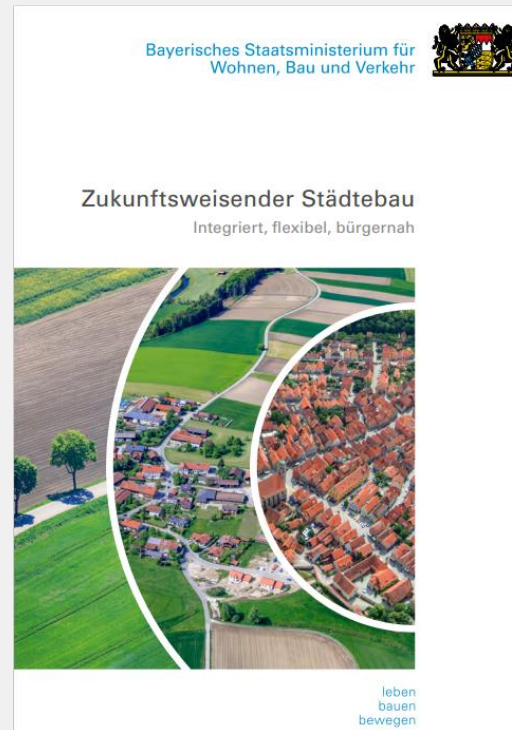




Zukunftsweisender Städtebau

Integriert, flexibel / bürgernah = flächenschonend?

