



Flächennutzungsmonitoring VI Innenentwicklung – Prognose – Datenschutz

IÖR Schriften Band 65 · 2014

ISBN: 978-3-944101-65-1

Siedlungsflächenmanagement: Bausteine einer systematischen Herangehensweise

Hany Elgendy, Susanne Dahm, Alfred Ruther-Mehlis

Elgendy, Hany; Dahm, Susanne; Ruther-Mehlis, Alfred (2014): Siedlungsflächenmanagement: Bausteine einer systematischen Herangehensweise . In: Gotthard Meinel, Ulrich Schumacher, Martin Behnisch (Hrsg.): Flächennutzungsmonitoring VI. Innenentwicklung – Prognose – Datenschutz. Berlin: Rhombos-Verlag, 2014, (IÖR-Schriften; 65), S. 23-32

Siedlungsflächenmanagement: Bausteine einer systematischen Herangehensweise

Hany Elgendy, Susanne Dahm, Alfred Ruther-Mehlis¹

Zusammenfassung

Der Artikel stellt die Veröffentlichung der Arbeitsgruppe „Flächenmanagement“ der LAG Baden-Württemberg der ARL vor, welche den aktuellen Diskussionsstand zum Thema Siedlungsflächenmanagement reflektiert. Er zeigt für Wissenschaftler und Praktiker in kompakter Form, wie eine nachhaltige Siedlungsflächenentwicklung planerisch und systematisch betrieben werden kann. Hierzu werden die Definition, die Merkmale und die Bausteine eines nachhaltigen Siedlungsflächenmanagement abgeleitet und dargestellt. Es wird herausgearbeitet, wie eine fachlich fundierte Bearbeitung mit vertretbarem Aufwand umsetzbar ist.

1 Einleitung

1.1 Prolog

Marktstadt im Juni 2030, Freitagnachmittag. Bürgermeister Mager, seit Januar im Amt, blickt nachdenklich aus dem Fenster seines Arbeitszimmers auf den verwaisten Marktplatz. Blinde Fensterscheiben reflektieren müde das Sonnenlicht. Das Wasser des Marktbrunnens plätschert leise. Kein Kinderlärm, kein Markttreiben, kein städtisches Leben. Das Marktcafé ist seit letztem Sommer nun auch geschlossen, trotz kostenloser Parkmöglichkeiten ist die Marktgarage weitgehend leer.

Bürgermeister Mager denkt an seinen Vorgänger. Bürgermeister Faist war drei Wahlperioden im Amt. Sein mitreißendes Motto war „Marktstadt ist marktfreundlich!“. Was der Markt brauchte, sollte er auch bekommen. „Der Markt“ brauchte Neubaugrundstücke für junge Familien am Stadtrand, an der Zubringerstraße zum nahe gelegenen Mittelzentrum. Der Handel verlangte nach großzügigen Standorten, ohne Restriktionen, ohne kleinteilige Bausubstanz, ohne Denkmalschutz, dafür mit großflächigen Parkieranlagen. Aber auch bei der Fördermittelakquise für seine Stadt war der alte Bürgermeister immer gut gewesen: Da „Innenentwicklung“ nun mal das Modewort der 2000er Jahre war, wurden Fördertöpfe angezapft und in Einzelprojekte eine Menge Geld gesteckt. Bei der groß aufgezogenen Eröffnung renovierter denkmalgeschützter Repräsentationsbauten hatte sich Faist dann feiern lassen.

¹ Neben den im Artikel genannten Herausgebern waren daran als weitere AG-Mitglieder und Autoren der hier vorgestellten Veröffentlichung Stefan Frey (MVI Baden-Württemberg), Dirk Seidemann (Regionalverband Ostwürttemberg) und Sebastian Wilske (Regionalverband Mittlerer Oberrhein) beteiligt.

Natürlich war schon damals zu sehen, dass nicht jede Kommune weiterhin wachsen konnte – die demografische Entwicklung war auch dem alten Bürgermeister bekannt. Angesichts der gewaltigen Unterschiede zwischen einzelnen Kommunen des Landes, mit sowohl Wachstum als auch Schrumpfung, setzte die Stadt aber auf ihre Anziehungskraft und ein möglichst breites Angebot in allen Marktsegmenten.

