Innenentwicklung als Aufgabe eines Regionalverbandes:

1. Der Planungsverband und die Region
2. Siedlungsflächen im Regionalen Flächennutzungsplan
3. Plattform: Innenentwicklung
4. Kleinräumiges Monitoring
5. Fazit

REFINA Hessen, 27. Januar 2011,
Beate Huf,
Abteilung Kommunalservice, Planungsverband Frankfurt / Rhein-Main

Planungsverband Ballungsraum
Frankfurt/Rhein-Main

Bevölkerungsentwicklung 2000 – 2009



- Zunahme der Bevölkerung im Gebiet des Planungsverbandes insgesamt um 2,2 Prozent seit 2000
- Gleichzeitig Rückgang der Einwohnerzahlen in 1/3 der Mitgliedskommunen

Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

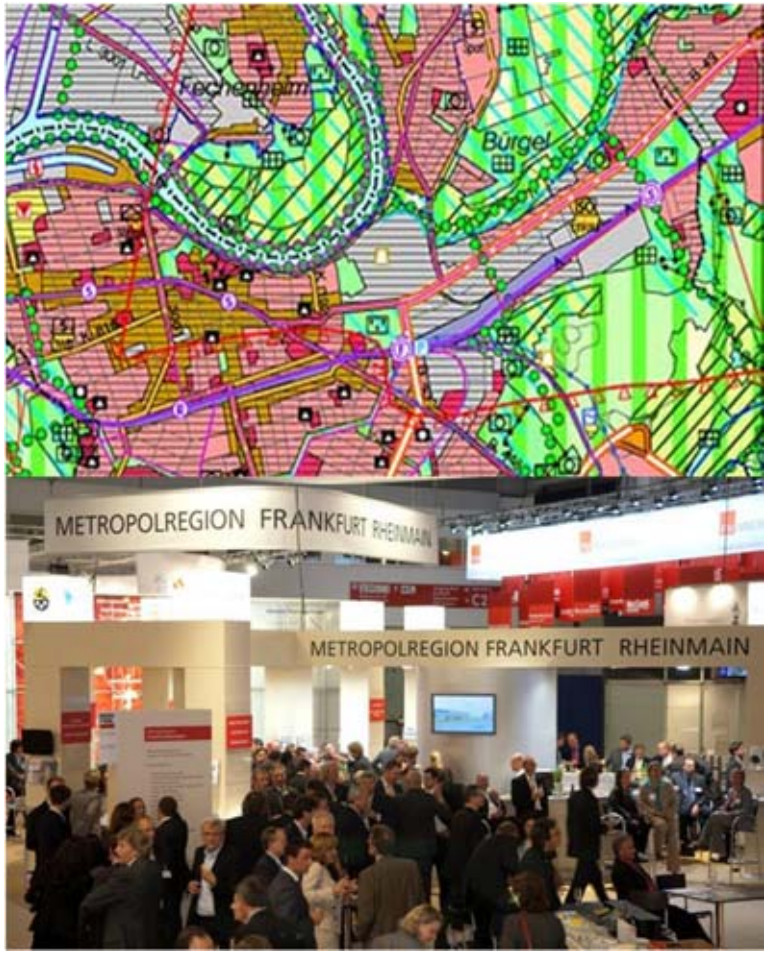
Der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main



- Kommunalverband nach Landesgesetz
- Mitglieder:
  75 Städte und Gemeinden
- 2.2 Mio Einwohner, insgesamt leicht ansteigend

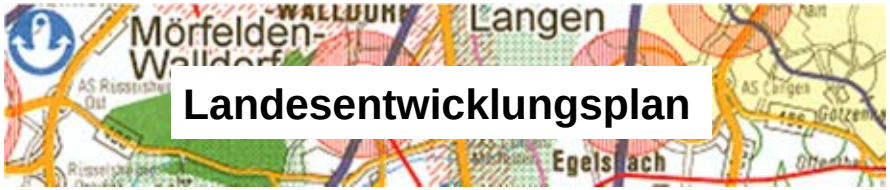
Planungsverband Ballungsraum
Frankfurt/Rhein-Main

Die Aufgaben des Planungsverbandes

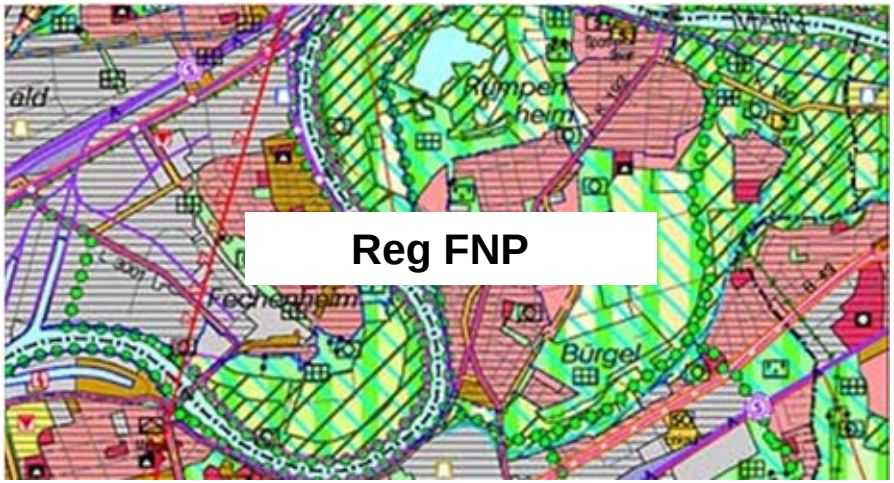


- **Regionaler Flächennutzungsplan**
- **Raumbeobachtung (Analysen, Trends, Prognosen)**
- **Regionale Entwicklungskonzepte**
- **Vernetzung der Kommunen durch Erfahrungsaustausch und Projekte**
- Landschaftsplan mit Umweltbericht
- Fördermittelberatung
- Öffentlichkeitsarbeit zu Fragen der Regionalentwicklung/Stadtplanung
- Vertretung der Region nach außen: Europäische Netzwerke, Verbände etc.

Formale Steuerung der Siedlungsentwicklung: Regionaler Flächennutzungsplan (BauGB/HLPG)



