

Versorgung + Infrastruktur

Aktivierung von Baulücken und Brachflächen - Potenzialflächenmanagement

Projektsteckbrief

Kurz- beschreibung

Ein wichtiges Ziel des Landes und des Bundes ist das Thema „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, welches auch im Baugesetzbuch (BauGB) verankert ist. Der Vorrang der Innenentwicklung bedeutet, dass zur Stärkung der örtlichen Siedlungsstruktur möglichst wenige Flächen außerhalb des Siedlungsgebietes durch Neubaugebiete oder Einzelansiedlungen in Anspruch genommen werden sollen. Stattdessen sollen vorhandene freie, brachgefallene oder mindergenutzte Flächen innerhalb des Siedlungsraumes vorrangig einer erstmaligen oder neuen Entwicklung zugeführt werden.



Im Rahmen der Bestandsaufnahme sind aktuelle Leerstände, kleinteilige Baulücken sowie großflächige unbebaute Areale identifiziert worden, die ggf. für eine neue Nutzung aktiviert werden können, sofern hierfür die individuell vorhandenen Hemmnisse überwunden werden können. Zu den möglichen Hemmnissen zählen z. B.:

- eigentumsrechtliche Aspekte,
- fehlendes Investitionsinteresse der Eigentümer,
- ungünstige Zuschnitte von Grundstücken und Nutzflächen (z. B. Ladenlokalen),
- baulicher Zustand der Gebäude,
- unzureichende Erschließung oder auch die
- fehlende Bebaubarkeit / Nutzbarkeit aufgrund von tektonischen Störzonen

Im Rahmen der vorrangigen Innenentwicklung sollte deshalb versucht werden, eine Aktivierung der vorhandenen Potenzialflächen zu erreichen. Hierzu soll bei der Gemeindeverwaltung eine zentrale Koordinierungsstelle

Versorgung + Infrastruktur		Aktivierung von Baulücken und Brachflächen - Potenzialflächenmanagement
Projektsteckbrief	Kurzbeschreibung	für das Potenzialmanagement eingerichtet werden. Zu den Aufgaben der Koordinierungsstelle gehören z. B., - die Kontaktaufnahme mit den jeweiligen Eigentümern / Vermietern der lokalisierten Standorte, - die Prüfung der individuellen Rahmenbedingungen und Voraussetzungen für jeden einzelnen Standort (Städtebauliche Kenndaten / Planungsrecht / Hemmnisse etc.), - der Aufbau einer zentralen Datenbank mit allen relevanten Angaben zum jeweiligen Standort sowie die - die Übernahme von vermittelnden und steuernden Tätigkeiten zwischen interessierten Nutzern / Investoren und den jeweiligen Eigentümern. Die Koordinierungsstelle fungiert somit als Schnittstellen zwischen den verschiedenen Beteiligten, unterstützt aktiv den Prozess zur Beseitigung vorhandener Hemmnisse und könnte sich darüber hinaus auch dem Thema der Zusammenlegung von benachbarten Geschäftsflächen widmen.
	Entwicklungsziele	- Stärkung des Innenbereiches durch Nachverdichtung - Aktivierung von Baulücken und innerörtlichen Freiflächen - Reaktivierung von Brachflächen - Stärkung der innerörtlichen Versorgungs- und Infrastruktur - Vermeidung von Neuansiedlungen im Außenbereich
	Zielgruppen	- Eigentümer - Investoren / Nutzungsinteressenten
	Restriktionen / Risiken	- Eigeninteresse der Eigentümer - Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer (Verkauf / Eigenentwicklung) - Tektonische Störzonen - Finanzierung

Versorgung + Infrastruktur		Aktivierung von Baulücken und Brachflächen - Potenzialflächenmanagement
Projektsteckbrief	Realisierungszeitraum	Mittelfristig
	Arbeitsschritte	- Vorbereitung: - Einrichtung der Koordinierungsstelle in der Gemeindeverwaltung - Durchführung: - Kontaktaufnahme mit den Eigentümern - Klärung der individuellen Rahmenbindungen und Hemmnisse für die einzelnen Standorte - Aufbau einer zentralen Datenbank - Beratung der Eigentümer, Investoren und Nutzungsinteressenten - Vermittlung zwischen den Beteiligten - Unterstützung bei der Beseitigung potenzieller Hemmnisse
	Beteiligte Akteure	- Gemeindeverwaltung - Politik - Eigentümer - Interessenten / Investoren
	Kostenschätzung	- Einmalige Einrichtung eines Arbeitsplatzes: Keine zusätzlichen Kosten, sofern ein vorhandener Arbeitsplatz genutzt werden kann - Laufende Beratungen (Geschätzter Aufwand: durchschnittlich 4 h / Monat): Keine zusätzlichen Kosten, sofern die Beratung innerhalb der Verwaltung von einem Mitarbeiter übernommen werden kann.
	Förderungs- und Finanzierungsmöglichkeiten	Keine
	Schnittstellen zu anderen Entwicklungsthemen	- Öffentlicher Raum - Verkehr + Mobilität