss betrachtet werden
- Gleichbehandlungsgrundsatz
- Sowohl Bestand abdecken als auch neue Festsetzungen finden
- Erfassung des Bestandes u.U. nicht einfach

Empfehlungen:

- Betrachtung der Risiken einer ungesteuerten Entwicklung nach § 34 BauGB
- Frühzeitige Klärung, was mit einem Bebauungsplan erreicht werden kann
- Steuerung insbesondere in sensiblen Bereichen
- Nach Gesamtkonzept planen, aber möglichst unabhängige Umsetzbarkeit für die einzelnen Eigentümer
- Konzept und Ziele sollten vorab klar sein, keine langwierigen politischen Diskussionen im B-Planverfahren
- Kombination geeigneter Instrumente
- Hand in Hand mit allen Beteiligten

Fazit

- Das Einpassen von neuen Nutzungen und Gebäuden, insbesondere in hochwertige, gewachsene Strukturen bedarf besonderer Sorgfalt
- Wichtige Aspekte können durch einen Bebauungsplan gesichert werden
- Der Planungsprozess kann aufwändiger sein als im Fall von Neubaugebieten, lohnt sich aber!!

Beispiel für vorbildhafte Innenentwicklung: Stadt Freyung, hier Volksmusikakademie