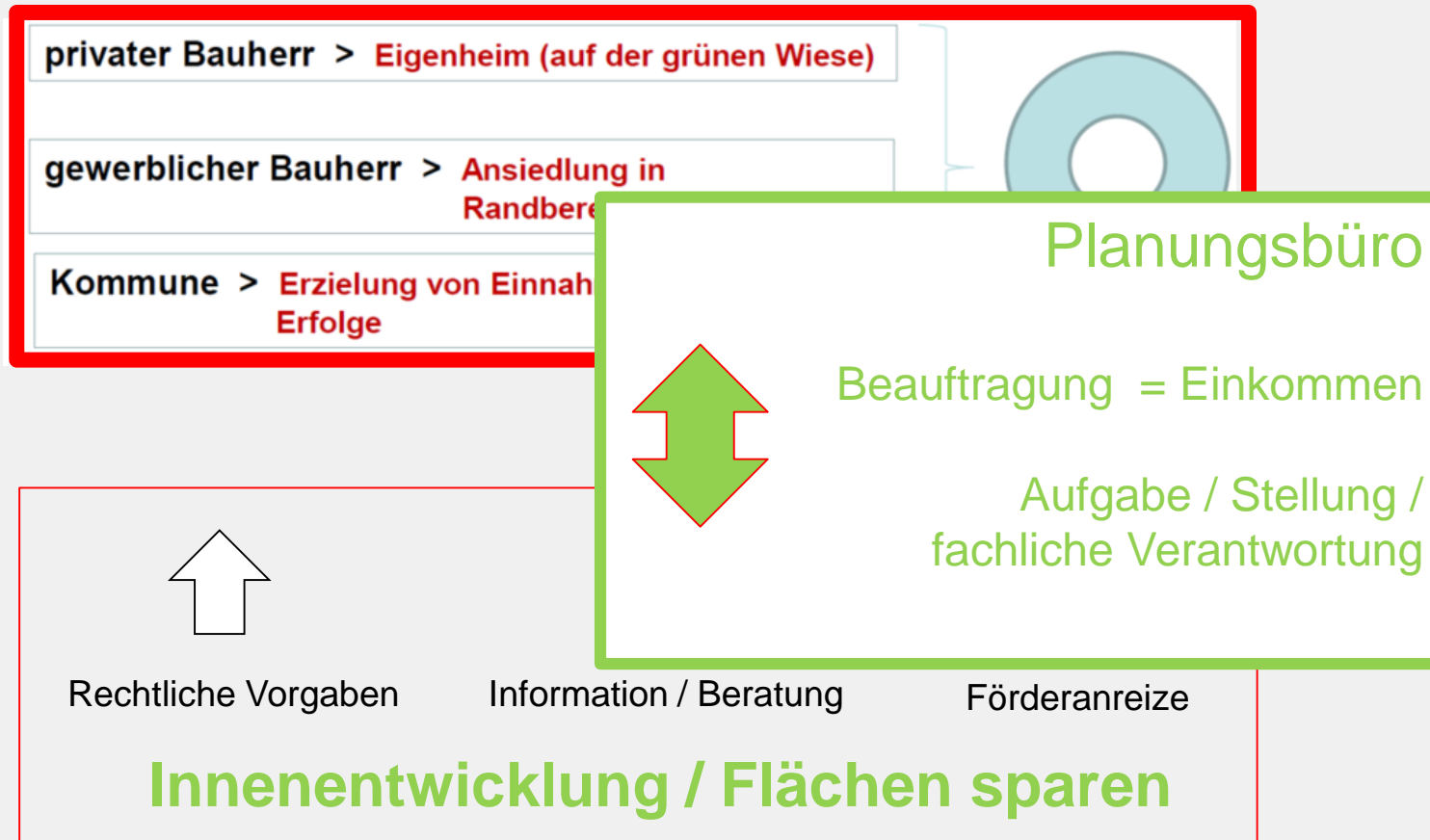


Sachgebiet „Städtebau“

LBD Manfred Grüner



Zielkonflikt







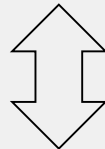
Rechtliche Grundlagen

§ 1 Abs. 4 BauGB

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen

§ 1a Nr.2 BauGB

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.




Baulandmobilisierungsgesetz (am 23.06.2021 in Kraft getreten)

Ziel: Schnellere Aktivierung von Bauland / Schaffung bezahlbaren Wohnraums

- Verlängerung §§ 13a und b BauGB bis Ende 2022
- Viele geänderte Vorschriften nur in „Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt“
- Neue Gebietskategorie „Dörfliche Wohngebiete“



Rechtliche Grundlagen



Einzelinstrumente

- Vorrang der Innenentwicklung ernstnehmen (Grundsatzbeschluss)
- Kommunales Flächenmanagement, Baulückenkataster
- Rückkaufsangebote
- Bauleitplanung nur nach Zwischenerwerb oder Zielbindung (Baupflicht)
- Vorkaufsrecht nach § 24 BauG
- Satzungsverkauf
- Aufhebung von Bebauungsplänen
- Änderung von Flächennutzung
- Bestandsüberplanung
- Baugebot

Grundsteuer C?

Einzelinstrumente – Enteignung

- Einsatz als Bündel

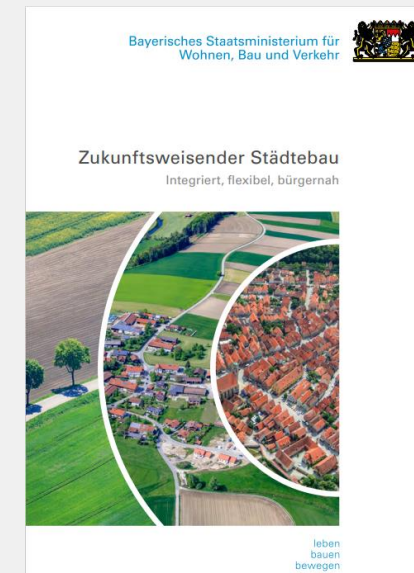
- Nur zum Wohle der Allgemeinheit
- Nur gegen angemessene Entschädigung
- Nur, wenn sie in einem Gesetz zugelassen ist (Enteignungszweck), das auch Art und Ausmaß der Entschädigung regelt
- Erforderlichkeit – Alternativenprüfung
- Vorrang freihändiger Erwerb



Instrumente / Werkzeuge/ Anreize zum Flächensparen

Bündnis zum Flächensparen

- Flächenmanagement
 - Baulandkataster
 - Flächenmanagement- Datenbank
 - Eigentümeransprache
 - Folgekostenschätzer
 - Bedarfsnachweis
- > neue Auslegungshilfe