Landesentwicklungsplan



Reg FNP



Bebauungsplan

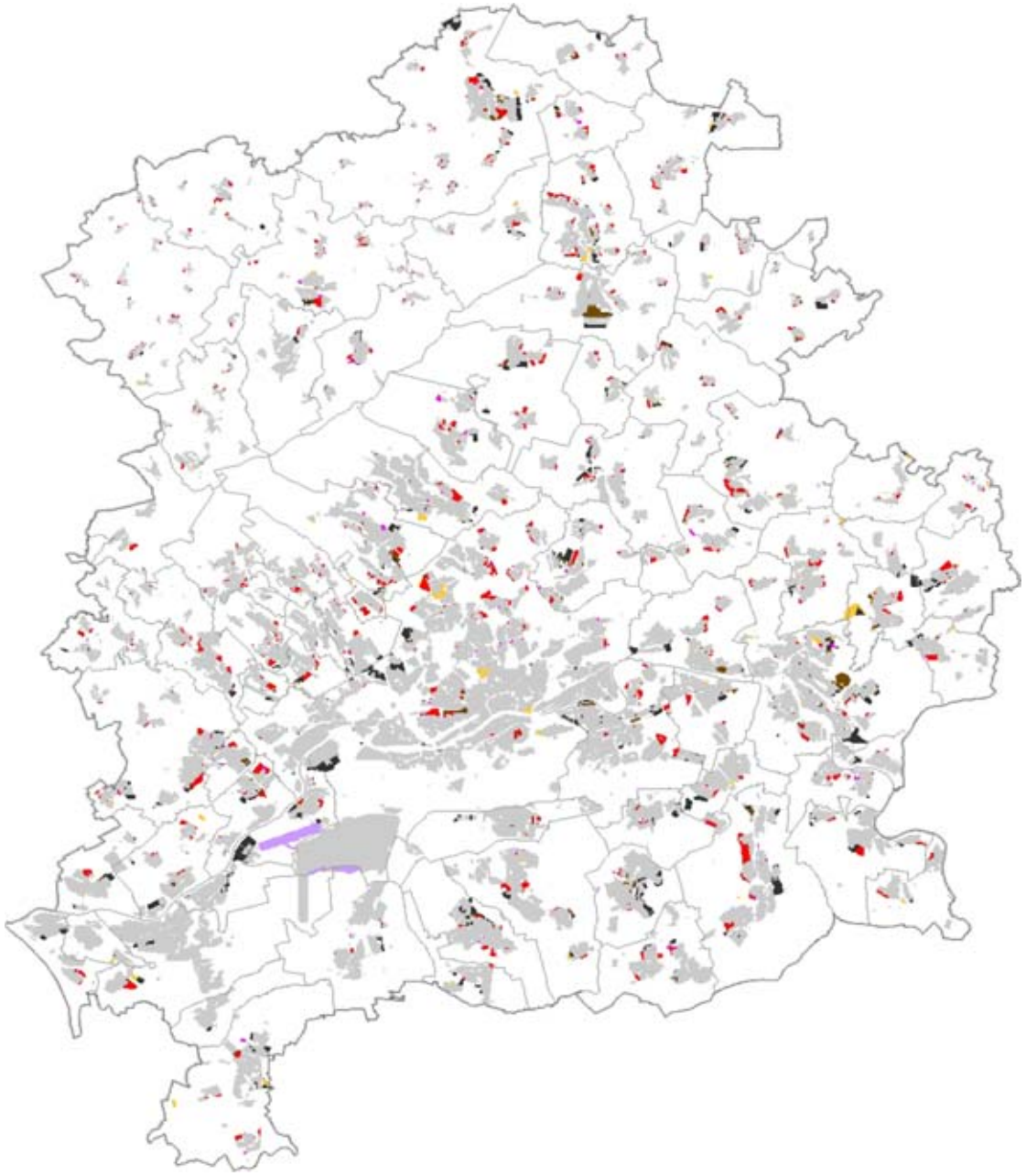
Hessen

Vierstufiges Planungssystem

Ballungsraum

Dreistufiges Planungssystem

RegFNP – Geplante Bauflächen: spiegeln die polyzentrische Struktur wider

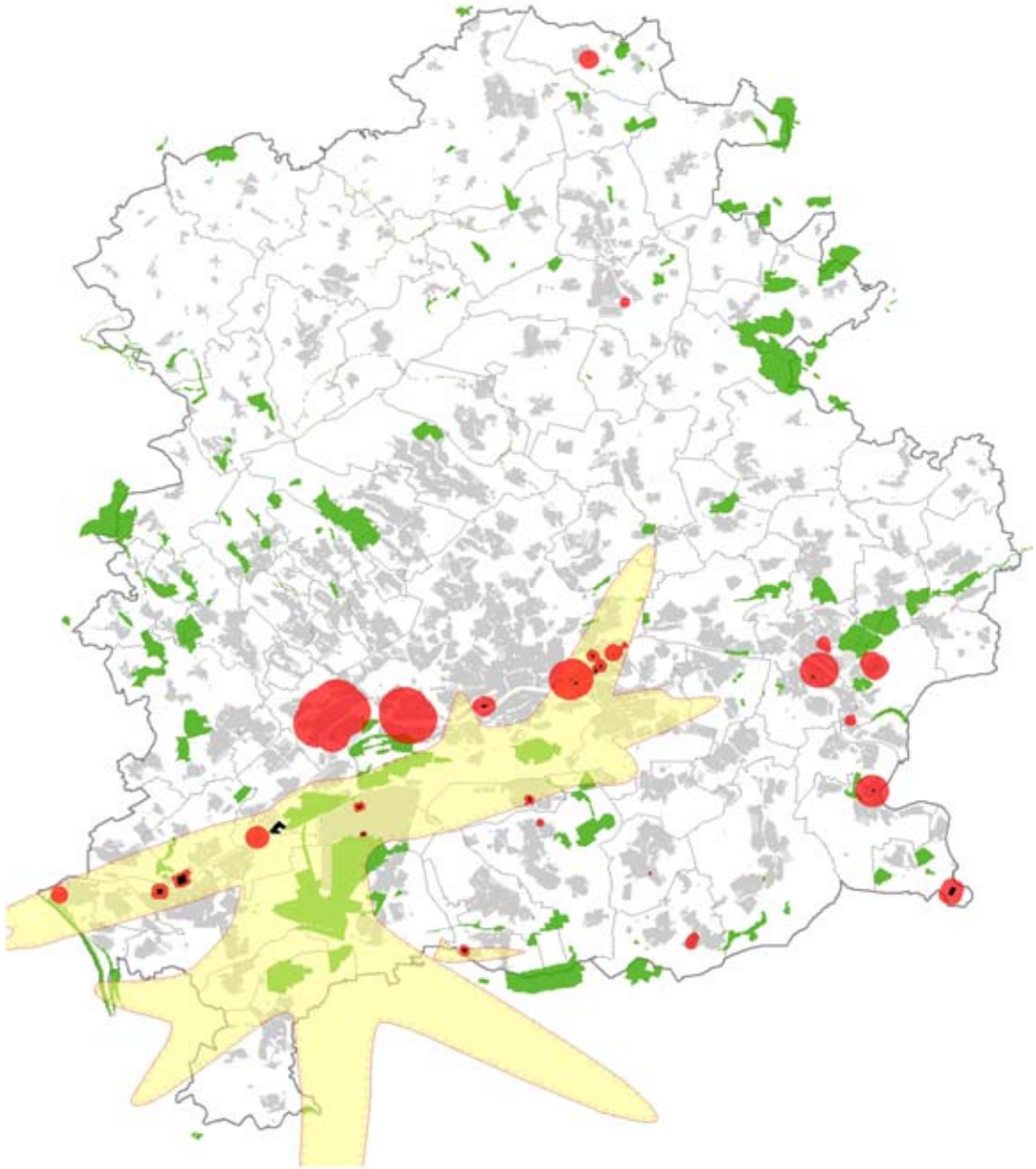


Geplante Bauflächen

- **Wohnbaufläche, geplant**
- **Gemischte Baufläche, geplant**
- **Gewerbliche Baufläche, geplant**
- Gemeinbedarfsfläche, geplant
- Sonderbaufläche, geplant
- Flughafen, geplant

Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

Restriktionen: viele Gemeinden müssen innen entwickeln!



Siedlungsbeschränkungsgebiet Flughafen Frankfurt Rhein-Main

Siedlungsbeschränkungsgebiet

Potenzielle Seveso II - Störfallbereiche

Betriebsbereich

Achtungsabstandsbereich

Flora-Fauna-Habitat Schutzgebiete

FFH-Gebiete

Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

Innenentwicklung im Verbandsgebiet 2000 - 2009

+ 55.000 Wohnungen

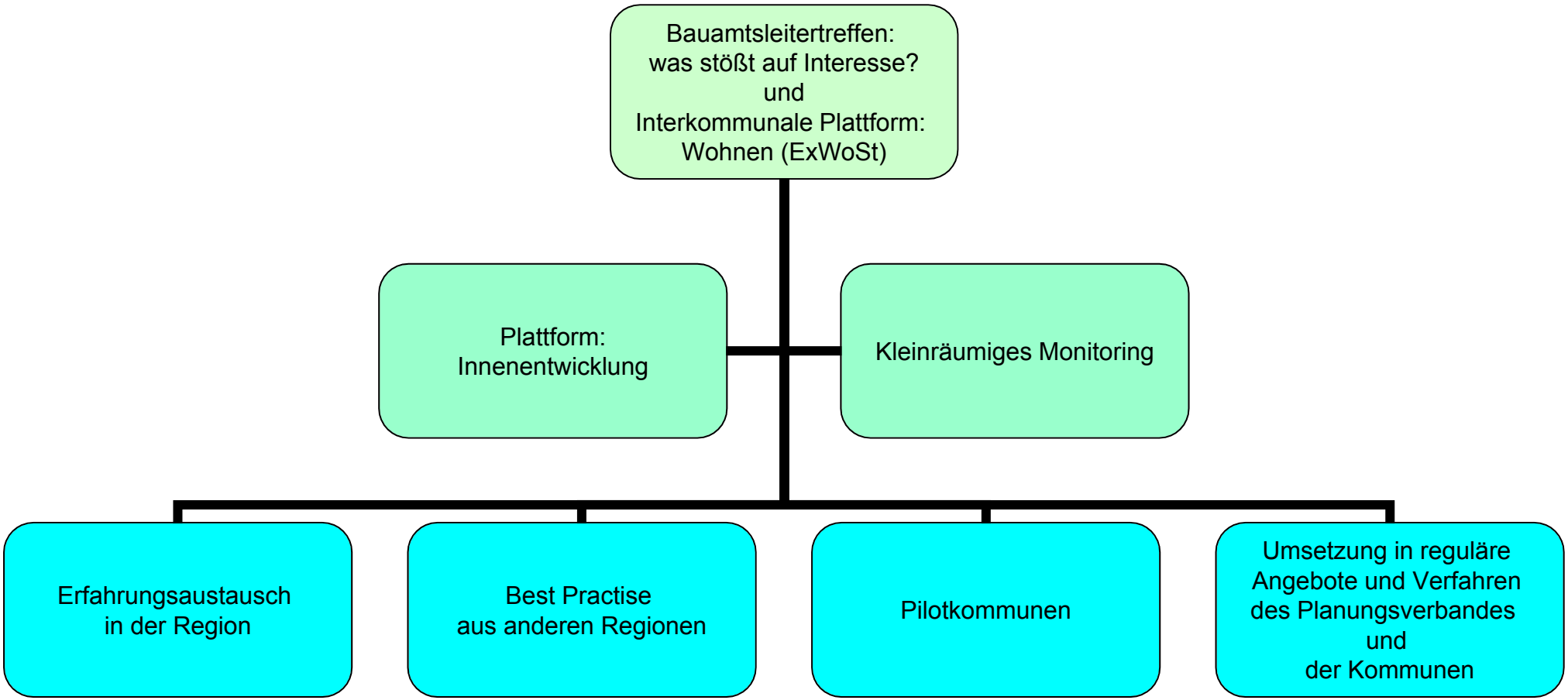
+ 690 ha W und Mi

Bei 40 - 45 WE/ha
ca. die Hälfte des Wohnungsneubaus
„auf der grünen Wiese“.

Fazit:

Die andere Hälfte der Wohnungen wurde im Bestand gebaut.
Dieses Verhältnis ist allerdings von Kommune zu Kommunen sehr unterschiedlich.

Projektentwicklung
Plattform: Innenentwicklung und Kleinräumiges Monitoring



Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

Projekt – Plattform: Innenentwicklung





Ziele

- Nutzung der Innenentwicklungspotenziale
- Reduzierung des Flächenverbrauchs
- Nutzung der Infrastruktur und Erschließung
- Revitalisierung der Zentren und Ortskerne
- Durchmischung von Siedlungen

- Grundlage für die Fortschreibung des RegFNP
- Grundlage für die Städtebauförderung
- Prognose:
  - Welche Ortsteile sind im Umbruch?
  - Wo ist demnächst Handlungsbedarf?