Wohnen in der Innenstadt? Bürgermeister Mager erinnert sich. Als er im Jahr 2014 von der Verwaltungsakademie in seine Heimatstadt zurückkehrte, musste er eine Weile suchen, bis er dort eine freie Wohnung fand. Nicht nur die neuen Baugebiete, sondern auch die Innenstadt mit ihren fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten und Schulen waren als Wohnstandort gefragt.

Was war seitdem geschehen? Wo war die Lebendigkeit der Innenstadt, das abendliche Treiben am Marktbrunnen geblieben? Bürgermeister Mager erinnert sich an eine Sitzung des Gemeinderates, kurz nachdem er seinen Dienst in Marktstadt angetreten hatte. „Mitnehmen, was geht“ lautete die Devise. Neue Bauflächen ausweisen, bevor die immer strikter werdenden Vorgaben des Landes dies endgültig unmöglich machen würden, im Innenbereich Fördermittel mitnehmen und publikumswirksame Verschönerungen umsetzen, zugleich alle Kräfte der Verwaltung, alle Investitionen auf die Ansiedlung neuer Bürgerinnen und Bürger und neuer Arbeitskräfte ausrichten, so der breite Konsens. Mit neuen Einwohnern, neuer Kaufkraft und neuen Arbeitsplätzen werden die Bestandsquartiere schon mitgezogen. Der tatkräftige Bürgermeister Faist und der Gemeinderat bewiesen Konsequenz. Gegen den Widerstand der Genehmigungsbehörde wurde mit Unterstützung der örtlichen Landtagsabgeordneten großflächig Bauland entwickelt: Planung, Grunderwerb, Erschließung, ergänzende Infrastruktur, alles was „der Markt“ scheinbar verlangte, wurde „auf Pump“ finanziert.

Die Nachfrage blieb weit hinter den Erwartungen zurück. Stattdessen wechselten junge Familien aus den Altbaubeständen in Bauträgerobjekte in Neubaugebieten, die nach Jahren des Leerstandes preisgünstig angeboten wurden. Schleichend und zunächst unbemerkt setzte ein Entleerungsprozess im Stadtkern und den älteren Wohngebieten ein, die Neubaugebiete füllten sich nur teilweise. Obwohl die Einwohnerzahl kaum abnahm, wurde die „Hülle“ zu groß. Mehr Straßen, mehr Leitungen, teuer sanierte, aber nicht wirklich genutzte Großprojekte im Stadtkern – die Unterhaltskosten fraßen die finanziellen Spielräume der Stadt zunehmend auf. Ein eigenes Profil, ein Stadtkern mit Wiedererkennungseffekt? Vieles davon war mittlerweile verloren gegangen, Leerstände und sinkende Immobilienwerte verunsicherten mögliche Interessenten. Im letzten Jahr seiner Amtszeit riss Bürgermeister Faist das Ruder herum. Trotz der hohen Verschuldung der Stadt stellte er die kommunale Gegenfinanzierung für ein Sanierungsgebiet auf die Beine. Diese Maßnahme in einem kleinen Bereich der Innenstadt sollte erst der Anfang sein. In seiner Abschiedsrede machte er reinen Tisch: „Unsere ‚Anything-goes‘-Strategie war ein Vabanquespiel, das schief gegangen ist. Wir haben von der Hand

in den Mund gelebt. Andere Gemeinden mit einer klareren, langfristigen Ausrichtung stehen trotz ähnlicher Bevölkerungsentwicklung heute baulich und wirtschaftlich besser da, vor allem diejenigen, die sich behutsamer und stärker am Bestand orientiert entwickelt haben.“ Der Gemeinderat hat in seiner jüngsten Sitzung unter Leitung von Bürgermeister Mager einen einschneidenden Beschluss gefasst: „Einstieg in ein nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement“.