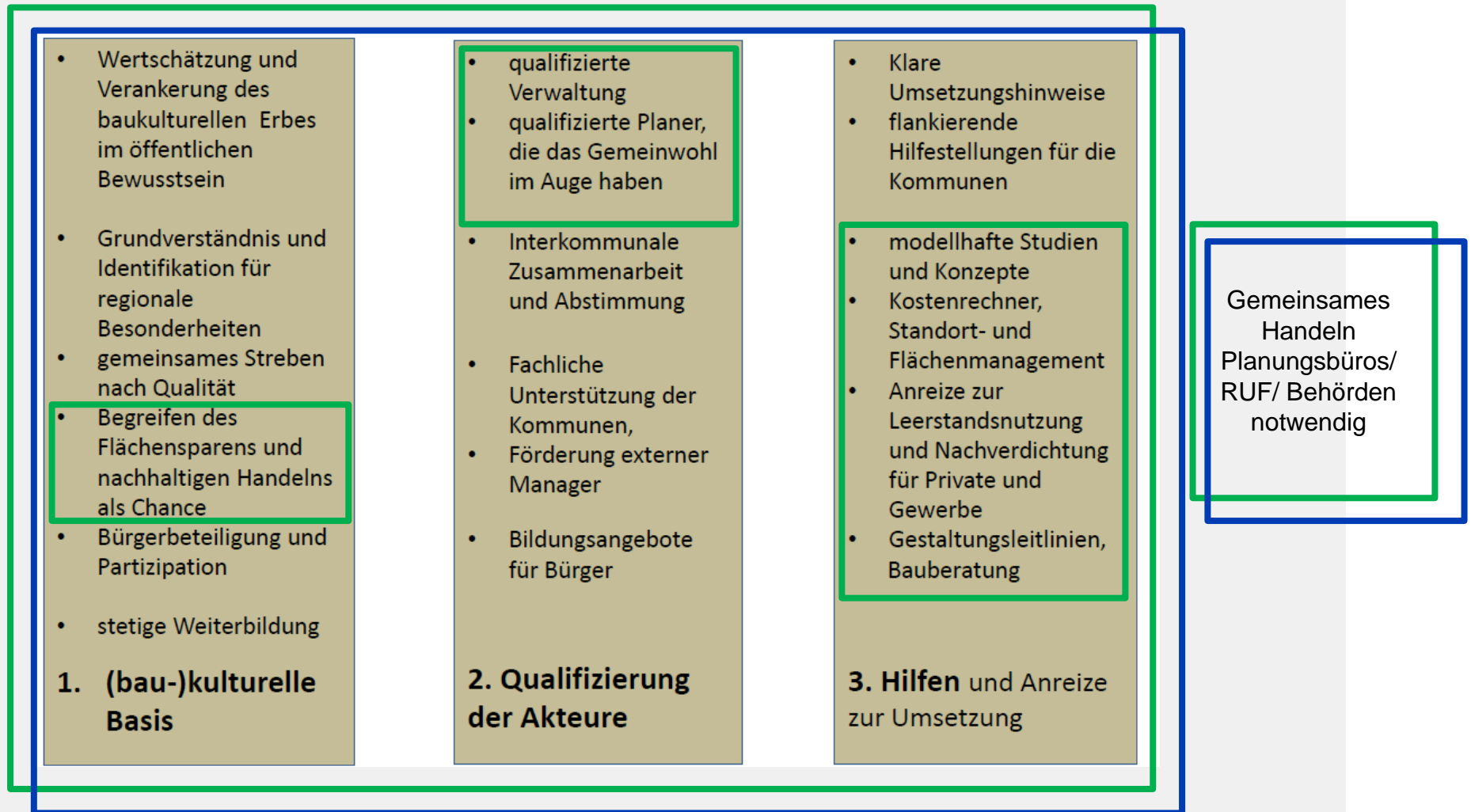


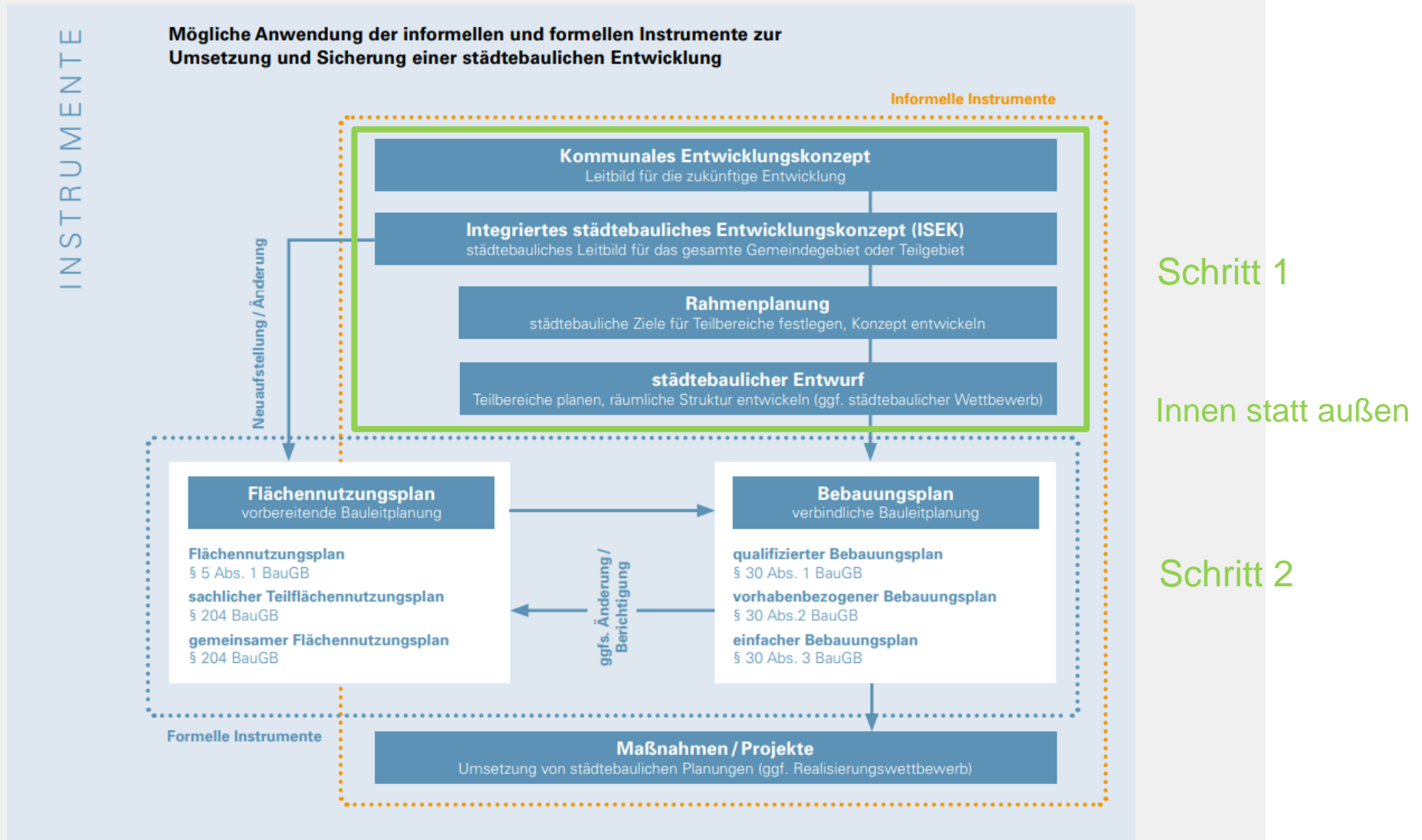
Förderungen StMB

- Erhebung der Innenentwicklungspotentiale (Förderprogramm 2018)
- Interkommunale Zusammenarbeit