Plattform: Innenentwicklung

Projektbausteine:

- **Fragebogen zur Innenentwicklung an alle Kommunen**
- **Steckbriefe für alle Kommunen als Arbeitgrundlage**
- **Austausch und externer Input zur Innenentwicklung**
- **Vertiefende Bearbeitung von ausgewählten Kommunen**
- **„Werkzeugkasten“ und weitere konkrete Angebote an die Kommunen**
- **Einbindung in die hessische Nachhaltigkeitsstrategie**

Baustein Befragung: Ergebnisse der Umfrage zur Innenentwicklung

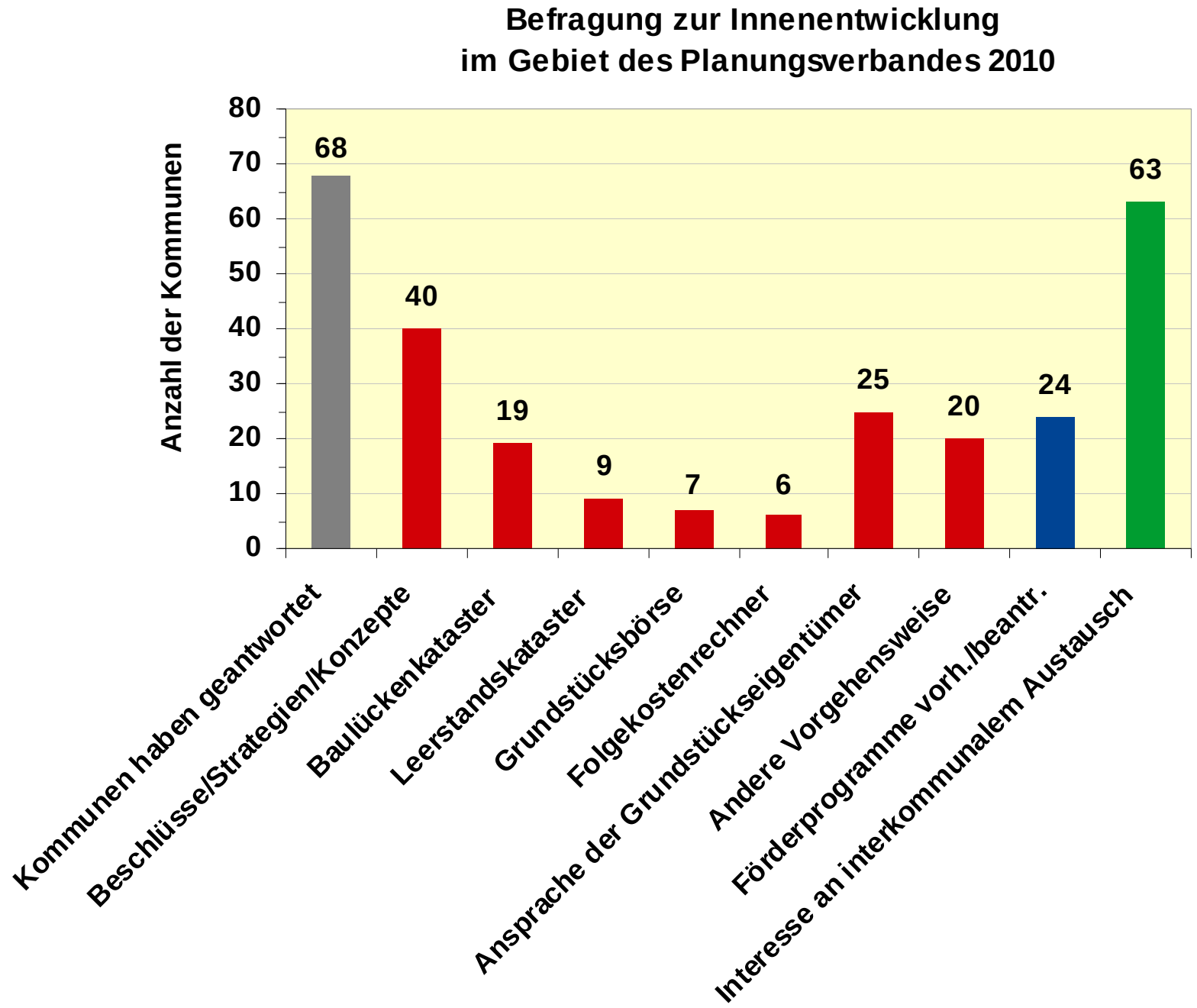
- **Großer Rücklauf – 68 von 75 Mitgliedskommunen haben geantwortet (91 Prozent)**
- **Bei 63 Kommunen großes Interesse an interkommunalem Austausch**



Stand der Karte: 8.12.2010

Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

Baustein Befragung: Ergebnisse der Umfrage



Gemeinde-Steckbrief

Steckbrief „Wohnungsbau und Flächenentwicklung“

Kommune: Stadt Bad Nauheim, Wetteraukreis

Zentralörtliche Einordnung: Mittelzentrum mit Teilfunktion Oberzentrum

Stadt-/Gemeindetyp: Kleine Mittelstadt

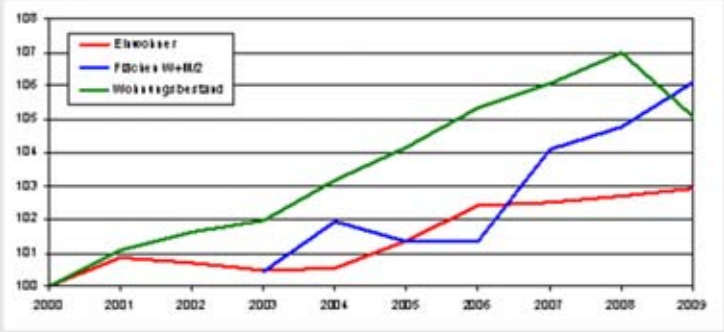
Strukturräumliche Einordnung: Ordnungsraum

Indikator	2009	Veränderung 2000 – 2009	im Vergleich[1] zum Planungsverband
Einwohner	31.084	885 (2,9 %)	>
... davon über 64-Jährige in %	25,5		>>
Wohnungsbestand	14.202	685 (5,1 %)	<
Wohnfläche pro EW in m²	40,9	1,6 (3,9 %)	o[2]
Bebaute Flächen[3] (W+M/2) in ha	327,3	18,8 (6,1 %)	>
Wohneinheiten (WE) pro ha (LEP)	35		
Rechnerisches Verhältnis Innen-/Außenentwicklung in ha	1 : 19		
Bevölkerungsdichte EW/ha (W+M/2)[3]	95	- 3 (-3,0 %)	<
Reservefläche Wohnen (W+M/2) in ha (RegFNP)	79,4		
... pro 1.000 EW in ha	2,6		>>[4]
Grundstückspreise Wohnen in €/m² (mittlere Lage)	260,-		<[5]

1 << weit unterdurchschnittlich, < unterdurchschnittlich, o durchschnittlich, > überdurchschnittlich, >> weit überdurchschnittlich
2 gemessen am Durchschnitt von 40,9 m² pro BW
3 Automatisiertes Liegenschaftskataster (ALK)
4 gemessen an durchschnittlich 1,1 ha pro 1.000 BW
5 gemessen an der Spanne von 100 – 550 €/m²

Entwicklungstendenzen: Die Stadt Bad Nauheim konnte im Zeitraum 2000 bis 2009 einen überdurchschnittlichen Einwohnerzuwachs erzielen; der Anteil der alten Menschen über 64 Jahre erreicht mit inzwischen 25,5 % den dritthöchsten Wert im Verbandsgebiet. Auch der Wohnungsbestand nahm zu – bedingt durch umfangreichere Abrissmaßnahmen jedoch nur unterdurchschnittlich. In den letzten Jahren fand der Wohnungsbau in Bad Nauheim nahezu ausschließlich im Außenbereich statt. Bei den seit dem Jahr 2000 genehmigten Bebauungsplänen liegt ein Schwerpunkt auf Neubaugebieten (Am Goldstein, Auf dem Hempler); andere Gebiete (Am Goldstein, Amerikanische Siedlung) befinden sich in der Umstrukturierung. Trotz der großen Wohnbauflächenreserven wird dem Wohnungsbau im Bestand angesichts der demografischen Situation in Zukunft eine sehr viel größere Bedeutung zukommen. Hierfür stehen u. a. Flächen, die 2010 für die Landesgartenschau genutzt wurden, zur Verfügung.

Bevölkerung – Flächen – Wohnungsbestand (Index 2000 = 100)



Datei Bearbeiten Ansicht Einfügen Format Extras Daten Fenster ?

Kommune: Mörfelden - Walldorf — Stand:00.00.2010

Erfassung der rechtswirksamen Bebauungspläne von 2000 bis 2010

Ortsteil:	Name	Datum	A/I	Art und Größe des Gebietes: Nutzung (W/M)	Neubaugebiet, ha	Umstrukturierung, ha	Nachverdichtung, ha	Anzahl WE	Auswertung: Baulücken: Stand der Besiedlung	Anzahl	Fläche, ha	Sonstiges/Bemerkung
Mörfelden	Mörfelden - Süd	21.02.2001	I	WA/MI		2,9		384	95%	4	0,3	
Walldorf	Walldorf - Ost, Erweiterung Wohngebiet Joudanalle Cezannestr.	23.06.2005	I	WA		0,6		43	100%	0		
Walldorf	Südlich Soonwaldstraße	08.01.2002	I	WR		0,2		4,5	100%	0		
Mörfelden	Steinweg Nord Behindertenwohnanlage	25.02.2002	A	WA	0,45			60	100%	0		
Walldorf	Mörfelder Str./Genter Str./Baseler Str.	30.05.2003	A	WA		1,7		23	70%	2	0,3	überplanter B-Plan
Walldorf	Husarenkappengewann, Überplanung der Freifläche südlich der Polizeistation Walldorf	12.02.2009	I	WA	0,8				100%	0		Genehmigung? ALK-Stand nicht ausreichend
Walldorf	Oderstraße und 7. FNP - Änderung	23.12.2008	I	WA	1			7		0		ALK-Stand nicht ausreichend
Mörfelden	Am Walldorfer Weg	24.09.2009	A	WA	5			106		?	?	ALK-Stand nicht ausreichend

Fazit: Die Kommune hat in den Jahren von 2000 bis einschließlich 2009 überwiegend Innenentwicklung betrieben.
Die acht Bebauungsplänen der Gemeinde verteilen sich hauptsächlich im Stadtteil Walldorf, und ebenfalls überwiegend auf die Innenbereiche des Stadtteils.
Stand der Besiedlung bezogen auf die gesamten B-Pläne der Kommune seid 2001 bis einschließlich 2009, liegt bei ca. 94,1%.

