

Markt Bürgstadt – Innenentwicklung



Vorstellung im MGR am 01.10.2019

Innenentwicklung Bürgstadt

Warum Innenentwicklung?

Was ist Innenentwicklung?

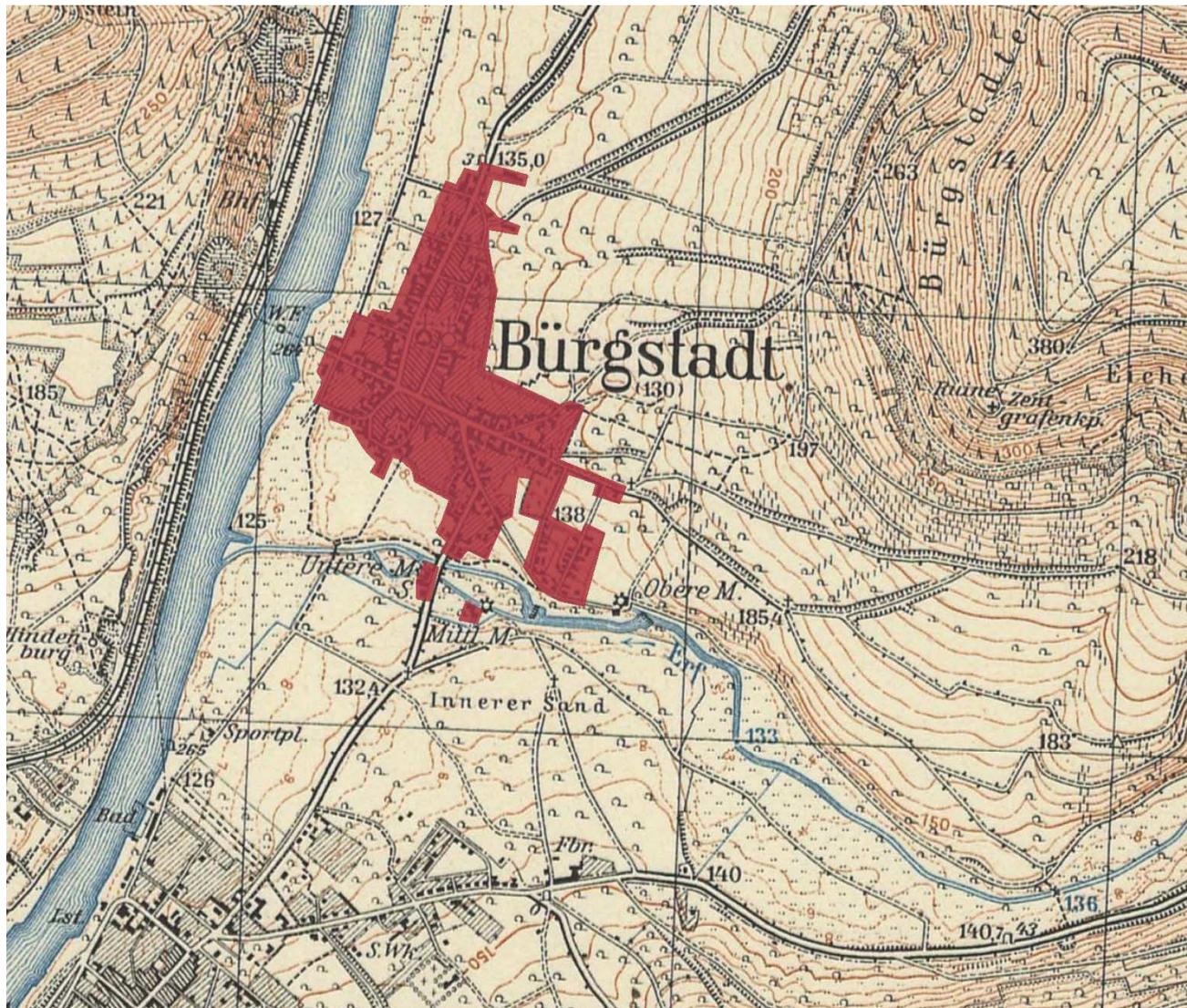
Wie geht Innenentwicklung?

Strategie für den Markt Bürgstadt

Warum Innenentwicklung?

Ausdehnung der Siedlungsfläche in den vergangenen Jahrzehnten

Innenentwicklung Bürgstadt

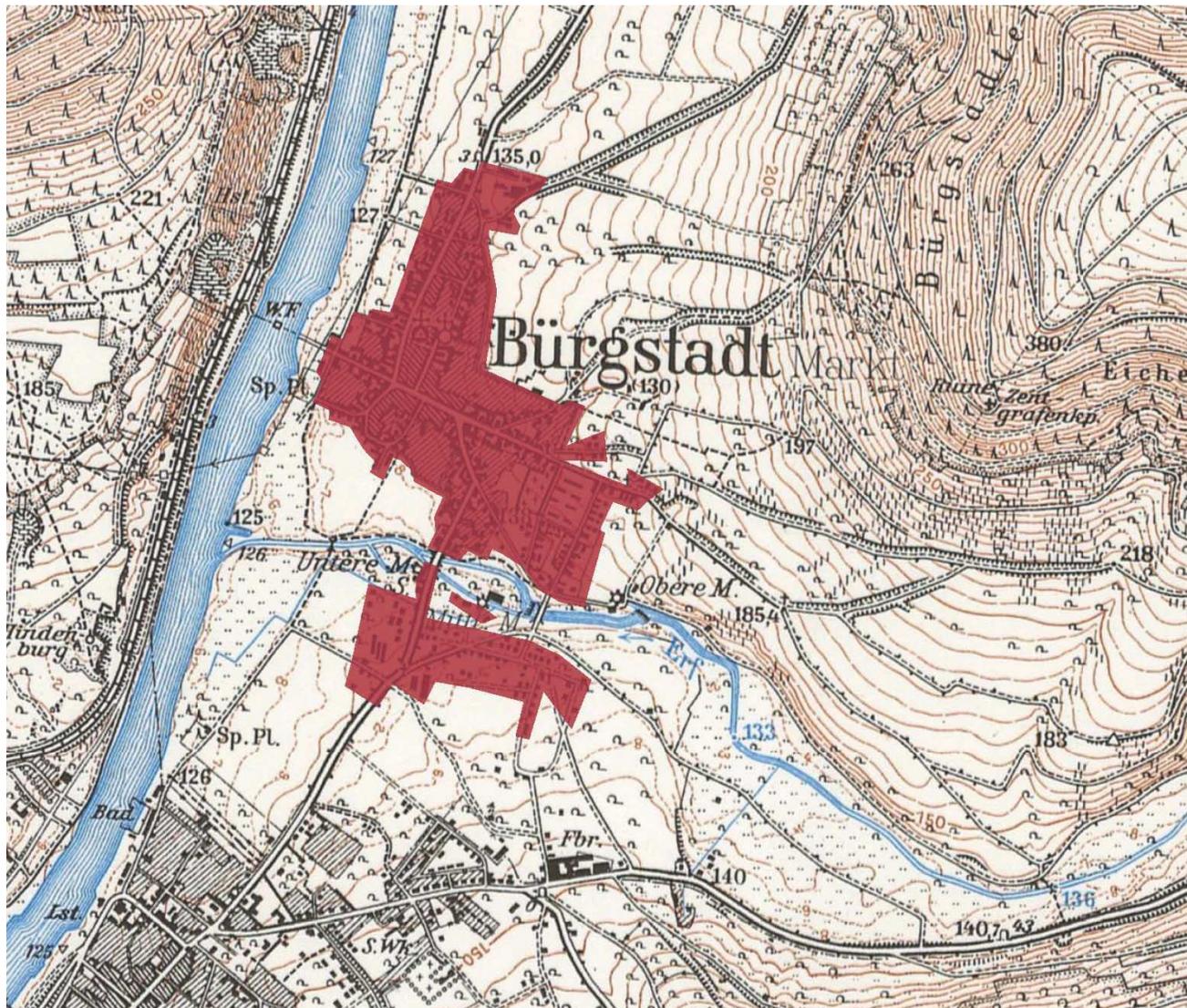


1935

ca. 30 ha

Kartengrundlage:
Geobasisdaten © Bayerische
Vermessungsverwaltung 2019; Landesamt für
Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Innenentwicklung Bürgstadt