1.2 Intention und Zusammensetzung der Arbeitsgruppe

Flächenmanagement – verstanden als haushälterischer Umgang mit dem Boden – steht seit mindestens zwei Jahrzehnten im Fokus von Forschung, Politik und kommunalen Verwaltungen. Eine mittlerweile fast unüberschaubare Anzahl von Forschungs-, Pilot- und Umsetzungsprojekten beschäftigt sich mit dem nachhaltigen Umgang mit der Ressource Fläche. Viele davon recht erfolgreich, bei anderen stehen Aufwand und praktischer Nutzen in eher ungünstigem Verhältnis. Ziel der Arbeitsgruppe „Flächenmanagement“ ist es nicht, diese Projekte im Einzelnen zu bewerten oder gar weitere eigene Ansätze hinzuzufügen. Vielmehr geht es darum, aus dem vorhandenen, breiten Spektrum eine „Essenz“ funktionierender, erprobter Strategien, Methoden und Maßnahmen herauszuarbeiten und diese vor allem den Praktikern in den Kommunen zugänglich zu machen. Die Ergebnisse der Arbeitsgruppe (Elgendy et al. 2014) stützen sich auf die Auswertung umgesetzter Projekte, eigene Erfahrungen der Autoren sowie zahlreiche Gespräche mit Praktikern und Fachleuten, insbesondere der kommunalen Ebene. Verweise, Literatur- und Quellenangaben werden aus Gründen der Lesbarkeit in diesem Artikel sehr knapp gehalten, diesbezüglich wird auf die Publikation „Siedlungsflächenmanagement“ verwiesen.

2 Siedlungsflächenmanagement

2.1 Eine Definition

Der Begriff „Flächenmanagement“ wird von seinen Anwendern durchaus unterschiedlich verstanden, von einem kommunalen Tätigkeitsfeld über einen akteursorientierten Prozess bis hin zum Facility Management. Die Autoren haben sich daher als Arbeitsgrundlage auf den etwas längeren Begriff des „Siedlungsflächenmanagements“ verständigt und diesen folgendermaßen definiert:

„Nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement ist ein Prozess zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung und zur Eindämmung der Flächenneuinanspruchnahme unter Einbezug der hierfür relevanten öffentlichen und privaten Akteure. Dazu gehören Schaffen und Wahren der Flächenübersicht über Siedlungsflächenpotenziale, periodische Erarbeitung einer Lagebeurteilung und darauf aufbauend die Ableitung einer räumlichen Strategie

mit Schwerpunktsetzung, Umsetzung von spezifischen Maßnahmen zur Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen und ein Monitoring." (Elgendy et al. 2014).

2.2 Siedlungsflächenmanagement als Steuerungsmodell

Die Bereitstellung von Bauland findet stets in einem Mehrebenen-Verhandlungssystem statt. Dieses Verhandlungssystem umfasst öffentliche und private Akteure und besteht aus vertikalen und horizontalen Austauschbeziehungen. In der Praxis behindern verschiedene Blockaden, Fehlstellen und ineffiziente Kopplungen ein aktives Siedlungsflächenmanagement als Verhandlungssystem. Siedlungsflächenmanagement geht die Defizite des Verhandlungssystems aktiv an, strukturiert den Prozess und etabliert Routinen für wiederkehrende Aufgaben (Wilske 2007). Dafür soll eine Kombination von hoheitlichen, marktwirtschaftlichen und konsensualen Steuerungsinstrumenten in einem integrativen Planungsprozess eingesetzt werden (ARL 2005). Die Zusammensetzung und die Gewichtung der drei Instrumentenbereiche ergeben sich aus den grundsätzlich möglichen Interaktionsmodi zwischen öffentlichen oder verschiedenen politischen Ebenen und privaten Akteuren.