Definition der Spalten:

Ortsteil	
Name	Name des rechtwirksamen Bebauungsplans mit Änderung, immer nur der aktuellste Stand
Datum	Bekanntmachungsdatum; wenn dieses nicht bekannt ist, der PV aber Stellung nach § 3 (2) BauGB genommen hat, wird das Stellungsnahmedatum eingetragen
A/I	liegt die Fläche des B-Plans im Siedlungsgefüge (I) oder am Rand (A)
Nutzung (W/M)	nur W und M aufführen, andere Nutzungen in Spalte „Bemerkung“
Neubaugebiet	B-Pläne auf bisher unbebauten Flächen, z.B. am Siedlungsrand (A) oder auch im unbebauten Innenbereich (I)
Umstrukturierung	B-Pläne auf bisher bebauten Flächen im Siedlungsgefüge, bei denen die vorherige Nutzung geändert wird und evtl.der Bestand abgeg... Gewerbegebiete, Kasernen, Bahnflächen, GB
Nachverdichtung	B-Pläne auf Flächen, die bebaut sind und zum größten Teil zum Wohnen genutzt werden, dazu gehören z.B. Maßnahmen wie Dachausbauten, Bauen in 2. Reihe und wahrscheinlich viele B-Pläne nach § 13a BauGB
Anzahl WE	nur ausfüllen, wenn die Zahlen im B-Plan aufgeführt wurden; falls im B-Plan nur die Anzahl der Einzel und Reihenhäuser aufgeführt werden, diese mit 1,5 multiplizieren = WE; bei B-Plänen der Nachverdichtung keine WE angeben! Achtung: bei B-Plan-Änderungen die neuen Zahlen nehmen
Stand der Besie...	%-Zahl grob schätzen
Anzahl	die Anzahl der Baulücken aus den aktuellen ALK-Daten abzählen
Fläche	ca-Größe der Baulücken mit der Anzahl der Baulücken multiplizieren, der Wert soll nur sehr grob sein
Sonstige Bemerkungen	Kurze, stichwortartige Anmerkungen; längere Bemerkungen bitte auf Extrablatt
Fazit	Gesamtanzahl der B-Pläne und deren Lage (Ortsteile), Verteilung Innen/Außen, Grad der Umsetzung, Besiedlungsgeschwindigkeit etc.

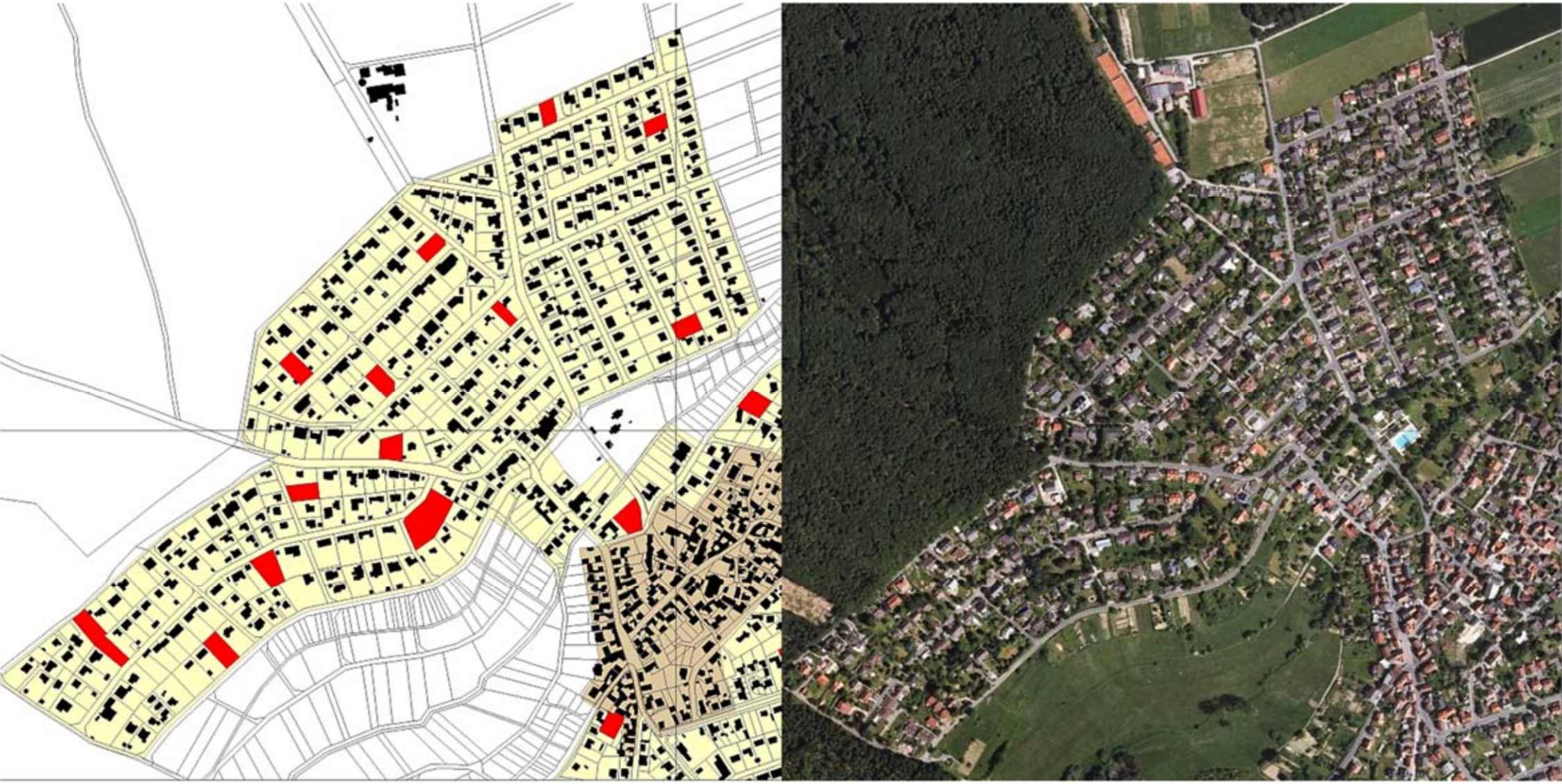
Ganzer Bildschirm
Ganzer Bildschirm schließen

Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

Bausteine des Gemeinde-Steckbriefs

- Gemeindetyp
- Indikatoren zu Einwohnerentwicklung und Bevölkerungsdichte
- Indikatoren zum Wohnungsmarkt
- Indikatoren zum Flächenverbrauch und dem Verhältnis von Innen- zu Außenentwicklung
- Indikatoren zum Grünflächenverbrauch bzw. der Schaffung von Grünflächen
- Qualitative Auswertung der Bebauungspläne der letzten 10 Jahre
- Digitale Annäherung „Baulücken“, Ermittlung der Baupotenziale mittels ALK und GIS
- Entwicklungsaussage als Diskussionsgrundlage