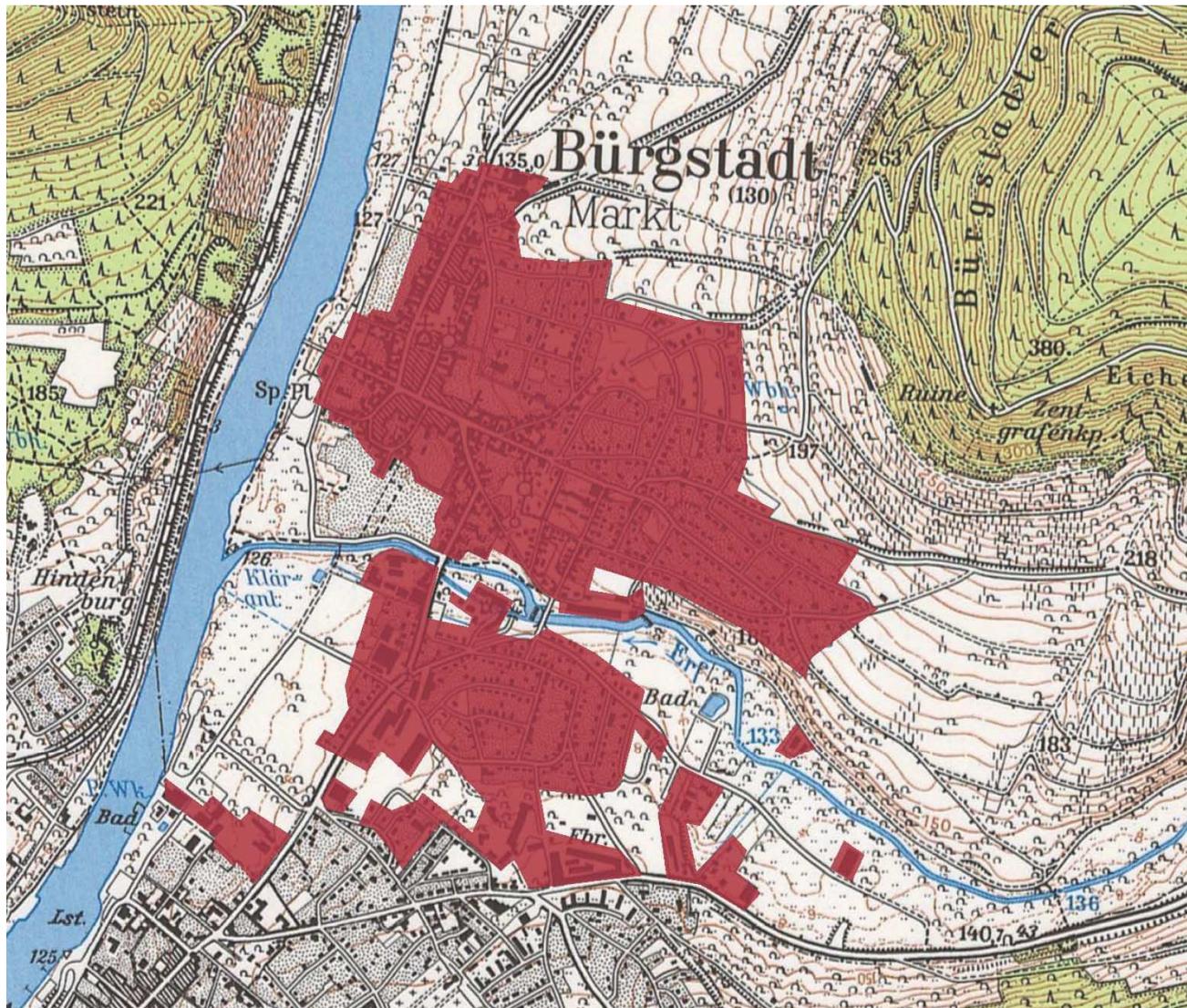


1965

ca. 43 ha

Kartengrundlage:
Geobasisdaten © Bayerische
Vermessungsverwaltung 2019; Landesamt für
Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Innenentwicklung Bürgstadt

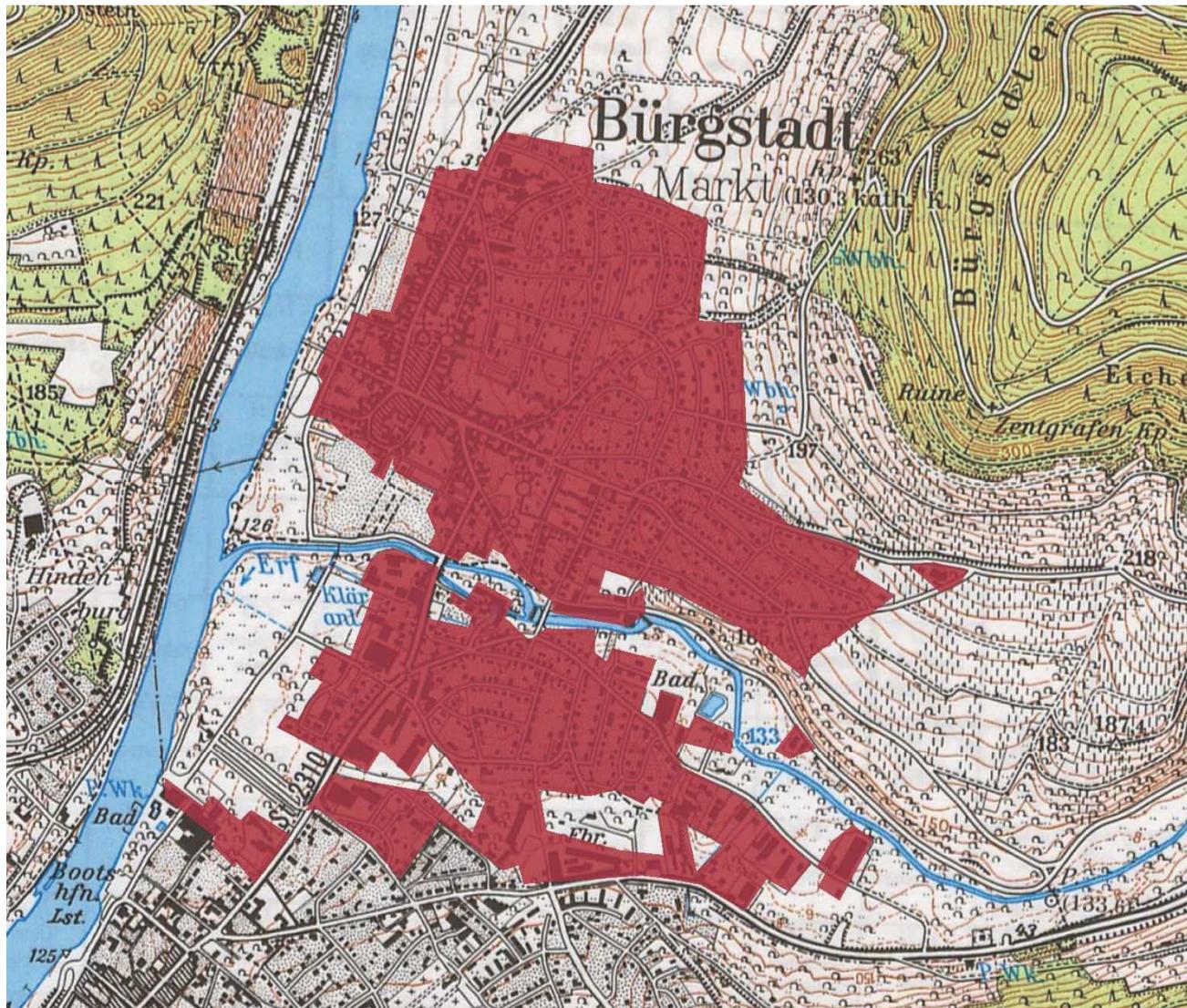


1983

ca. 111 ha

Kartengrundlage:
Geobasisdaten © Bayerische
Vermessungsverwaltung 2019; Landesamt für
Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Innenentwicklung Bürgstadt