- Städtebauförderung (u.a. „innen statt außen“ mit erhöhtem Fördersatz)
 - erhöhte steuerliche Absetzung bei Gebäuden in Sanierungsgebiete nach § 7h EStG,



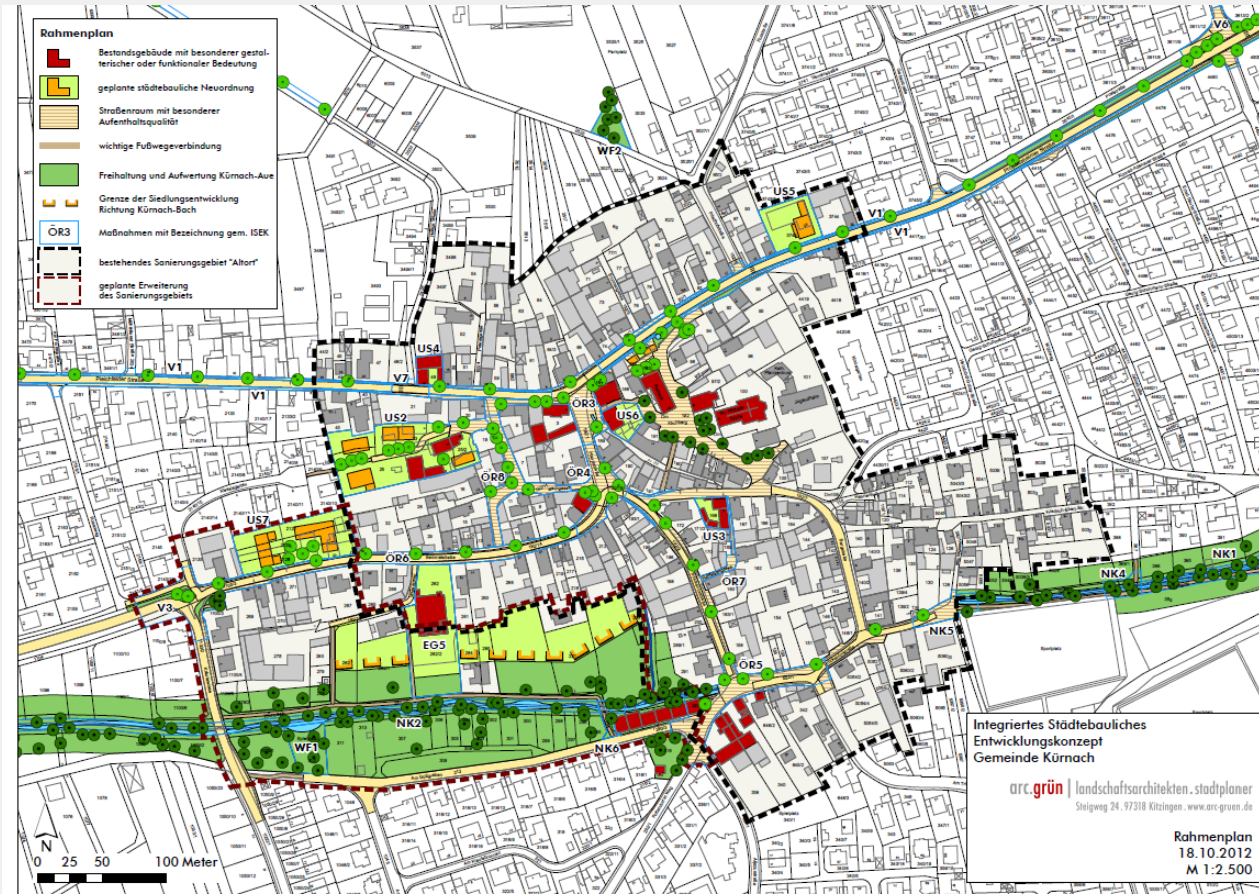
3 Säulen der Innenentwicklung/ Flächensparens