Gemeinde-Steckbrief: halbautomatisierte Baulückenerfassung

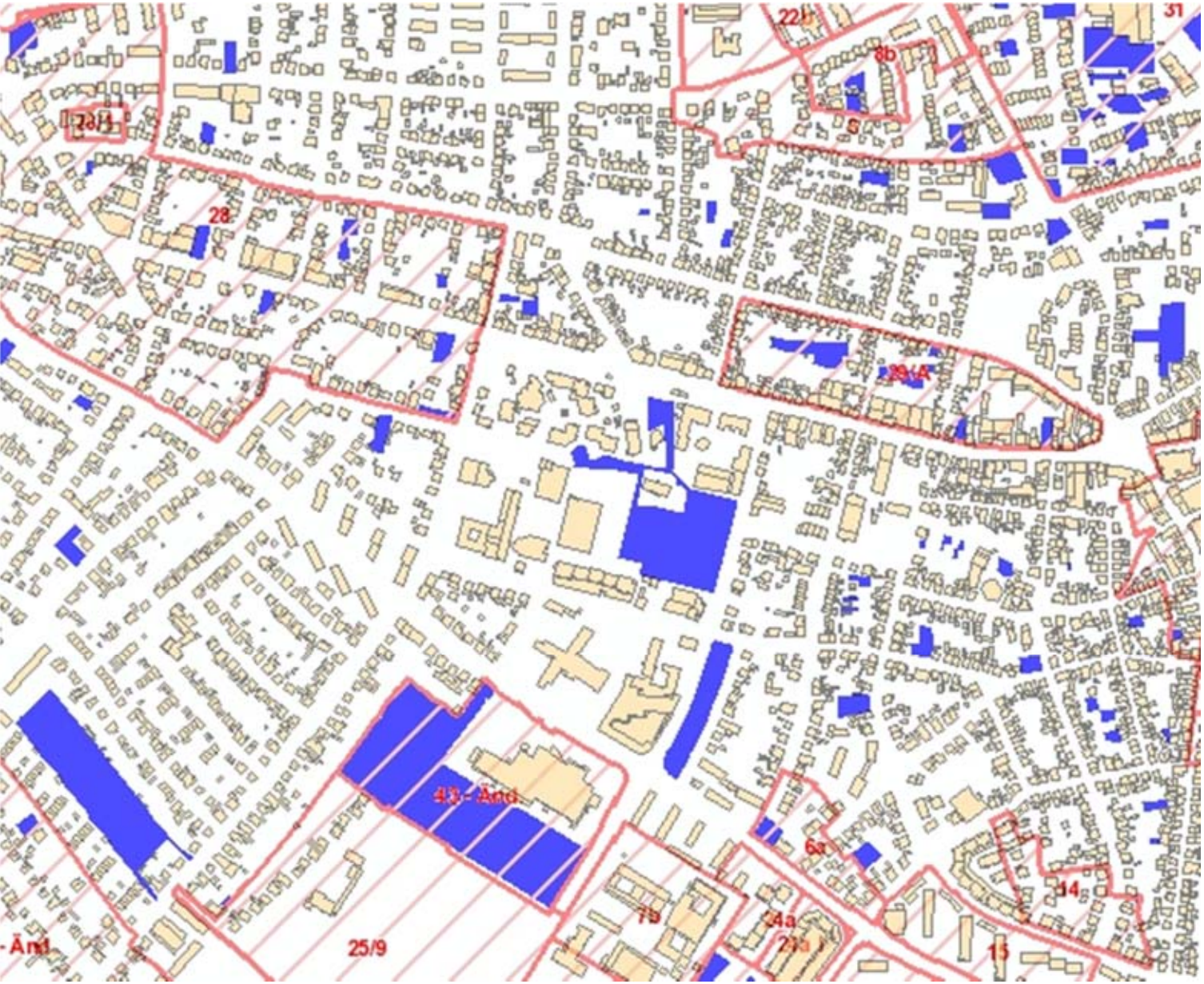


Automatische Baulückenerfassung: ALK-Auswertung auf Luftbild



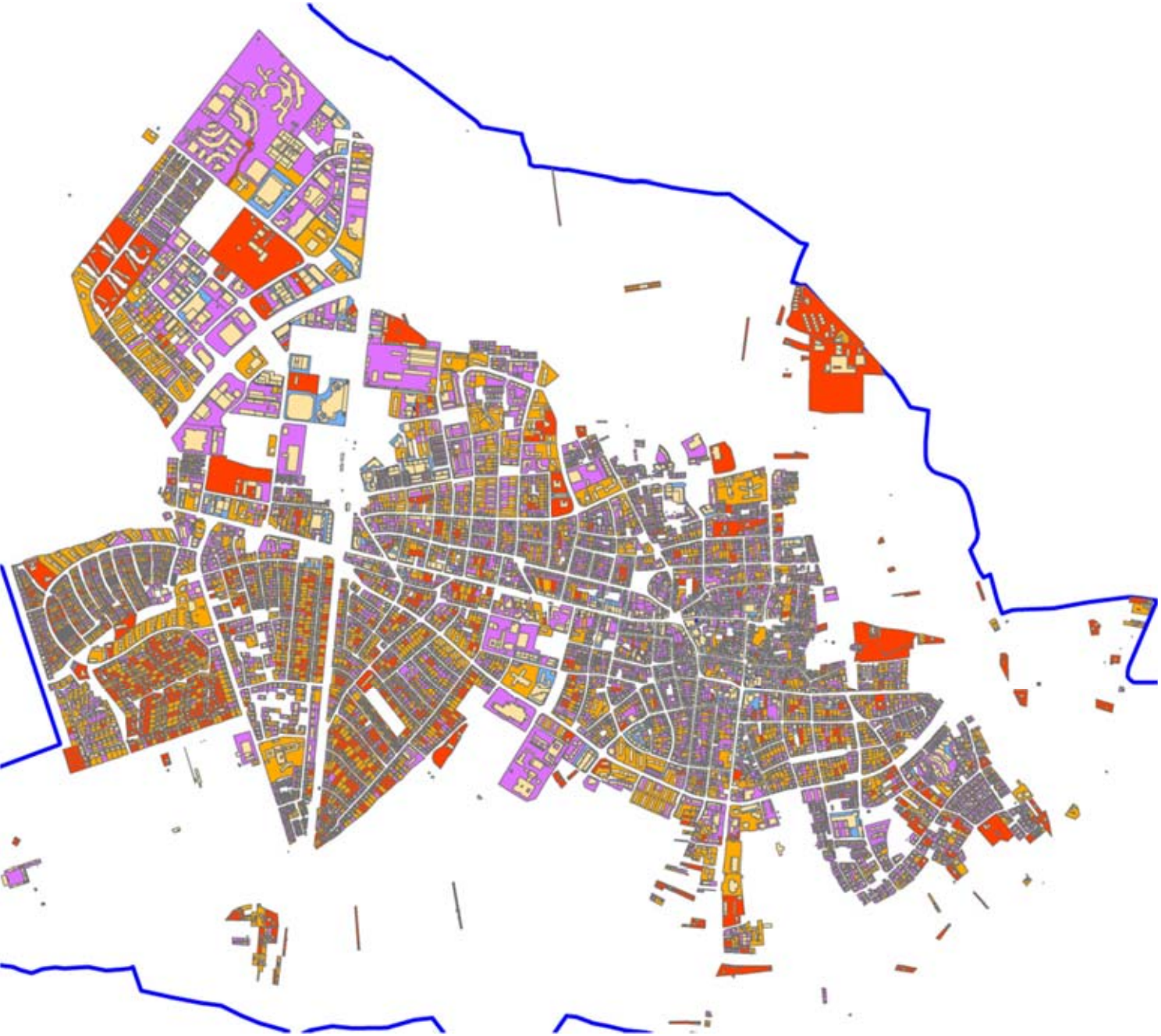
Baulücken auf der Grundlage der Informationen des Liegenschaftskatasters, verschnitten mit dem Luftbild

Automatische Baulückenerfassung: ALK-Auswertung mit B-Plänen



Planungsverband Ballungsraum
Frankfurt/Rhein-Main

Automatische Baulückenerfassung: Grundstücksausnutzung



Liegenschaften mit geringer GRZ:

rot: **GRZ < 0.15**
gelb: **GRZ < 0.25**

Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

Kleinräumiges Monitoring

Ziel: Räumlich flexible Auswertung von Daten des Melderegisters bezogen auf Teilräume der beteiligten Kommunen für die Stadtentwicklung

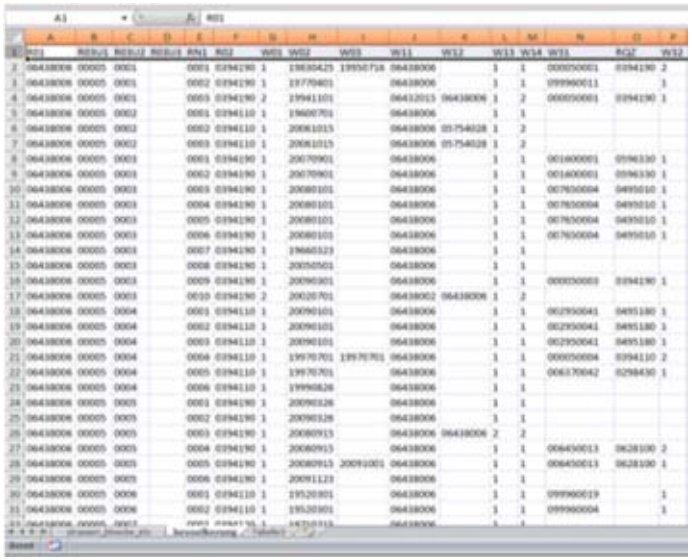
Merkmale: Geburtsjahr, Familienstand, Anzahl Bewohner/Adresse, Wohndauer an dieser Adresse, Einzugsdatum, vorheriger Wohnsitz

Direkt ableitbar: Alterstruktur, Dichte, Migrationshintergrund, Haushalte

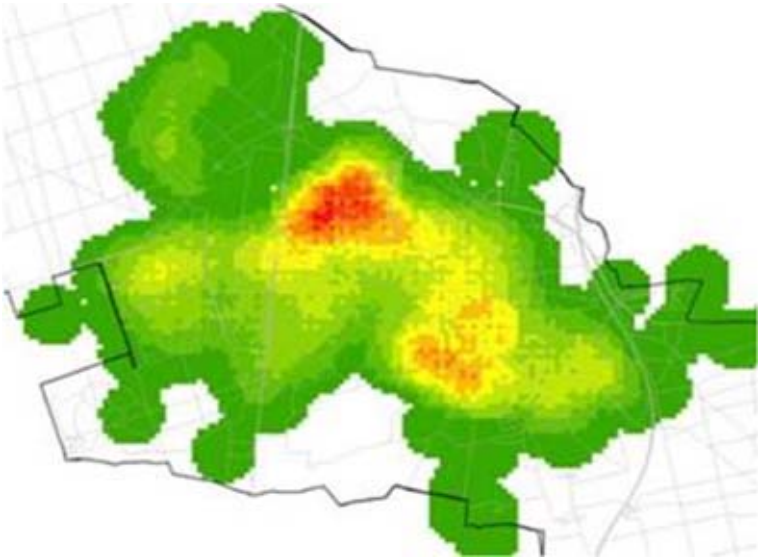
Fragestellungen z.B.: Demografische Entwicklung, Wanderungen, Bewohner im Einzugsbereich von Nahversorgung, ÖPNV, Betroffene von bestimmten Belastungen etc.

Barometer zukünftiger Schwerpunkte von Kindern, Alten, Migranten, Immobilienverkäufen etc.

