

Handlungsfeld Ortsentwicklung

Analyse

Der demografische Wandel wird in zunehmendem Maße auch das Gesicht der Märkte, Dörfer und kleineren Orte verändern. Zahlreiche Verfahren und Prozesse der DE und der StBauF befinden sich in unterschiedlichen Stadien, sind aber nicht im interkommunalen Kontext abgestimmt.

Eine Dorfentwicklung oder einen Stadtentwicklungsprozess in einen interkommunalen Kontext zu stellen, ist problematisch: die Menschen, die sich in die Zukunftsentwicklung ihres Dorfes / ihrer Stadt einbringen, sehen zuerst verständlicherweise ihr eigenes Umfeld im Vordergrund. Gemeinschaftseinrichtungen werden immer noch vorwiegend von der örtlichen Bevölkerung genutzt, der maßgebliche Effekt von Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthalts- und Lebensqualität ist ebenfalls auf der lokalen Ebene festzustellen.

Allerdings ist der grundsätzliche Standard in den Dörfern und Städten ein wesentlicher Faktor für Standortqualitäten und das Image einer Region. So ergibt die Summe der lokalen Einzelmaßnahmen und Entwicklungsprozesse wichtige Impulse für die gesamte Entwicklung.

ABBILDUNG 22: VERFAHREN DER LÄNDLICHEN ENTWICKLUNG UND DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG



Flächenverbrauch führt nicht nur zu ökologischen, sondern zunehmend auch zu ökonomischen Problemen. Mit jedem Neubaugebiet geht die Kommune be-

Die Folgen zunehmenden Leerstands gleichen einer Abwärtsspirale:

- Negative wirtschaftlichen Veränderungen werden durch Leerstände manifestiert und sichtbar. Auch in der öffentlichen Wahrnehmung signalisiert Leerstand Wertverlust und Stagnation, wenn nicht Rückschritt.
- Die Häufung von Leerständen führt zu einer Wertdegeneration angrenzender und örtlicher Immobilien, vor allem dann, wenn das leerstehende Objekt in einen ungepflegten Zustand verkommt und zusehends verfällt.
- Leerstand von Wohngebäuden zieht häufig einen Anstieg des gewerblichen Leerstands nach sich, vor allem im Bereich des Einzelhandels und der Gastronomie.
- Ungenutzte Brachflächen und verfallende Gebäude beeinflussen das Orts- und Landschaftsbild negativ und wirken imageschädigend vor allem auch hinsichtlich der Ansiedlungsbereitschaft neuer Unternehmen und der Entwicklung des Tourismus.

Ein interkommunal abgestimmtes Vorgehen zu finden, ist vor allem deshalb so schwierig, weil die Einwohnerzahl bis jetzt eine sehr bedeutende Kennzahl für die Gemeindefinanzierung und letztendlich auch für die Zuerkennung von Infrastruktur oder z.B. die Ansiedlung von Supermärkten ist. Anders als bei der Entwicklung gemeinsamer Gewerbegebiete ist es nicht möglich, beispielsweise gemeinsame Wohnbaugebiete zu entwickeln oder gar vorhandene Flächenpotenziale in einen gemeindeübergreifenden Pool einzubringen und daraus gemeinsam Nutzen und Ertrag zu ziehen. Konkurrenz ist deshalb die Überschrift über das Thema „Einwohnerentwicklung“.

Handlungsansätze

Leerstands- und Leerflächenkataster

In den Dorffinnenbereichen der Kommunen stehen einige Häuser leer, teilweise drohen diese zu verfallen. Dies ist besonders bedingt durch zwei Ursachen: Der bis heute häufig getätigten Ausweisung von Neubaugebieten innerhalb der Verbandsgemeinden (Landschaftsverbrauch, Ausweitung der Infrastruktur), auf der anderen Seite zeigen sich aber auch die Auswirkungen des demographischen Wandels und der sich verändernden Lebens- und Arbeitswelten.

Besonders junge Menschen ziehen aus verschiedenen Gründen fort. Infolge dessen kommt es bei der Weitergabe der Häuser an nachfolgende Generationen zu immer mehr leer stehenden Gebäuden. Die Besitzer wollen die Häuser nicht verkaufen bzw. die Immobilien sind z.B. aus raumstrukturellen und markttechnischen Gründen nicht verwertbar.

Das Projekt soll die innerörtlichen Potenziale der aktuell leer stehenden Flächen bzw. Häuser oder anderweitiger Gebäude (leer stehender Bausubstanz und Baulücken) erfassen, darstellen und bewerten. Vor dem Hintergrund des sinkenden Wohnraumbedarfs erhält Anpassung eine höhere Priorität als Neubau.

