



DStGB

Deutscher Städte-
und Gemeindebund



Kommunaler Spitzenverband in Deutschland und Europa

**Innen entwickeln, regional vernetzen: Dörfer und
Kleinstädte zwischen Anpassung und Rückbau**

Göttingen, 2. und 3. Dezember 2009

www.dstgb.de



DStGB

Deutscher Städte-
und Gemeindebund



Der demographische Wandel und seine Auswirkungen auf die Innenentwicklung

Göttingen, 2. Dezember 2009

Carsten Hansen

www.dstgb.de



DStGB

Deutscher Städte-
und Gemeindebund



Demographischer Wandel und die Innenentwicklung

I. Demographischer Wandel in Kommunen: Probleme und Ziele

- **Siedlungsdichte nimmt ab –
Infrastrukturauslastung in vielen Regionen nimmt
ab.**
- **Flächeninanspruchnahme - insbesondere im
ländlichen Raum - nimmt weiter zu (aber: regionale
Unterschiede).**
- **Leerstand mindert Attraktivität und
wirtschaftlichen Wert des Eigentums.**



DStGB

Deutscher Städte-
und Gemeindebund

Demographischer Wandel und die Innenentwicklung

I. Demographischer Wandel in Kommunen: Probleme und Ziele

- **Belebung Ortskerne**

Ausreichenden Flächenbedarf einplanen ? Versiegelung

Zu große Dichte vermeiden

- **Bodenpolitik**

Sozial gerechte Verteilung / Eigentumsbildung

- **Bodenschutz und Umwelt**

Dekontaminierung / Lebensräume

Führt zu Innenentwicklung; Innenentwicklung gibt es nur bei Mobilisierung von Bauland.



DStGB

Deutscher Städte-
und Gemeindebund

Demographischer Wandel und die Innenentwicklung

I. Demographischer Wandel stellt Kommunen vor Probleme - Konsequenz

- **Zielsetzung Flächensparen wird unterstützt. § 1 Abs. 2 S. 1 BauGB „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.“**
- **Nutzung der bestehenden Infrastruktur in den Innenstädten und Ortskernen (Geschäfte, Schulen, Nahversorgung etc.) und der Anschluss an die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen sind mit Kostenersparnis verbunden.**
- **Innerörtliche Flächen zu aktivieren ist ein Gebot der Nachhaltigkeit.**



Demographischer Wandel und die Innenentwicklung II. Fläche - Politik muss am Menschen bleiben

- **Flächeninanspruchnahme ist/war gewollt**

Anstieg der Wohnfläche pro Person von 14 qm (1950) auf heute ca. 43 qm. Suburbanisierung, Flächenwachstum Gewerbe (Fertigung, Einzelhandel), Verkehrsflächen.

- **Flächeninanspruchnahme ist nicht statisch**

Quantitative Statistik bei der Flächeninanspruchnahme sachgerecht? Ergänzung durch qualitative Differenzierungen ergänzen (ökologisch genutzter Hausgarten ? großflächige Intensivlandwirtschaft)?

- **Flächeninanspruchnahme ist nicht gleichmäßig**

Siedlungsdruck ? Abwanderung



Demographischer Wandel und die Innenentwicklung

- **Kommunale Baulandstrategien - Instrumente der Ortsentwicklung**

1 Traditionelle Angebotsplanung

Bauleitplanung der Gemeinde auf der Basis des prognostizierten (Wohnungs-)Bedarfs.

Rechtliche und politische Durchsetzbarkeit in den kommunalen Gremien ist gewährleistet.

Nachteil: hohe kommunale Kostenbelastung

keine gesicherte Planverwirklichung, Zielerreichung nur auf der Basis vorhandenen Bedarfsprognosen erreichbar.



DStGB

Deutscher Städte-
und Gemeindebund

Demographischer Wandel und die Innenentwicklung

- **Kommunale Baulandstrategien - Instrumente der Ortsentwicklung**

- **2 Bodenbevorratung**

frühzeitiger Ankauf des (Innenbereichs-) Baulands, ggf. erforderliche Überplanung und Entwicklung der Flächen sowie anschließender Verkauf an Bauwillige (Durchgangserwerb).