Verräumlichung statistischer Daten







Datenbank Bevölkerung

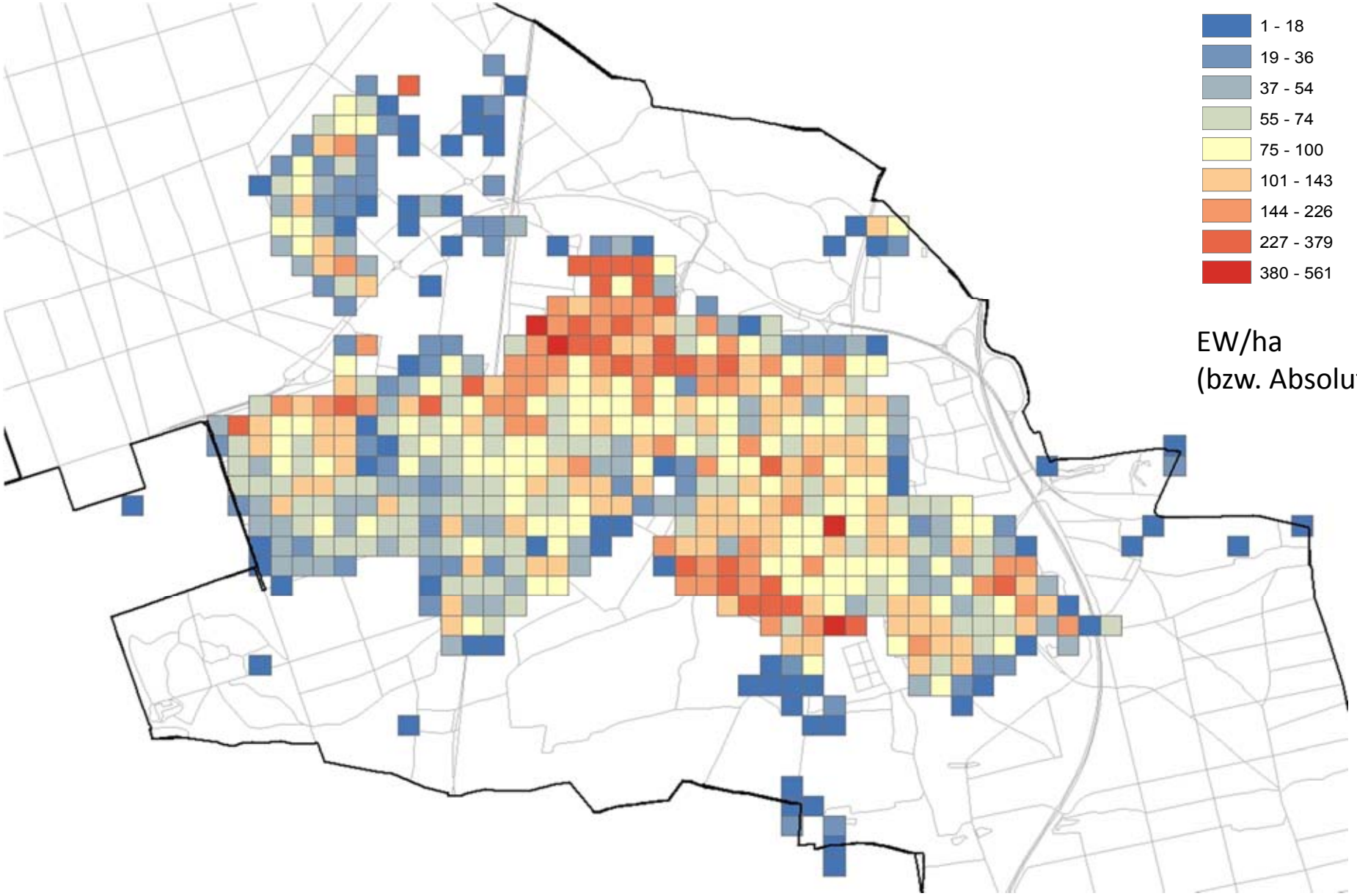
Bevölkerung, „verräumlicht“

räumliche Analysen

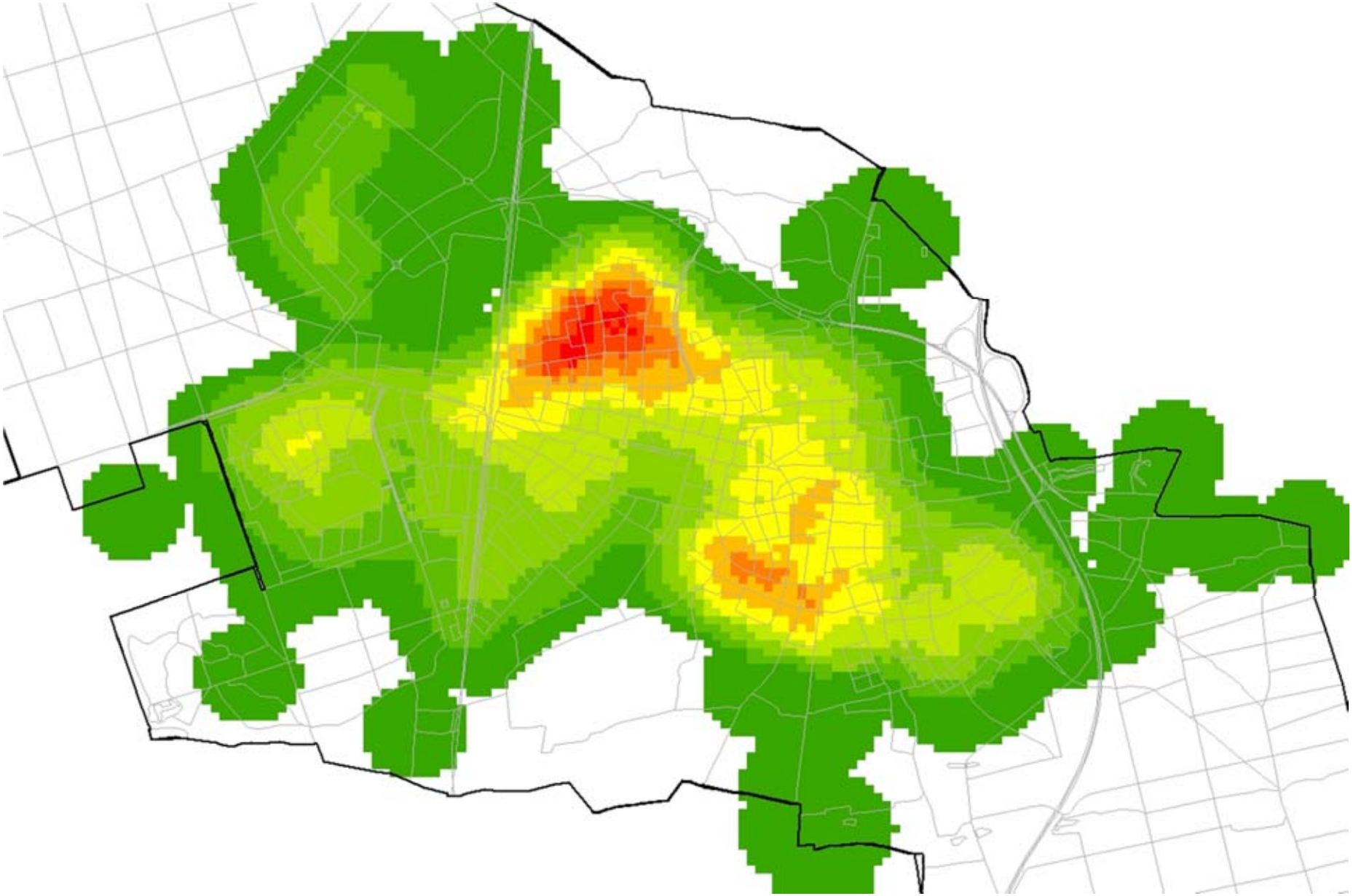
statistische Rechnungen

Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