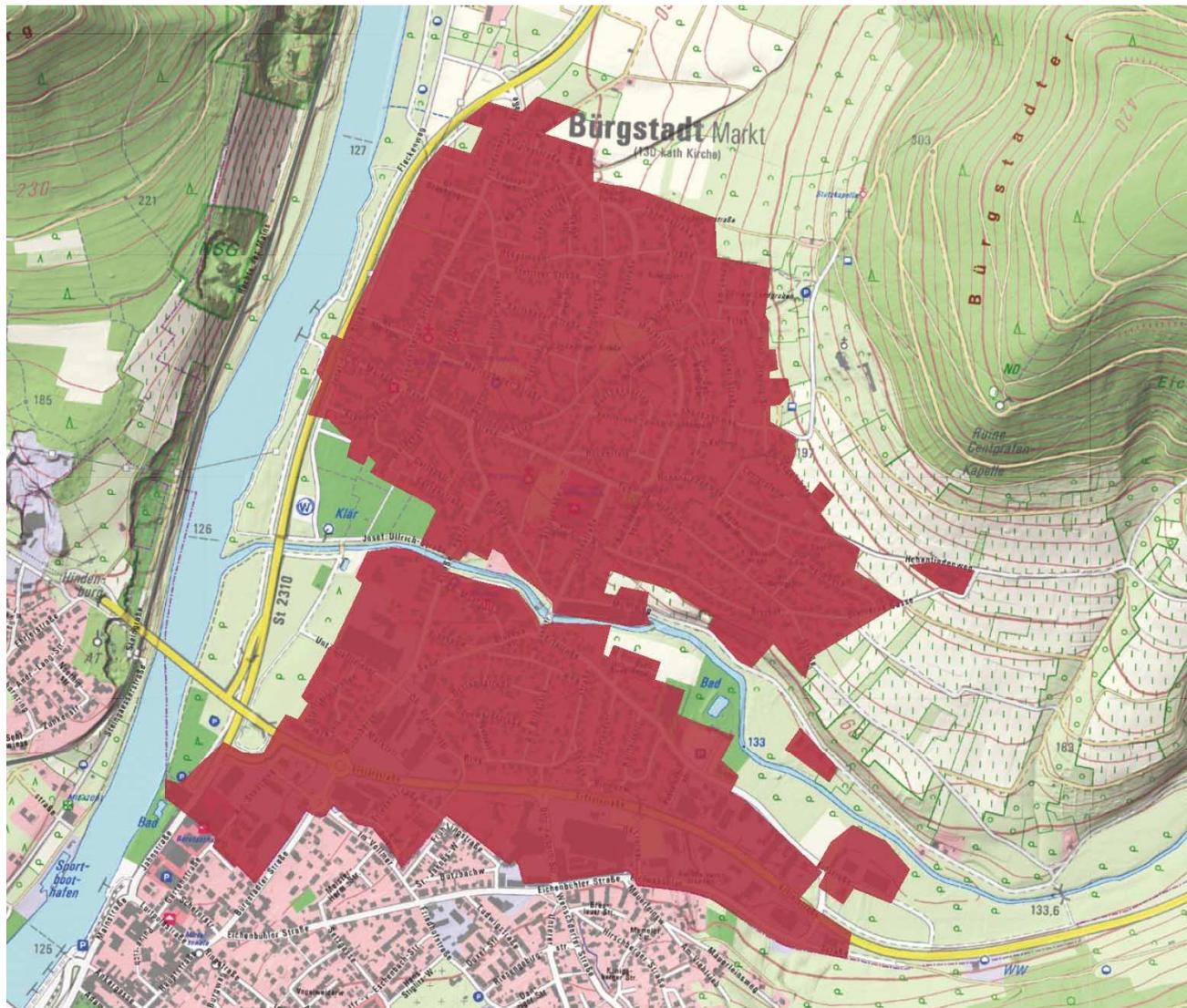


1997

ca. 140 ha

Kartengrundlage:
Geobasisdaten © Bayerische
Vermessungsverwaltung 2019; Landesamt für
Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Innenentwicklung Bürgstadt



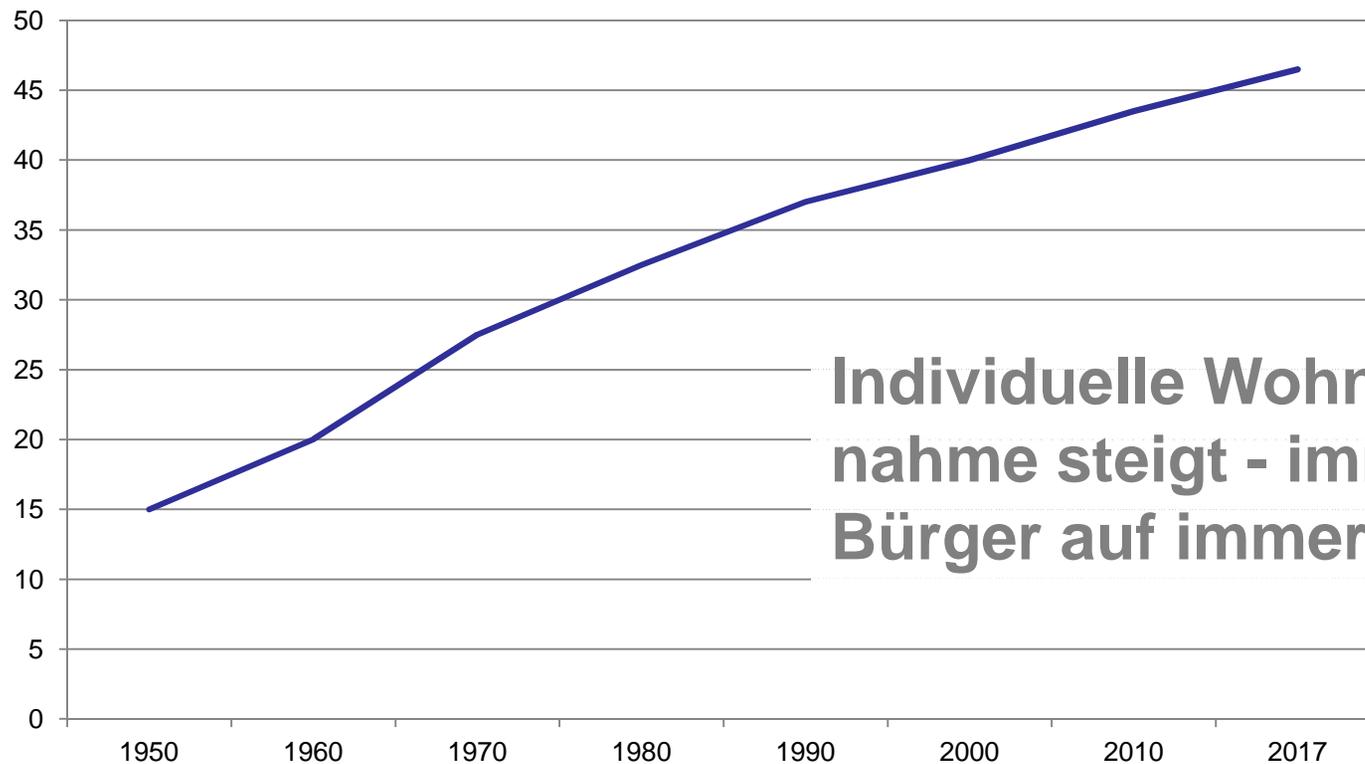
aktuell

ca. 170 ha

Kartengrundlage:
Geobasisdaten © Bayerische
Vermessungsverwaltung 2019; Landesamt für
Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Innenentwicklung Bürgstadt

**Wohnflächenverbrauch
Quadratmeter je Einwohner in Deutschland**



**Individuelle Wohnrauminanspruchnahme steigt - immer weniger
Bürger auf immer mehr Wohnfläche**

Was ist Innenentwicklung?