ISEK

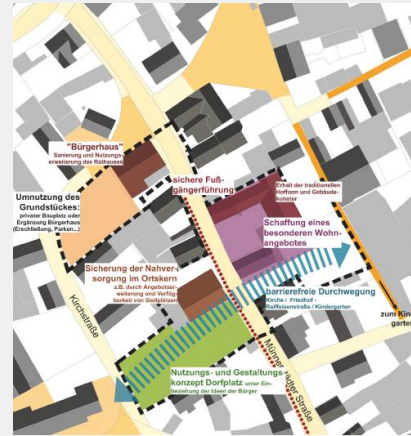


Q Qualitätssicherung - Rahmenplan

Vertiefung > Bebauungsplan



Projektentwicklung > Nutzung, Ziele, Anforderungen



Vertiefung > Definition Planungsaufgabe



Varianten > Städtebau, Architektur





Realisierungswettbewerb

NEUORDNUNG QUARTIER WINZERSTRASSE IN DER GEMEINDE SOMMERACH

kleine fuggerei



1. Preis GKT Architekten; Würzburg



STADT RÖTTINGEN | QUARTIER TAUBERGASSE

Planungswerkstatt zur Entwicklung des Quartiers Taubergasse in Röttingen im Rahmen der Städtebauförderung



BOHM-KUHN

Gebäudeform: 2- und 3-geschossige Wohnhäuser mit unterschiedlichen Dachformen

Erweiterungsmöglichkeiten: Ergänzung des Bestands um neue Wohnflächen

Ziele der Maßnahme: 1. Verbesserung der Wohnqualität, 2. Erhaltung der Ortsstruktur

Ordnung der WE: 1. Wohnfläche, 2. Nutzfläche, 3. Grundfläche

Städtebauliches Ziel: 1. Erhaltung der Ortsstruktur, 2. Verbesserung der Wohnqualität



SCHLICHT-LAMPRECHT

Gebäudeform: 2- und 3-geschossige Wohnhäuser mit unterschiedlichen Dachformen

Erweiterungsmöglichkeiten: Ergänzung des Bestands um neue Wohnflächen

Ziele der Maßnahme: 1. Verbesserung der Wohnqualität, 2. Erhaltung der Ortsstruktur

Ordnung der WE: 1. Wohnfläche, 2. Nutzfläche, 3. Grundfläche

Städtebauliches Ziel: 1. Erhaltung der Ortsstruktur, 2. Verbesserung der Wohnqualität



BEITZELLE DER JURY

Die Arbeit hat in der Überarbeitung der Grundrisse und der Fassaden im Vordergrund zu liegen. Die Arbeit wird in der ersten Phase durch die Jury geleitet. Im nächsten Schritt wird die Arbeit an die Architekten übergeben. Die Jury wird von der Stadtverwaltung und den Anwohnern gebildet. Die Jury wird von der Stadtverwaltung und den Anwohnern gebildet. Die Jury wird von der Stadtverwaltung und den Anwohnern gebildet.



BEITZELLE DER JURY

Die Arbeit hat in der Überarbeitung der Grundrisse und der Fassaden im Vordergrund zu liegen. Die Arbeit wird in der ersten Phase durch die Jury geleitet. Im nächsten Schritt wird die Arbeit an die Architekten übergeben. Die Jury wird von der Stadtverwaltung und den Anwohnern gebildet. Die Jury wird von der Stadtverwaltung und den Anwohnern gebildet. Die Jury wird von der Stadtverwaltung und den Anwohnern gebildet.

PRESSBERICHT

HAINPOST 29.11.2016



Im Bild- und Textblock oben sind die beiden Häuser zu sehen, die die Jury als Sieger ausgewählt hat. Die Jury wird von der Stadtverwaltung und den Anwohnern gebildet. Die Jury wird von der Stadtverwaltung und den Anwohnern gebildet. Die Jury wird von der Stadtverwaltung und den Anwohnern gebildet.