2.3 Qualitätsmerkmale eines Siedlungsflächenmanagements

- Siedlungsflächenmanagement soll als *strategische Ausrichtung* für alle Entscheidungen im Bereich der Siedlungsentwicklung dienen und nicht als Sammlung von Einzelmaßnahmen verstanden und umgesetzt werden.
- Siedlungsflächenmanagement ist eine *Daueraufgabe*. Es reicht nicht aus, Siedlungsflächenmanagement als ein einmaliges Projekt aufzufassen. Es muss vielmehr als regelmäßiger Bestandteil in alle routinemäßigen Verfahren interdisziplinär eingebunden sein.
- Diese Daueraufgabe bedarf leistungsfähiger Managementstrukturen mit einem optimierten Informationswesen sowie der Fähigkeit zur Organisation von Kooperationen und eine systematische Verknüpfung von Planung und Umsetzung.
- Siedlungsflächenmanagement muss auf Bedürfnisse der verschiedenen Gemeindetypen und Ausgangssituationen *differenziert* abgestimmt sein und darf keine pauschalen Vorgehensweisen anwenden. Die Differenzierung ist in diesem Zusammenhang als eine differenzierte Anwendung der Instrumente unter Gewährleistung der Gleichbehandlung der Kommunen zu verstehen.

3 Bausteine eines Siedlungsflächenmanagements

Siedlungsflächenmanagement besteht aus einem Set von miteinander kombinierbaren, teilweise aufeinander aufbauenden Bausteinen. Diese Bausteine sind: **Flächenübersicht, Lagebeurteilung, Strategie, Erarbeitung von Maßnahmen und Monitoring**. Diese sind

jeweils für Kommunen und Gebietseinheiten unterschiedlicher Größe und Struktur anpassbar. Die Anpassung an die spezifischen lokalen Rahmenbedingungen ist dabei unerlässlich; einen pauschalen „Plan X“, wie beim Thema Siedlungsflächenmanagement vorzugehen ist, gibt es nicht.

3.1 Flächenübersicht

Um etwas „managen“ zu können, muss man es zunächst kennen. Eine Flächenübersicht ist daher für die jeweilige Gebietseinheit, die sich mit Siedlungsflächenmanagement beschäftigen möchte, unabdingbare Grundlage. Abgestimmt auf die jeweiligen lokalen Verhältnisse muss zunächst im Rahmen einer Erst-Erfassung eine Planungs- und Entscheidungsgrundlage geschaffen werden. Dies kann unterschiedlich organisiert werden, entweder durch die kommunale Verwaltung oder (wegen dessen i. d. R. besseren Überblick über Methoden und Vorgehen) über einen externen Gutachter. Dabei werden alle bebaubaren Flächen innerhalb des tatsächlichen Siedlungsbestandes (Baulücke, Brachfläche, Nachverdichtungspotenzial...) zuzüglich der im Flächennutzungsplan planerisch für Siedlung ausgewiesenen Flächen in die Flächenübersicht aufgenommen. Je nach Zielrichtung können weitere Flächentypen und Kriterien hinzukommen (Konversionsflächen, Althofstellen, Mindestgröße). Neben den notwendigen Merkmalen wie Flächengröße, Nutzungsart, baurechtliche Gegebenheiten, Eigentümer oder Erschließung können weitere Merkmale wie Verfügbarkeit, Bodenwerte, individuelle Entwicklungshemmnisse etc. erfasst werden.

Die Flächenübersicht kann grundsätzlich mit jeder Technik (auf Papier, auf digitalen Karten, in einem geografischen Informationssystem (GIS)) erarbeitet werden. Da die Fortschreibungsfähigkeit sowie eine übersichtliche Darstellung unerlässlich sind, werden Flächenübersichten, die auf geografischen Informationssystemen basieren, bevorzugt. Eine Auswertung nach unterschiedlichen Erhebungs- und Bewertungskriterien sollte möglich sein. Als Verfahren zur Erarbeitung der Übersicht haben sich Kombinationen aus Kataster-/Luftbilddauswertungen und der Informationserhebung vor Ort bewährt.

3.2 Lagebeurteilung

Die Lagebeurteilung dient als Verknüpfung der Flächenübersicht zu den Entscheidungsprozessen zum weiteren Vorgehen und der verfolgten Strategie. Sie ist eine unabdingbare Voraussetzung für ein erfolgreiches Siedlungsflächenmanagement. Dazu muss bereits bei der Erstellung der Flächenübersicht berücksichtigt werden, welche Informationen für die Lagebeurteilung relevant sind. Im Ergebnis besteht die Lagebeurteilung hauptsächlich aus den folgenden Komponenten:

- Klärung der Ausgangslage/Problemdefinition, auch im Vergleich mit der allgemeinen Siedlungsentwicklung vergleichbarer Kommunen/Gebietseinheiten (eher zu

viele freie Flächen/Leerstand oder Flächenmangel, ungünstig gelegene Flächen, Probleme bei der Flächenaktivierung...?).