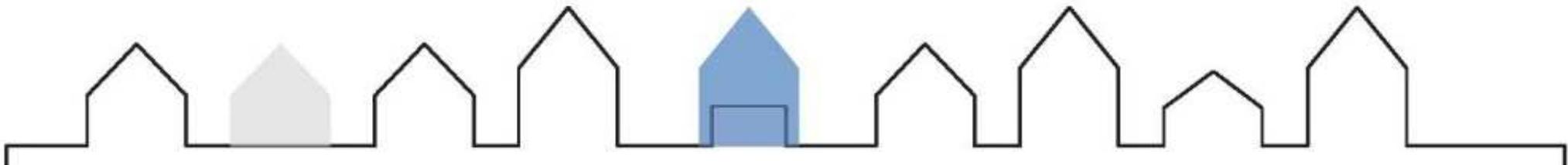
Innenentwicklung Bürgstadt

Bebauung von Baulücken (Bergrheinfeld)



Innenentwicklung Bürgstadt

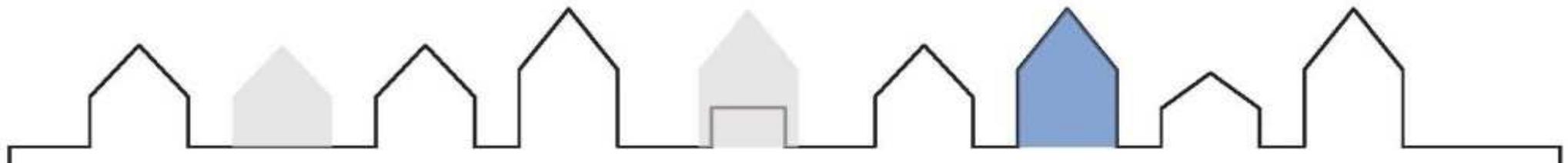
**Nutzung von
untergenutzten
Grundstücken**
(Eisingen)



Innenentwicklung Bürgstadt

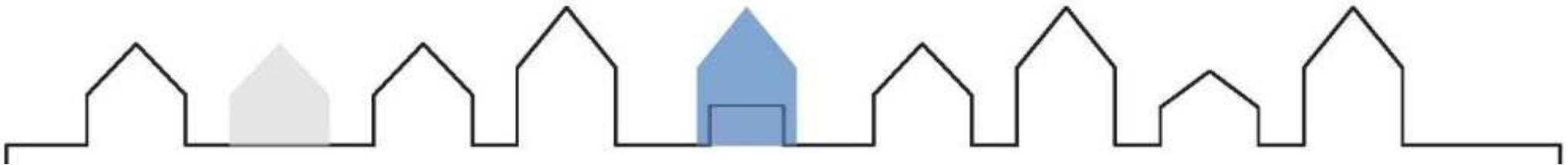
Wiedernutzung von Leerständen durch Sanierung

(Sennfeld)



Innenentwicklung Bürgstadt

Umbau von Scheunen zum Wohnhaus (Höchberg)



Innenentwicklung Bürgstadt

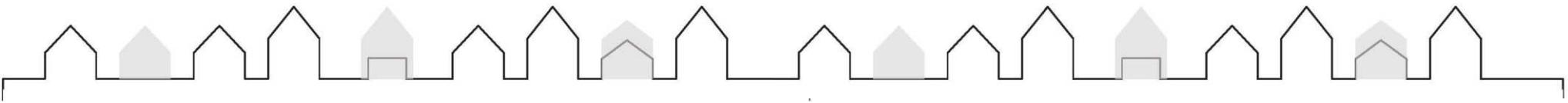
Nachverdichtung

(Beispiel Ostheim vor der Rhön)

- sehr große Grundstücke (über 800 m²)
- Platz für zweites Haus
- maßvolle Nachverdichtung im Einklang mit bestehenden Strukturen; mit Augenmaß

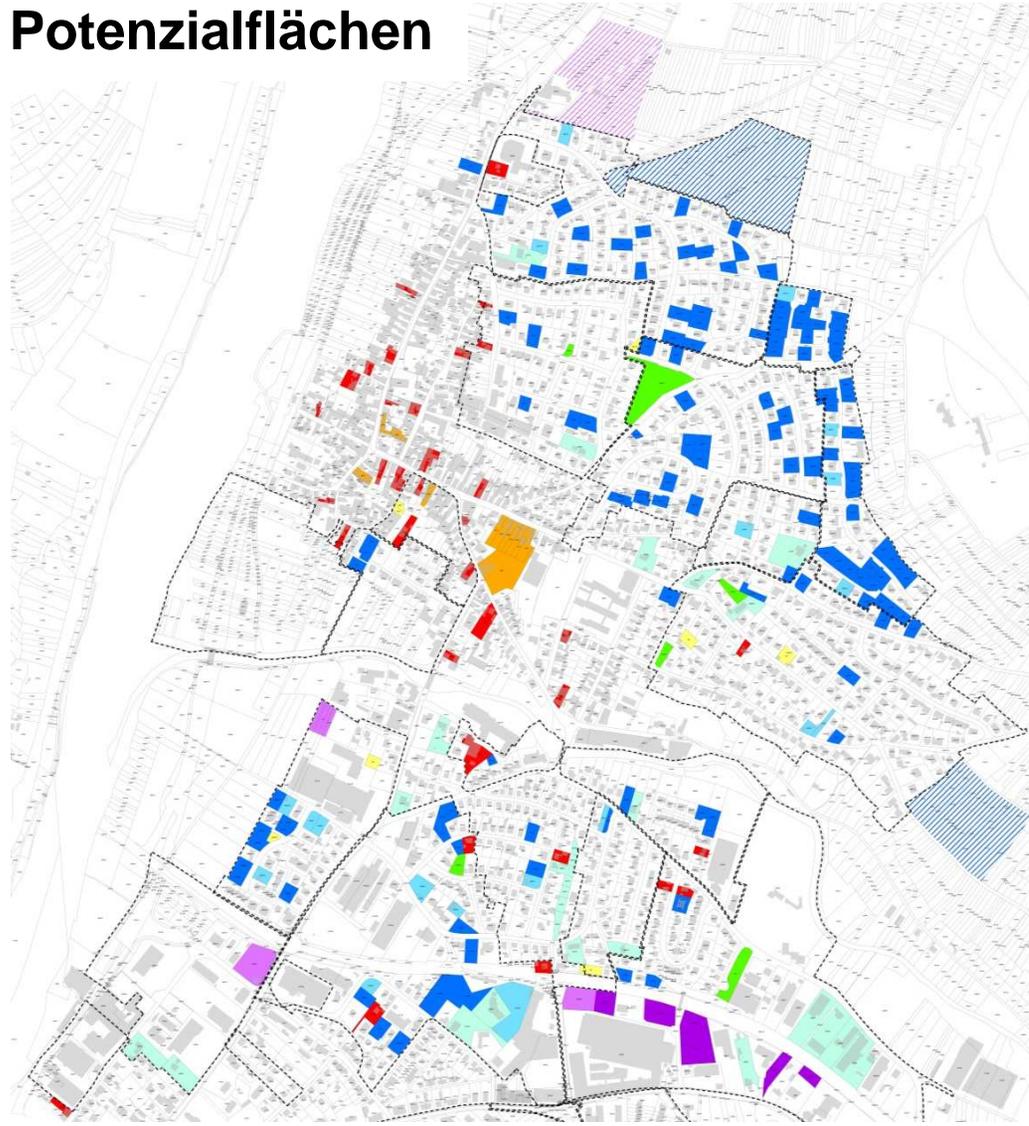


Wo liegen Potenzialflächen in Bürgstadt?



Innenentwicklung Bürgstadt

Potenzialflächen



Zeichenerklärung

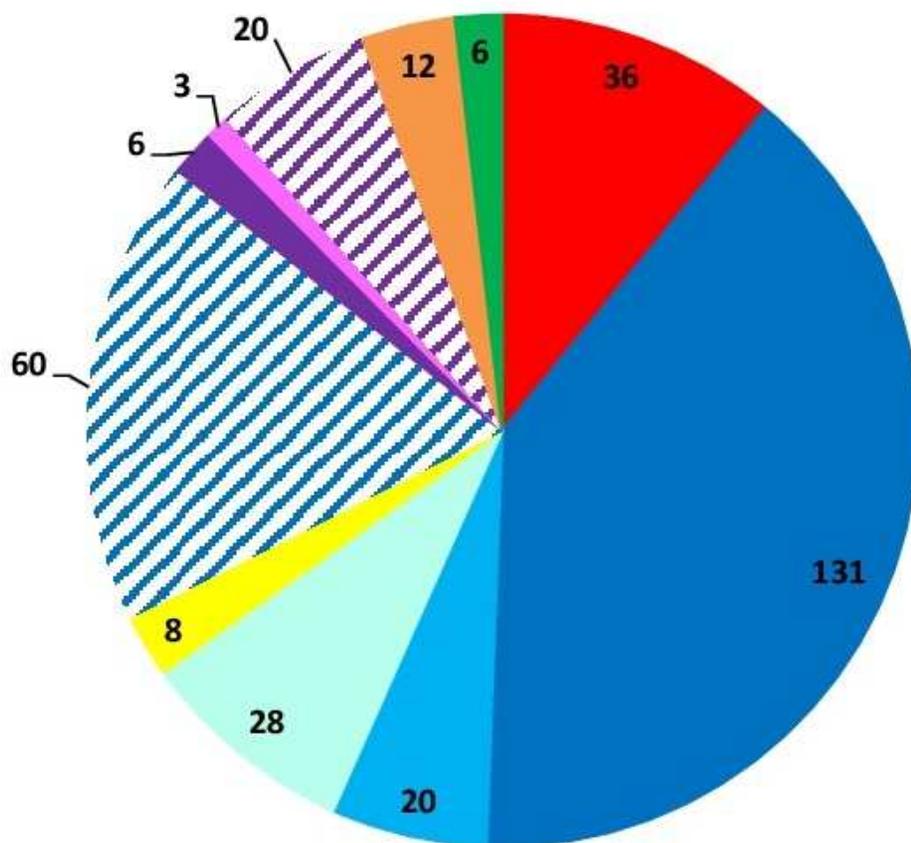
	Bebauungspläne
	Leerstand Wohnen
	Andere Festsetzung
	Baulücke Wohnen
	Unternutzung Wohnen
	Nachverdichtung Wohnen
	Potenzial Wohnen laut B-Plan / FNP
	Baulücke Gewerbe / Mischnutzung
	Unternutzung Gewerbe / Mischnutzung
	Potenzial Gewerbe / Mischnutzung laut B-Plan / FNP
	Grünfläche
	sonstiges Potenzial (Teilleerstand, Scheune, Innenentwicklungspotenzial)

