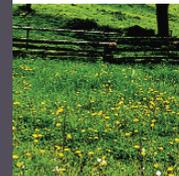
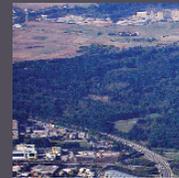


Flächenpost –

nachhaltiges Flächenmanagement in der Praxis

Nr. 5 | Januar 2009

FLAIR:
**27 Aktivierungsstrategien
für die Innenentwicklung**



FLAIR: 27 Aktivierungsstrategien für die Innenentwicklung

Südbaden: liebliche Landschaft am Oberrhein, die Wiesen und Wälder des Schwarzwalds, kilometerweit ziehen sich am Kaiserstuhl die Rebflure an den Hängen entlang. Als Tourist möchte man verweilen, ein Viertel in einem der vielen Gasthäuser zu sich nehmen. Kein Wunder, dass die meisten Touristen in Baden-Württemberg hierhin kommen. „Wir ‚verbrauchten‘ in unserer 4.000 Quadratkilometer großen Region mit etwa einer Million Einwohnern fast einen Hektar Fläche pro Tag. Das ist eindeutig zu viel – nicht zuletzt, weil die schöne Landschaft unser größtes Kapital ist“, diagnostiziert Fabian Torns vom Regionalverband Südlicher Oberrhein. „Wenn die Städte und Gemeinden künftig Siedlungserweiterungen planen, wird genau abgewogen werden müssen, ob dies mit dem Flächensparen und anderen Zielen der Regionalplanung in Einklang steht.“

Regionalplanung übernimmt neue Rolle

„Mit der Eindämmung des Flächenverbrauchs haben nicht nur touristisch attraktive Regionen zu kämpfen“, erläutert Dirk Engelke vom Planungsbüro pakora.net – Netzwerk für Stadt und Raum aus Karlsruhe. In dem von ihm betreuten Projekt FLAIR – das Akronym steht für „Flächenmanagement durch innovative Regionalplanung“ – hat die Regionalplanung eine neue Rolle einnehmen können: Der vermeintliche Bremser wurde zum Impulsgeber, zum

Landschaft im Kaiserstuhl



Berater für strategische Optionen und Vermittler zwischen Investoren und Kommunen. Die Planer in den Kommunen und der Region können jetzt für unterschiedlichste flächenbezogene Problemlagen auf 27 Strategien zurückgreifen, um den Flächenfraß auf der grünen Wiese einzudämmen und die Innenentwicklung voranzutreiben. Der Planer Engelke ist vom Ergebnis des Forschungsprojekts sehr angetan: „So einen Ideenpool gab es bislang nicht.“

Projektteam aus Experten war Garant für den Erfolg

Der Regionalverband Südlicher Oberrhein brachte zehn repräsentative Kommunen zusammen. Das Planungsbüro pakora.net übernahm „das Projektmanagement, erstellte eine Übersicht der Innenentwicklungspotenziale und führte intensive Gespräche mit den Modellkommunen über Flächen, Haushalt und Infrastruktur“, erzählt Engelke. Das Institut für Grundlagen der Planung an der Universität Stuttgart steuerte die Theorie der Testplanungen und den Ansatz „Probleme zuerst – problems first“ bei, wie es sein Leiter Professor Walter Schönwandt formuliert. „Allen Beteiligten war klar, dass Testplanungsverfahren aufwändig sind“, bemerkt Schönwandt, denn drei Teams beispielsweise aus Städtebauern, Stadt- und Grünplanern arbeiten parallel an der Frage, welche dringendsten Probleme mit Blick auf das Ziel der Innenentwicklung zuerst gelöst werden müssten. Das dreimonatige Testplanungsverfahren „verbindet die Vorteile von Ideenwettbewerben mit vielen Lösungen, aber einem flachen Detaillierungsgrad einerseits und Gutachten mit einer Lösung und einem hohen Detaillierungsgrad andererseits“, erläutert der Professor den anspruchsvollen Ansatz, der viele und zugleich konkrete, praxisnahe Lösungen lieferte. Dieser Ansatz passte zum Förderprogramm REFINA des Bundesministeriums für Bildung



Zehn Projektgemeinden bilden einen Querschnitt der Region



Testplanungen: Teams vor Ort



Die Ortsteile liegen inmitten wertvoller Rebstöcke

und Forschung, das innovative Lösungen für das komplexe Problem „Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und nachhaltiges Flächenmanagement“ fördert.