- Bildung thematischer Schwerpunkte (Ortskernrevitalisierung oder ältere Neubaugebiete oder Altlasten/Gewerbebrachen oder...?).
- Bildung räumlicher Schwerpunkte (entlang wichtiger Achsen, Einzelflächen, Peripherien, Wohngebietstypen, einzelne zentrale Bereiche...?).
- Prioritätensetzung (Umsetzungsmaßnahmen: für welchen Flächentyp, in welchen Teilräumen, mit welchen Akteuren...?).
- Erarbeitung eines Beschlussvorschlages (Festlegung der organisatorischen und finanziellen Rahmenbedingungen durch den Gemeinderat).

Lagebeurteilungen sollten regelmäßig fortgeschrieben und die Schwerpunktsetzungen überprüft sowie an die aktuelle Lage angepasst werden.

3.3 Strategie(n)

Auf die Feststellung und Beurteilung der jeweiligen Ausgangslage folgt die Notwendigkeit, eine langfristige Strategie bzw. Zielrichtung der jeweiligen Gebietseinheit im Umgang mit Siedlungsflächen festzulegen, wobei der Begriff „Strategie“ als „Leitlinie des Handelns“ zu verstehen ist. Maßnahmen im Bereich der Bereitstellung von Flächen zur Siedlungsentwicklung sind grundsätzlich mit dem strategischen Ziel der Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme abzugleichen.

Dabei gilt es, zwischen den verschiedenen Akteursebenen und ihren Handlungsspielräumen zu unterscheiden. Ausgehend von ihren Aufgaben und Kompetenzen ergeben sich unterschiedliche Handlungsspielräume für ein strategisches Vorgehen für die einzelnen Planungsebenen. Diese Planungsebenen entsprechen in Baden-Württemberg, wie in den meisten Bundesländern, dem Verwaltungsaufbau mit den entsprechenden Kompetenzen. Hinsichtlich des Flächenmanagements können horizontal drei Handlungsansätze unterschieden werden:

- Rahmenbedingungen schaffen (Planung/gesetzliche Vorgaben): Grundlage für hoheitliche Durchsetzung
- Bewusstseinsbildung/Wissen fördern
- Konkrete Projekte umsetzen (Genehmigung/Planumsetzung/Investition)

Folgende strategische Maßnahmen haben sich dabei auf der regionalen Ebene etabliert und bewährt:

- Vorrang der Innenentwicklung als Ziel im Regionalplan
- Definition von Dichtewerten, Bedarfsermittlungsmethoden

- Einforderung der Beachtung der Innenentwicklung im Rahmen von Bauleitplanungsverfahren
- Systematische, auf die Anforderungen der Räume zugeschnittene Standards und Monitoring der Siedlungsentwicklung
- Initiierung von konkreten Entwicklungskonzepten/-impulsen für die Kommunen
- Beratung insb. der kleineren Kommunen ohne eigene fachliche Stadtplanungskompetenzen in der Verwaltung auch hinsichtlich Fördermöglichkeiten etc.

Die kommunale Ebene hat aufgrund ihrer Planungshoheit und damit der Zuständigkeit für die Bauleitplanung, aber auch als Grundstückseigentümer und Akteur am Immobilienmarkt die größten und maßgeblichen Einflussmöglichkeiten zur Umsetzung eines nachhaltigen Flächenmanagements. Gerade hier ist ein strategisches Vorgehen von zentraler Bedeutung. Die Art und Weise sowie die Grundmotivation, Flächenmanagement eingebettet in ein strategisches Vorgehen zu betreiben, ergeben sich aus den jeweiligen Rahmenbedingungen in den Kommunen.

Für die kommunale Ebene lässt sich aus diesen unterschiedlichen strategischen Zugängen keine optimale organisatorische Herangehensweise ableiten. Hier sind jeweils die „individuellen“ kommunalen Rahmenbedingungen und Handlungsmöglichkeiten ausschlaggebend.

3.4 Maßnahmen

Auch wenn konkrete Maßnahmen zur Umsetzung derjenige Bereich sind, in dem Erfolg und die Handlungsfähigkeit einer Kommune am deutlichsten sichtbar werden, folgt dieser Baustein nicht ohne Grund erst an dieser Stelle (der Publikation). Es gilt, aus einem Baukasten von erprobten und dokumentierten Maßnahmen gezielt diejenigen herauszugreifen und umzusetzen, die der spezifischen Situation und den strategischen Zielen einer Kommune bzw. Gebietseinheit entsprechen.

Das vorhandene Spektrum umfasst dabei Umsetzungsmaßnahmen aus den Bereichen Beratung und Transparenz (bspw. begleitete Ansprache von Grundstückseigentümern, Eigentümerberatung, Kontaktvermittlung zwischen Anbietern und Nachfragern, Baulückenbörsen...), Bauleitplanung, Beteiligung, aktive Bodenpolitik (bspw. kommunaler Zwischenerwerb zur Förderung der Innenentwicklung, gezielte finanzielle Anreize, kommunale Projektentwicklung, kommunaler Grunderwerb von Bauerwartungsland), Kooperationen, bedarfsorientierte Gewerbeflächenpolitik (bspw. fundierte bedarfsorientierte Flächenbereitstellung von Gewerbeflächen, Stabilisierung und Aufwertung bestehender Gewerbegebiete, Brachflächenprävention, interkommunale Kooperation), ebenso aber auch die Bereitstellung der notwendigen Ressourcen (Einbindung des Siedlungsflächenmanagements in die kommunale Organisationsstruktur, Etablieren eines „Kümmers“).

Passend zur Ausgangslage und strategischen Richtung können hieraus Maßnahmenbündel für die jeweilige Kommune bzw. Gebietseinheit zusammengestellt werden, die sich sinnvoll ergänzen und die teils zeitlich parallel zueinander, teils aber auch aufeinander aufbauend, angegangen werden sollten.

3.5 Monitoring

Siedlungsflächen und ihre Nutzung verändern sich kontinuierlich, auch wenn keine Eingriffe durch Planungen oder politische Entscheidungen erfolgen. Um Veränderungen nachvollziehen und in zukünftige Planungen einbeziehen zu können, ist ein Monitoring in regelmäßigen Abständen notwendig: Welche bislang unbebauten Flächen wurden genutzt, wo entstanden neue Brachflächen, wie und wo verändern sich Leerstandsquoten? Über die Indikatoren und Auswertungen ergeben sich wichtige Anhaltspunkte über Veränderungen im Sinne eines Frühwarnsystems und auch über die Wirksamkeit der eingesetzten Maßnahmen.

Aber auch Fragen des Kontextes über die reine Veränderung der Siedlungsstruktur hinaus, beispielsweise im Hinblick auf Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung, Wandergeschehen oder auch der Vergleich der eigenen Entwicklung mit der von Nachbarkommunen sind Grundlagen für eine eventuelle Schwerpunktverlagerung, mögliche Korrekturen oder auch für das Beibehalten der gewählten strategischen Ausrichtung.

Für übergeordnete Ebenen ergeben sich aus der Zusammenführung lokaler Indikatoren und Entwicklungsrichtungen Anhaltspunkte für kritische Entwicklungen und ggf. auch Hinweise auf Förderbedarf oder die Notwendigkeit eines politischen Nachsteuerns.

4 Umsetzung auf der kommunalen Ebene

Dieses Kapitel widmet sich der Umsetzung der Bausteine eines Siedlungsflächenmanagements auf der Ebene der Kommunen. Deutlich ist, dass die Gemeinden hier große Freiräume bei Gestaltung und Intensität des Prozesses haben und auf eine Vielzahl von Methoden und Bausteine zurückgreifen können. Allerdings macht der passgenaue Einsatz dieser Elemente ein bewusstes, strukturiertes Herangehen an ein Flächenmanagement notwendig. Das Spektrum reicht dabei von einem offensiven, „lauten“, öffentlichkeitsbegleiteten Herangehen bis zum vorsichtigen Herantasten an die Thematik über verwaltungsinterne Überlegungen und Bearbeitung einzelner kleinerer Themenblöcke im Vorfeld politischer Entscheidungen. Ein Wechselspiel zwischen Kenntnis der lokalen Verhältnisse und dem Blick von außen bzw. Einbringen eines fachlichen Überblickes durch Einbeziehung Externer, ist dabei in jedem Fall anzustreben. Impulse von außen helfen, die geeigneten Maßnahmen aus dem Methodenbaukasten zu finden und für die jeweilige Kommune anzupassen. Sie helfen gelegentlich aber auch, Blockadesituationen