Kartengrundlage:
Geobasisdaten © Bayerische
Vermessungsverwaltung 2019; Landesamt für
Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Innenentwicklung Bürgstadt

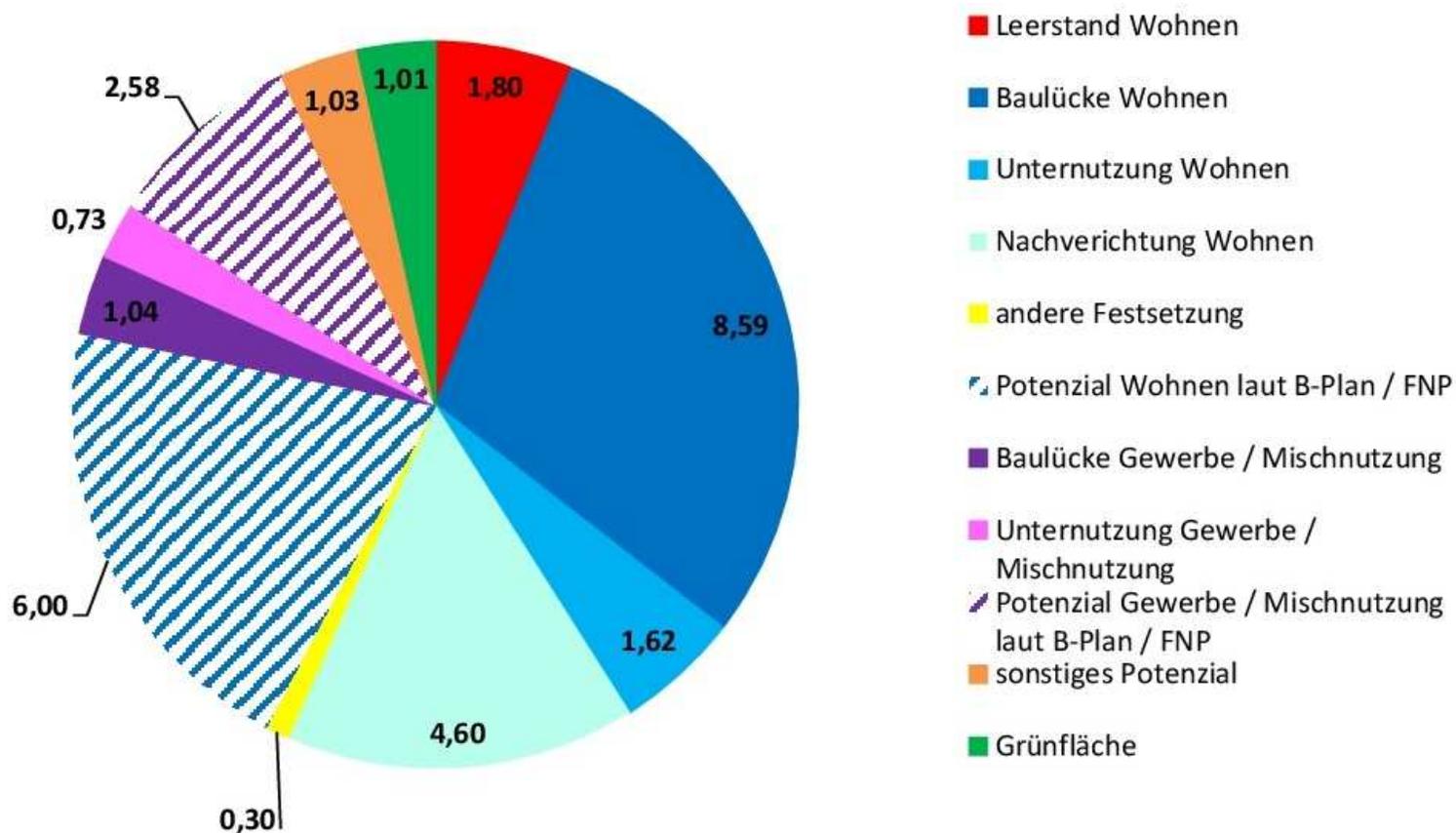
Bilanz Anzahl Potenzialflächen

- über 200 Potenzialflächen
- 150 Baulücken / Unternutzung



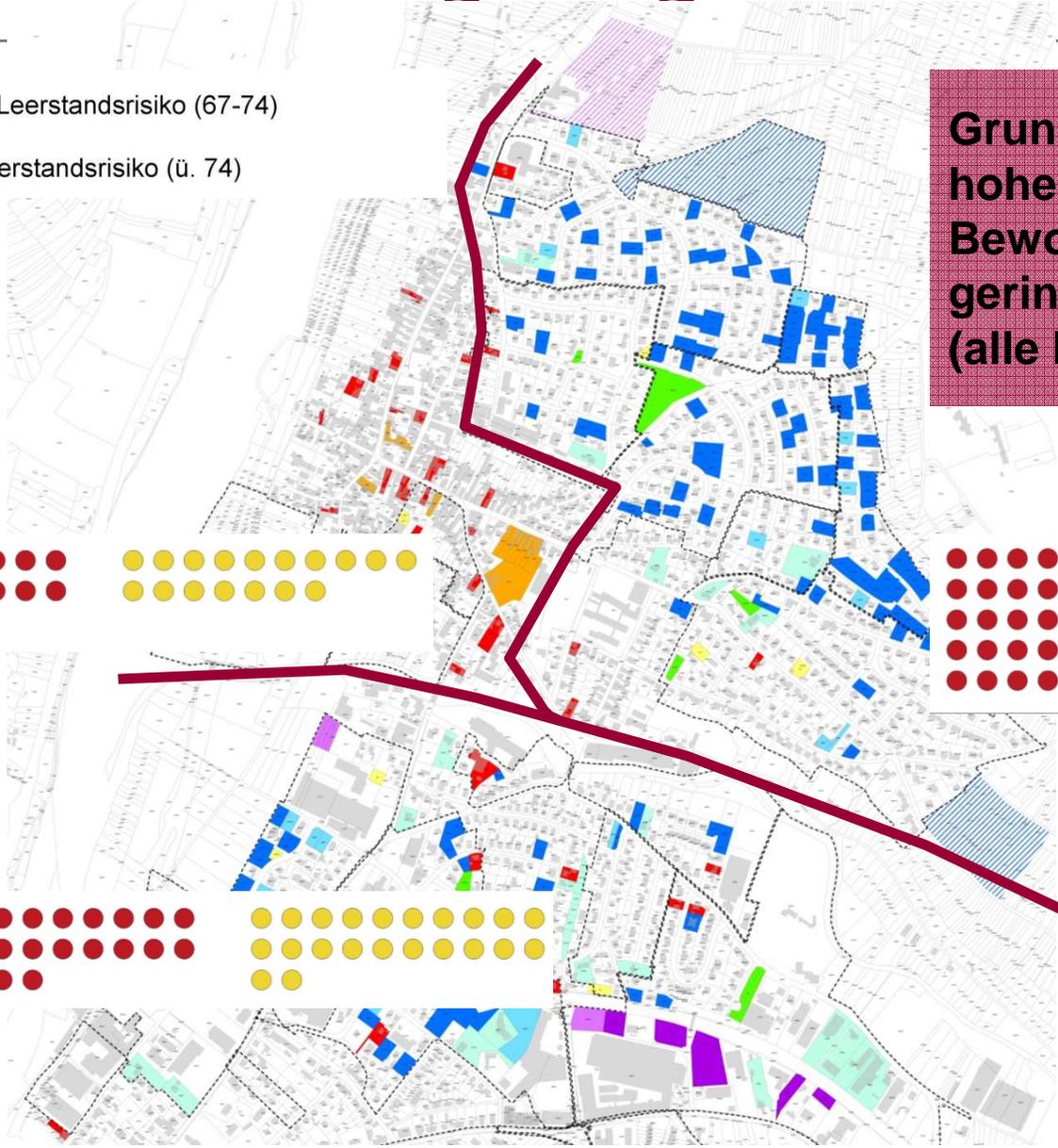
Innenentwicklung Bürgstadt

Flächenbilanz Potenzialflächen

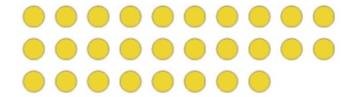
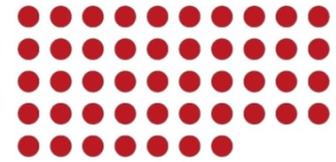