Neubaugebiet mitten im Altort

Mit modernen Einfamilienhäusern will Röttingen jungen Familien in die Stadtmitte locken

Die Stadtverwaltung hat beschlossen, ein neues Wohngebiet mitten im Altort zu bauen. Die Häuser werden in der Taubergasse gebaut. Die Häuser werden in der Taubergasse gebaut. Die Häuser werden in der Taubergasse gebaut.



Regierung von Unterfranken

Stadtumbau **Mellrichstadt**

4 Entwicklungspole für Einzelhandel



4.2 **Riedel-Areal:**

- Einkaufszentrum / Gründerladen
- Passage Hauptstraße - Bauerngasse
- Café / Biergarten
- Tiefgarage



Leerstand - vorher

Städtebauliches Ziel



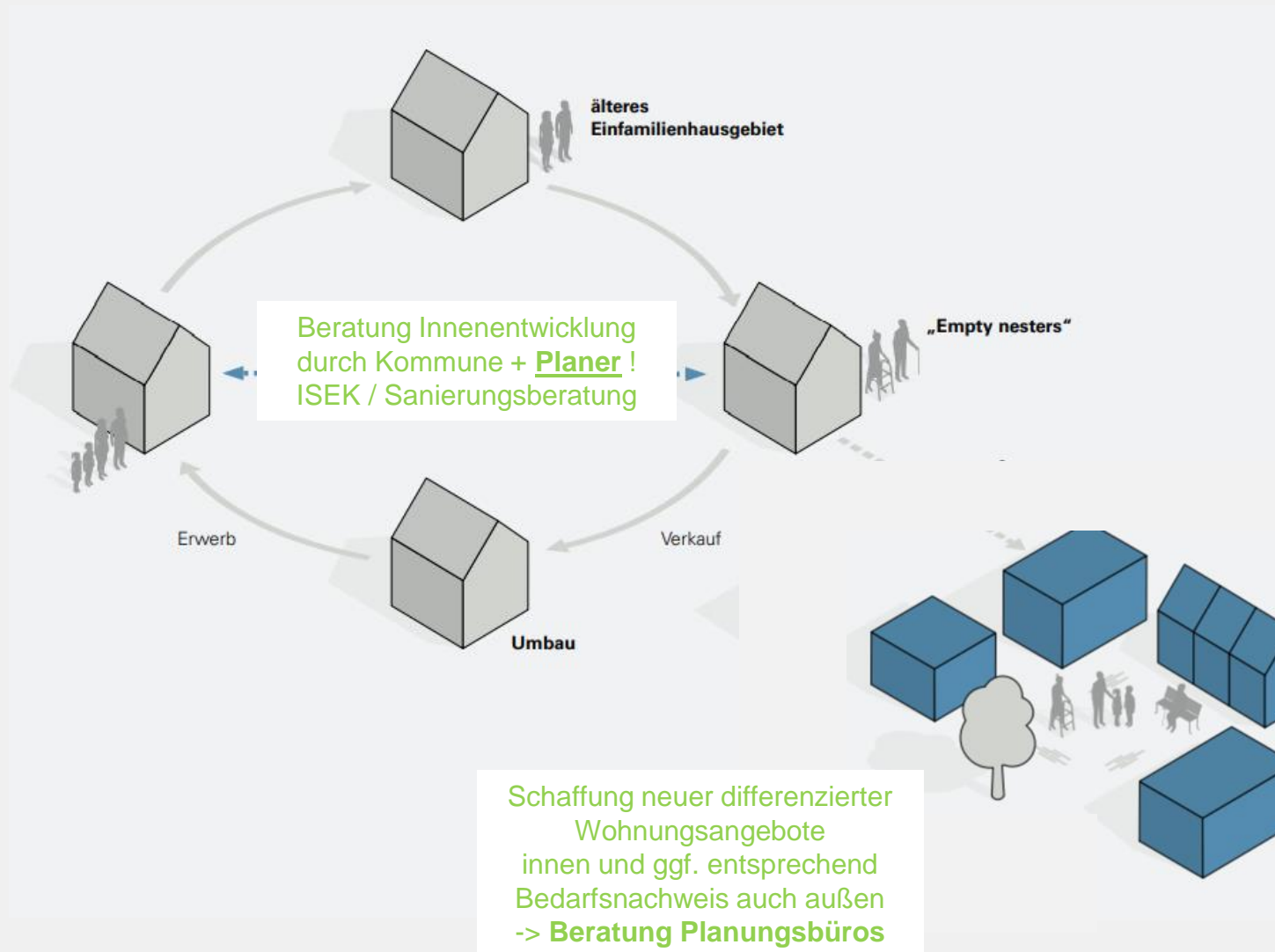
Vorschlag Wettbewerb

heute: Neubau Stadthotel mit Passage



Stadtumbau Frammersbach



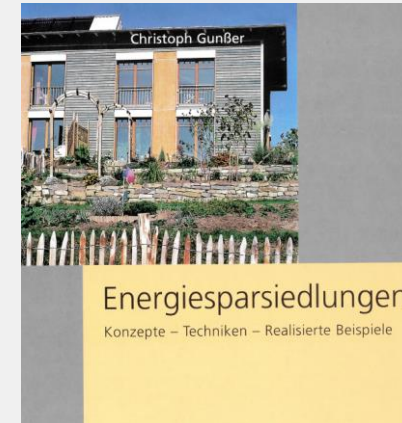