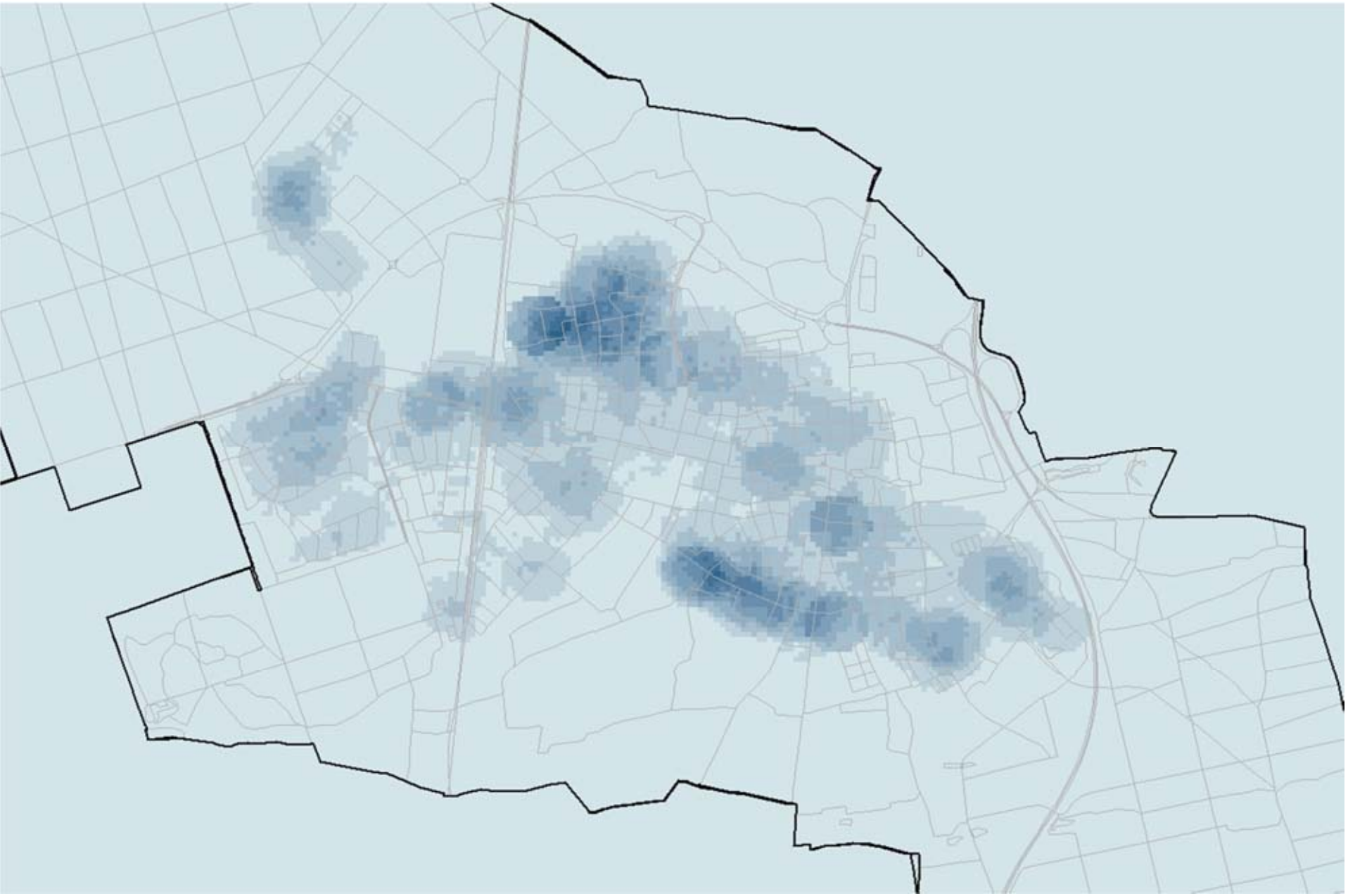
Bevölkerungsdichte Raster 100m x 100m



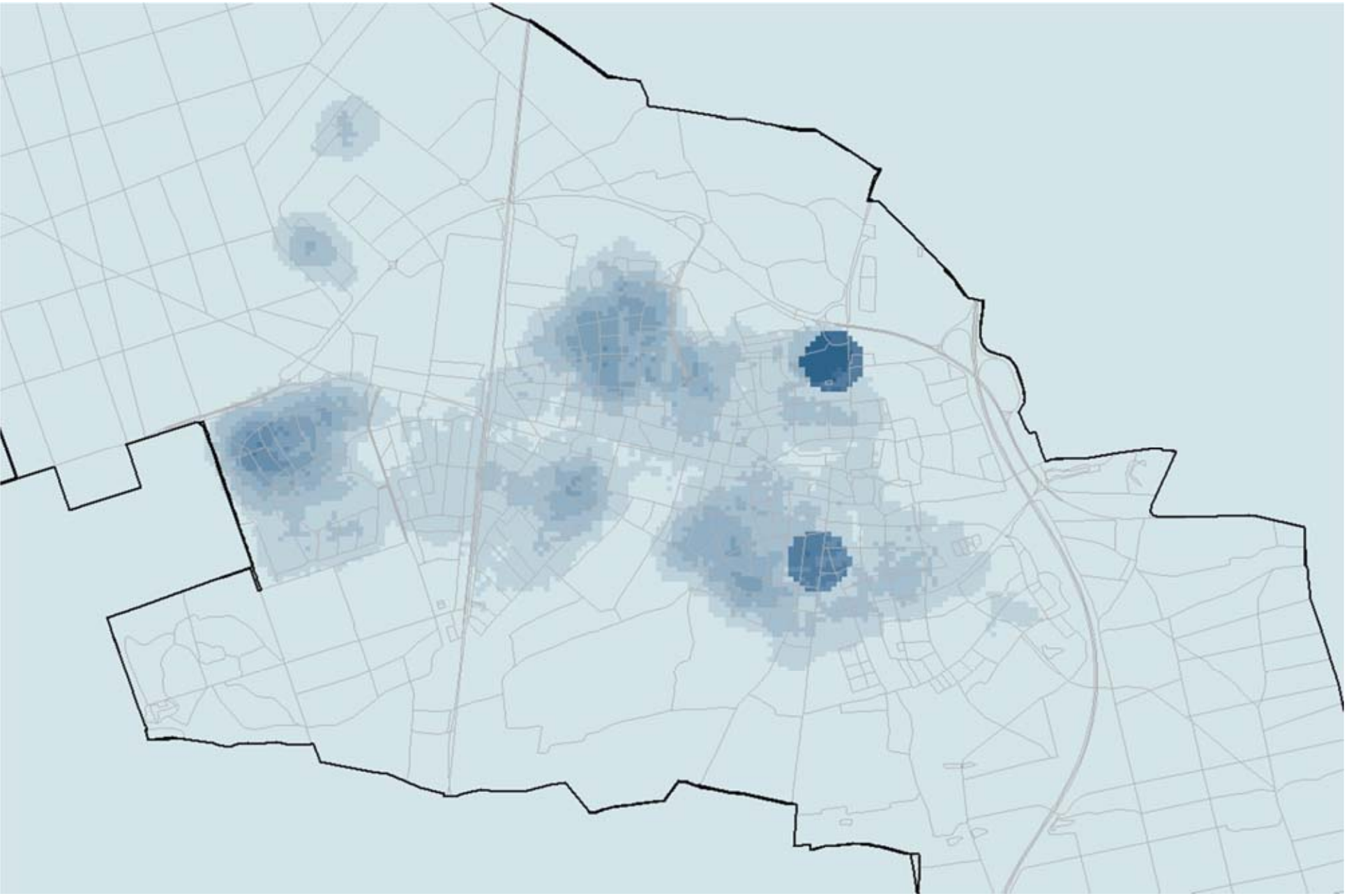
Rasteranalyse Gesamtbevölkerungsdichte



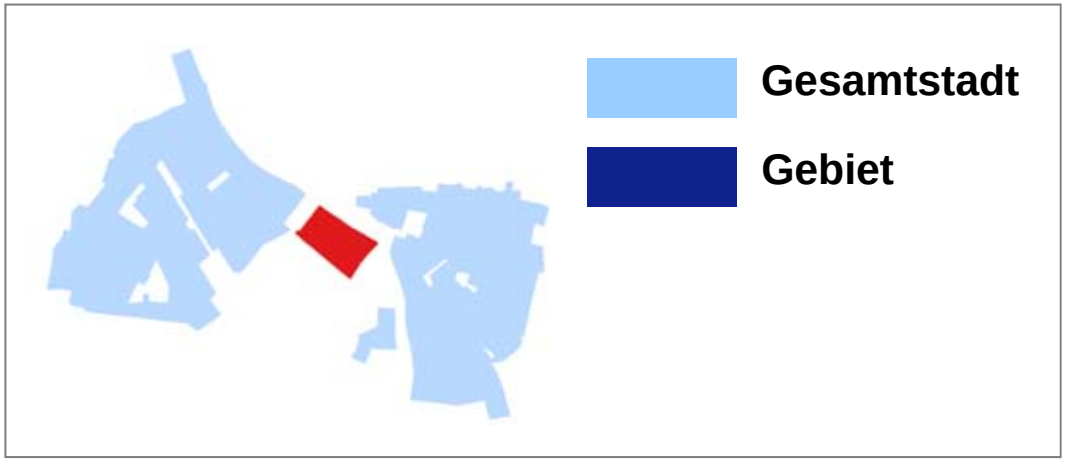
Bevölkerung bis 6 Jahre, Dichteverteilung