Innenentwicklung Bürgstadt

-  mittleres Leerstandsrisiko (67-74)
-  hohes Leerstandsrisiko (ü. 74)



Grundstücke mit...
hohem Leerstandsrisiko (alle
Bewohner 75 Jahre und älter): 96
geringerem Leerstandsrisiko
(alle Bewohner 67 – 74 Jahre): 67



Kartengrundlage:
Geobasisdaten © Bayerische
Vermessungsverwaltung 2019; Landesamt für
Digitalisierung, Breitband und Vermessung

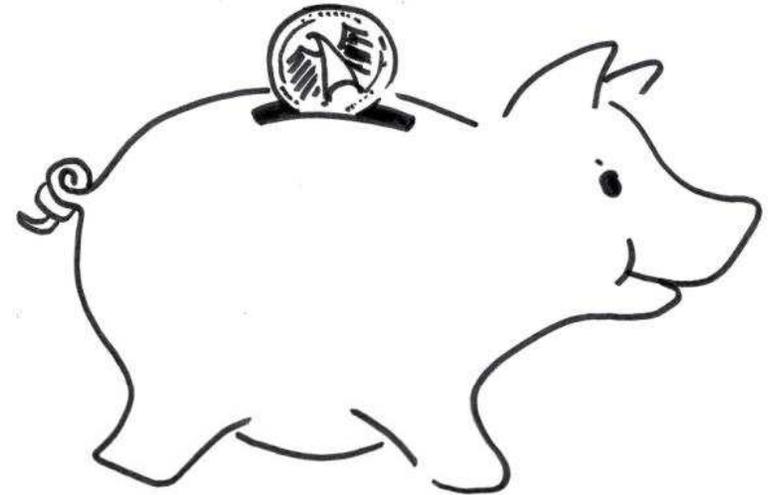
Wie geht Innenentwicklung?



Innenentwicklung Bürgstadt



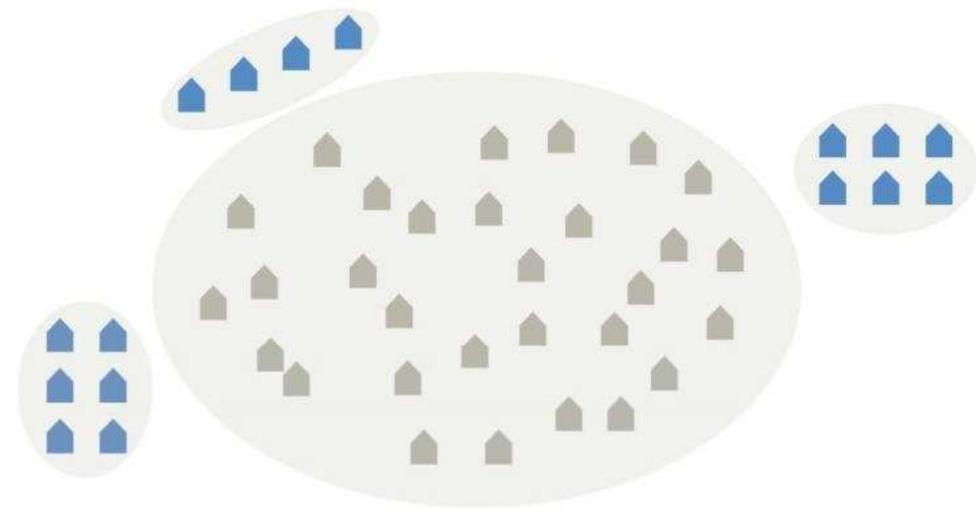
=



- leeres Grundstück dient Eigentümer als Kapitalanlage
- Interessent findet keinen Bauplatz, zieht vielleicht dann weg
- Gemeinde hat außer Vorkaufsrecht wenig rechtliche Möglichkeiten



Innenentwicklung Bürgstadt

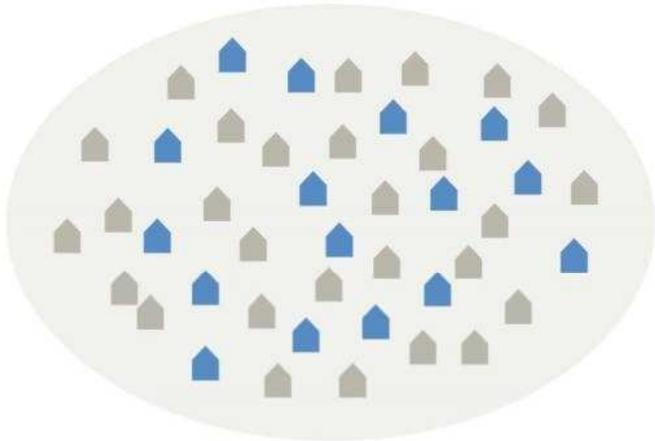


- neue Baugebiete am Ortsrand
 - erheblicher Landschaftsverbrauch
 - Kosten für Infrastruktur (z.B. Kanäle)
 - längere Wege, mehr Verkehr
 - Verlust an freier Landschaft
 - Belastung für zukünftige Generation
- **nicht nachhaltig**

Außenentwicklung

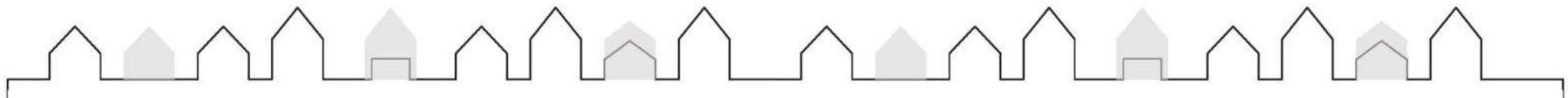


Innenentwicklung Bürgstadt



- Innenentwicklung = Nutzung der Möglichkeiten im Bestand
- Einsparung von Fläche
- kompakte Siedlungsfläche