Finanzierung durch revolvingierenden Fonds durch die Differenz des relativ geringen Ankaufspreis und dem durch die Planung und Entwicklung des Baulands gestiegenen Verkaufspreis

Die rechtliche und politische Durchsetzbarkeit der Bodenvorratspolitik ist sehr hoch.

Negativ: keine entsprechenden Finanzmittel für den Durchgangserwerb / keine ausreichende Zahl von geeigneten (Innenbereichs-) Flächen



DStGB

Deutscher Städte-
und Gemeindebund

Demographischer Wandel und die Innenentwicklung

- **Kommunale Baulandstrategien - Instrumente der Ortsentwicklung**

3 Städtebauliche Verträge

Städtebauliche Verträge (§§ 11 und 12 BauGB) beteiligen Eigentümer / Investoren (teilweise) an den Maßnahmen und Kosten der Planerstellung und Planverwirklichung. Vereinbarung von Bau- und Veräußerungspflichten bieten die Gewähr für Realisierung.

Hohe Effektivität und Steuerungsmöglichkeit, besonders bei Bau- und Nutzungsverpflichtung. Gute rechtliche + politische Akzeptanz in den Gemeinden; wachsende Anwendung.

Negativ: Ab Überschreiten der EU-Schwellenwerte von 5,15 Millionen Euro - europaweit ausschreibungspflichtig (OLG Düsseldorf, „Ahlhorn- Entscheidung“)



DStGB

Deutscher Städte-
und Gemeindebund

Demographischer Wandel und die Innenentwicklung

- **Kommunale Baulandstrategien - Instrumente der Ortsentwicklung**

- **4 Kommunale Baulandstrategien**

Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgt nur (Bebauungspläne der Innenentwicklung § 13a BauGB), wenn die Gemeinde

zu einem best. **%-Satz oder vollständig Eigentümerin** der Flächen geworden ist und der Investor auf den Wertzuwachs verzichtet und sich an den Folgekosten der komm. Planung sowie der Maßnahmen beteiligt (z.B. Gemeinbedarfsflächen).

Erhebliche Beschleunigungen und Erleichterungen ggü. klassischem Verfahren, bes. < 20.000 qm Fläche

Aber: Bestandsaufnahme der vorhandenen Mobilisierungs- (Baulandkataster) und Entwicklungsmöglichkeiten und interkommunale Kooperation erforderlich!



Demographischer Wandel und die Innenentwicklung

- **Kommunale Baulandstrategien - Instrumente der Ortsentwicklung**

-

5 Städterbauliche Entwicklungsmaßnahmen

Für Ortsteile mit **besonderer** Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung (§§ 165 ff. BauGB). Ziel wesentliche Verbesserung. Eignung vorrangig bei hohem Entwicklungsdruck und angespanntem Bodenmarkt.

Ältestes Instrument (1971) große Steuerungsmöglichkeiten

Nachteil: Wegen stark hoheitlichem Charakter (Enteignungsmöglichkeit) geringe rechtliche und politische Durchsetzbarkeit.



DStGB

Deutscher Städte-
und Gemeindebund

Demographischer Wandel und die Innenentwicklung

- **Kommunale Baulandstrategien - Instrumente der Ortsentwicklung**

- **6 Baugebote**

Verpflichtung der Eigentümer, innerhalb einer bestimmten Frist ihre Grundstücke bebauungsplangemäß zu bebauen oder Gebäude an Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen.

Voraussetzung ist insbesondere die wirtschaftliche Zumutbarkeit für den Eigentümer, sein Grundstück zu bebauen.

Nachteil: Nachweis der Voraussetzungen. Regelmäßig Rechtsstreitigkeiten bei der Durchsetzung dieses Zwangsinstruments mit dem Eigentümer.