Bevölkerung über 81 Jahre, Dichteverteilung

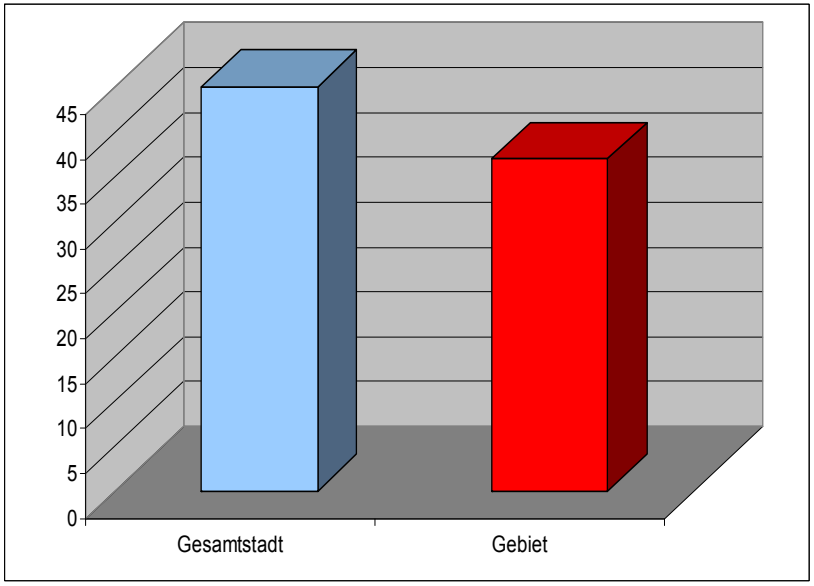


Hainburg Gesamtstadt – Hainburg Gebiet

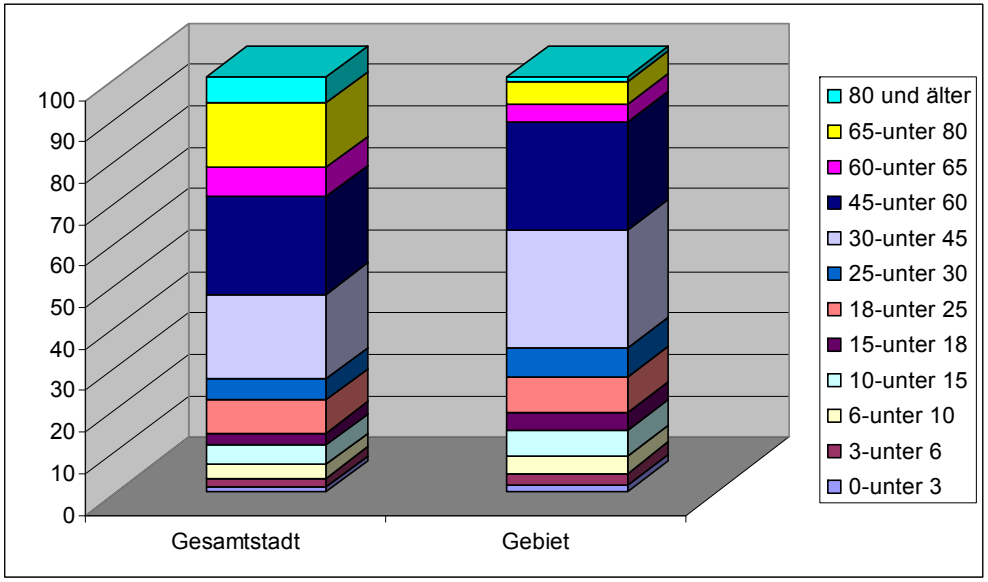




Durchschnittsalter



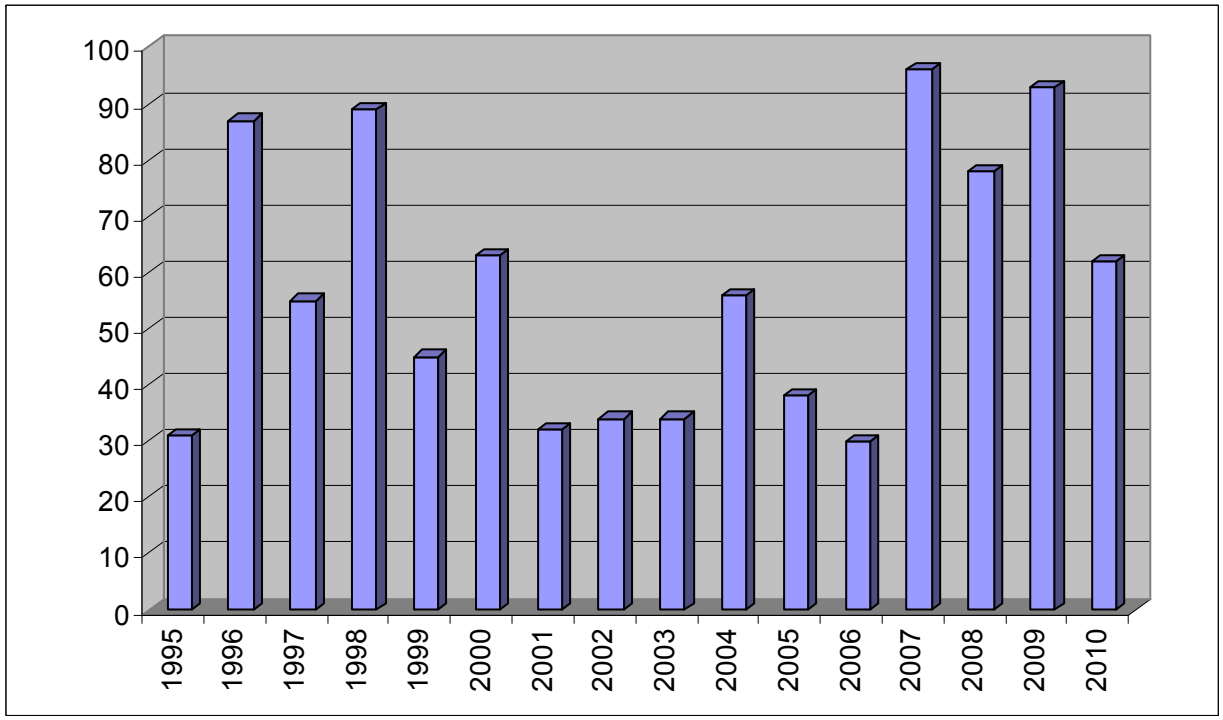
Bevölkerung nach Altersgruppen



Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

Hainburg Gebiet

Einzug in die Wohnung

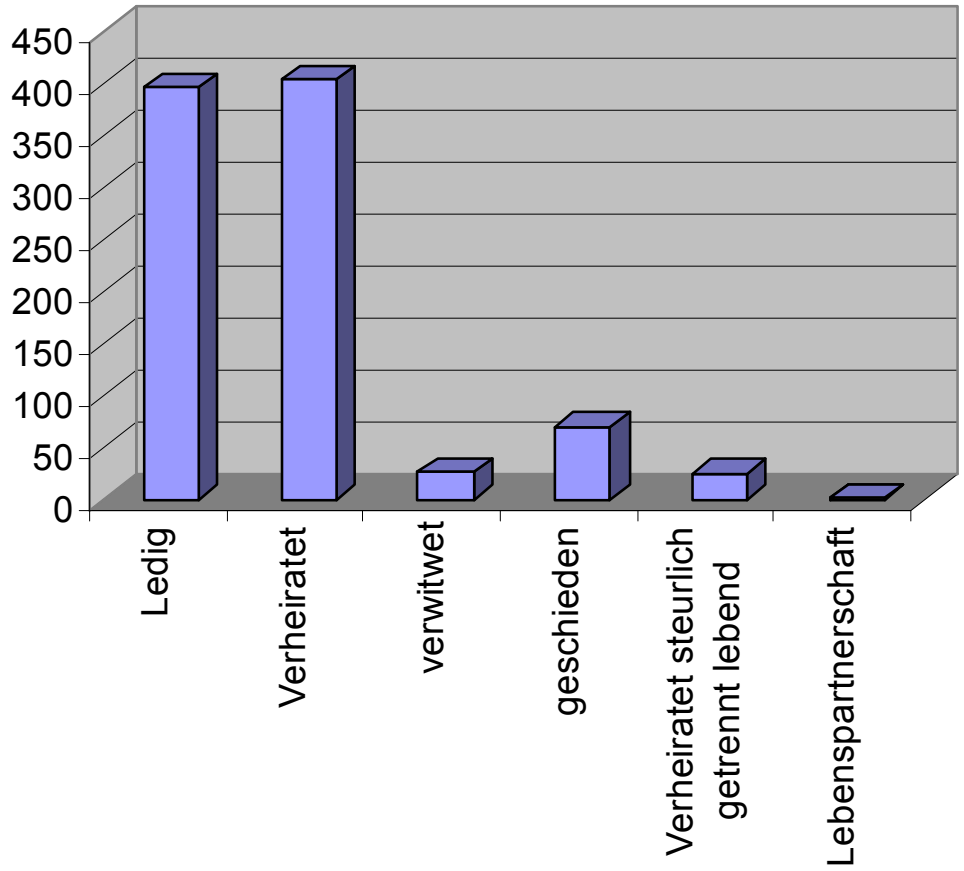




Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

Hainburg Gebiet

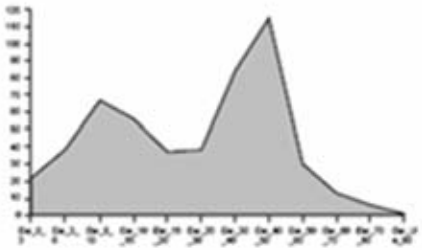
Familienstand (beinhaltet alle Altersklassen)





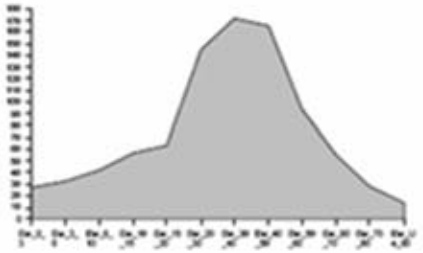
„Demografische Reise“ von Gebieten gleicher Entstehungszeit, Biberach, Büro berchtoldkrass





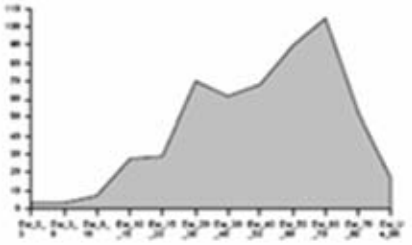
nach 1996





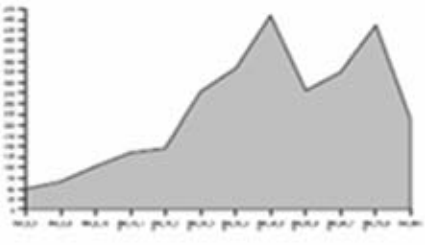
1986-1995





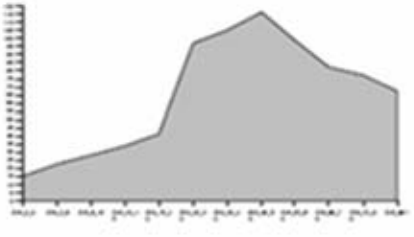
1966-1985



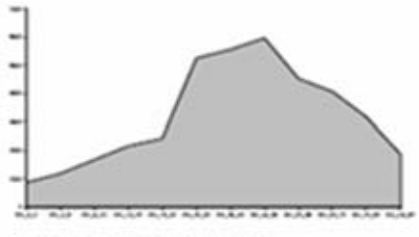


1956-1965





1945-1955



Gesamtstadt

Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