Energie-, flächen- und kostensparendes Bauen

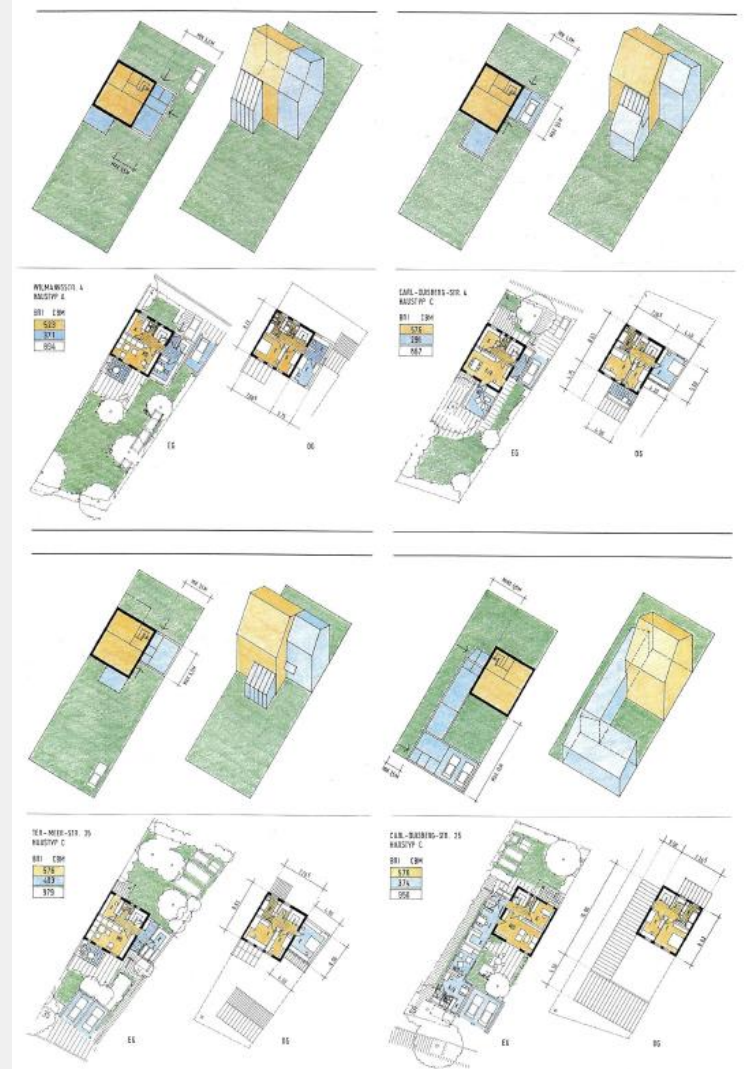


den müssen.
Die gegenwärtige Aufgabe ist also gekennzeichnet durch eine qualitativ neue Schwelle, die sich aus den oben angeführten Problemen entwickelt hat. Dabei sei an die grundsätzlich richtigen Ansätze des energie-, flächen- und kostensparenden Bauens der Programme der Bundesregierung erinnert, die aber bisher nur Inseln bilden, in einem nach wie vor überhöhten Landschaftsverbrauch durch das isolierte Einzelhaus, das zusätzlich unlösbare Konflikte der Energieverschwendung im Versorgungssektor und der Lärm- und Luftbelastungen durch den Zwangspendelverkehr nach sich zieht.





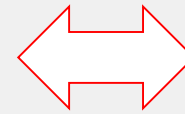
Nachverdichtung von Einfamilienhausgebieten