Wohnraum und öffentliche Gebäude müssen eine flexiblere Nutzung ermöglichen. Diese Ergebnisse sollen so aufbereitet werden, dass eine kommunenübergreifende Verwertung der innerörtlichen Bauflächenreserven und Häuserbestände möglich ist. Des Weiteren werden die gewonnenen Erkenntnisse eine Hilfe für weitere Planungen in der Dorfentwicklung und -erneuerung darstellen.

Ein weiteres Ziel dieses Projektes ist die Sensibilisierung der Öffentlichkeit und der Eigentümer der leer stehenden Bausubstanz und unbebauten Grundstücke für die oben dargestellte Problemlage (Bewusstsein für die Problematik des Landschaftsverbrauchs und die Effekte leerstehender Gebäudesubstanz).

In den Hauptorten ist der Leerstand meist noch kein offensichtliches Problem, zeichnet sich aber praktisch in unterschiedlicher Ausprägung ab. Es gibt – angesichts der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre und der Prognose – regional betrachtet ein deutliches Überangebot an Wohnbauflächen, das einer verstärkten (Re-)Vitalisierung von leerstehenden oder vom Leerstand bedrohten Gebäuden eher entgegensteht.

Für die Erarbeitung der Datengrundlagen stellt das Bayerische Landesamt für Umwelt ein umfangreiches Tool zur Verfügung.



Die Flächenmanagement-Daten-bank enthält die Module Baulücken- und Brachflächenkataster, Ansprache der Eigentümer von Innenentwicklungspotenzialen, Grundstücks- und Immobilienbörse, Berechnung des Wohnbaulandbedarfs sowie Monitoring und Auswertung.

Weitere Informationen zum "Bündnis zum Flächensparen":
www.flaechensparen.bayern.de

Der Aufwand für die Erhebung ist allerdings nur dann sinnvoll, wenn die Absicht besteht, mit den Ergebnissen weiterzuarbeiten.

Daraus leiten sich die weiteren Projekte ab, wie

- Einrichtung von Beratungs- / Unterstützungsangeboten für die Besitzer leerstehender Gebäude (Sprech-/Informationstage mit Experten wie Förderstellen, Architekten, Maklern u.a.). Mit Dorferneuerung und Städtebauförderung stehen zudem Förderinstrumente zur Verfügung, die auch für den privaten Besitz Impulse zur Revitalisierung und/oder Umnutzung geben können
- Zusammenstellung einer „Förderfibel“
- Kommunales Förderprogramm für die individuelle, bauliche Erstberatung
- Gemeinsame Aktivitäten zur Aktivierung und Vermarktung von Grundstücken und Gebäuden
- Überprüfung / Abstimmung der Bauleitplanung

 Systematisierte / vereinfachte Vitalitätschecks in den Hauptorten

Auf der Basis des von der Verwaltung für Ländliche Entwicklung verfassten Leitfadens für die Innenentwicklung sollten die Hauptorte der Kommunen hinsichtlich ihrer Funktion für die Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie ihrer Attraktivität und Lebensqualität untersucht werden.

Die daraus abzuleitenden Maßnahmen sind wiederum Gegenstand gemeinsamer / umfassender / einzelner Projekte, für die geeignete Instrumentarien auszuwählen sind. Für die Unterstützung bei der Umsetzung des Projektes steht das Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken zur beratend zur Seite.

 Weitere Handlungsansätze:

- Integration der Ergebnisse der DE- und StBauF-Prozesse in interkommunale Strategien
- Planung und Umsetzung von Anlagen und Leitungsnetzen für die Erzeugung und Verteilung von regionalen Energien
- Stärkung der Verantwortungsgemeinschaft durch geeignete Maßnahmen der Bürgereinbindung und –information und durch die Schaffung von dörflichen Gemeinschaftseinrichtungen – hier: Sanierung und Umgriffenerweiterung für das Dorfgemeinschaftshaus Schambach
- Dialoggestaltung bei interdisziplinären / interkommunalen Vorhaben (Moderation, Mediation, Projektbegleitung, Networking)
- Ableitung und Umsetzung von Maßnahmen der umfassenden Dorferneuerung gem. DorfR und im Hinblick auf die strategische Weiterentwicklung des Dorferneuerungsansatzes
- Entwicklung und Umsetzung von Einzelmaßnahmen i.S.v. DorfR 4.4
- Konsequenterweise möglichst barrierefreie Gestaltung des Lebensumfeldes in öffentlichen Räumen, entsprechende Wohnformen mit geeigneter Wohnumgebung, die Unterstützung der Mobilität, mobile medizinische und soziale Dienstleistungen, Informationsdienste für ältere Menschen u.a.m..