aufzulösen und durch den Blick über den Tellerrand den Blick der kommunalen Vertreter für langfristige Tendenzen und Notwendigkeiten zu schärfen – auch und gerade, um im Standortwettbewerb mit anderen Kommunen langfristig Qualität bieten und bestehen zu können. Siedlungsflächenmanagement muss, um seine positive Wirkung zu entfalten, als kontinuierlicher, langfristig angelegter Prozess in Verwaltung und Politik verankert und mit den notwendigen Ressourcen ausgestattet werden.

5 Fazit

Kommunalpolitiker von heute können über das im Prolog skizzierte Beispiel Marktstadt nachdenken: Welche Optionen und Perspektive hat meine Gemeinde? Welche Ziele und Handlungsstrategien sind erfolversprechend und dauerhaft tragfähig?

Angeichts wachsender Ansprüche an die begrenzte Ressource Fläche werden strategische Überlegungen und Entscheidungen zum Umgang mit Fläche für immer mehr Gemeinden bzw. Gebietseinheiten unverzichtbar werden, um Qualitäten von Siedlung, Landschaft und Freiraum langfristig zu erhalten und mit wirtschaftlichen und sozialen Aspekten in Einklang zu bringen.

Neben die Landwirtschaft tritt die Energiewirtschaft als flächenintensiver Akteur im Freiraum. Im bebauten Bereich erfordern Klimawandel und Veränderungen der demografischen Struktur ein planvolles, abgestimmtes Handeln, das deutlich über das vielfach anzutreffende „Durchwurschteln“ oder reine Nachverdichtung hinausgeht.

Deutschland ist gebaut: so haben bspw. am Wohnbauvolumen 2013 die Modernisierungsmaßnahmen im Bestand einen Anteil von ca. 74 % (DIW 2013), nur noch 26 % sind Neubaumaßnahmen. Die Neuinanspruchnahme von Fläche für bauliche Zwecke wird in der Regel zur Ausnahme werden. Betrieb, Unterhalt, Umnutzung und Umbau des (Siedlungs-)Bestandes rücken für öffentliche und private Immobilieneigentümer immer stärker in den Vordergrund.

Die hier vorgestellte Veröffentlichung fasst den Stand von Forschung und insbesondere Praxis zum Thema Flächenmanagement zusammen und soll als Grundlage für die vertiefte Beschäftigung von Kommunen mit diesem Thema eingesetzt werden können. Möglichst viele Verantwortliche in Verwaltung und Politik sollen damit sensibilisiert und dabei unterstützt werden, rechtzeitig strategisch auf veränderte Rahmenbedingungen zu reagieren, für ihre Gemeinde Handlungsspielräume zu erhalten und zu erschließen und damit die Probleme ihres in der Einleitung vorgestellten „Kollegen“ weitgehend zu vermeiden.

6 Literatur

ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (2005): Handwörterbuch der Raumordnung. Hannover.

DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (2013): Wochenbericht 47/2013. http://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.431923.de/13-47-1.pdf (Zugriff: 22.07.2014).

Elgendy, H.; Dahm, S.; Ruther-Mehlis, A. (Hrsg.) (2014): Siedlungsflächenmanagement: Bausteine einer systematischen Herangehensweise, Arbeitsbericht der Arbeitsgruppe „Flächenmanagement“ der Landesarbeitsgemeinschaft Baden-Württemberg der Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Hannover.

Wilske, S. (2007): Flächenmanagement in Verdichtungsräumen: zur Rolle der Regionalplanung in der Innenentwicklung. Diss. Karlsruhe.