Ein kleiner Ort zeigt, wie es gehen könnte

Vogtsburg betreibt „bereits seit 18 Jahren gezielt Innenentwicklung“, so der Bürgermeister Gabriel Schweizer. Seine durch den Weinbau geprägte Kommune liegt im Herzen des Kaiserstuhles, eingebettet in die Reblandschaft, die bis in die engen Talgänge reicht. Fast die Hälfte der mit 3.700 Hektar Gemarkungsfläche größten Weinbaugemeinde Baden-Württembergs mit ihren sieben Winzerorten und 5.600 Einwohnern ist von hochwertigen Rebflächen bedeckt. „Obwohl wir eine sehr umfassende Kenntnis der örtlichen Situation haben, war für uns überraschend, dass wir mittelfristig mit einer so hohen Zahl an Leerständen zu rechnen haben“, beschreibt Schweizer das Szenario für seine Kommune.

Die Vogtsburger Testplanungen zeigten, wie dies zu einer echten Chance wird. Mehrere Aktivierungsstrategien stehen bereit, um die Innenentwicklung voranzutreiben: Freiwerdende Gebäude im Innenbereich können verstärkt einer Vermarktung zugeführt werden, damit der Charme der Ortschaften erhalten bleibt. „Schließlich sollen die Touristen auch in Zukunft gerne auf den Kaiserstuhl kommen“, so Schweizer. Dienstleistungen und Handel sollen verstärkt in den Dorfkern geholt werden. „Kurze und attraktive Wegeverbindungen sind wichtig für ältere Generationen“, ist sich das Stadtoberhaupt der Folgen des demographischen Wandels in seiner Kommune bewusst. Schweizer will auch die „Bewusstseinsbildung“ vorantreiben. Beispielsweise will er die Bürgerschaft über gezielte Beratungen und Informationsveranstaltungen mit Architekten und Planern

verstärkt dazu anregen, in die Ortsmitte zu ziehen. Erwünschter Nebeneffekt: „Nebenbei haben wir die Chance, unsere Infrastruktur den wirtschaftlichen Ressourcen unserer Flächengemeinde anzupassen“, so der Bürgermeister.

Hausach: Drohende Gewerbebrache verhindern

In der zweiten Testkommune Hausach konnten für andere Flächenprobleme Aktivierungsstrategien erarbeitet werden. Die 6.000-Einwohner-Stadt liegt im Tal der Kinzig mitten im Schwarzwald und hat als Mittelzentrum in der Region eine Versorgungsfunktion inne. „Die wollen wir stärken und erhalten“, so ihr Bürgermeister Manfred Wöhrle. Jetzt ist er dank FLAIR auf bestem Wege, eine neun Hektar große Brachfläche zu verhindern. Wöhrle: „Die beste Brache ist die, die nicht entsteht.“ Die Fläche ist ein sensibles Thema für Hausach. Es geht um die Folgenutzung des am Ortszentrum gelegenen einzigen Industrieareals im Kinzigtal und um eine dreistellige Zahl an Arbeitsplätzen.

„Wie kann sich die Firma am Standort weiterentwickeln“, erläutert das Stadtoberhaupt die Kernfrage. Die Firma hat hoch spezialisierte Produktionshallen und Produktionsabläufe, während der Gebäudebestand alt und das Areal zu groß erscheint. Wöhrle: „In den Testplanungen konnten Lösungsansätze im Einverständnis mit der Firma erarbeitet werden.“ Eine Option ist, von den neun Hektar drei Hektar zu verkaufen und damit den Umstrukturierungsprozess zu finanzieren. Wöhrle: „Für die künftigen Planungen wissen wir, welche Bedürfnisse die Firma hat und was die Stadt davon – auch in deren Sinne – realisieren kann.“ Bei einer sinnvollen Planung und Erschließung der Grundstücke kann die Stadt ein Areal für sich aktivieren. „Neue Dienstleister können sich dann neben der klassischen Industriefläche ansiedeln“, blickt der Bürgermeister hoffnungsvoll in die Zukunft.



Bei FLAIR mit dabei: Hausach im Kinzigtal



Ein Projektthema: Vermeidung von Gewerbebrachen

Voneinander lernen

„Die Problemlagen der Beispielkommunen sind durchaus übertragbar“, begründet Engelke den Erfolg des Projekts FLAIR. Vogtsburgs Flächenthema steht prototypisch für touristisch attraktive Regionen, Hausach für den Wandel der Mittelzentren und Gewerbestandorte. „Wir waren überrascht, dass die Testplanungs-Teams, denen beispielsweise auch Tourismusfachleute oder Wirtschaftsexperten angehörten, völlig unterschiedliche Lösungsansätze für dieselbe Fragestellung präsentierten“, beschreibt Schönwandt die Ergebnisse. Aus diesen erarbeiteten Expertenteams, in denen auch die Bürgermeister saßen, Handlungsvorschläge. Schönwandt: „Da wurde das Beste für jeden Fall herausgepickt“.