Innenentwicklung

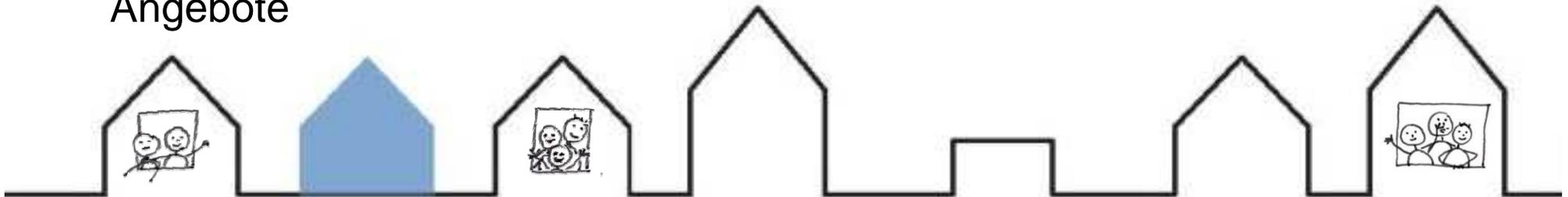


**Welche Vorteile hat
Innenentwicklung?**

Innenentwicklung Bürgstadt

Attraktive und vitale Ortskerne

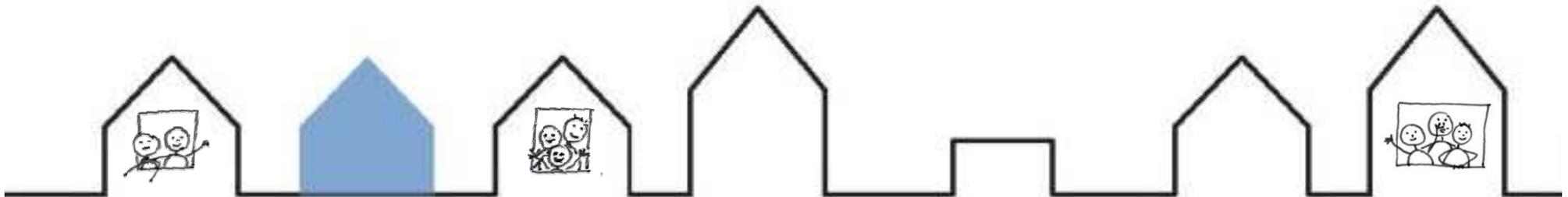
- Bewahrung des gewachsenen, kompakten Ortsbildes
- Belebung und Aufwertung des Ortskerns
- Stärkung der Gemeinschaft durch eine ausgewogene Altersstruktur im Quartier
- Sicherung der Geschäfte und Dienstleistungen im Ortskern durch eine hohe Frequentierung der Angebote



Innenentwicklung Bürgstadt

Kurze Wege

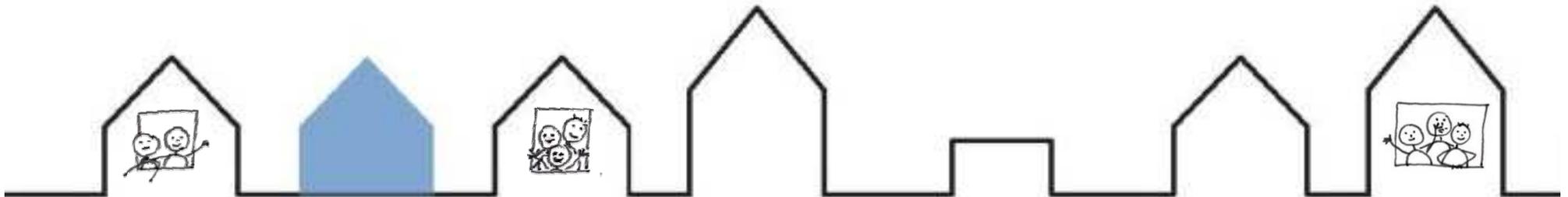
- fußläufige Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, medizinischer Versorgung und Rathaus
- Lebensmittelversorgung und Gastronomie ebenfalls schnell erreichbar
- aus diesen Gründen weniger Verkehrsaufkommen



Innenentwicklung Bürgstadt

Natur und Landschaft

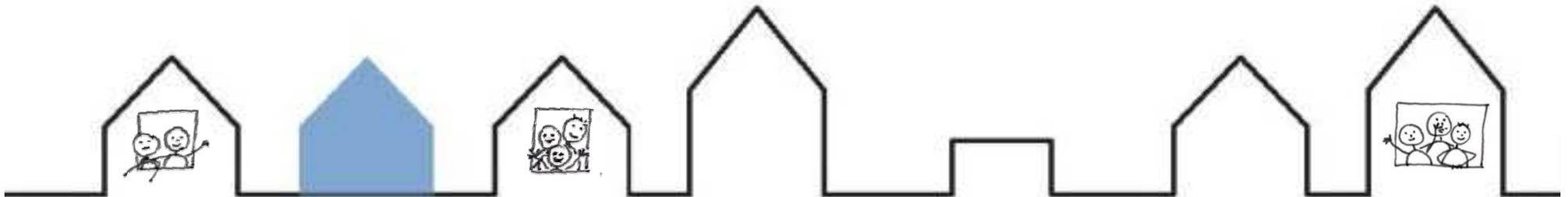
- ökologisch wertvolle Landschaft am Siedlungsrand wird erhalten
- ortsnahe Erholungsqualitäten werden erhalten
- kurze Wege in die Natur



Innenentwicklung Bürgstadt

Kosten

- Kosteneinsparung durch effiziente Versorgungsstrukturen
- keine neuen Erschließungsmaßnahmen
- Langfristig geringere Unterhaltskosten



Innenentwicklung Bürgstadt

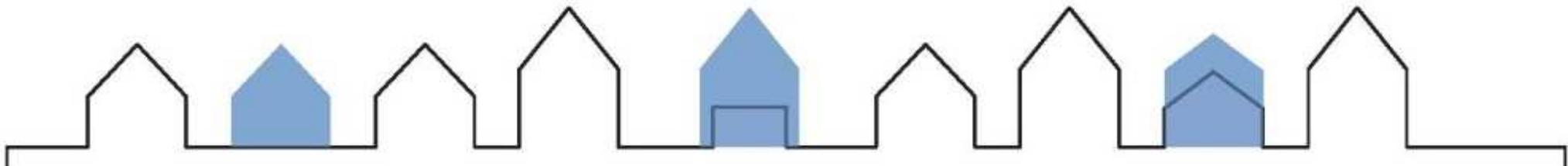
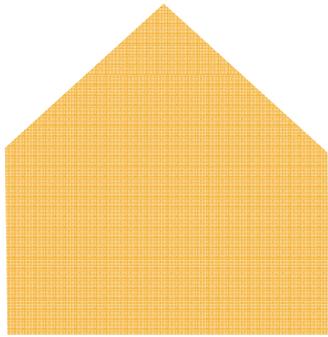
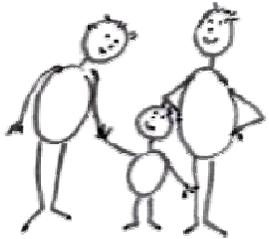
**Innenentwicklung
ist sowohl ökologisch
als auch ökonomisch und sozial
nachhaltig!**

**Welche Möglichkeiten
haben die Eigentümer?**

Innenentwicklung Bürgstadt

Eigennutzung

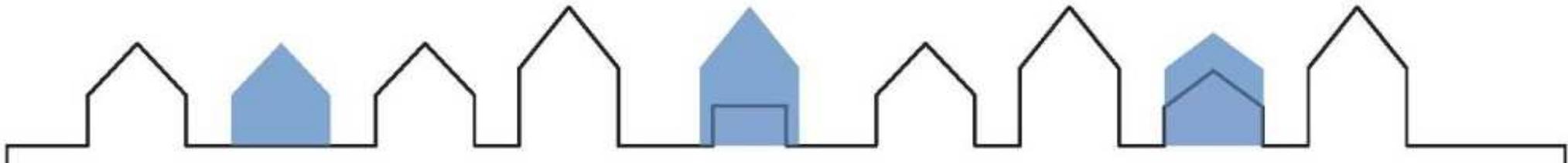
Eigentümer oder Familie werden selbst aktiv
und bebauen das Grundstück
oder sanieren das vorhandene Gebäude oder bauen es um



Innenentwicklung Bürgstadt

Verkauf

Neue Eigentümer können bauen oder sanieren



Innenentwicklung Bürgstadt

Reinvestition auf eigenem Grundstück

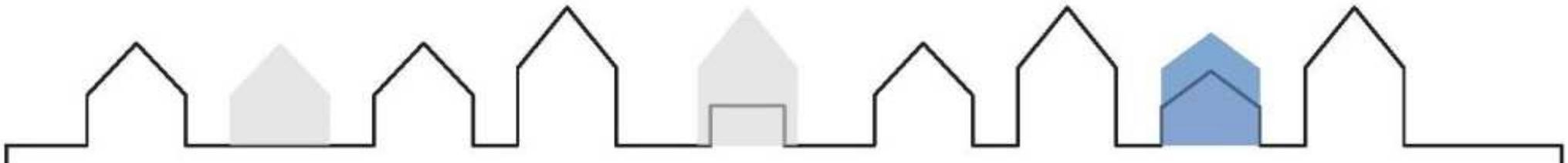
- Eigentümer bringt Grundstück ein (z.B. Wert 200.000,- €)
- Anwesen wird mit 3 Wohnungen bebaut
- Eigentümer erhält als eine Wohnung im gleichen Wert
- weiterhin Immobilieneigentum
- zusätzlich Mieteinnahmen
- Option der Eigennutzung