Keine/sehr geringe rechtliche und auch politische Durchsetzbarkeit



DStGB

Deutscher Städte-
und Gemeindebund

Demographischer Wandel und die Innenentwicklung

- **Kommunale Baulandstrategien - Instrumente der Ortsentwicklung**

- **7 Vorkaufsrechte**

Vorrangiger Eintritt der Gemeinde in einen zwischen anderen Parteien geschlossenen Kaufvertrag

Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts bei städtebaulich bedeutsamen Einzelvorhaben, insbesondere im Innenbereich (Brachflächenaufbereitung etc.).

Nachteil: Bereitstellung der Kaufsumme und Bindung an den Kaufvertrag



DStGB

Deutscher Städte-
und Gemeindebund

Demographischer Wandel und die Innenentwicklung

- **Kommunale Baulandstrategien - Instrumente der Ortsentwicklung**

- **8 kommunale Erhaltungssatzungen**

Satzungen zur konkreten Planumsetzung, insbesondere der Verwirklichung der Ortsbildpflege und

- der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets,
- Erhalt der (sozialen) Zusammensetzung (Milieuschutz) oder
- Unterstützung von städtebaulicher Umstrukturierung

Aber: Konsens erforderlich, Potenzial für Rechtsstreitigkeiten wg. Einschränkung der Verfügungsgewalt der Eigentümer.



DStGB

Deutscher Städte-
und Gemeindebund

Demographischer Wandel und die Innenentwicklung

- **Kommunale Baulandstrategien - Instrumente der Ortsentwicklung**

- **9 Ergänzende Planverwirklichungs-, Sicherungs- und Aufwertungsinstrumente**

Freiwillige als auch die amtliche Umlegung, besonders die vereinfachte Form nach §§80 BauGB für bessere Nutzbarkeit von Grundstücken.

Veränderungssperre (§§ 14 ff. BauGB) wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Bauleitplanung durch ein Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde.

Private Initiativen zur Stadtentwicklung (z.B.: BID, Interessen und Standortgemeinschaften) für Attraktivitätssteigerung von Innenbereichen.



Demographischer Wandel und die Innenentwicklung

III. Instrumente und Strategien - Morgen

- „zonierte Satzungsrecht“

Einführung einer gestaffelten Grundsteuererhebung.

Ziel: Interesse an der Realisierung der Bebauung baurechtlich bebaubarer, aber tatsächlich unbebaute Grundstücke.

Reduzierung von Spekulationsanreizen oder Inkaufnahme von Untätigkeit.



DStGB

Deutscher Städte-
und Gemeindebund

Demographischer Wandel und die Innenentwicklung III. Instrumente und Strategien - Demographiecheck

kommunale **Inventarisierung**

Welche Einrichtungen in einer Stadt, Gemeinde bzw. Region existieren, welchen Nutzen und welche Kosten haben sie?

Demographisches Leitbild der kooperierenden Gemeinden sowie der Bevölkerung

Welche Einrichtungen jetzt und in Zukunft erforderlich sind und welche Kosten mit ihrem Betrieb voraussichtlich verbunden sein werden.

Moderierter Prozess

Kontinuierliche Umsetzung des Leitbildes. Ob und welche Einrichtungen (z. B. Verwaltungseinrichtungen, Wohn- oder Gewerbegebiete, besondere Angebotsformen des öffentlichen Nahverkehrs) sollen wo in der Region eingerichtet bzw. weiter betrieben werden?



DStGB

Deutscher Städte-
und Gemeindebund

Demographischer Wandel und die Innenentwicklung IV. Instrumente und Strategien – zum Schluß

Unverzichtbare Voraussetzungen neben und vor den rechtlichen Instrumenten

- Wille zur soziale Innenentwicklung
- Dem Dorf die Mitte wiedergeben / hergebrachte Strukturen wieder herauszuarbeiten
- Bestandsaufnahme / Inventarisierung (Leerstandskataster)



DStGB

Deutscher Städte-
und Gemeindebund

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Carsten Hansen

Tel.: 030 / 77307-243

Fax: 030 / 77307-255

Marienstraße 6

12207 Berlin

Carsten.hansen@dstgb.de

www.dstgb.de