Übersicht schaffen

Auch die anderen acht Modellkommunen profitieren direkt davon. Denn sie haben wie Hausach und Vogtsburg eine Übersicht der Innenentwicklungspotenziale bekommen, die sich aus dem Fachwissen vor Ort und externer Expertise von pakora.net, das die Entwicklungsmöglichkeiten für die erfassten Bauflächen bewertet hat, zusammensetzt. „Damit verfügen die Gemeinden nun über eine Flächenpotenzial-Datenbank“, so Engelke. Auf dieser Grundlage können sie die, dank der Testplanungen erarbeiteten, Aktivierungsstrategien für die Innentwicklung, die für ihre Kommune passen, heraussuchen. „Innenentwicklung funktioniert aus fachlichen und zeitlichen Gründen nicht von alleine. Dazu brauchen die Kommunen insbesondere in einer Flächenregion Unterstützung, da sie nicht über große Planungsämter verfügen“,

An den Testplanungen bestand reges Interesse



knüpft Schönwandt an. Hier kommen die Regionalplaner ins Spiel, denn sie richten den Blick aufs Ganze und wissen, wo, welche und wie viele Schulen benötigt werden, welcher ÖPNV wo lang geführt werden muss oder welche Gewerbeareale frei werden. „Der Regionalplanung und der überörtlichen Abstimmung kommt eine Schlüsselrolle bei der Eindämmung des Flächenverbrauchs zu“, bemerkt denn auch Regionalplaner Torns. Die Ergebnisse des Projekts wolle man in die Fortschreibung des Regionalplans einfließen lassen. Torns: „Wir schauen jetzt nicht nur auf unsere Planwerke. Künftig kann der Regionalverband die ‚Abteilung Zukunft‘ der Region sein, die 20 Jahre voraus denkt – Beratungsfunktion und Vermittlerrolle inklusive.“ Engelke ist sich bewusst: „Das Projekt FLAIR passte in den politischen Willensbildungsprozess des Regionalverbandes.“ Bürgermeister Wöhrle stimmt dem zu: „Regionalplanung sehen wir als Förderer der Innenentwicklung.“

Bürgermeister sind jetzt am Zuge

Die Handlungsempfehlungen für Vogtsburg und Hausach liegen jetzt bei den Bürgermeistern. „Die werden zusammen mit ihren Gemeinderäten jetzt entscheiden“, so Schönwandt. Von Hausach weiß er zu berichten, dass ein Team „den Auftrag bekommen hat, für das Industrieareal ein Konzept auszuarbeiten. In welche Richtung das am Ende geht, können wir noch nicht sagen.“ „Das Ziel einer Reduzierung des bundesweiten Flächenverbrauchs auf 30 Hektar am Tag ist zwar vielen bekannt, was das aber vor Ort heißt, wusste bislang keiner so richtig. FLAIR hat das geändert“, fasst Torns den Erfolg des Projekts zusammen. Dieser Impuls sei jetzt nachhaltig in der Lokalpolitik verwurzelt. Zwei Berichte über die Ergebnisse von FLAIR liegen vor. Darin werden die Planungsmethodik, die 27 Aktivierungsstrategien wie die Empfehlung, Einzelflächen zu Arealen zu bündeln, offene Nachfolgeregelungen zu klären oder Finanzierungsfragen, kurz zusammengefasst. Engelke: „Die Bürgermeister finden hier konkrete Ansatzpunkte, wie sie ihre Innenentwicklung vorantreiben können.“

Kontakt und weitere Informationen:

*Dr. Dirk Engelke, pakora.net – Netzwerk für Stadt und Raum
E-Mail: flair@pakora.net, www.flair.pakora.net*

Dr. Dieter Karlin, Regionalverband Südlicher Oberrhein, www.region-suedlicher-oberrhein.de

*Prof. Dr. Walter Schönwandt, Institut für Grundlagen der Planung, Universität Stuttgart
www.igp.uni-stuttgart.de*

www.refina-info.de

Impressum

Flächenpost – nachhaltiges Flächenmanagement in der Praxis erscheint im Rahmen des Förderschwerpunkts „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement (REFINA)“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF).
www.refina-info.de

Herausgeber: Projektübergreifende Begleitung REFINA – Deutsches Institut für Urbanistik, Straße des 17. Juni 112, 10623 Berlin

Kontakt: Daniel Zwicker-Schwarm, zwicker-schwarm@difu.de

Autor: Björn Troll, BKR Aachen

Fotos: Wolf-Christian Strauss (Umschlag); Fotolia.com (S.2); Stadt Hausach (S.5 u.); Pakora.net (S.3 o.); Regionalverband Südlicher Oberrhein (S.3 u., S.4, S.5 o., S.6)

Gestaltung: Elke Postler, design.ep@gmail.com



GEFÖRDERT VOM

Bundesministerium
für Bildung
und Forschung