Innenentwicklung Bürgstadt

Reinvestition in andere Immobilie

- Eigentümer verkauft Grundstück an Interessenten (z.B. Wert 150.000,- €)
- Geld wird in andere Immobilie im Ort investiert
- z.B. seniorenrechtliche Wohnung im Ortskern
- weiterhin Immobilieneigentum
- Mieteinnahmen
- Option der Eigennutzung



Innenentwicklung Bürgstadt

Temporäre Nutzung

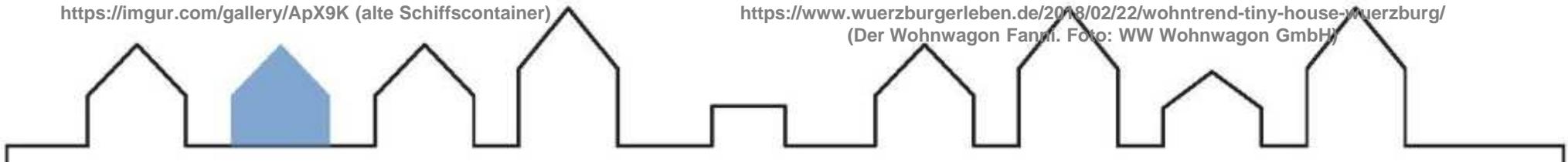
- Verpachtung des Grundstücks / eines Teils des Grundstückes für befristeten Zeitraum, z.B. für eine Wohnnutzung mit „tiny houses“
- keine endgültige Festlegung



<https://imgur.com/gallery/ApX9K> (alte Schiffscontainer)



<https://www.wuerzburgerleben.de/2018/02/22/wohntrend-tiny-house-wuerzburg/>
(Der Wohnwagen Fanni. Foto: WW Wohnwagen GmbH)



Innenentwicklung Bürgstadt

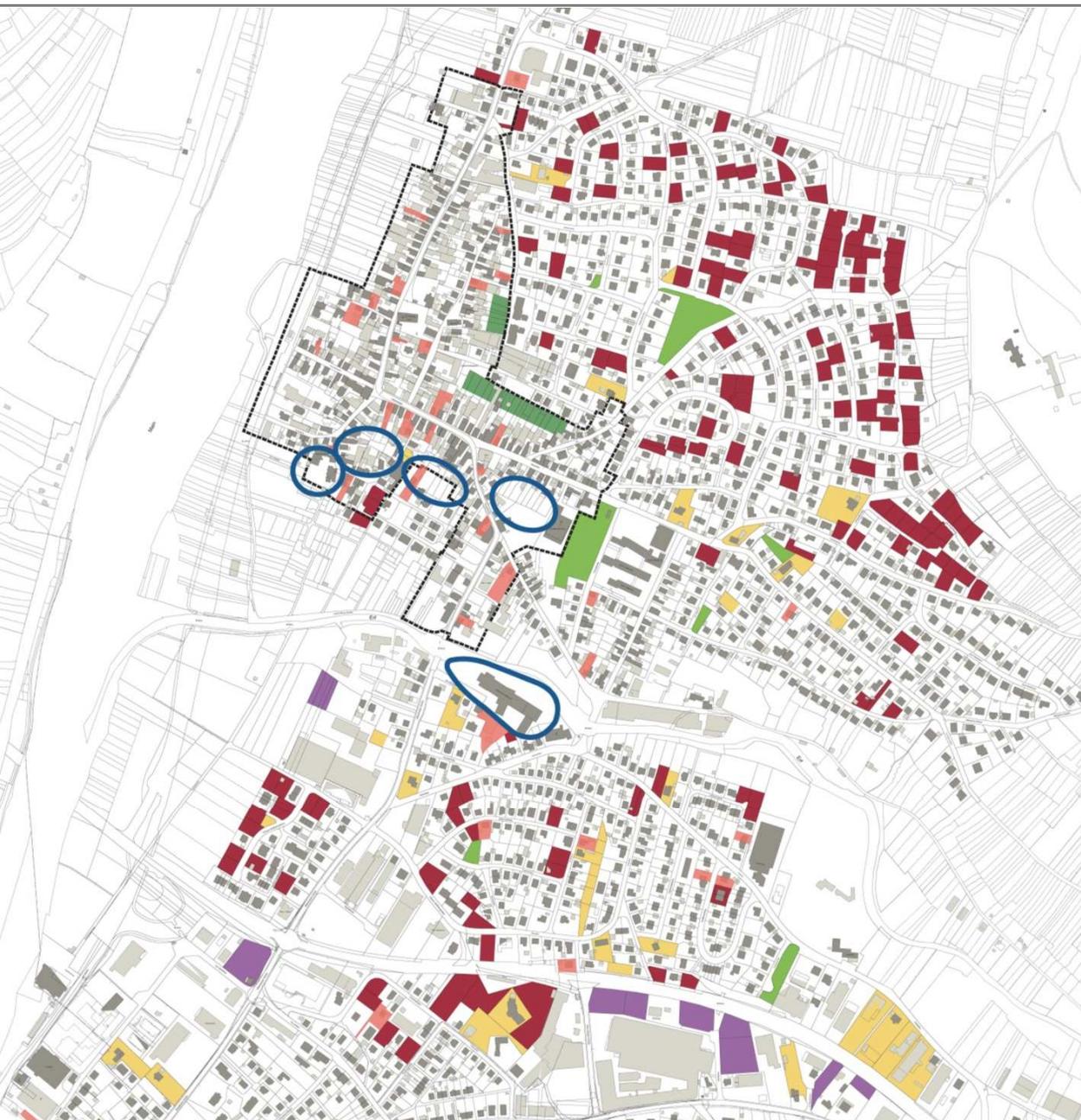


Beratung: Ideen für kleine Grundstücke

Kartengrundlage:
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019;
Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Strategie und Handlungsempfehlungen

Innenentwicklung Bürgstadt



Handlungskonzept Innenentwicklung

Flächenpotenziale

-  Potenzialfläche direkt bebaubar / nutzbar
-  Sanierung Leerstände
-  Nachverdichtungspotenzial, zu prüfen
-  Potenzialfläche Gewerbe
-  Innenentwicklungspotenzial
-  Sanierungsgebiet

Grün- und Gehölzflächen

-  Erhalt wegen Nutzung (Spielplätze, Friedhof, Sport)
-  Erhalt für Ortsbild / Grünzäsur im Siedlungsgefüge

Kartengrundlage:
Geobasisdaten © Bayerische
Vermessungsverwaltung 2019; Landesamt für
Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Innenentwicklung Bürgstadt

Strategie zur Aktivierung von Potenzialflächen

Beschlussvorschlag für den Marktgemeinderat

- Das ausgearbeitete „Handlungskonzept zur Aktivierung von Potenzialflächen“ wird als Strategie für die Entwicklung des Marktes Bürgstadt zustimmend zur Kenntnis genommen
- Es dient als Arbeitsgrundlage für zukünftige Entscheidungen zur Siedlungsentwicklung
- Hierzu sollen nachfolgende weitere Schritte durchgeführt werden:

Innenentwicklung Bürgstadt

Strategie zur Aktivierung von Potenzialflächen

1. Förderung der Innenentwicklung

- Potenzialflächenkartierung kontinuierlich oder jährlich aktualisieren
- Eigentümer von Baulücken alle 3-5 Jahre anschreiben
- Bebauungspläne überprüfen und ggf. ändern
- Bei Schlüsselgrundstücken konzeptionell vordenken
- Beschlüsse zur Nutzung kommunaler Flächenpotenziale fassen

Innenentwicklung Bürgstadt

Strategie zur Aktivierung von Potenzialflächen

2. Handeln der Gemeinde bei neuen Baugebieten

- Vermeidung zukünftiger Baulücken: B-Pläne nur noch wenn die Grundstücke in gemeindlichem Eigentum liegen oder eine Bauverpflichtung dinglich gesichert ist
- Bereits auf der FNP-Ebene Umsetzung sicherstellen und Eigentümer in die Pflicht nehmen

Innenentwicklung Bürgstadt

Strategie zur Aktivierung von Potenzialflächen

3. Öffentlichkeitsarbeit

- Ergebnisse der Untersuchung auf der Homepage verankern

Innenentwicklung Bürgstadt

Strategie zur Aktivierung von Potenzialflächen

4. Beratung und Förderung

- Fördermöglichkeiten aufzeigen
- Beratungsangebot für Eigentümer / Interessenten

Innenentwicklung Bürgstadt



Das „Handlungskonzept zur Aktivierung von Potenzialflächen“ wird mit Mitteln des Bayerischen Staatministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr gefördert