Mehrfachnutzung von Flächen



Beispiel Bad Neustadt a.d.S. – Aufgeständerter Einkaufsmarkt



...statt alleiniger Flächenverbrauch Parkplätze



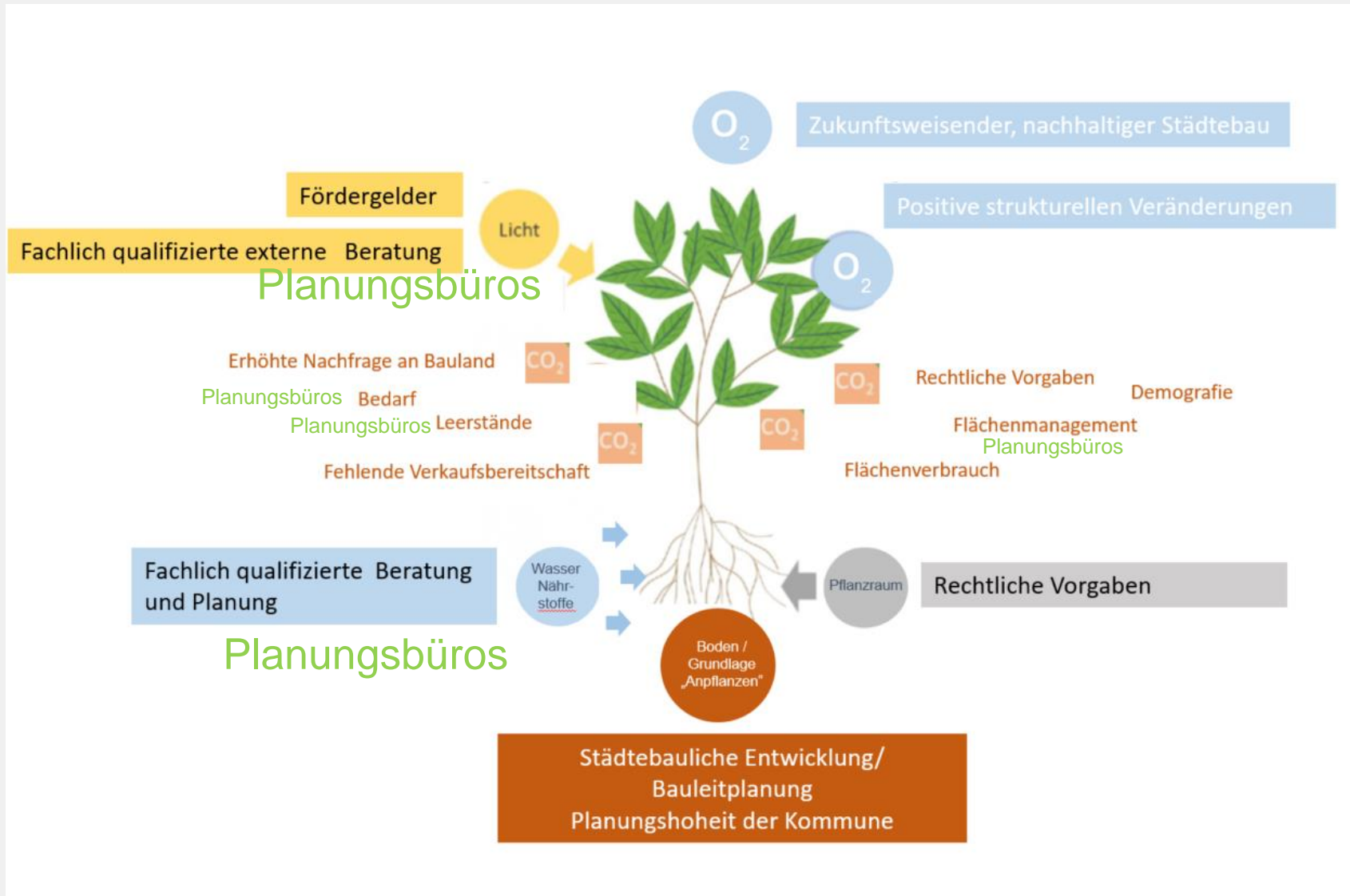
Beispiel Würzburg-Hubland – Einkaufsmarkt mit Wohnen

PV-Anlagen auf versiegelten Flächen



Edeka-Parkplatz in Schwabach (Mittelfranken)

Quelle: <https://www.nordbayern.de/region/schwabach/okologischer-kundendienst-1.1580089>





Ministerin: Einfamilienhäuser ökologisch unsinnig

Der Neubau von Einfamilienhäusern muss aus Sicht von Bundesbauministerin Klara Geywitz eingedämmt werden, um den Flächenverbrauch zu senken und die Umwelt zu schützen. Es sei „ökonomisch und ökologisch unsinnig“, wenn jede Generation neue Einfamilienhäuser baue, sagte die SPD-Politikerin der „taz am Wochenende“. Anfangs werde noch zu fünft auf 150 Quadratmetern gewohnt, „aber dann ziehen die Kinder aus und das Haus schrumpft in dem Moment nicht“. Die Lösung sei ein anderer Nutzungszyklus, sagte sie. „Gut wäre, wenn die nächste Generation von jungen Familien alte Häuser erwirbt und saniert. Dafür müssen wir staatliche Anreize setzen. Dann kann man beides vereinbaren: Fläche sparen und den Wunsch vom eigenen Haus ermöglichen.“ (DPA)

Main-Post 16. April 2022

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !