

# SUDMA

## Nachhaltige Stadtentwicklung und Flächenmanagement in mittleren und kleinen Städten in Deutschland und Slowenien

## Sustainable urban development and management of areas in medium-sized and small towns in Germany and Slovenia (SUDMA)

### - Teil II, Flächenmanagementkonzepte -

#### *Modellhafte Flächenmanagementkonzepte für die beteiligten Städte*

Ein INTERREG II C - Projekt  
unterstützt aus Mitteln des EFRE-Fonds der EU,  
nationale Kofinanzierung: Städte Forchheim und Lauf,  
Rechtsanwälte Thorn & Lunder

Bearbeitung:

**igi Niedermeyer Institute**  
UNTERSUCHEN BERATEN PLANEN GmbH  
Hohentrüdingen Straße 11  
91747 Westheim

**Institut für Geographie**  
Trg francoske revolucije 7 p.p. 466  
SLO - 1000 Ljubljana

**Namen der Bearbeiter:**

igi Niedermeyer Institute:

Frau Hildegard Engels  
Frau Sabine Müller-Herbers  
Herr Dr. Frank Molder

Institut für Geographie  
Ljubljana:

Herr Dr. Marjan Ravbar

## Inhaltsverzeichnis

### TEIL A AUSGANGSLAGE UND VORGEHENSWEISE

	Seite
<b>A.1 Ausgangslage</b> .....	A.1/1
<b>A.2 Vorgehensweise</b> .....	A.2/1
<b>A.3 Prinzipien nachhaltigen Umgangs mit Flächen</b> .....	A.3/1

### TEIL B INTEGRIERTES FLÄCHENMANAGEMENT AUF KOMMUNALER EBENE – STADT LAUF A.D. PEGNITZ

	Seite
<b>B.1 Aktuelle Situation der Stadt Lauf a.d. Pegnitz</b> .....	<b>B.1/1</b>
B.1.1 Allgemeine Strukturdaten und wirtschaftliche Entwicklung .....	B.1/1
B.1.2 Naturräumliche und ökologische Ausgangsbedingungen .....	B.1/2
B.1.3 Stadtentwicklung und Umgang mit Flächen .....	B.1/3
B.1.4 Vorhandene flächenbezogene Daten und deren Vorhaltung .....	B.1/5
<b>B.2 Bestehende Ansätze nachhaltiger Stadtentwicklung</b> .....	B.2/1
B.2.1 Beachtung gesetzlicher Vorgaben und behördlicher Auflagen .....	B.2/1
B.2.2 „Freiwillige“ Ansätze für nachhaltige Stadtentwicklung .....	B.2/2
<b>B.3 Ziele für die zukünftige Entwicklung der Stadt Lauf a.d. Pegnitz (Leitbildentwicklung)</b> .....	B.3/1
<b>B.4 Konzeption und Auswahl von Flächenmanagement- ansätzen in Lauf a.d. Pegnitz</b> .....	B.4/1
B.4.1 Konzeption möglicher Flächenmanagementansätze .....	B.4/1
B.4.2 Vergleichende Bewertung der Flächenmanagementansätze .....	B.4/4
B.4.2.1 Baulückenmanagement – Wohnen .....	B.4/4
B.4.2.2 Brachflächen- und Umnutzungsmanagement .....	B.4/5
B.4.2.3 Gewerbeflächenmanagement .....	B.4/7
B.4.2.4 Interkommunale Gewerbestandorte .....	B.4/8
B.4.2.5 Kompensationsflächenmanagement .....	B.4/9
B.4.3 Auswahl geeigneter Ansätze für integriertes Flächen- management in Lauf a.d. Pegnitz .....	B.4/10

	Seite
<b>B.5</b>	<b>Methodische Vorgehensweise zur Anwendung .....B.5/1 ausgewählter Strategielinien in Lauf a.d. Pegnitz</b>
B.5.1	Struktur der Vorgehensweise .....B.5/1
D.5.2	Vorauswahl und Bewertung der Beispielgebiete .....B.5/2
B.5.2.1	Baulückenmanagement Wohnen / Gewerbe .....B.5/2
B.5.2.2	Erweiterungsmöglichkeiten vorhandener Gewerbegebiete.....B.5/4
B.5.2.3	Interkommunale Gewerbebestandorte.....B.5/5
B.5.3	Technische Umsetzung und Verknüpfungsmöglichkeiten.....B.5/7
<b>B.6</b>	<b>Modellhafte Anwendung verschiedener Strategielinien .....B.6/1 für integriertes Flächenmanagement in Lauf a.d. Pegnitz</b>
B.6.1	Vorauswahl der Beispielgebiete und Einzelbewertung.....B.6/1 der Flächenpotenziale
B.6.1.1	Strategielinie Baulückenmanagement – Wohnen.....B.6/1
B.6.1.2	Strategielinie Gewerbeflächenmanagement.....B.6/8
B.6.1.2.1	Teilaspekt Baulücken – Gewerbe.....B.6/8
B.6.1.2.2	Teilaspekt Erweiterungsmöglichkeiten vorhandener .....B.6/12 Gewerbegebiete
B.6.1.3	Interkommunale Gewerbebestandorte.....B.6/16
B.6.2	Abschließende Einschätzung der Strategielinien .....B.6/19 und Handlungsempfehlungen
B.6.2.1	Strategielinie Baulückenmanagement – Wohnen.....B.6/19
B.6.2.2	Strategielinie Gewerbeflächenmanagement - .....B.6/20 Teilaspekt Baulückenmanagement – Gewerbe
B.6.2.3	Strategielinie Gewerbeflächenmanagement -.....B.6/21 Teilaspekte – Erweiterung von Gewerbegebieten
B.6.2.4	Strategielinie – Interkommunale Gewerbebestandorte.....B.6/22
<b>B.7</b>	<b>Zusammenfassung .....B.7/1</b>
<b>B.8</b>	<b>Literatur- und Quellenverzeichnis .....B.8/1</b>

<b>TEIL C INTEGRIERTES FLÄCHENMANAGEMENT AUF KOMMUNALER EBENE – STADT FORCHHEIM</b>		Seite
<b>C.1</b>	<b>Aktuelle Situation der Stadt Forchheim .....</b>	<b>C.1/1</b>
C.1.1	Aktuelle Situation der Stadt Forchheim.....	C.1/1
C.1.2	Naturräumliche und ökologische Ausgangsbedingungen .....	C.1/2
C.1.3	Stadtentwicklung und Umgang mit Flächen.....	C.1/3
C.1.4	Vorhandene flächenbezogene Daten und deren Vorhaltung .....	C.1/4
<b>C.2</b>	<b>Gestehende Ansätze nachhaltiger Stadtentwicklung .....</b>	<b>C.2/1</b>
<b>auf kommunaler Ebene</b>		
C.2.1	Beachtung gesetzlicher Vorgaben und behördlicher Auflagen .....	C.2/1
C.2.2	Ansätze für nachhaltige Stadtentwicklung in Forchheim.....	C.2/2
<b>C.3</b>	<b>Ziele für die zukünftige Entwicklung der Stadt (Leitbild).....</b>	<b>C.3/1</b>
<b>C.4</b>	<b>Konzeption und Auswahl von Flächenmanagement-.....</b>	<b>C.4/1</b>
<b>ansätzen in Forchheim</b>		
C.4.1	Konzeption möglicher Flächenmanagementansätze.....	C.4/1
C.4.2	Vergleichende Bewertung der Flächenmanagementansätze.....	C.4/2
C.4.2.1	Neubaufächenmanagement – Wohnen.....	C.4/2
C.4.2.2	Brachflächen- und Umnutzungsmanagement.....	C.4/3
C.4.2.3	Gewerbeflächenmanagement .....	C.4/5
C.4.3	Auswahl geeigneter Ansätze für integriertes Flächen-.....	C.4/6
management in Forchheim		
<b>C.5</b>	<b>Methodische Vorgehensweise zur Aufstellung eines.....</b>	<b>C.5/1</b>
<b>edv-gestützten Flächenkatasters in Forchheim</b>		
C.5.1	Vorgehensweise .....	C.5/1
C.5.2	Fachschalen mit Kriterienkatalog .....	C.5/1
C.5.3	Datengrundlagen und –quellen .....	C.5/3
C.5.4	Technische Umsetzung und Verknüpfungsmöglichkeiten.....	C.5/4
<b>C.6</b>	<b>Modellhafte Anwendung der Strategielinie Flächenkataster .....</b>	<b>C.6/1</b>
C.6.1	Beispielhafte Anwendung des Flächenkatasters in Kersbach.....	C.6/1
C.6.2	Abschließende Einschätzung des Flächenkatasters Kersbach.....	C.6/10
<b>C.7</b>	<b>Zusammenfassung.....</b>	<b>C.7/1</b>
<b>C.8</b>	<b>Literatur- und Quellenverzeichnis.....</b>	<b>C.8/1</b>

## TEIL D INTEGRIERTES FLÄCHENMANAGEMENT AUF KOMMUNALER EBENE – SLOWENISCHE PARTNERSTÄDTE

Seite

<b>D.1</b>	<b>Aktuelle Stituation der slowenischen Partnerstädte</b> .....	D.1/1
D.1.1	Einführung.....	D.1/1
D.1.2	Aktuelle Situation und naturräumliche Gegebenheiten.....	D.1/4
D.1.3	Allgemeine Strukturdaten und wirtschaftliche Entwicklung.....	D.1/7
D.1.4	Stadtentwicklung und Umgang mit Flächen.....	D.1/9
<b>D.2</b>	<b>Bestehende Ansätze für nachhaltigen Umgang mit Flächen</b> .....	D.2/1
D.2.1	Beachtung gesetzlicher Vorgaben und behördliche Aufgaben.....	D.2/1
D.2.2	Freiwillige Ansätze für eine nachhaltige Stadtentwicklung.....	D.2/4
<b>D.3</b>	<b>Allgemeine Ziele, Maßnahmen und Instrumente für die zukünftige Entwicklung</b> .....	D.3/1
<b>D.4</b>	<b>Mögliche Schwerpunktsetzungen für integriertes Flächenmanagement</b> .....	D.4/1
<b>D.5</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	D.5/1
<b>D.6</b>	<b>Literatur</b> .....	D.6/1

### Anlagenverzeichnis

Anlage C (Anlage zu Teil C)

Anlage D (Anlage zu Teil D)

## **A Ausgangslage und Vorgehensweise**

### **A.1 Ausgangslage**

Das im Rahmen der EU - Gemeinschaftsinitiative INTERREG II C geförderte transnationale Projekt SUDMA (Sustainable urban development and management of areas in medium-sized and small towns in Germany and Slovenia) beinhaltet die Konzeptentwicklung und Prüfung der Anwendungsmöglichkeiten von integriertem Flächenmanagement unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten in mittleren und kleinen Städten in Deutschland und Slowenien.

Der vorliegende Zwischenbericht umfasst Teil II des Projektes SUDMA, welcher die Entwicklung integrierter Flächenmanagementkonzepte für die einzelnen an SUDMA beteiligten Städte in Deutschland und Slowenien beinhaltet.

Das Projekt konzentriert sich ausdrücklich auf mittlere und kleine Städte, da dort ein besonderer Handlungsbedarf für ein integriertes Flächenmanagement gesehen wird. Mittlere und kleine Städte haben einerseits zunehmend ähnliche Probleme wie die größeren Städte, z.B. bei Flächenkonflikten und Nutzungsrestriktionen, andererseits sind zum Teil noch größere Potenziale für die Siedlungsentwicklung sowie ökologische Qualitäten im Stadtgebiet und in der Umgebung vorhanden. Durch ein integriertes Flächenmanagement werden eine frühzeitige Beschäftigung mit der Problematik der Nutzungskonkurrenz und Flächenknappheit erzielt und Optionen für eine vorausschauende und ressourcensparende Flächenentwicklung aufgezeigt.

Damit werden die Ziele der Europäischen Kommission zur nachhaltigen Entwicklung und zu einem sparsamen und nachhaltigen Umgang mit Flächen berücksichtigt, wie sie im Europäischen Raumentwicklungskonzept (EUREK 1999) manifestiert und in den Ausführungen der Länder zur Agenda 21 (BUM 1997, StMLU 1997) niedergelegt sind.

Das Projekt SUDMA ist in drei Stufen gegliedert:

- I) Rahmenbedingungen / planungsrechtliche Vorgaben für kommunales Flächenmanagement in Deutschland und Slowenien**
- II) Modellhafte Flächenmanagementkonzepte für die beteiligten Städte**
- III) Leitfaden und Empfehlungen**

Die Grundlagen für die Ableitung von Flächenmanagementkonzepten finden sich in Teil I des Projektes SUDMA, in dem die Prinzipien der nachhaltigen Stadtentwicklung und des Flächenmanagements und ihre Anwendung in der Stadtplanung in mittleren und kleinen Städten in Deutschland und Slowenien untersucht und abschließend miteinander verglichen werden. Neben der Darstellung der Systeme der räumlichen Planung in den beiden Ländern wurden in Teil I die gesetzlichen Grundlagen, die Instrumente sowie die Vorhaltung flächenbezogener Daten dargestellt. Fazit ist, dass in Deutschland die Situation und die Handhabung in den einzelnen Städten – auch gleicher Größenordnung – sehr unterschiedlich ist. Beispielhaft wurde für die beteiligten deutschen Kommunen die Erfassung und Vorhaltung flächenbezogener Daten aufgezeigt. Ein weiteres wichtiges Ergebnis von Teil I ist es, dass ein integriertes Flächenmanagement unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten derzeit nicht zum Einsatz kommt. Als Lösungsansatz für die aufgezeigten Probleme hinsichtlich des Umgangs mit Flächen in den Städten wurde daher die Anwendung eines integrierten Flächenmanagements empfohlen. Abschließend wurde die Situation in Slowenien und Deutschland verglichen.

Aufbauend auf den Ergebnissen des Teil I und entsprechend der Maßgabe des Projektantrags wurden in dem vorliegenden Zwischenbericht (Teil II) integrierte Flächenmanagementkonzepte für die Modellstädte erarbeitet. Für die deutschen Städte Forchheim und Lauf a. d. Pegnitz wurden anhand von Beispielgebieten modellhafte Ansätze für Flächenmanagement ausgearbeitet, für die slowenischen Städte Nova Gorica und Novo mesto wurden auf der Grundlage vorhandener Ansätze und der rechtlichen Rahmenbedingungen Hinweise zum integrierten Flächenmanagement gegeben. Dabei kam die unterschiedliche Ausgangssituation und Problemlage in den Städten zur Berücksichtigung.

Teil III des Projektes umfasst die Erarbeitung eines Leitfadens. In diesem werden die Erfahrungen, die während der Projekterarbeitung gesammelt wurden, dokumentiert sowie übertragbare Empfehlungen erarbeitet.



## A.2 Vorgehensweise

Die Aufstellung der Flächenmanagementkonzepte erfolgte in mehreren Arbeitsschritten.

- In einem ersten Arbeitsschritt wurden mit verantwortlichen Vertretern der Städte (Stadtplanungsämter, Stadtbauämter) Gespräche geführt, in denen
  - die spezielle Situation der Stadtplanung und der Siedlungsentwicklung in den Städten,
  - die Methoden zur Vorhaltung der Flächendaten und -informationen,
  - die Probleme im Umgang mit Flächen sowie
  - die derzeit praktizierten Lösungsansätze bzw. vorhandenen Ansätze von Flächenmanagement

erhoben und diskutiert wurden.

Ein weiterer Punkt war die Zusammenarbeit und der Informationsaustausch mit weiteren Fachbehörden, die im Rahmen der Bauleitplanung mit zu beteiligen sind (z. B. Regionale Planungsstellen, Naturschutzbehörden).

- In einem zweiten Arbeitsschritt wurden die erhobenen Daten ausgewertet und darüber hinaus die im Folgenden aufgeführten statistischen, demographischen und raumstrukturellen Daten erfasst:
  - allgemeine Strukturdaten und wirtschaftliche Entwicklung,
  - naturräumliche und ökologische Situation,
  - Stadtentwicklung und Umgang mit Flächen,
  - vorhandene flächenbezogene Daten und deren Vorhaltung.

Die anhand dieser Datenstruktur durchgeführte ausführliche Erhebung und Beschreibung der Ausgangssituation stellen eine wesentliche Grundlage für die weiteren Arbeitsschritte sowie für eine konkrete und problemorientierte Diskussion mit den Städten dar.

- Auf der Grundlage der ausgewerteten Informationen und Daten wurden Konzeptansätze für integriertes Flächenmanagement erarbeitet. Diese wurden den beteiligten Städten in einem weiteren Treffen vorgestellt und diskutiert sowie der Rahmen der Untersuchungen abgesteckt.

Entsprechend den Vorgaben des Projektantrags sollen die beteiligten Städte ein auf ihre spezifische Situation zugeschnittenes Flächenmanagementkonzept erhalten. Die Umsetzung dieser Konzepte ermöglicht eine qualifizierte Informations- und Entscheidungsgrundlage für flächenbezogene Fragestellungen der zukünftigen Stadtentwicklung. Es werden die Aussagen zu vorhandenen Flächenpotenzialen und deren Qualitäten anhand von Beispielflächen

erfasst sowie Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigt. Aufgrund des vorgegebenen Zeitrahmens (Arbeits- und Zeitplan zum Projektantrag) sowie die mit den Städten und auf die spezielle Situation der Städte abgestimmte Schwerpunktsetzung der Flächenmanagementkonzepte wurden nicht das gesamte Stadtgebiet, sondern ausgewählte Beispielgebiete in die Untersuchung einbezogen.

### A.3 Prinzipien nachhaltigen Umgangs mit Flächen

Der vorausschauende Umgang mit der Ressource Fläche in den Städten bildet ein wesentliches Element nachhaltiger Stadtentwicklung. Um den Begriff der „Nachhaltigen Stadtentwicklung“ mit konkreten Inhalten zu füllen, ist zu berücksichtigen, dass eine Stadtentwicklung immer im Dreiklang und Spannungsfeld von Ökonomie, Ökologie und Sozialem steht. Dies erfordert eine integrierte Herangehensweise und einen Abgleich verschiedenster Ziele.

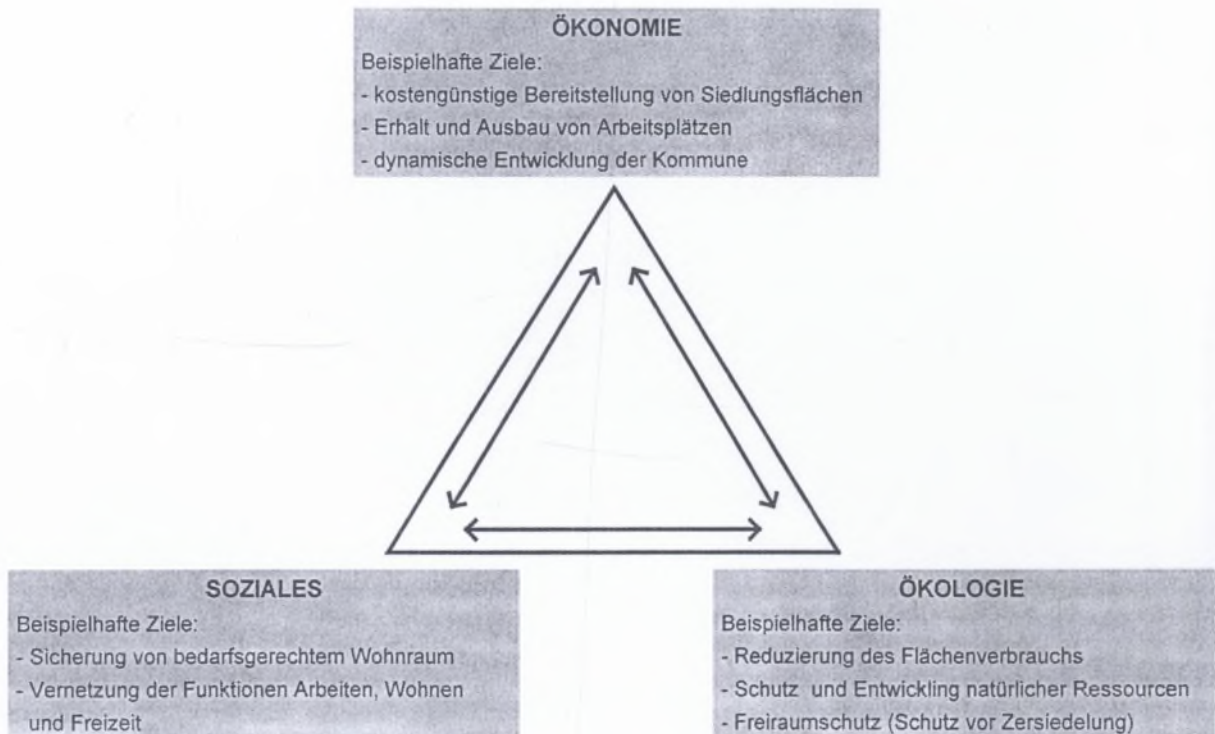


Abb. A.3/1: Dreiklang von Ökonomie, Ökologie und Sozialem  
(Quelle: BAYERISCHER GEMEINDETAG 1999, verändert)

Die Prinzipien einer nachhaltigen Entwicklung zielen zum einen darauf ab, Handlungsoptionen für die flächenbezogene Entwicklung der Städte im Hinblick auf die Raumfunktionen Wohnen, Arbeiten und Erholung offen zu halten (ökonomische und soziale Dimension). Zum anderen soll der Schutz und die Entwicklung der flächenbezogenen, ökologischen Ressourcen dauerhaft gesichert werden (ökologische Dimension).

Auf dem Wege zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung gilt es daher, neben einer Stärkung der Innenentwicklung und der Intensivierung der Flächennutzung (Nutzungsverdichtung) die großzügige Beanspruchung von Freiflächen in Folge einer vorwiegend auf Außenentwicklung orientierten Erschließung von Siedlungsflächen zu bremsen.

Wichtige Handlungsfelder einer nachhaltigen Stadtentwicklung sind somit:

- eine haushälterische Bodenpolitik
- eine stadtverträgliche Mobilitätspolitik
- eine vorsorgende Umweltpolitik

Im Rahmen der Ausarbeitung des vorliegenden Berichtes wurden die Prinzipien eines haushälterischen Umgangs mit Flächen in den Beispielstädten angewendet. Der gewählte Ansatz zur Förderung des schonenden bzw. haushälterischen Umgangs mit Flächen stellt ein **integriertes Flächenmanagement** dar. Integriertes Flächenmanagement wird als ein Instrument verstanden, das für den vorausschauenden Umgang mit Flächen in den Kommunen sektoral vorhandene Informationen zusammenführt und in der Verknüpfung eine Qualität neuer Entscheidungsgrundlagen und mögliche Lösungsansätze aufzeigt. Es wird als ein Instrument verstanden, das über die quantitative Betrachtung von Flächenentwicklung und Nutzung sowie die nur sektorale Betrachtung hinausgeht.

Wichtige Prinzipien für den nachhaltigen (haushälterischen) Umgang mit Flächen in der Stadt sind in der nachfolgenden Tabelle A.3/1 dargestellt.

Tab. A.3/1: Ziele und Handlungsprinzipien zum nachhaltigen Umgang mit Flächen (vgl. BFLR 1996, 1997)

Prinzipien des haushälterischen Umgangs mit Flächen
<ul style="list-style-type: none"><li>• Reduzierung des Zuwachses an bebauter Siedlungsfläche</li><li>• Wiedernutzung von Bauland im Bestand (Baulücken, Brach- und Konversionsflächen)</li><li>• Verdichtung und Nutzungsmischung (Nachverdichtung in Wohngebieten, Ausschöpfung von Umnutzungs- und Ausbaupotentialen, Erneuerung von Gewerbegebieten und Standortsicherung in Gemengelage)</li><li>• Erhaltung und Vernetzung klimawirksamer Freiflächen</li><li>• Reduzierung der Bodenversiegelung</li><li>• Kompensation der Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke durch Ausgleichsmaßnahmen</li><li>• Ressourcenschonende Steuerung von Baulandangebot und -nachfrage durch die räumliche Planung auch im regionalen Kontext und Einsatz neuer steuerlicher Instrumente</li></ul>

## **B Integriertes Flächenmanagement auf kommunaler Ebene – Stadt Lauf a. d. Pegnitz**

### **B.1 Aktuelle Situation der Stadt Lauf a.d. Pegnitz**

#### **B.1.1 Allgemeine Strukturdaten und wirtschaftliche Entwicklung**

- **Bevölkerungsentwicklung**

Die Einwohnerzahl der Stadt Lauf beträgt 26.691 (Stand 21.01.00). Die Einwohnerzahlentwicklung ist nach wie vor durch eine Bevölkerungszunahme geprägt. Im Jahre 1999 wurde ein Zuzug von 1.481 Einwohnern und ein Wegzug von 1.256 Einwohnern verzeichnet. Damit beträgt das Saldo + 225 Einwohner (Stadt Lauf 2000).

Unter Berücksichtigung der im rechtskräftigen FNP ausgewiesenen Bauflächen ist von einem weiteren Anstieg der Einwohnerzahl auszugehen. Die derzeitigen Prognosen gehen aufgrund des vorhandenen Baulandpotenzials mittelfristig von einer Einwohnerzahl von bis zu 30.000 aus.

- **Wirtschaftliche Situation**

Der Stadt Lauf kommt auf Grund ihrer Stellung als zentraler Ort und ihrer Ausstattung mit Unternehmen eine bedeutende Rolle zu. Mit ca. 9.985 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen im nichtlandwirtschaftlichen Bereich stellt sie für den östlichen Landkreis Nürnberger Land ein wichtiges Arbeitsplatzzentrum dar (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK 1998). Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der Beschäftigten auf die einzelnen Branchen, wobei zu erkennen ist, dass von 1996 nach 1998 eine leichte Abnahme erfolgte.

Tab. B.1/1: Verteilung der Arbeitsplätze in Lauf a. d. Pegnitz auf die Wirtschaftsbereiche

Wirtschaftsbereich	1996	1998
produzierendes Gewerbe	5.435	4.827
Handel und Verkehr	1.717	2.102
sonstige Wirtschaft	2.883	3.056
Summe	10.056	9.985

Von Nachteil für den Standort Lauf ist die vorhandene einseitigen Branchenstruktur – ein Großteil der Arbeitsplätze liegt in der feinkeramischen und glasverarbeitenden Industrie. Dadurch ist die Wirtschaft bzw. der Arbeitsmarkt verstärkt krisenanfällig.

Nicht nur unter dem oben genannten Aspekt der Krisenanfälligkeit, sondern auch im Hinblick auf die Bedeutung der Stadt Lauf als Arbeitsplatzzentrum und eines ausgeglichenen Verhältnisses Wohnen - Arbeiten wird eine weitere Ansiedlung von Betrieben als notwendig erachtet.

## **B.1.2 Naturräumliche und ökologische Ausgangsbedingungen**

Naturräumlich ist das Stadtgebiet sowohl dem „Nürnberger Becken und Sandplatten“, als auch dem „Laufer Albvorland“ zuzuordnen. Die räumliche Ausdehnung der Stadt Lauf ist weitgehend durch natürliche Grenzen wie Waldflächen und die Flussaue der Pegnitz begrenzt.

Die Umgebung der Stadt Lauf ist durch hohe landschaftliche und naturräumliche Qualitäten charakterisiert. Die Kernstadt selbst wird durch Siedlungsflächen und in den Randbereichen durch Waldflächen geprägt. Landwirtschaftliche Nutzflächen sind weitgehend aus dem Stadtgebiet verdrängt, eine Ausnahme bildet die Pegnitzau (Grünland), die als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ist und von jeglicher Bebauung frei zu halten ist. Die Ortsteile dagegen sind überwiegend durch ländliche Strukturen geprägt.

Die besondere landschaftliche Bedeutung des Pegnitztals mit seinem Überschwemmungsgebiet sowie den angrenzenden Talsystemen wird durch seine Ausweisung als Regionaler Grünzug in der Regionalplanung unterstrichen (REGIONALPLAN DER INDUSTRIEREGION MITTELFRANKEN (7) 1988/98). Des Weiteren sind die Waldflächen, welche die Stadt Lauf umgeben, im Regionalplan als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. Die im Osten und Westen bis in das Stadtgebiet hineinreichenden Waldflächen (Sebalder Reichswald und Staatsforst Schönberg) sind als Bannwald ausgewiesen.

Den Waldflächen kommt neben der ökologischen Funktionen (Klimaschutz, Bodenschutz und Immissionsschutz) vor allem eine Bedeutung als Naherholungsgebiet zu, nicht nur für die Bevölkerung aus Lauf, sondern auch aus dem westlich angrenzenden Ballungsraum Nürnberg.

Auch innerhalb des Stadtgebietes liegen naturschutzfachlich wertvolle Flächen. Besonders hervorzuheben sind neben der Talaue der Pegnitz, die sich im Westen und Osten direkt an die Altstadt anschließt, die Bitterbachschlucht (geplanter Landschaftsbestandteil gemäß § 12 BayNatSchG) und der Talzug des nördlichen Kunigundenberges, welche direkt an Siedlungsflächen anschließen.

### B.1.3 Stadtentwicklung und Umgang mit Flächen

Aufgrund der oben aufgezeigten naturräumlichen Ausstattung und ökologischen Qualitäten sind der Außenentwicklung der Stadt Lauf natürliche Grenzen gesetzt. Neben den natürlichen Grenzen bestehen weitere Beschränkungen der Außenentwicklung durch Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, insbesondere bezüglich eines Zusammenwachsens der Ortsteile im Pegnitztal (Lauf und Heuchling).

In Folge der Siedlungsentwicklung in Lauf sind die äußeren Grenzen der Stadtentwicklung erreicht und damit die Möglichkeiten der Neuausweisung von Bauflächen weitgehend ausgeschöpft.

Für Wohnbauflächen sind derzeit noch mittelfristig verfügbare Reserven vorhanden. Für Gewerbeflächen befinden sich dagegen fast keine ausgewiesenen Gebiete mehr in Reserve. Eine Ausnahme bildet das Gewerbegebiet Heuchling, welches im FNP ausgewiesen ist, zudem noch keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt.

Aufgrund des Gewerbeflächenmangels in Lauf wurde in der Vergangenheit von der Stadt Lauf a. d. Pegnitz im Rahmen der Aufstellung des FNP eine Erweiterung des Gewerbegebietes in Heuchling geplant. Dies wurde von der Regionalen Planungsstelle Mittelfranken mit der Begründung abgelehnt, dass für das Gewerbegebiet Heuchling Wald in Anspruch genommen werden muss. „...Es handelt sich um Wald in einem Verdichtungsraum, der gleichzeitig Bannwald und landschaftliches Vorbehaltsgebiet ist...“ (STADT LAUF 1993). Auch unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage des Gebietes (Nähe zu Autobahnanschluss) und der generellen Gewerbeflächensituation sowie unter Berücksichtigung der von der Stadt Lauf vorgeschlagenen Ersatzaufforstungsflächen wurde die Erweiterung des Gewerbegebietes in Heuchling abgelehnt.

In einem Gespräch mit Vertretern der regionalen Planungsstelle wurde die Haltung der regionalen Planungsstelle zu der abgelehnten Erweiterung diskutiert mit dem Ergebnis, dass die Stellungnahme von 1989 weiterhin gültig ist. Die Regionale Planungsstelle verschließt sich jedoch nicht grundsätzlich einer erneuten Diskussion um diese Fläche, wenn entsprechend umfangreiche Kompensationsflächen zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der Erfassung und Bewertung der Situation in Lauf wurde die Fläche vor Ort begutachtet, um sich einen Eindruck von der Fläche zu machen. Als wesentliches Ergebnis kann festgehalten werden, dass

- die derzeitige verkehrliche Erschließung im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung der Fläche nicht ausreichend ist und in finanzieller und technischer Hinsicht nur mit hohem Aufwand umgesetzt werden kann (vorhandene Bahnlinie) und aufgrund der geringen Flächengröße sich dies nicht rentieren würde,
- das vorhandene Relief (Anstieg des Geländes nach Norden) sowie die Inanspruchnahme von Waldflächen weiterhin ein hohes Konfliktpotenzial birgt.

Diese Fläche wurde aus den oben genannten Gründen im Rahmen der weiteren Überlegungen nicht mit einbezogen.

Im Anschluss an die Ablehnung der Fläche fand eine gemeinsame Suche nach geeigneten Gewerbestandorten in Lauf a. d. P. mit der Regionalen Planungsstelle und Vertretern der Stadt Lauf statt. Es wurden seitens der Regionalen Planungsstelle Flächen entlang der Autobahn vorgeschlagen, die aber im Stadtrat keine Mehrheit fanden. Seither fanden keine Gespräche mehr zwischen der Stadt Lauf a. d. P. und Vertretern der Regionalen Planungsstelle statt, um eine gemeinsame Lösung zu finden.

Neben dem - mittel- und langfristig gesehen - generellen Flächenmangel für Neuausweisungen besteht ein weiteres Problem bezüglich der Verfügbarkeit von Siedlungsflächen. Innerhalb ausgewiesener Wohn- und Gewerbegebiete liegen unbebaute Flächen, auf welche die Stadt keinen Zugriff hat, da sie sich in Privatbesitz befinden.

Dieser unbefriedigende Zugriff auf Flächen hat bisher noch zu keinen Flächenengpässen im Bereich Wohnen geführt, da in der Vergangenheit durch die Neuausweisung von Baugebieten im Außenbereich reagiert werden konnte.

Im Bereich der Gewerbeflächen dagegen kann der Flächenmangel nur im geringen Umfang durch Neuausweisungen bzw. Umwidmungen vermindert werden (Bebauungsplan Haltepunkt Lauf West).

Restriktivere Methoden wie z.B. Baugebote oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, die der Stadt einen Zugriff auf unbebaute Flächen in ausgewiesenen Baugebieten ermöglichen und so die Verfügbarkeit und einen Einfluss auf die Bodenpreise gewährleisten könnten, wurden bisher nicht angewandt.

Der relative Mangel an Flächen und die große Nachfrage nach Bauflächen haben zu hohen Bodenpreisen geführt. Ein qm Wohnbauland kostet bis zu 620,-DM, für einen qm Gewerbefläche werden Preise bis zu 200,-DM erreicht.



Einen positiven Ansatz für den Umgang mit Flächen zeigt das 1997 eingeführte Baulandmodell. Durch dieses verschafft sich die Stadt die Möglichkeit, regulierend auf den Baulandpreis und die Vergabe der Bauflächen unter sozialen Gesichtspunkten einzuwirken (vgl. Kap. B.2.2).

### B.1.4 Vorhandene flächenbezogene Daten und deren Vorhaltung

Die Vorhaltung flächenbezogener Daten in Lauf a. d. Pegnitz erfolgt sektoral getrennt, d.h. in den jeweiligen Ämtern der Stadtverwaltung oder des Landratsamtes. Die Daten liegen derzeit noch nicht digital vor.

In der folgenden Tabelle B/1.2 werden Quellen, die derzeitige Erfassungsstruktur sowie die Vorhaltung flächenbezogener Daten in der Stadt Lauf a. d. Pegnitz dargestellt.

Tab. B.1/2: Erfassung und Vorhaltung flächenbezogener Daten in Lauf a. d. Pegnitz

<b>Liegenschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- genehmigte Bauanträge werden in den Katasterplänen vermerkt</li> <li>- edv-gestütztes automatisiertes Liegenschaftskataster/-buch (ALK/ALB) befindet sich zur Zeit in Einführung</li> </ul>
<b>Gewerbeflächen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kein eigenes Gewerbeflächenkataster der Stadt vorhanden: Erfahrungswissen der zuständigen Bearbeiter</li> <li>- Standortatlas (Landkreis Nürnberg Land): hier sind alle derzeit verfügbaren Gewerbe-Flächen der einzelnen Gemeinden vermerkt, Überarbeitung erfolgt alle 2 – 3 Jahre</li> </ul>
<b>Wirtschaftsförderung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine eigene Wirtschaftsförderungsabteilung; erfolgt beim Landratsamt</li> </ul>
<b>Baulandbereitstellung und Baugenehmigung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baulandmodell: Erwerb der Flächen durch Stadt von Eigentümern. Zuweisung der Bauflächen an Bauherren unter sozialen Gesichtspunkten</li> <li>- Bauplancodei: Registrierung der Bauanträge, Flurstücke, Bauherren, Beschreibung und Baugenehmigung</li> <li>- Baulücken: kein Kataster, Erfahrungswissen der zuständigen Bearbeiter</li> </ul>
<b>Flächennutzungsplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erfassung bzw. Ermittlung der Daten durch die einzelnen Fachabteilungen und bei übergeordneter Behörde (Entwicklungsgebiete, Schutzgebiete, Vorhaltegebiete, Restriktionsflächen etc.)</li> </ul>
<b>Altlastenerfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Altlastenkataster: Erfassung beim Landratsamt</li> </ul>
<b>Naturschutzfachliche Informationen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erfassung im Landratsamt (Untere Naturschutzbehörde),</li> <li>- Darstellung im Flächennutzungsplan</li> </ul>
<b>Kompensationsflächenkataster</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ökokonto soll in den Landschaftsplan eingearbeitet werden; Einarbeitung soll ab 2001 erfolgen</li> <li>- Abstimmung und Bewertung der Flächen erfolgt durch das Landratsamt</li> </ul>

## **B.2 Bestehende Ansätze nachhaltiger Stadtentwicklung**

### **B.2.1 Beachtung gesetzlicher Vorgaben und behördlicher Auflagen**

Gesetzliche Vorgaben für eine nachhaltige Entwicklung sind in den verschiedenen Bundes- und Landesgesetzen festgelegt. Das Raumordnungsgesetz (ROG) bildet den äußeren Rahmen der räumlichen Planung, darin sind die Aufgaben, Leitvorstellungen und Grundsätze der Raumordnung festgeschrieben. In den jeweiligen Landesgesetzen, in Bayern z.B. das Bayerische Landesplanungsgesetz (BayLplG), werden die Vorschriften für jedes Bundesland konkretisiert.

Eine ausführliche Darstellung des Systems der räumlichen Planung, der gesetzlichen Grundlagen sowie der Maßgaben enthält Teil I – Rahmenbedingungen. An dieser Stelle werden daher die wesentlichen Gesetze und behördlichen Auflagen für Deutschland mit ihren Aussagen zur nachhaltigen Raumentwicklung nur noch einmal kurz vorgestellt.

#### **Raumordnungsgesetz (ROG)**

Der nachhaltige Umgang mit Flächen wird in § 1 Abs. 2 ROG als Leitvorstellung der Raumordnung festgeschrieben. Darin heißt es, dass eine nachhaltige Raumentwicklung die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit den ökologischen Funktionen in Einklang bringen soll. Zentrale Punkte sind hierbei:

- die Gewährleistung der freien Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft und in der Verantwortung gegenüber künftigen Generationen (Ziffer 1)
- die langfristige Offenhaltung der Gestaltungsmöglichkeit der Raumnutzung (Ziffer 4).

Nach § 2 ROG sind die Grundsätze der Raumordnung im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechend § 1 Abs. 2 anzuwenden.

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

§ 1 Abs. 5 BauGB schreibt vor, dass die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialverträgliche Bodennutzung gewährleisten und eine menschenwürdige Umwelt sichern sollen. Die zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes sind in § 1 Abs. 5, Nr. 7 sowie in § 1a festgeschrieben.

### **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

In § 1 des BBodSchG ist eine nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens festgeschrieben.

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

In §1 Abs.1 BNatSchG ist die Entwicklung, die Pflege und der Schutz von Natur und Landschaft als Voraussetzung für eine nachhaltige Sicherung von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage für den Menschen und zur Erholung festgeschrieben.

In § 2 Abs.1 Nr. 3 ist der schonende und sparsame Umgang mit den nicht erneuerbaren Naturgütern festgeschrieben, um deren nachhaltige Verfügbarkeit sicherzustellen.

Die Definition der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleichspflicht ist in § 8 BNatSchG festgelegt. Das Verhältnis zum Baurecht wird im § 8a dargestellt. Danach sind über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach Eingriffen in Natur und Landschaft, welche z. B. durch Ausweisung von Siedlungsgebieten erfolgen, nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden

### **Landesplanungsgesetz (BayLplG)**

Die Aufgaben, Grundsätze und Ziele, die Organisation der Landesplanung in Bayern sowie die Programme und Pläne der Landesplanung sind im BayLplG festgeschrieben.

Demnach sind die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung des Staatsgebiets im Landesentwicklungsprogramm festzulegen.

In den Regionalplänen wird die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region als Ziel der Raumordnung und Landesplanung festgelegt (Art.17). Bei der Erarbeitung der Regionalpläne sind die vom Staat gesetzten Planungsziele zu beachten.

## **B.2.2 „Freiwillige“ Ansätze für nachhaltige Stadtentwicklung**

Es liegt in der Natur der Sache, dass die im Rahmen gesetzlicher Vorgaben und übergeordneter Planungen geforderte Verfolgung von Nachhaltigkeitsprinzipien letztendlich einem Abwägungsprozess unterliegt, in dessen Folge sich die Wahrscheinlichkeit einer entsprechenden Umsetzung relativiert. So wird in der Regel ein gewisser Spielraum für weitere „freiwillige“, über die aus den Gesetzes- und Planungsvorgaben ergebenden Ansätze, vorhanden sein. Als „freiwillige“ Ansätze für nachhaltige Stadtentwicklung werden somit solche Aktivitäten der Städte verstanden, die nicht aufgrund gesetzlicher Bestimmungen durchgeführt werden müssen. Sie können aber im Rahmen gesetzlicher Vorgaben gefördert werden.

Für die Stadt Lauf a. d. P. sind auf dieser Basis folgende bestehende Ansätze einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu nennen:

▪ **Altstadtsanierung**

Die Stadtsanierung wird durch gesetzliche Grundlagen und staatliche Förderung unterstützt. Früher bildete das Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) die Grundlage, heute ist die Ausweisung von Sanierungsgebieten im BauGB in Kapitel 2 - Besonderes Städtebaurecht - (§§136 ff) geregelt.

Die Stadt Lauf a.d. P. hat 3 Sanierungsgebiete ausgewiesen. Die Einleitung erfolgte 1978, in 2006 sollen die Maßnahmen abgeschlossen sein.

▪ **Gewerbeflächenrecycling und Nachverdichtung in Gewerbegebieten**

- **Umwidmung:**

Im Rahmen der Verlegung eines am östlichen Rand der Laufer Altstadt gelegenen Gewerbebetriebes der Firma Stettner wurde das frei werdende Areal in ein Wohngebiet umgewidmet. Es wurde ein innenstadtnahes Wohnquartier mit verdichteter, mehrgeschossiger Wohnbebauung geschaffen.

- **Nachverdichtung in Gewerbegebieten:**

Im Bereich des Gewerbegebietes „Autobahnanschlussstelle Lauf – Süd“ wurde nachverdichtet, indem die vorhandenen Freiflächen reduziert wurden. Dies war ohne eine größere Störung des Landschaftsbilds möglich, da die äußere Eingrünung des Gewerbegebietes durch die angrenzenden Waldflächen gegeben ist.

## **B.3 Ziele für die zukünftige Entwicklung der Stadt Lauf a.d. Pegnitz (Leitbildentwicklung)**

### **Vorgaben der Regionalplanung**

In den Fachlichen Zielen des Regionalplans Industrieregion Mittelfranken (7) zum Aspekt Siedlungswesen werden neben verschiedenen allgemeinen und vorwiegend den Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen betreffenden Aussagen auch solche getroffen, welche u.a. die Stadt Lauf a. d. P. direkt betreffen. An wesentlichen Zielformulierungen der Regionalplanung sind hier zu nennen:

*„Bei der Siedlungstätigkeit soll auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushaltes Rücksicht genommen werden. Es soll deshalb in den folgenden regionalen Grünzügen einer bandartigen Siedlungsentwicklung entgegengewirkt werden: Rednitz-/Regnitztal, Pegnitz- mit Bitterbach-, Schnaittach- und Högenbachtal, .....“ (Regionalplan 7, Kap. II.1.4)*

*„In den Mittelzentren Hersbruck, Lauf a. d. Pegnitz, Roth und Schwabach sowie im möglichen Mittelzentrum Herzogenaurach sollen die Stadtkerne so weiterentwickelt werden, daß sie die ihnen zugeordneten Funktionen für den jeweiligen Verflechtungsbereich wahrnehmen können“ (Regionalplan 7, Kap. II.4.2)*

*Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sollen vorrangig in den folgenden zentralen Orten durchgeführt werden: ....., Lauf a. d. Pegnitz., ..... (Regionalplan 7, Kap. II.4.7)*

Die Schwerpunkte der die Stadt Lauf a. d. Pegnitz direkt betreffenden Zielformulierungen der Regionalplanung zum Aspekt Siedlungswesen beziehen sich somit vorwiegend auf das Gebot der Rücksichtnahme auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt im Rahmen der Siedlungstätigkeit sowie auf die Stärkung und Sanierung des Kernstadtbereiches.

### **Zielformulierungen für Lauf a. d. Pegnitz**

Eine offizielle bzw. konkrete Leitbilddiskussion für die Siedlungs- und Stadtentwicklung hat in Lauf a. d. P. bisher noch nicht stattgefunden. Die im Folgenden aufgeführten Zielformulierungen beziehen sich v.a. auf Aspekte der Siedlungsentwicklung. Sie orientieren sich an den Vorgaben der Regionalplanung und beruhen auf Ableitungen aus der Bestandssituation sowie Diskussionen mit Vertretern der Stadtverwaltung, die im Rahmen der Projektbearbeitung durchgeführt wurden.

Sie stellen nicht das Ergebnis einer breit angelegten Diskussion und Abstimmung mit allen politischen Gremien der Stadt dar, wiewohl ein solcher Prozess für die Stadt Lauf a. d. P. für die Zukunft durchaus empfohlen wird.

In der folgenden Tabelle werden die entsprechenden Leitziele der Stadtentwicklung aufgeführt, die für die Bearbeitung des Flächenmanagementkonzeptes für die Stadt Lauf a. d. P. als orientierender Rahmen entwickelt wurden:

Tab. B.3/1: Leitziele der Stadtentwicklung in Lauf a. d. Pegnitz

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Umorientierung von Außenentwicklung zur Innenentwicklung</b></li><li>• <b>Schaffung eines ausgeglichenen Verhältnisses Wohnen – Arbeiten</b></li><li>• <b>Ansiedlung ausgewählter Gewerbebetriebe</b></li><li>• <b>Erhaltung der hohen Wohn- und Lebensqualität</b></li><li>• <b>Zukünftige Ausweisung von Wohnbauflächen auf der Grundlage des beschlossenen Baulandmodells</b></li></ul> |
|---|

- Umorientierung von Außenentwicklung zur Innenentwicklung

Eine Zielformulierung für die zukünftige Entwicklung der Stadt Lauf a. d. P. ist vor allem vor dem Hintergrund zu sehen, dass die Stadtentwicklung an ihrer äußeren Grenze angelangt ist und damit bei der Neuausweisung von Siedlungsgebieten sind die Grenzen der Außenentwicklung weitgehend erreicht sind.

Das Erreichen dieser Grenzen bedeutet für die Stadt Lauf jedoch keinen zwangsläufigen Stillstand in der Planung. Es wird empfohlen, aktiv einen Prozess der Umorientierung in Gang zu bringen. Zentrale Vorgabe sollte hier die Abkehr von einer vorwiegenden Außenentwicklung (Stadtentwicklung durch Neuausweisung von Siedlungsflächen) und die verstärkte Orientierung hin zu einer Innenentwicklung (z. B. Ausnutzung möglicher Nachverdichtungspotenziale) sein, in Teilbereichen ergänzt um die Erweiterung rechtskräftig ausgewiesener Baugebiete.

- Schaffung eines ausgeglichenen Verhältnisses Wohnen – Arbeiten

Im Rahmen der weiteren Entwicklung der Stadt Lauf a.d. P. wird ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnen und Arbeiten angestrebt. Neben der Schaffung von ausreichenden Wohnbauflächen steht daher die Schaffung weiterer Arbeitsplätze bzw. die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe im Vordergrund der städtebaulichen Planung. Es soll die seit vielen Jahren

stattfindende Entwicklung der Stadt hin zu einem vorwiegenden Wohnstandort gebremst werden.

Neben der Schaffung eines ausgeglichenen Verhältnisses Wohnen – Arbeiten ist ein weiterer Grund für den Wunsch der Ansiedlung von Gewerbebetrieben die Erhaltung der finanziellen Tragkraft der Gemeinde und die dauerhafte Sicherung von Einnahmen in Form der Gewerbesteuer.

- Ansiedlung ausgewählter Gewerbebetriebe

Die Stadt Lauf a.d. Pegnitz ist ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort. Es gehen relativ viele Anfragen ansiedlungswilliger Unternehmen ein. Daher besteht für die Stadt die Möglichkeit, aus den Angeboten auszuwählen und gezielt Betriebe anzusiedeln, die bestimmten Ansprüchen gerecht werden: z.B. mittelständische Betriebe (ca. 250 Mitarbeiter) zukunftsorientierter Branchen, arbeitsplatzintensive Betriebe etc. Des Weiteren sollte bei der zukünftigen Betriebsansiedlung beachtet werden, dass der zur Zeit vorhandenen einseitigen Branchenstruktur – ein Großteil der Arbeitsplätze liegt in der feinkeramischen und glasverarbeitenden Industrie – entgegengewirkt werden kann.

- Erhaltung der hohen Lebensqualität

Der gegenwärtige und prognostizierte Bevölkerungszuwachs spricht für die hohe Lebensqualität der Stadt Lauf a. d. P. Diese wird durch die Lage im Raum, die gute Anbindung an den Großraum Nürnberg (ÖPNV) sowie naturräumliche und landschaftliche Qualitäten geprägt. Aufgrund der Nähe zum Großraum Nürnberg wird die Stadt Lauf a.d. Pegnitz für viele Pendler als ein attraktiver Wohnstandort wahrgenommen.

- Zukünftige Neuausweisung von Wohnbauflächen auf der Grundlage des beschlossenen Baulandmodells

Dies bedeutet, dass potenziell als Wohnbauflächen geeignete Flächen, die im FNP von 1993 nicht dargestellt sind, nur noch auf der Grundlage des Baulandmodells beplant werden. Die Stadt erwirbt mindestens 75 % der Fläche des geplanten Wohngebietes und veräußert diese nach der Beplanung und gesicherten Erschließung weiter. Dadurch ist es der Stadt möglich, Einfluss auf die Baulandpreise zu nehmen, Baulücken in den Wohngebieten weitgehend zu vermeiden und eine Vergabe der Bauflächen unter sozialen Gesichtspunkten zu steuern.

## **B.4 Konzeption und Auswahl von Flächenmanagementansätzen in Lauf a.d. Pegnitz**

### **B.4.1 Konzeption möglicher Flächenmanagementansätze**

Auf Grundlage der in Kapitel B.3 formulierten Ziele für die zukünftige Stadtentwicklung von Lauf a. d. P. wurden verschiedene Ansätze eines integrierten Flächenmanagements entworfen. Die Flächenmanagementansätze hatten zum einen den Zielen des Projektantrages zu SUDMA zu entsprechen und zum anderen der Stadt Lauf a. d. P. konkrete Lösungsmöglichkeiten für die aktuellen flächenbezogenen Probleme aufzuzeigen.

Grundlegende Vorgaben waren daher:

- die Orientierung an den Nachhaltigkeitsprinzipien der EU-Gemeinschaftsinitiative INTERREG II C (haushälterischer und weitsichtiger Umgang mit natürlichen Flächenressourcen)
- Die Entwicklung und Überprüfung integrierter Ansätze  
Es sollen nicht nur wirtschaftliche und soziale Komponenten im Vordergrund der Ansätze stehen, sondern sie sollen auch die ökologischen Gegebenheiten und Sicherheitsbedürfnisse ausreichend berücksichtigen.
- Die problemorientierte Formulierung und ergebnisorientierte Erarbeitung der Ansätze. Die Ableitung von Zielformulierungen sowie die Entwicklung der Managementansätze erfolgte in enger Abstimmung mit Vertretern der Stadtverwaltung um eine hohe Umsetzungswahrscheinlichkeit der Ansätze zu gewährleisten.

In einem ersten Schritt wurden folgende Unterlagen ausgewertet:

- Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7) mit aktuellen Ergänzungen (REGIONALE PLANUNGSSTELLE MITTELFRANKEN 1988/1998)
- Inselgutachten der Landesplanung in Bayern: Großraum Nürnberg, Konzepte und Strategien zur Entwicklung eines Teilraumes ( STMLU 1991)
- Regionales Strategiekonzept Landkreis Nürnberger Land, 3. Teilabschnitt (RRV 1998)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Lauf a. d. Pegnitz (ORTSPLANUNGSSTELLE FÜR MITTELFRANKEN 1993)

Im nächsten Schritt wurden mögliche Ansatzpunkte für ein Flächenmanagementkonzept herausgearbeitet, die in einem weiteren Diskussions- und Abstimmungsprozess mit Vertretern der Stadtverwaltung einer weiteren Überprüfung unterzogen wurden. Hierbei kam die



Berücksichtigung des projektspezifisch vorgegebenen Zeitrahmens als weiteres Kriterium zur Ableitung der Ansätze hinzu.

Die aktuelle Situation in Lauf a .d. P. und die daran geknüpften Probleme lassen für die zukünftige Stadtentwicklung nahezu keinen Spielraum in der Außenentwicklung erkennen. Wie bereits in Kapitel B.2 erläutert, ist aufgrund der topographischen und naturräumlichen Restriktionen sowie den Vorgaben der Regional- und Landesplanung die Stadt Lauf a. d. P. weitgehend an den Außengrenzen der Siedlungsflächenentwicklung angelangt. Die ohnehin nur geringen siedlungsstrukturellen Entwicklungsspielräume, die Anfang der 90er Jahre noch vorhanden waren, sind weitgehend ausgeschöpft. Die im Entwicklungsgutachten für den Großraum Nürnberg (STMLU 1991) aufgezeigten Entwicklungspotenziale sind mittlerweile verbindlich beplant.

Die Ausweisung von neuen großflächigen Gewerbegebieten im Außenbereich oder in den Ortsteilen lässt sich mit den derzeit gültigen Vorgaben der Regional- und Landesplanung nicht vereinbaren. Zum Teil würde dies auch den Vorgaben des FNP (1993) widersprechen (Ortsbildpflege).

Diese Situation muss für die Stadt Lauf a. d. P. aber keinen Stillstand in der Siedlungsentwicklung bedeuten. Es müssen andere Wege für die weitere Entwicklung gefunden werden, zumal Lauf im Entwicklungsgutachten zum Großraum Nürnberg von 1991 als eine Stadt mit verstärkter Siedlungsentwicklung vorgeschlagen wurde (STMLU 1991).

Als eine Lösungsmöglichkeit wird die Orientierung hin zu einer verstärkten Innenentwicklung empfohlen, d.h. die Nutzung der vorhandenen Potenziale in ausgewiesenen Wohn- und Gewerbegebieten durch Baulückenschließung, Nachverdichtung, Brachflächen- und Umnutzungsmanagement etc. Eine weitere Möglichkeit kann in der randlichen Erweiterung ausgewiesener Siedlungsflächen liegen. Dieser Weg ist jedoch in Hinsicht auf die Freiraumbearbeitung nicht immer konfliktfrei, da mögliche Erweiterungen mit bestehenden Restriktionen kollidieren können.

Nach den Aussagen des Entwicklungsgutachtens zum Großraum Nürnberg wird jedoch die Mobilisierung und Aktivierung brachliegender Baugrundstücke für Lauf a. d. P. zukünftig eine der wichtigsten Aufgaben sein (STMLU 1991).

Im Rahmen von Abstimmungsgesprächen mit der Regionalen Planungsstelle Mittelfranken wurden diese Probleme und Ansätze für mögliche Lösungen diskutiert. Die im Rahmen der Gespräche aufgezeigten Lösungen wurden in die Entwicklung von 5 Flächenmanagementansätzen integriert, welche in Tabelle B/4.1 kurz vorgestellt werden:

Tab. B.4/1: Ansätze für integriertes Flächenmanagement in Lauf a. d. Pegnitz

- |   |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. <b>Baulückenmanagement für Wohnen</b><br/>Erstellung eines Baulückenkatasters mit Beurteilung der inneren und äußeren Flächenqualitäten und des Realisierungspotenzials</li><li>2. <b>Brachflächen- und Umnutzungsmanagement</b><br/>Realisierung von Brachflächen- und Umnutzungspotenzialen, Einordnung der Flächenpotenziale und Flächenqualitäten unter veränderten Gesichtspunkten</li><li>3. <b>Flächenmanagement für Gewerbeflächen</b><br/>Erfassung und Bewertung von Lückenschluss-, Erweiterungs- und Umwidmungs-Potenzialen in Gewerbegebieten</li><li>4. <b>Interkommunale Gewerbestandorte</b><br/>Interkommunale Kooperation mit Ausnutzung von Synergieeffekten bei der Suche und Erschließung neuer Gewerbestandorte</li><li>5. <b>Kompensationsflächenmanagement</b><br/>Verfahrenserleichterung bei Siedlungsentwicklungsvorhaben durch frühzeitige Vorhaltung von Kompensationsflächen</li></ol> |
|---|

Der in der zukünftigen Siedlungsentwicklung einzuschlagende Weg stellt sicherlich eine große Herausforderung dar, da er den klassischen Vorstellungen der Stadtplanung und Siedlungsentwicklung durch vorwiegende Flächenneuanspruchnahme nicht bzw. nur bedingt folgt.

Im folgenden Kapitel werden die oben aufgeführten möglichen Flächenmanagementansätze näher dargestellt und auf ihre spezifische Anwendbarkeit bezüglich der derzeitigen Situation in Lauf a. d. P. überprüft.

## B.4.2 Vergleichende Bewertung der Flächenmanagementansätze

### B.4.2.1 Baulückenmanagement - Wohnen

Ein Baulückenmanagement – Wohnen beinhaltet die Erstellung eines Baulückenkatasters für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen einschließlich einer Beurteilung der erfassten Baulücken hinsichtlich ihres Schließungspotenzials.

Nach § 200 Abs. 3 BauGB wird die Erstellung von Baulückenkatastern grundsätzlich ermöglicht: „ Die Gemeinde kann sofort oder in absehbarer Zeit bebaubare Flächen in Karten oder Listen auf der Grundlage eines Lageplans erfassen, der Flur- und Flurstücksnummer, Straßennamen und Angaben zur Grundstücksgröße enthält (Baulandkataster). Sie kann die Flächen in Karten oder Listen veröffentlichen, soweit der Grundstückseigentümer nicht widersprochen hat....“

Die Erfassung und Bewertung von potenziellen Baulücken mit dem Schwerpunkt Wohnen erfolgt dabei in Gebieten mit rechtskräftig ausgewiesenen Bebauungsplänen sowie im Innenbereich (§34 BauGB).

Ziel des Baulückenmanagements ist es, das Flächen- und Nachverdichtungspotenzial im Bestand zu erfassen und die geeignetsten und realisierungsnahen Flächen für eine Bebauung heraus zu filtern. In diesem Rahmen sind auch die möglichen Gründe für das Vorhandensein der Baulücken zu klären (z. B. fehlende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, zu hohe Preisvorstellungen, mögliche Festsetzungen im B-Plan etc).

Grundlage für die Erfassung bilden digitale S/W- Luftbilder des Landesvermessungsamtes Bayern (Maßstab 1:5.000) sowie Katasterpläne und Bauplandateien, in denen die in den einzelnen Baugebieten bereits bebauten Grundstücke erfasst sind. Im einzelnen werden folgende Kriterien erfasst:

- Lage und Größe
- geltendes Baurecht
- bestehende Baudichte im Gebiet
- Festsetzungen im B-Plan
- Besitzverhältnisse
- ökologische Qualitäten
- Nachverdichtungspotenziale

Anschließend erfolgt eine Beurteilung der Baulücken im Hinblick auf Realisierungschancen, d.h. eine mögliche Schließung der Baulücke. Dazu sind im Rahmen eines konsequenten Baulückenmanagements neben der flurstücksbezogenen Auswertung der vorhandenen Unterlagen und Recherchen vor Ort in einem weiteren Schritt auch Einzelgespräche mit den Eigentümern erforderlich, um mögliche Gründe für das Vorhandensein der jeweiligen Baulücke zu klären. Nach der Erhebung der Baulücken und Einpflegen der Daten in das Baulückenkataster können die entsprechenden Eigentümer gezielt ermittelt und angesprochen werden.

Allerdings ist davon auszugehen, dass nicht alle Baulücken geschlossen werden können. Erfahrungen in anderen Städten zeigen, dass oft ein gewisser Restbestand an Baulücken mittel- und auch längerfristig bestehen bleibt. In Forchheim wurde 1984 mit der Erstellung eines Baulückenkatasters begonnen. Insgesamt hat der Bestand an Baulücken ca. 26 % des Wohnungsbestandes ausgemacht. Bis 1994 konnten unter Berücksichtigung zusätzlich geschaffener Baurechte der Baulückenbestand auf knapp 16 % reduziert werden.

Die Ersterstellung eines Baulückenkatasters bedeutet für die betroffenen Kommunen einen gewissen Aufwand, der jedoch in starkem Umfang von der Güte und Aktualität der vorhandenen Daten- und Informationsgrundlagen abhängt. Eine Umsetzung des Baulückenkatasters kann auf der Grundlage einer GIS-gestützten Datenbank bzw. auf der Grundlage digitaler Karten (z.B. Katasterpläne) mit einer Datenbankverknüpfung (z.B. EXCEL) erfolgen. Hierdurch wird die Bearbeitung und regelmäßige Aktualisierung des Katasters deutlich erleichtert. Eine solche Datenbank wurde im Rahmen dieses Projektes für die Projektpartnerstadt Forchheim entwickelt.

#### **B.4.2.2 Brachflächen- und Umnutzungsmanagement**

Ein Brachflächen- und Umnutzungsmanagement beinhaltet die Erfassung von Brachflächen und gewerblich genutzten Flächen im Bestand, bei denen derzeit oder zukünftig Wieder- bzw. Umnutzungspotenziale bestehen.

Häufig unterliegen altindustrialisierte Standorte erheblichen wirtschaftlichen Umstrukturierungsprozessen. Ganze Betriebe oder Niederlassungen können aufgegeben werden, es finden Verlagerungen oder Zusammenlegungen einzelner Standorte statt. Dadurch können ggf. ganze Flächen oder Teilflächen von Produktionsstandorten für eine Wieder-/Umnutzung zur Verfügung stehen.

Oft kann eine erneute Nutzung über den Markt erreicht werden. Im Falle eines Brachfallens der Flächen besteht öffentlicher Handlungsbedarf, um diese Flächen einer erneuten Nutzung zuzuführen. Dazu ist eine Analyse möglicher Hemmnisse erforderlich, die einer weiteren Nutzung im Wege stehen könnten (AKADEMIE FÜR TECHNIKFOLGEABSCHÄTZUNG 1999).

Brachflächen- und Umnutzungsmanagement hat auch vor dem Hintergrund der militärischen Konversionsflächen an weiterer Bedeutung gewonnen. Durch den Rückzug der stationierten militärischen Kräfte sind in verschiedenen Regionen große Bereiche ehemals militärisch genutzter Flächen frei geworden (Kasernenflächen und Wohnquartiere, Übungs- und Flugplätze), die einer neuen Nutzung zugeführt werden müssen.

Einen weiteren Aspekt stellt die veränderte Liegenschaftspolitik großer Konzerne dar. Lange wurde Grundbesitz als Teil des Betriebsvermögens betrachtet. In letzter Zeit jedoch werden diese Flächen zunehmend unter Kosten- und Einsparungsgesichtspunkten und der Ertrags- und Verwertungsgesichtspunkten analysiert. Dies bedeutet, dass der vorhandene Immobilienbestand zunehmend kritisch bewertet wird, auch im Hinblick auf Nutzungsänderungen und Vermarktungsmöglichkeiten.

Hier setzt die Strategie des Brachflächen- und Umnutzungsmanagements an. Die Grundlage hierfür stellt die detaillierte Erfassung der Flächen dar, die je nach Größe der Stadt über ein Kataster erfolgen sollte.

Die wesentlichen Kriterien der Erfassung bilden:

- Flächengröße
- Zuschnitt
- Eigentumsverhältnisse
- vorhandene Bausubstanz
- Bau- und Planungsrecht
- angrenzende Nutzungen
- verkehrliche und technische Erschließung
- Altlasten
- ökologische Qualitäten.

Die Daten können in einer eigenen Datenbank angelegt werden. Sinnvoll ist aber auch eine Integration in vorhandene Gewerbeflächen-Informationssysteme, wie sie beim Amt für Wirt-

schaftsförderung bestehen oder von der Industrie- und Handelskammer geführt werden z.B. das Standort Informationssystem (SISBY) der Industrie- und Handelskammer Bayern, in Zusammenarbeit mit dem Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Verkehr und Transport.

#### **B.4.2.3 Gewerbeflächenmanagement**

Ziel des Gewerbeflächenmanagements ist die Erfassung und Bewertung potenzieller Baulücken in Gewerbegebieten, die Ermittlung von Potenzialen zur Umwidmung von im FNP ausgewiesenen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen sowie die Überprüfung von Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Gewerbegebiete.

Vergleichbar mit dem Ansatz Baulückenmanagement – Wohnen werden hier ebenfalls im Bestand vorhandene Flächenpotenziale erfasst und hinsichtlich ihrer Nutzung und Realisierbarkeit bewertet. Vorhandene Infrastrukturausstattung sowie Nachbarnutzungen oder die Nähe zu sonstigen Vorbelastungen (z. B. Emissionsquellen) können eventuell eine Erweiterung von bestehenden Gewerbegebieten bzw. die Umwidmung ausgewiesener Gebiete erleichtern, die bislang noch nicht für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen waren.

Die Charakterisierung der Flächen erfolgt anhand folgender Kriterien:

- Lage und Größe
- Baurecht
- aktuelle Nutzung
- Umnutzungswahrscheinlichkeiten (kurz-, mittel-, langfristig)
- empfindliche Nachbarnutzungen
- Altlasten
- immissionsrechtliche Auflagen
- ökologische Qualitäten
- Erschließung
- sonstige Vorgaben/Rahmenbedingungen der Stadtplanung.

Anschließend erfolgt eine Bewertung der ermittelten Potenziale hinsichtlich einer Realisierbarkeit vergleichbar des Ansatzes Baulückenmanagement - Wohnen. Auch hier ist die Erstellung einer GIS-gestützten Datenbank, auf der Grundlage digitaler Karten und einer Datenbankverknüpfung zu empfehlen, um die einmal erhobenen Daten einfacher verwalten, aktualisieren und abrufen zu können.

#### B.4.2.4 Interkommunale Gewerbestandorte

Ausschlaggebend für den Wunsch nach einer Ansiedlung von Gewerbebetrieben für die Kommunen sind neben der Schaffung von Arbeitsplätzen auch die Einnahmen aus der Gewerbesteuer. Diese stellen für viele Städte und Gemeinden eine wichtige Einnahmequelle für den Kommunalhaushalt dar.

Zunehmender Nutzungsdruck auf die Flächen, Verschärfung der interkommunalen und regionalen Konkurrenz sowie die steigenden Wohn- und Erholungsansprüche machen für immer mehr Kommunen eine Kooperation über Gemeindegrenzen hinweg erforderlich.

Vor diesem Hintergrund findet die Möglichkeit der Planung neuer Gewerbegebiete im Rahmen einer interkommunalen Kooperation bisher noch nicht die weite Verbreitung, obwohl sie bei dem Wunsch nach Arbeitsplätzen in der Region und einer Verbesserung des kommunalen Finanzhaushalt für jede beteiligte Gemeinde durchaus eine Alternative darstellen. Auch im Hinblick auf die Bemühungen um eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und deren Handlungsfelder wie haushälterische Bodenpolitik und ökologisch orientiertes Flächenmanagement kann die interkommunale Zusammenarbeit einen wichtigen Ansatzpunkt darstellen, da sich hier durch Synergieeffekte günstige Änderungen von Konstellationen ergeben können, durch die sich neue Potenziale erschließen. Im Folgenden werden Vorteile, die sich für eine Gemeinde bei der Beteiligung an einer interkommunalen Kooperation im Zuge einer Siedlungsflächenerschließung ergeben können, aufgeführt:

- teilweise Kostenentlastung für die Gemeinden, die die Flächen bereitstellen (Ankauf, Erschließung, Zinsen, etc.)
- Konfliktvermeidung für andere beteiligte Gemeinden im Hinblick auf Flächenneuausweisung und die damit verbundenen Kosteneinsparungen für Entwicklung der Flächen
- Lenkung der Kooperation auf infrastrukturell günstige Standorte mit der Möglichkeit der Schaffung regional bedeutsamer Entwicklungsschwerpunkte.

Um den Aspekten der nachhaltigen Stadtentwicklung sowie dem Ansatz des integrierten Flächenmanagements gerecht zu werden, ist die Auswahl geeigneter Standorte an bestimmte Kriterien gebunden. Ein wesentliches Kriterium stellt der Anschluss an vorhandene Gewerbe- und Siedlungsgebiete dar, um einer weiteren Zersiedelung der Landschaft vorzubauen sowie die vorhandene Infrastruktur nutzen zu können (Reduzierung des Erschließungsaufwands).

Die Auswahl möglicher Flächen erfolgt anhand nachfolgender Kriterien:

- Lage (Anschluss an vorhandene Gewerbe- und Siedlungsgebiete, optional Lage an bzw. im Bereich der gemeinsamen Gemeindegrenze)
- Verkehrsanbindung (regional, überregional)
- Flächengröße
- Infrastruktur
- empfindliche Nachbarnutzungen
- ökologische Qualitäten.

#### **B.4.2.5 Kompensationsflächenmanagement**

Die geänderte Eingriffsregelung nach BauGB zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft erfordert eine Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung bereits auf der Ebene der Flächennutzungs- und Bebauungsplanung und nicht erst auf der Stufe der einzelnen Baugenehmigung. Für Kommunen besteht damit die Notwendigkeit, im Gemeindegebiet geeignete Flächen für Ausgleich und Ersatz vorzuhalten.

Eine Möglichkeit der Erfassung, Bewertung und Fortschreibung dieser Flächen kann mit Hilfe eines sogenannten Kompensationskatasters erfolgen.

Neben einer Erfassung und Bewertung der Flächen hinsichtlich relevanter Kriterien wie

- Lage und Größe
- Eigentumsverhältnisse
- ökologische Bestandssituation und Wertigkeit
- mögliche Aufwertungspotenziale
- ggf. planerische Vorgaben der Stadt,

sind Vorschläge für Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen festzulegen, die innerhalb dieses Katasters gespeichert werden können.

Eine Möglichkeit ist die GIS-gestützte Erstellung des Katasters auf der Grundlage digitaler Kartengrundlagen und einer Datenbankverknüpfung.



### B.4.3 Auswahl geeigneter Ansätze für integriertes Flächenmanagement in Lauf a. d. Pegnitz

Die Auswahl geeigneter Flächenmanagementansätze für eine Weiterentwicklung zu entsprechenden Strategielinien für die beteiligten Städte erfolgte im Hinblick auf die im Projektantrag aufgestellten Bedingungen an ein Flächenmanagementkonzept. Neben diesen theoretischen Anforderungen war das zentrale Ziel, für die einzelnen Städte problemorientierte Konzepte mit konkreten Lösungsvorschlägen zu erarbeiten.

Nach der fachlichen Vorauswahl und Beurteilung durch die Gutachter wurden die in den Kapiteln B.4.2 vorgestellten Flächenmanagementansätze Vertretern der Stadtverwaltung vorgestellt, um in einer gemeinsamen Diskussion im Hinblick auf die Problemlage der Stadt die zur weiteren Ausarbeitung vorgesehenen Ansätze auszuwählen.

Als zusammenfassende Darstellung der durchgeführten Bewertung sind in Tabelle B.4/2 die überprüften Flächenmanagementansätze mit der Ihnen zugrunde liegenden Vorgehensweise und ihrer jeweiligen spezifischen Eignung für eine Anwendung in Lauf a. d. P. aufgeführt.

Tab. B.4/2: Bewertung der Ansätze für integriertes Flächenmanagement in Lauf a. d. P.

Ansatz	Erfüllung von Vorgaben einer nachhaltigen Stadtentwicklung	Eignung / Bewertung für Lauf a.d. Pegnitz
<b>Baulücken-Management - Wohnen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzung von Baulücken im bereits bestehenden Bestand                      → Minimierung der Flächenneuanspruchnahme (Freiraumschutz)                      → Ressourcenschonende Steuerung des Baulandangebots und der Baulandnachfrage</li> <li>• Nutzung vorhandener Infrastruktur durch Nachverdichtung                      → Kostenersparnis durch Wegfall des Planungs- und Erschließungsaufwandes für neue Bauflächen                      → bessere Ausschöpfung und Erweiterung der vorhandenen Nutzungspotenziale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenzial an Baulücken vorhanden</li> <li>• Bisher keine konsequente Verfolgung der Baulückenproblematik durch Baulückenkataster u. ä.</li> </ul>
<b>Brachflächen- und Umnutzungsmanagement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wiedernutzung von Flächen und Gebäuden im Bestand                      → Reduzierung des Zuwachses bebauter Siedlungsflächen                      → Reduzierung neuer Bodenversiegelung</li> <li>• Nutzung vorhandener Infrastruktur                      → Kostenersparnis durch Wegfall des Planungs- und Erschließungsaufwandes für neue Bauflächen                      → bessere Ausschöpfung und Erweiterung der vorhandenen Nutzungspotenziale</li> <li>• Verdichtung und Nutzungsmischung                      → Aufwertung von Gewerbegebieten durch Neuansiedlung von Betrieben arbeitsplatzintensiver bzw. zukunftsorientierter Branchen                      → Bewertung der Flächenpotenziale und Flächenqualitäten unter neuen Gesichtspunkten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erkennbares Brachflächen- und Umnutzungspotenzial an Gewerbeflächen derzeit zu gering für eine Verfolgung dieses Ansatzes</li> </ul>

Ansatz	Erfüllung von Vorgaben einer nachhaltigen Stadtentwicklung	Eignung / Bewertung für Lauf a.d. Pegnitz
<b>Gewerbe flächen- management</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzung von Baulücken im Bestand → Minimierung der Flächenneuinanspruchnahme (Freiraumschutz)</li> <li>• Erweiterung bestehender Gewerbegebiete → Nutzung bzw. Erweiterung vorhandener Infrastruktur → Konzentration von Belastungen (z. B. Emissionen, Landschaftsbild u.a. Randwirkungen)</li> <li>• Umwidmung von im FNP anderweitig ausgewiesenen Bauflächen als gewerbliche Bauflächen → Kostenersparnis durch Verringerung des Planungsaufwandes gegenüber Neuausweisungen → flexiblere Steuerung des Baulandangebots und der Baulandnachfrage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenzial vor allem im Bezug auf Erweiterungen von bestehenden Gewerbegebieten ist vorhanden</li> <li>• als prioritärer Ansatz bei der Suche nach gewerblichen Bauflächen empfohlen</li> </ul>
<b>Interkommunale Gewerbe- standorte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interkommunale Kooperation bei der Suche und Erschließung neuer Gewerbebestände → Kostenentlastung für Kommunen, welche die Flächen bereitstellen</li> <li>→ Konfliktvermeidung (Freiraumschutz) für andere beteiligte Kommunen bei Flächenausweisungen</li> <li>→ Konfliktvermeidung bei an Nachbarkommunen angrenzenden Flächenausweisungen</li> <li>→ Reduzierung regionaler Stoffaustauschprozesse</li> <li>→ Lenkung der Kooperation auf infrastrukturell günstige Standorte mit der Möglichkeit der Schaffung regional bedeutsamer Entwicklungsschwerpunkte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• als Ansatz bei der Suche nach gewerblichen Bauflächen empfohlen</li> </ul>
<b>Kompensations- flächen- Management</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorausschauende Kompensation der Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke → Erleichterung von Ausweisungen durch frühzeitige Klärung von Kompensationskonflikten</li> <li>→ Integration von Kompensationsmaßnahmen in übergeordnetes Landschaftsentwicklungskonzept</li> <li>→ Erhaltung und Vernetzung klimawirksamer Freiflächen</li> <li>→ Erhaltung zusammenhängender Freiräume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• möglicher Konflikt zu bestehenden Planungsansätzen (Integration in zu überarbeitenden Landschaftsplan)</li> <li>• Einseitige Betrachtung des Flächenmanagements, da Aspekte des Städtebaus nur indirekt berührt werden</li> </ul>

Die Bewertung der vorgestellten Flächenmanagementansätze und die Abstimmung mit den Vertretern der Stadt Lauf a. d. P. hat ergeben, dass die detaillierte Durchführung eines einzelnen ausgewählten Flächenmanagementkonzeptes wenig geeignet erscheint, Lösungen für die vorhandenen Probleme in Lauf aufzuzeigen. Daher wurde vereinbart, für die Stadt Lauf a. d. P. ein breiteres Spektrum von geeigneten Flächenmanagementansätzen zu Strategielinien zu entwickeln und die einzelnen Strategien anhand von konkreten Beispielen in der Stadt Lauf a. d. P. modellhaft vorzustellen.

Entsprechend der durchgeführten Bewertung und der anschließenden Diskussion mit Vertretern der Stadtverwaltung wurden für die Stadt Lauf a. d. P. folgende Flächenmanagementansätze weiter verfolgt:

- 1) **Baulückenmanagement - Wohnen**
- 2) **Gewerbeflächenmanagement (Baulücken, Umwidmung, Erweiterungspotenziale)**
- 3) **Interkommunale Gewerbebestände**

Die Ansätze „Brachflächen- und Umnutzungsmanagement“ sowie „Kompensationsflächenmanagement“, für die sich in Lauf derzeit kein ausreichender Bedarf bzw. eine zu geringe Eignung ergab, wurden nicht weiter verfolgt.

## **B.5 Methodische Vorgehensweise zur Anwendung ausgewählter Strategielinien in Lauf a.d. Pegnitz**

### **B.5.1 Struktur der Vorgehensweise**

Die beispielhafte Anwendung der ausgewählten Strategielinien erfolgte anhand eines 3-stufigen Verfahrens in verschiedenen Beispielgebieten innerhalb des Stadtgebietes von Lauf a. d. P.

#### **• Stufe 1 – Vorauswahl der Beispielgebiete**

Die Vorauswahl der untersuchten Beispielgebiete für die einzelnen Strategielinien erfolgte in einem ersten Schritt auf der Grundlage des FNP und dem Plan „Bebauungspläne der Stadt Lauf“.

Anhand dieser Pläne wurden zunächst potenziell geeignete Gebiete für die einzelnen Strategielinien ausgewählt. Mit Hilfe digitaler S/W - Luftbilder wurden spezifische Flächen abgegrenzt. Nach dieser Vorauswahl fand die Erhebung der Festsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne und eine Begutachtung der Flächen vor Ort statt.

Im Rahmen der Vorauswahl der Flächen im FNP und dem Abgleich mit dem Plan „Bebauungspläne der Stadt Lauf“ wurde der Teilaspekt „Umwidmung von im FNP anderweitig ausgewiesener Bauflächen in gewerbliche Bauflächen“ aus der Strategielinie „Gewerbeflächenmanagement“ herausgenommen, da für die im FNP der Stadt Lauf ausgewiesenen Wohnbauflächen bereits rechtskräftige B-Pläne vorliegen bzw. diese sich im Aufstellungsverfahren befinden. Eine Umwidmung rechtskräftiger Wohngebiete in gewerbliche Bauflächen ist daher aus rechtlichen Gründen auszuschließen.

#### **• Stufe 2 – Einzelbewertung der Flächen anhand eines Kriterienkatalogs**

In einem ersten Schritt wurden die Bebauungspläne hinsichtlich ihrer Festsetzungen ausgewertet sowie im Falle der Strategielinie „Baulückenmanagement - Wohnen“ die einzelnen Baulücken in den Beispielgebieten erfasst.

Anschließend erfolgte eine genauere Charakterisierung der Flächen. Kriterien ergaben sich hierzu aus den Aussagen des FNP mit integriertem Landschaftsplan (1993) und Angaben der Unteren Naturschutzbehörde.

- **Stufe 3 – Einschätzung der Strategielinien und ihrer Umsetzbarkeit sowie Handlungsempfehlungen**

Die abschließende, in Kap. B.6.2 zusammenfassend durchgeführte Einschätzung der Strategielinien erfolgte anhand der Ergebnisse und Erfahrungen mit den modellhaft durchgeführten Bewertungsverfahren. Im Hinblick auf die jeweilig erfassten Flächenpotenziale wurden Prognosen hinsichtlich einer Realisierbarkeit der verfolgten Strategielinie erarbeitet. Abschließend werden Handlungsempfehlungen gegeben, wie die untersuchten Ansätze in Lauf a.d. P. umgesetzt werden können.

Wichtige Datengrundlagen und –quellen waren hier neben dem FNP der Stadt Lauf a.d. P. (1993) der Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken (1998) und Gespräche mit der regionalen Planungsstelle Mittelfranken, das Inselgutachten zum Großraum Nürnberg (STMLU 1991), Erhebungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nürnberg Land sowie Informationen von Vertretern der Stadtverwaltung.

## **B.5.2 Vorauswahl und Bewertung der Beispielgebiete**

Im folgenden werden Vorgehensweise und Kriterienkataloge für die ausgewählten Ansätze dargestellt:

### **B.5.2.1 Baulückenmanagement Wohnen / Gewerbe**

Aufgrund der gleichen Vorgehensweise werden unter diesem Punkt die Strategielinie „Baulückenmanagement Wohnen“ und der Teilaspekt „Nutzung von Baulücken“ aus der Strategielinie „Gewerbeflächenmanagement“ gemeinsam behandelt.

#### **Stufe 1 – Vorauswahl der Beispielgebiete**

In dem ersten Schritt wurden die im FNP ausgewiesenen Wohnbauflächen und Gewerbeflächen aufgenommen und anschließend mit dem Plan „Bebauungspläne der Stadt Lauf“ abgeglichen. Mit Hilfe dieses Planes wurde überprüft, ob ein verbindlicher Bebauungsplan vorliegt, ob ein Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren befindlich ist oder ob kein Bebauungsplan vorliegt.

Anschließend erfolgte eine Bewertung und Abgrenzung geeigneter Beispielgebiete auf der Grundlage von S/W - Luftbildern. Die Wohn- und Gewerbegebiete wurden stichpunktartig auf das Vorhandensein von Baulücken untersucht. Die so ausgewählten Flächen wurden anschließend vor Ort begutachtet.

## Stufe 2 - Einzelbewertung der Flächen anhand eines Kriterienkatalogs

In der nachfolgenden Abbildung werden tabellarisch die für die Einzelbewertung verwendeten Kriterien aufgeführt.

Abb. B.5/1: Baulückenmanagement – Kriterienkatalog zur Einzelbewertung der Flächen

- Auswertung der Bebauungspläne hinsichtlich der Festsetzungen
  - Art der baulichen Nutzung
  - Zahl der Vollgeschosse
  - Grundflächenzahl (GRZ)
  - Geschossflächenzahl (GFZ)
  - Bauweise
- Erfassung der einzelnen Baulücken
  - Lage der Baulücke (Straße, Hausnummer, ggf. Flurstücksnummer)
  - Eigentümer (privat)
  - derzeitige Nutzung
  - Erschließung (ja, nein)
  - angrenzende Nutzungen
  - ökologische Qualitäten der Fläche :
    - Schutzgebiet nach BayNatSchG
    - Wasserschutzgebiet
    - bedeutsame Fläche nach der Biotopkartierung
    - klimatisch bedeutsame Flächen
  - Verkaufsbereitschaft

Die Erhebung der Baulücken in den einzelnen Baugebieten erfolgte anhand von S/W - Luftbildern (Bayerisches Landesvermessungsamt, Maßstab 1:5.000). Die Anzahl der Baulücken wurde abgeschätzt und stichpunktartig im Gelände überprüft. Im Weiteren wurden nicht alle Baulücken in den Beispielgebieten detailliert mit allen Kenndaten erfasst, sondern nur Teilflächen. Informationen zur Verkaufsbereitschaft und mögliche Gründe für eine fehlende Verkaufsbereitschaft konnten im Rahmen dieser Untersuchung nicht erhoben werden. Eine erste Einschätzung wurde von Vertretern der Stadtverwaltung vorgenommen. Die angegebenen Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Ziel war es, die Vorgehensweise abzuklären sowie abzuschätzen, ob ein Potenzial vorhanden ist und das Baulückenmanagement eine Möglichkeit der Innenentwicklung darstellt.

### B.5.2.2 Erweiterungsmöglichkeiten vorhandener Gewerbegebiete

Die Abschätzung der Erweiterungsmöglichkeiten von bestehenden Gewerbegebieten bildet einen zentralen Teilaspekt der Strategielinie „Gewerbeflächenmanagement“.

#### Stufe 1 - Vorauswahl der Beispielgebiete

In einem ersten Schritt wurde eine Negativ-Liste erarbeitet, die bestimmte Flächen aufgrund ihrer Empfindlichkeit bzw. Bedeutung aus der Auswahl ausschließen. Dies waren im Einzelnen:

- Waldflächen (Bannwald)
- naturschutzfachlich bedeutsame Flächen (Schutz nach BayNatSchG und Flächen der Biotopkartierung)
- Wasserschutzgebiete (Schutzgebiete für Grund- und Quellwassergewinnung)
- ausgewiesene Überschwemmungsgebiete

Anschließend erfolgte eine Auswertung des FNP hinsichtlich möglicher Flächenpotenziale. Diese wurden anhand der S/W - Luftbilder genauer abgegrenzt. Unter Berücksichtigung der Ausschlusskriterien wurde eine genaue Abgrenzung der Flächen vorgenommen.

#### Stufe 2 - Einzelbewertung der Flächen anhand eines Kriterienkatalogs

In der anschließenden Abbildung werden die Kriterien aufgeführt, auf deren Grundlage die Einzelbewertung der Beispielflächen erfolgte.

Abb. B.5/2: Erweiterung von Gewerbegebieten – Einzelbewertung der Flächen

- Vorgaben der regionalen Fachplanung
- Verkehrsanbindung (Autobahn, klassifiziertes Straßennetz)
- Flächengröße
- Vermeidung von Emissionskonflikten / Umfeldnutzungen
  - Entfernung zu störungsempfindlichen Nutzungen,
  - Vermeidung der Durchquerung von Wohngebieten durch Gewerbeverkehr
- Erschließung
  - Einfach möglich
  - Schwierig
- Beschränkungen
  - Geringer Grundwasserflurabstand
  - Hochspannungsfreileitungen
  - Geländeneigung
  - Sonstiges
- Ökologische Qualitäten
  - Schutzgebiete nach BayNatSchG
  - Biotopkartierung
  - Wasserschutzgebiet
  - Klimatisch bedeutsame Fläche
- Bodendenkmal

Aufgrund der in Stufe 1 aufgeführten Restriktionen konnte nur eine Beispielfläche ausgewählt werden. Eine zweite Beispielfläche wurden auf Vorschlag der regionalen Planungsstelle Mittelfranken in die Bewertung mit aufgenommen. Die Testflächen wurden vor Ort begutachtet. Ziel sollte sein, abzuschätzen, ob generell Flächenpotenziale vorhanden sind und hier Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.

### **B.5.2.3 Interkommunale Gewerbestandorte**

#### **Stufe 1 – Vorauswahl der Flächen**

In einem ersten Arbeitsschritt wurde anhand eines Kriterienkatalogs eine Positiv/Negativ-Liste erarbeitet, mit deren Hilfe eine erste Abgrenzung potenziell geeigneter Flächen vorgenommen werden konnte. Im einzelnen waren dies folgende Kriterien:

- Waldflächen (Bannwald)
- naturschutzfachlich bedeutsame Flächen (Schutz nach BayNatSchG und Flächen der Biotopkartierung)
- Wasserschutzgebiete
- ausgewiesene Überschwemmungsgebiete
- Gemeindegrenze
- Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen

Des Weiteren wurde der FNP hinsichtlich möglicher Ziele der Entwicklung der Ortsteile ausgewertet. Abschließend wurden potenziell geeignete Flächen ausgewählt.



## Stufe 2 - Einzelbewertung der Flächen anhand eines Kriterienkatalogs

In der anschließenden Abbildung werden die Kriterien dargestellt, anhand derer die Einzelbewertung der Flächen erfolgte.

Abb. B.5/3: Interkommunale Gewerbestandorte – Einzelbewertung möglicher Flächen

- Vorgaben der regionalen Fachplanung
- Erweiterung oder Ergänzung vorhandener gewerblicher Ansätze
  - Möglichkeit der Nutzung vorhandener Infrastruktur
  - Verringerte Akzeptanzprobleme
- Verkehrsanbindung (Autobahn, klassifiziertes Straßennetz)
- Flächengröße
- Vermeidung von Emissionskonflikten / Umfeldnutzungen
  - Entfernung zu störungsempfindlichen Nutzungen,
  - Vermeidung der Durchquerung von Wohngebieten durch Gewerbeverkehr
- Erschließung
  - Vorhanden
  - Nicht vorhanden
- Beschränkungen
  - Geringer Grundwasserflurabstand
  - Hochspannungsfreileitungen
  - Geländeneigung
  - Sonstiges
- Vorbelastungen
  - Altlasten
- Ökologische Qualitäten
  - Schutzgebiete nach BayNatSchG
  - Bedeutsame Fläche nach Biotopkartierung
  - Wasserschutzgebiet
- Bodendenkmal

Aufgrund der in Stufe 1 aufgeführten Kriterien konnte nur ein Gebiet abgegrenzt werden, welches in Stufe 2 weitergehend untersucht wurde. Das ausgewählte Gebiet stellt auch einen Vorschlag der Regionalen Planungsstelle Mittelfranken dar.

### **B.5.3 Technische Umsetzung und Verknüpfungsmöglichkeiten**

Auf der Grundlage digitaler Flurkarten besteht prinzipiell die Möglichkeit, flurstücksscharf die Flächen zu erfassen und mit Hilfe einer Datenbankverknüpfung gezielt Informationen zu den einzelnen Flächen abzurufen und kartografisch aufzubereiten. Dies stellt die Grundlage für eine edv-technische, GIS-gestützte Bearbeitung dar.

Auf eine technische Umsetzung, d.h., eine edv-technische Bearbeitung der Strategielinien ist im Rahmen dieses Gutachtens verzichtet worden. Die Informationen wurden anhand der vorhandenen Unterlagen zu den einzelnen Flächen zusammengetragen und tabellarisch dargestellt. Schwerpunkt des Gutachtens ist die beispielhafte Anwendung der entwickelten Strategielinien an einzelnen Beispielflächen, um für die Stadt Lauf a. d. P. die jeweiligen Handlungsmöglichkeiten und die prinzipiellen Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

## **B.6 Modellhafte Anwendung verschiedener Strategielinien für integriertes Flächenmanagement in Lauf a.d. Pegnitz**

### **B.6.1 Vorauswahl der Beispielgebiete und Einzelbewertung der Flächenpotenziale**

#### **B.6.1.1 Strategielinie Baulückenmanagement - Wohnen**

- **Stufe 1**

Anhand der Auswertung des FNP und des Plans „Bebauungspläne der Stadt Lauf“ sowie eines Abgleichs mit den S/W - Luftbildern wurden folgende Beispielgebiete für die Strategielinie Baulückenmanagement - Wohnen festgelegt:

- Bebauungsplan Nr. 8 (Kunigundensiedlung)
- Bebauungsplan Nr. 37 (Rudolfshof)
- Flächen im Innenbereich (§34 BauGB) im Ortsteil Heuchling

- **Stufe 2:**

Auswertung der Bebauungspläne hinsichtlich der Festsetzungen

- Bebauungsplan Nr. 8 (Kunigundensiedlung)

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 8 liegt im Norden des Stadtgebietes von Lauf a. d. P. Im Westen grenzt die Bitterbachschlucht an, östlich liegen die Freiflächen des Kunigundenberges.

Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung:
- Zahl der Vollgeschosse: 2
- Grundflächenzahl: 0,3
- Geschossflächenzahl: 0,6
- Bauweise: Einzel- und Doppelhausbebauung
- Anzahl der Baulücken insgesamt (geschätzt): 10 - 12

In der nachfolgenden Tabelle B.6/1 erfolgt beispielhaft für eine Teilfläche des Bebauungsplangebietes eine detaillierte Erfassung der einzelnen Baulücken anhand verschiedener Kenndaten.

Tab.B.6/1: Kenndaten ausgewählter Baulücken im Bebauungsplangebiet 8

Nr.	1	2
<b>Lage der Baulücke</b>	Peter-Henlein-Straße	Adam-Kraft-Straße
<b>mögliche Anzahl der Bauplätze</b>	4	1 – 2
<b>Eigentümer</b>	privat	Privat
<b>derzeitige Nutzung</b>	Grünland	Grünland
<b>Erschließung</b>	Ja	Ja
<b>angrenzende Nutzung</b>	Wohnbebauung	Wohnbebauung
<b>ÖPNV Anbindung</b>	Vorhanden	Vorhanden
<b>ökologische Qualitäten</b>	-	-

In der nachfolgenden Abbildung B.6/1 sind die ausgewählten Baulücken des Bebauungsplangebietes dargestellt.

**Abb. B.6/1:** Ausgewählte Baulücken des Bebauungsplangebietes 8



- Bebauungsplan Nr. 37 (Rudolfshof)

Der Bebauungsplan Nr. 37 (Rudolfshof) liegt im Nordwesten von Lauf a. d. P. Im Norden und Westen grenzen die Waldflächen des Sebalder Reichswaldes an die Bebauung. Östlich liegen die Flächen der Bitterbachschlucht.

Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung:
- Zahl der Vollgeschosse: 1 (erdgeschossige Bebauung)
- Grundflächenzahl: 0,3
- Geschossflächenzahl: 0,6
- Bauweise: Einzelhausbebauung
- Anzahl der Baulücken insgesamt (geschätzt): 10 - 12

In der nachfolgenden Tabelle B.6/2 erfolgt beispielhaft für eine Teilfläche des Bebauungsplangebietes eine detaillierte Erfassung der einzelnen Baulücken anhand verschiedener Kenndaten.

Tab. B.6/2: Kenndaten ausgewählter Baulücken im Bebauungsplangebiet 37

Nr. der Baulücke	1	2	3	4
Lage der Baulücke	Leitmeritzer/ Aussiger Straße	Aussiger Straße	Komotauer Straße	Leitmeritzer Straße
mögliche Anzahl der Bauplätze	2 – 3	3	1	1
Eigentümer	privat	privat	privat	privat
derzeitige Nutzung	Grünland	Grünland	Grünland	Grünland
Erschließung	ja	ja	ja	ja
angrenzende Nutzung	Wohnbebauung	Wohnbebauung	Wohnbebauung	Wohnbebauung
ÖPNV Anbindung	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
ökologische Qualitäten	-	-	-	-

In der nachfolgenden Abbildung B.6/2 sind die ausgewählten Baulücken des Bebauungsplangebietes 37 dargestellt

**Abb. B.6/2:** Erfasste Baulücken des Bebauungsplangebietes 37



- Innenbereich Lauf – Heuchling

Vorgaben des BauGB:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“ (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB)“

Die Bebauungsstruktur der näheren Umgebung lässt sich wie folgt definieren:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung:
- Zahl der Vollgeschosse: 2
- Grundflächenzahl: 0,3
- Geschossflächenzahl: 0,6
- Bauweise: Einzel- und Doppelhausbebauung
- Anzahl der Baulücken insgesamt (geschätzt): 10 - 12

In der nachfolgenden Tabelle B.6/3 erfolgt beispielhaft für eine Teilfläche von Heuchling eine detaillierte Erfassung der einzelnen Baulücken anhand verschiedener Kenndaten.

Tab. B.6/3: Kenndaten ausgewählter Baulücken im Innenbereich Heuchling

Nr.	1	2
<b>Lage der Baulücke</b>	Ringstraße	Ringstraße / Sonnenstraße
<b>mögliche Anzahl der Bauplätze</b>	4	6 – 8
<b>Eigentümer</b>	privat	privat
<b>derzeitige Nutzung</b>	Grünland	Grünland
<b>Erschließung</b>	ja	ja
<b>angrenzende Nutzung</b>	Wohnbebauung	Wohnbebauung (z.T. Mehrfamilien- häuser)
<b>ÖPNV Anbindung</b>	vorhanden	vorhanden
<b>ökologische Qualitäten</b>	-	-

In der nachfolgenden Abbildung B.6/3 sind die ausgewählten Baulücken im Innenbereich Heuchling erfasst.



Abb.B.6/3: Ausgewählte Baulücken im Innenbereich Heuchling



In einer ersten Bewertung ist erkennbar, dass für mehrere Bereiche in Lauf a. d. P. Baulücken in Wohngebieten vorhanden sind, die ein ungenutztes Baulandpotenzial darstellen. Baulückenerhebungen in anderen Städten haben gezeigt, dass oft ein erhebliches Baulückenpotenzial vorhanden sein kann. In Forchheim z.B. hat eine Baulückenerhebung in 1984 ergeben, dass die Anzahl der Baulücken ungefähr 26 % des vorhandenen Gebäude bzw. Wohnungsbestandes betrug.

Für Lauf ist hier auf jeden Fall ein Potenzial der Innenentwicklung zu sehen, gerade vor dem Hintergrund, dass die Grenzen der Außenentwicklung erreicht sind. Weitere Möglichkeiten kann die Überprüfung der Nachverdichtungspotenziale in den Baugebieten hinsichtlich der Bauplatzgröße (Verkleinerung und damit die Schaffung von mehr Bauplätzen), Möglichkeit der Reihenhausbebauung, Bauen in der zweiten Reihe etc. ergeben.

## **B.6.1.2 Strategielinie Gewerbeflächenmanagement**

### **B.6.1.2.1 Teilaspekt Baulücken - Gewerbe**

#### **Stufe 1:**

Anhand des FNP und des Plans „Bebauungspläne der Stadt Lauf“ sowie eines Abgleichs mit den S/W - Luftbildern wurden folgende Beispielgebiete festgelegt:

- Bebauungsplan Nr. 16 (Wetzendorf) und westlich angrenzende Flächen
- Bebauungsplan Nr. 70 (Lauf Ost)

#### **Stufe 2:**

Auswertung der Bebauungspläne hinsichtlich der Festsetzungen

- Bebauungsplan Nr. 16 (Gewerbegebiet Wetzendorf)

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 liegt im Westen der Stadt Lauf. Die westliche Grenze des Gewerbegebietes bildet die Gemeindegrenze zu Röthenbach, die nördliche Grenze bildet die Staatsstraße 2241.

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet
- Anzahl der Baulücken insgesamt (geschätzt): 3

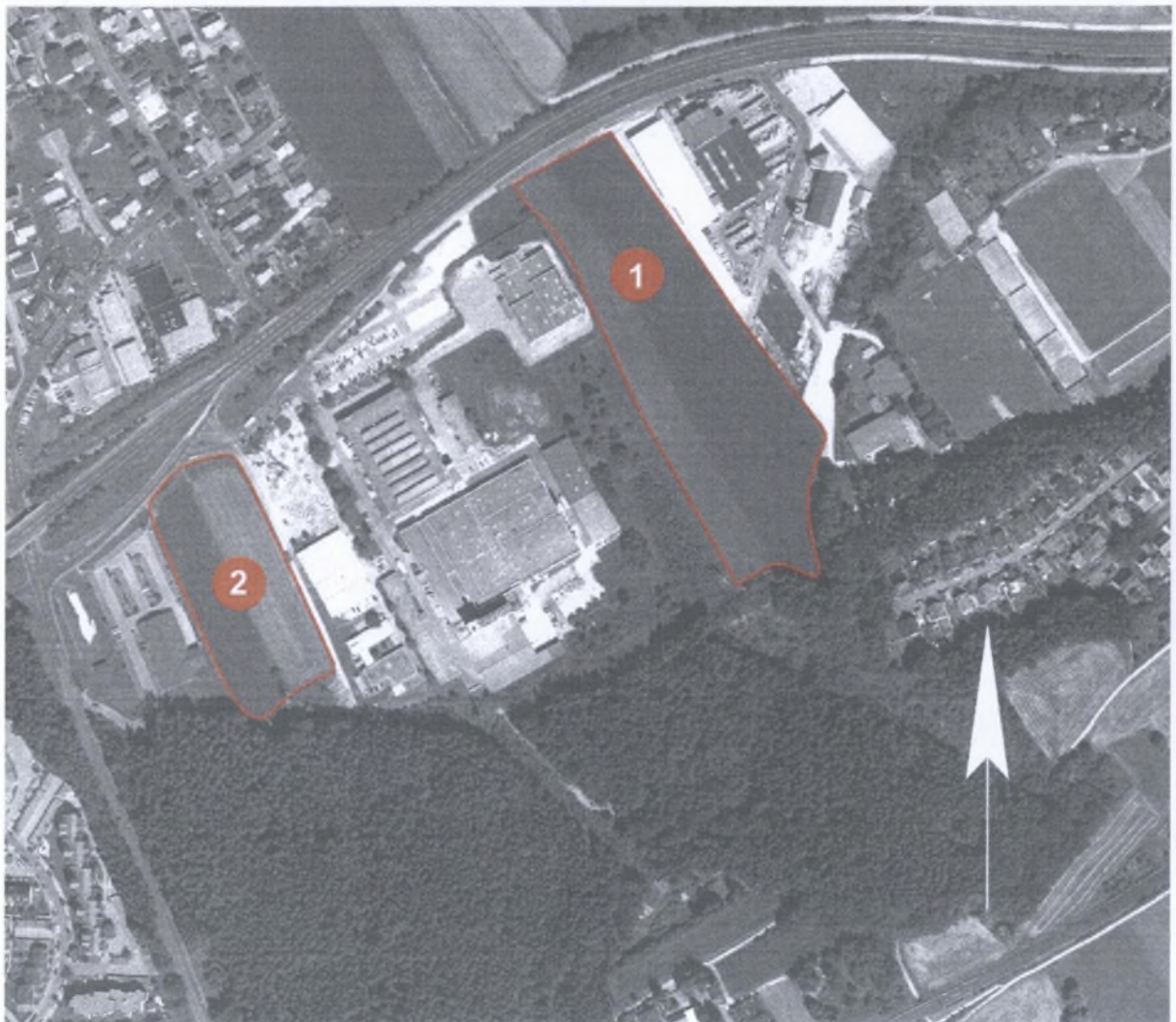
In der nachfolgenden Tabelle B.6/4 erfolgt beispielhaft für eine Teilfläche von Heuchling eine detaillierte Erfassung der einzelnen Baulücken anhand verschiedener Kenndaten.

Tab. B.6/4: Kenndaten der erfassten Baulücken im Bebauungsplangebiet 16

Nr.	1	2
Lage der Baulücke	Am Winkelsteig	Am Winkelsteig
mögliche Anzahl der Bauplätze	2	1
Eigentümer	privat	privat
derzeitige Nutzung	Acker	Acker
Erschließung	ja	ja
Angrenzende Nutzung	Gewerbliche Nutzung	gewerbliche Nutzung
ÖPNV Anbindung	nein	nein
Ökologische Qualitäten	-	-

In der nachfolgenden Abbildung B.6/4 sind die ausgewählten Baulücken im Bebauungsplangebiet 16 dargestellt.

Abb. B.6/4: Erfasste Baulücken im Bebauungsplangebiet 16



- Bebauungsplan Nr. 70 (Gewerbegebiet Lauf Ost)

Das Bebauungsplangebiet liegt in Nordosten von Lauf a. d. Pegnitz östlich der Autobahnanschlussstelle Lauf-Nord, die südliche Grenze wird durch die Bahnlinie Nürnberg - Hersbruck gebildet.

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet
- Anzahl der Baulücken insgesamt (geschätzt): 1

In der nachfolgenden Tabelle B.6/5 erfolgt beispielhaft für eine Teilfläche des Bebauungsplangebietes 70 eine detaillierte Erfassung der einzelnen Baulücken anhand verschiedener Kenndaten.

Tab. B.6/5: Kenndaten der erfassten Baulücke im Bebauungsplangebiet 70

Nr.	1
<b>Lage der Baulücke</b>	Staatsstraße 2241
<b>mögliche Anzahl der Baulücken</b>	1
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>derzeitige Nutzung</b>	Acker
<b>Erschließung</b>	ja
<b>Angrenzende Nutzung</b>	Gewerbliche Nutzung
<b>ÖPNV Anbindung</b>	nein
<b>Ökologische Qualitäten</b>	-

In der nachfolgenden Abbildung B.6/5 ist die ausgewählte Baulücke im Bebauungsplangebiet 70 dargestellt.

Abb. B.6/5: Erfasste Baulücke im Bebauungsplangebiet 70



In einer ersten Übersicht ist erkennbar, dass Baulücken in Gewerbegebieten vorhanden sind, die ein ungenutztes Baulandpotenzial darstellen.

Die Baulücke im Gewerbegebiet Lauf – Ost ist im Besitz einer Laufer Firma, die diese Fläche als Erweiterungsfläche vorhält. Die Flächen im Bereich des Gewerbegebiets Wetzendorf sind ebenfalls im Privatbesitz und die Eigentümer zeigen derzeit kein Verkaufsinteresse.

Im Rahmen der Aufstellung des FNP wurde die Erweiterung des Gewerbegebietes in Heuchling geplant, welches jedoch von der Regionalen Planungsstelle Mittelfranken abgelehnt wurde (Begründung vgl. Kap. B.1.3). Im Rahmen dieses Projektes wurde die entsprechende Fläche im Rahmen der Analyse der Situation der Stadt Lauf a. d. P. mit behandelt. Sie wurde jedoch bei der Auswahl der Beispielflächen nicht mit aufgenommen, da diese Fläche nach der gutachterlichen Einschätzung nach wie vor ein hohes Konfliktpotenzial birgt (vgl. Kap. B.1.3). Eine erneute Diskussion über diese Fläche mit der Regionalen Planungsstelle sollte von der Stadt Lauf a. d. P. jedoch noch einmal in Erwägung gezogen werden.

Insgesamt sind in Lauf a. d. P. in den vorhandenen Gewerbegebieten nur wenige Baulücken vorhanden, so dass diese für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung nur einen geringen Faktor darstellen.

#### **B.6.1.2.2 Teilaspekt Erweiterungsmöglichkeiten vorhandener Gewerbegebiete**

##### **Stufe 1:**

Anhand des Flächennutzungsplanes und eines Abgleichs mit den S/W - Luftbildern wurde eine Vorauswahl von Flächen durchgeführt. Diese Flächen wurden anhand einer Negativ - Liste weitergehend beurteilt:

Kriterien der Negativ - Liste:

- Waldflächen (Bannwald)
- naturschutzfachlich bedeutsame Flächen  
(Schutz nach BayNatSchG, Biotopkartierung)
- Ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet
- Schutzgebiete für Grund- und Quellwassergewinnung

Folgende Beispielgebiete wurden festgelegt:

- Erweiterung des Gewerbegebietes an der Autobahnausfahrt Lauf – Süd nach Norden  
(Vorschlag der Regionalen Planungsstelle Mittelfranken)
- Erweiterung des geplanten Gewerbegebietes am Haltepunkt Lauf-West nach Westen

**Stufe 2:**

In Stufe 2 erfolgt die detaillierte Bewertung anhand der festgelegten Kriterien:

Das Gewerbegebiet Autobahnanschlussstelle Lauf – Süd liegt östlich der BAB A 9, nördlich der Autobahnanschlussstelle Lauf – Süd. Im Norden und Osten ist das Gewerbegebiet von Waldflächen umgeben.

Das geplante Gewerbegebiet Lauf – West liegt westlich der BAB A 9, südlich der Autobahnanschlussstelle Lauf – Süd. Die östliche Grenze des Gewerbegebietes bildet die BAB A 9, im Westen grenzt ein Wohngebiet an das geplante Gewerbegebiet.

In der nachfolgenden Tabelle B.6/6 erfolgt beispielhaft eine detaillierte Erfassung verschiedener Kenndaten der potenziellen Erweiterungsflächen.

Tab.: B.6/6: Kenndaten der Erweiterungsflächen für Gewerbegebiete

Kriterien	Erweiterung Gewerbegebiet an der AS Lauf Süd	Erweiterung des Gewerbegebietes Hp Lauf West
<b>Vorgaben der Regionalplanung</b>	Bannwald	Keine
<b>Verkehrsanbindung</b>	- direkte Anbindung an AS Lauf Süd (BAB A9) - Anbindung an B14	- Anbindung an AS Lauf Süd (BAB A9) - Anbindung an B 14
<b>Umfeldnutzungen</b>	Gewerbe und Autobahn im Westen und Süden, Waldflächen im Norden und Osten	Gewerbeflächen und Autobahn im Norden und Osten, möglicherweise Kleingärten
<b>Erschließung</b>	Aufgrund der Erweiterung bestehenden Gewerbegebietes, Anschluss an vorhandene Infrastruktur möglich	Aufgrund der Erweiterung eines geplanten Gewerbegebietes, Ausbau vorhandener Infrastruktur mögliche
<b>Beschränkungen</b>	mögliche Baubeschränkung aufgrund der Nähe zur Autobahn	Aufgrund der Nähe zur vorhandener 110 KV Stromleitung Einschränkungen möglich
<b>ökologische Qualitäten</b>	- Waldflächen (Bannwald) - Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung	-

In den nachfolgenden Abbildungen B.6/6 und B.6/7 sind die Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes an der AS Lauf – Süd und des Gewerbegebietes Lauf – West dargestellt.

**Abb. B.6/6:** Vorgesehene Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes an der AS Lauf-Süd

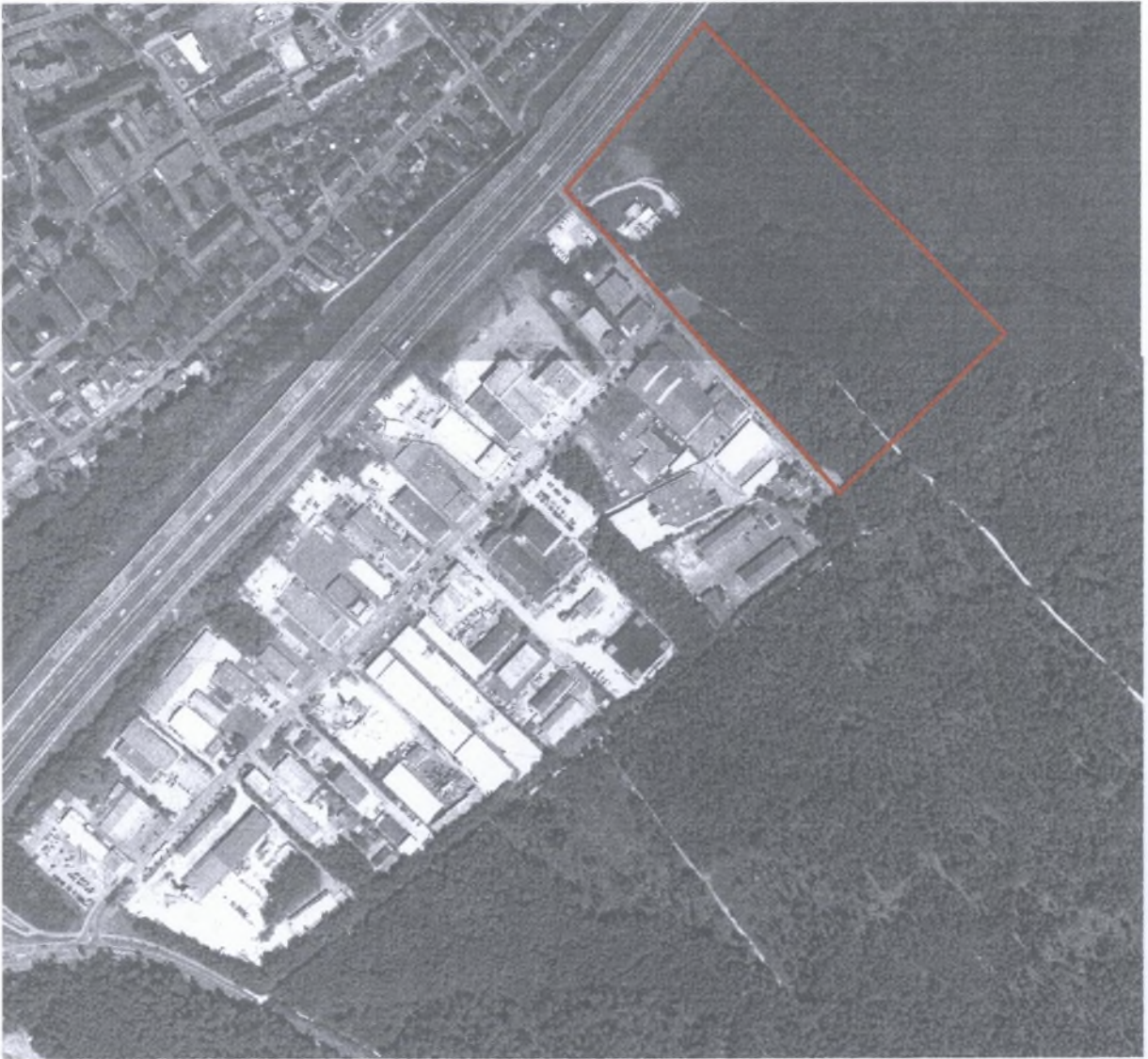




Abb. B.6/7: Vorgeschlagene Erweiterungsfläche des Bebauungsplan Lauf – West 16



Es ist erkennbar, dass die Erweiterung an der AS Lauf – Süd deutliche Konflikte bezüglich des Aspekts „ökologischen Qualitäten“ mit sich bringt. Die untersuchte Fläche weist Einschränkungen auf, sei es, dass Waldflächen betroffen sind oder Schutzgebiete, in diesem Fall ein Wasserschutzgebiet. Eine Verfolgung der Erweiterung dieses Gewerbegebietes sollte daher nur in enger Abstimmung mit der Regionalen Planungsstelle Mittelfranken erfolgen.

Die Erweiterung des geplanten Gewerbegebietes Lauf-West stellt ein weiteres Potenzial dar. Die Flächen liegen an der BAB A9 und sind dadurch erheblichen verkehrsbedingten Emissionen (Lärm) ausgesetzt. Hier sollte in Erwägung gezogen werden, das vorhandene Flächenpotenzial vollständig auszuschöpfen. Eine Grenze der Erweiterung nach Westen besteht durch die vorhandene 110-KV Freileitung.

Vorteile weisen die beiden untersuchten Flächen durch ihre günstige verkehrliche Lage (Nähe zur Autobahn) und die Möglichkeit der Nutzung der vorhandenen Infrastruktur auf.

### **B.6.1.3 Interkommunale Gewerbebestandorte**

#### **Stufe 1:**

Anhand des FNP und der S/W - Luftbilder wurde eine Vorauswahl der Flächen anhand nachfolgender Positiv/Negativ-Liste getroffen:

- Lage an der Gemeindegrenze
- Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen
- Waldflächen
- naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen
- Überschwemmungsgebiete
- entsprechende Ziele der Ortsentwicklung laut FNP

Diese erste Vorauswahl ergab, dass aufgrund der genannten Ausschlusskriterien nur Flächen im Bereich der Grenze zur Gemeinde Eckenthal (Ortsteile Eschenau und Eckenheid) einer genaueren Untersuchung zu unterziehen sind. Weitere Flächenpotenziale für interkommunale Gewerbebestandorte waren wegen der oben genannten Ausschlusskriterien schon in Stufe 1 nicht zu ermitteln.

Gründe dafür sind,

- der Verlauf der Gemeindegrenze der Stadt Lauf a. d. P. über weite Strecken durch Waldgebiet,
- der fehlende Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen,
- im Bereich der Pegnitzniederung sind Überschwemmungsgebiete ausgewiesen, welche grundsätzlich von einer Bebauung frei zuhalten sind (Vorgaben der Regionalplanung).

**Stufe 2:**

In Stufe 2 erfolgte eine detaillierte Bewertung der o. g. Fläche anhand der festgelegten Kriterien

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Bewertung der Fläche.

Tab.: B.6/7: Standort für ein interkommunales Gewerbegebiet

<b>Vorgaben der regionalen Fachplanung</b>	Keine
<b>Verkehrsanbindung</b>	Anbindung an B 2 über die Staatsstraße 2241, damit an die BAB A 3 (AS Nürnberg Nord)
<b>Umfeldnutzungen</b>	Wohnbebauung
<b>Erschließung</b>	schwierig, da noch keine gewerblichen Ansätze vorhanden
<b>Vorbelastungen</b>	keine bekannt
<b>ökologische Qualitäten</b>	bedeutsame Flächen nach Biotopkartierung, gesetzlich geschützter Biotop Nr. 6433/72.1-10 (Art 13 d Bay-NatSchG), Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild
<b>Bodendenkmale</b>	keine bekannt
<b>Beschränkungen</b>	hohe Reliefenergie

In der nachfolgenden Abbildung B.6/8 ist das in Stufe 2 vertieft untersuchte Gebiet dargestellt.

**Abb. B.6/8:** Untersuchte Fläche für den Standort eines interkommunalen Gewerbegebietes



Es zeigt sich, dass die bewertete Fläche, zumindest auf Gemeindefläche der Stadt Lauf a. d. P., nicht für die Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebietes geeignet ist. Gründe sind in erster Linie die ökologischen Qualitäten und die fehlende Anbindung an bestehende Siedlungsflächen. Die Ortsteile Beerbach und Neunhof weisen gerade nach Norden zur Gemeindegrenze hin landschaftliche und ökologische Qualitäten auf, die gemäß Flächennutzungsplan zu erhalten sind. Dennoch sollte die Idee eines interkommunalen Gewerbegebietes für Lauf a. d. P. nicht generell verworfen werden.

Der Standort eines interkommunalen Gewerbegebietes in diesem Bereich bzw. auf dem Gebiet der Gemeinde Eckenthal wurde von der Regionalen Planungsstelle Mittelfranken vorgeschlagen. Diese sieht in Eckenthal einen Bedarf für die Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Gemeinde Eckenthal ist bisher eine reine Wohngemeinde. Ein Standortvorteil in Eckenthal ist durch den Ausbau der Gräfenbergbahn gegeben (Errichtung von Haltepunkten und Modernisierung der Strecke).

## **B.6.2 Abschließende Einschätzung der Strategielinien und Handlungsempfehlungen**

### **B.6.2.1 Strategielinie Baulückenmanagement – Wohnen**

- **Flächenpotenziale**

Die beispielhafte Anwendung der Strategielinie hat gezeigt, dass Baulücken vorhanden sind, die ein Potenzial an ungenutztem Bauland darstellen. Eine genaue Einschätzung des Potenzials für das gesamte Stadtgebiet kann nicht gegeben werden. Die stichprobenartige Erhebung an den Beispielflächen lässt vermuten, dass ein lohnenswertes Potenzial vorhanden ist. Diese Strategielinie stellt einen wichtigen Ansatzpunkt für eine nachhaltige Stadtentwicklung dar. Durch die konsequente Ausnutzung der Baulücken im Sinne einer verstärkten Innenentwicklung könnte mittelfristig weitestgehend auf Neuausweisungen von Wohnbauflächen verzichtet werden.

Vor dem Hintergrund der Flächenknappheit und der naturräumlichen und topographischen Restriktionen, die weitere Neuausweisungen erschweren bzw. unmöglich machen, bietet diese Strategielinie einen wichtigen Ansatzpunkt für die Innenentwicklung von Lauf a. d. P. Auch wenn zur Zeit ausreichende Wohnbaulandreserven vorhanden sind, sollte dieses Potenzial in Zukunft konsequent ausgeschöpft werden.

- **Einschätzung der Umsetzbarkeit**

Es ist grundsätzlich nicht möglich, alle Baulücken zu schließen. Erfahrungen in anderen Städten zeigen, dass auch mit Einführung von Baulückenkatastern und deren weitergehende Nutzung für Baulückenschließungsprogramme eine vollständige Schließung der Baulücken nicht erreicht werden kann. In Forchheim ist es z.B. gelungen, den Anteil der Baulücken von 26 % über einen Zeitraum von 10 Jahren um 10 %-Punkte zu reduzieren. Gleichzeitig konnte auf eine Neuausweisung von Wohnbauflächen verzichtet werden.

Probleme können grundsätzlich durch eine mangelnde Kooperation der Eigentümer entstehen. Die generelle Erhebung der Baulücken kann ohne die Eigentümer erfolgen, da die Angaben dazu im Bauamt vorliegen.

- **Handlungsempfehlungen**

Information der Öffentlichkeit: Vor Beginn der Erstellung eines Baulückenkatasters sollte die Öffentlichkeit über das Mitteilungsblatt der Stadt Lauf a. d. P. und die örtliche Tagespresse über das Vorhaben unterrichtet werden, um so auf die vorhandenen Probleme aufmerksam zu machen und eine erste Sensibilisierung der Bevölkerung für das Thema zu erreichen.

Nach Abschluss der Erhebung der Baulücken mit Hilfe der dem Bauamt zur Verfügung stehenden Unterlagen sollte erneut eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit stattfinden und die Ergebnisse der Erhebungen so weit möglich veröffentlicht werden.

Ansprache der Eigentümer: Gleichzeitig muss eine gezielte Ansprache der Eigentümer erfolgen, um die Gründe für das Vorhandensein der Baulücken zu erfassen, sowie Möglichkeiten einer Schließung abzuklären.

Bebauungsplanänderungen, wie z.B. die Verringerung der Grundstücksgrößen oder auch eine „lockerere“ Genehmigungsstrategie, d.h. das Akzeptieren geringfügiger Abweichungen vom Bebauungsplan, können ebenfalls ein Weg sein, die Schließung der Baulücken zu erleichtern.

Weitere Wege für ein Schließen der Baulücken kann die Anwendung „härterer“ Methoden sein, wie z.B. durch das Städtebaurecht eingeräumte Vorkaufsrechte, Baugebote oder Enteignungen. Diese werden in der Praxis jedoch so gut wie nicht angewandt (BBR 1999) und sind nur der Vollständigkeit halber aufgeführt.

### **B.6.2.2 Strategielinie Gewerbeflächenmanagement - Teilaspekt Baulückenmanagement – Gewerbe**

#### **• Flächenpotenziale**

Die beispielhafte Anwendung der Strategielinie hat gezeigt, dass in Lauf a. d. P. Baulücken vorhanden sind, die ein Potenzial an ungenutztem Bauland für gewerbliche Nutzung darstellen. Eine Einschätzung des Potenzials auf der Grundlage der durchgeführten Untersuchung zeigt jedoch, dass dieses Potenzial als relativ gering einzuschätzen ist.

Allerdings sollten entsprechende Flächen im Rahmen der Erstellung des oben angeführten Baulückenkatasters mit erfasst werden. Diese Strategielinie stellt ebenfalls einen wichtigen Ansatzpunkt für eine nachhaltige Stadtentwicklung dar. Gerade auch im Hinblick auf die natürlichen und topographischen Grenzen der Außenentwicklung ist auch hier anzustreben, vorhandenes Innenpotenzial weitestgehend zu nutzen.

#### **• Einschätzung der Umsetzbarkeit**

Auch bei den gewerblich nutzbaren Bauflächen in Lauf a. d. P. wird es grundsätzlich nicht möglich sein, alle Baulücken zu schließen. Probleme können grundsätzlich durch eine mangelnde Kooperation bzw. anderweitige Interessen der Eigentümer entstehen.

- **Handlungsempfehlungen:**

Bezüglich einer möglichen Vorgehensweise zur Schließung vorhandener Baulücken in Gewerbegebieten wird auf die entsprechenden zur Strategielinie Baulückenmanagement Wohnen (Kap. B.6.2.1) verwiesenen Hinweise (Öffentlichkeitsarbeit, Kontakt mit Eigentümern, Flexibilisierung von Auflagen etc.).

### **B.6.2.3 Strategielinie Gewerbeflächenmanagement Teilaspekt – Erweiterung von Gewerbegebieten**

- **Flächenpotenzial**

Die an zwei Beispielflächen geprüfte Strategielinie zeigt, dass aufgrund der räumlichen Restriktionen schwer Flächen gefunden werden können, die hinsichtlich aller erfassten Kriterien als unproblematisch eingestuft werden können. Konfliktpotenziale bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht oder aufgrund sonstiger Bestimmungen.

- **Einschätzung der Umsetzbarkeit**

Auf den ersten Blick lassen sich nur bedingt Realisierungschancen für die vorgeschlagenen Flächen erkennen. Jedoch könnte durch engere Abstimmungen mit den zuständigen Behörden (v.a. Regionale Planungsstelle Mittelfranken) im Vorfeld der Aufstellung bzw. Ergänzung der vorhandenen Bebauungspläne die Aussichten auf die Genehmigung vergrößert werden.

- **Handlungsempfehlungen**

Eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebiets am S-Bahnhaltepunkt Lauf-West ist am ehesten als unproblematisch einzustufen. Die vorhandene 110 KV Freileitung kann als äußerste Erweiterungsgrenze betrachtet werden. Für den Verlust von Waldflächen sollten Ausgleichsflächen im Anschluss an vorhandene Waldflächen entwickelt werden. Auch dieses Vorgehen sollte auf jeden Fall im Vorfeld mit der Regionalen Planungsstelle abgestimmt werden.

Die Fläche AS Lauf Süd wurde auf Vorschlag der regionalen Planungsstelle Mittelfranken in die Betrachtung mit aufgenommen. Aufgrund der Inanspruchnahme eines Schutzgebietes für Grundwasser- und Quellwassergewinnung (Wassergewinnung der Stadt Lauf a. d. P.) und der Inanspruchnahme von Waldflächen (Bannwald) wird diese Fläche aus gutachterlicher Sicht sehr kritisch gesehen und es werden nur geringe Chancen für eine Realisierung dieser Fläche eingeräumt.

Eine Erweiterung des Gewerbegebietes an der AS Lauf – Süd wäre mit erheblichen (kostenintensiven) Auflagen für ansiedlungswillige Unternehmen aus Gründen des Grundwasserschutzes verbunden. Ein solches Vorhaben widerspräche zudem in einigen zentralen Punkten einer nachhaltigen Stadtentwicklung (Inanspruchnahme von ökologisch bedeutsamen Freiflächen und für die Naherholung relevante Flächen).

Gerade die Flächen entlang der Autobahn BAB A9, die bisher noch nicht beplant sind, sollten auf eine Eignung als Gewerbefläche kritisch überprüft werden. Hier könnten sich eventuell noch kleinräumige Potenziale ergeben. Aufgrund des stark zugenommenen Verkehrs sind diese Flächen bereits erheblich vorbelastet.

Die geplante und von der Regionalen Planungsstelle Mittelfranken abgelehnte Erweiterung der im FNP ausgewiesenen Gewerbefläche in Heuchling ist in Kap. B.1.3 diskutiert worden. Ein erneute Diskussion dieser Fläche mit der Regionalen Planungsstelle, unter der Voraussetzung, dass ausreichend Kompensationsflächen gesichert sind, könnte ein Lösungsansatz sein. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass die Fläche nur sehr aufwendig (erhebliche Baukosten) in verkehrlicher und technischer Hinsicht zu erschließen ist.

Unabhängig von den vorgeschlagenen und geprüften Möglichkeiten wird empfohlen, weitere Möglichkeiten der Innenentwicklung zu prüfen. Speziell mögliche Brachflächen- und Umnutzungspotenziale, die sich auf den ersten Blick nicht erschließen, sollten noch einmal hinterfragt werden. So können sich eventuell in Gesprächen mit ansässigen Unternehmen Potenziale ergeben, die derzeit nicht bekannt sind (z.B: Firma Ceram Tec AG).

#### **B.6.2.4 Strategielinie - Interkommunale Gewerbestandorte**

- **Flächenpotenziale**

Die Suche nach Flächen im Bereich der Gemeindegrenze für den Standort eines interkommunalen Gewerbegebietes haben sich als sehr schwierig erwiesen. Die untersuchten Flächen nördlich der Ortsteile Beerbach und Neunhof weisen hohe ökologische Qualitäten auf und sind wegen ihrer landschaftlichen Bedeutung zu erhalten. Weitere Flächenpotenziale haben sich nicht ergeben.



### • **Einschätzung der Umsetzbarkeit**

Eine Möglichkeit der Kooperation ist nicht dadurch auszuschließen, dass der Stadt Lauf selbst keine bzw. kaum geeigneten Flächen für ein interkommunales Gewerbegebiet zur Verfügung stehen. Eine Kooperation mit einer benachbarten Gemeinde ist auch möglich, wenn ausreichend Flächen auf dem Gemeindegebiet des Kooperationspartners zur Verfügung stehen. Positive Beispiele dafür gibt es. Als ein Beispiel ist der Gewerbepark Sächsische Schweiz zu nennen. Hier liegen die bereitgestellten Flächen vollständig im Bereich einer Gemarkung. Beteiligt sind insgesamt fünf Gemeinden (AKADEMIE FÜR TECHNIKFOLGEABSCHÄTZUNG IN BADEN – WÜRTTEMBERG, 1999). Für Lauf a. d. P. sollte dies, gerade vor dem Hintergrund der Flächenknappheit, einen wichtigen Ansatz darstellen. Gleichzeitig bietet dieser Ansatz auch die Möglichkeit, sich gegen die Konkurrenz anderer Regionen zu behaupten. Für die wirtschaftliche Entwicklung eines Raumes sind nicht mehr nur die Standortqualitäten einer Gemeinde ausschlaggebend, sondern die der gesamten Region.

Die Planung und Umsetzung eines interkommunalen Gewerbegebietes stößt häufig auf Widerstände, die sich aus der Furcht politischer Entscheidungsträger vor dem Verlust

- von Entscheidungskompetenzen,
- von Einnahmen aus gewerblichen Ansiedlungen und
- Entwicklungspotenziale im Gemeindegebiet

begründen. Diese Befürchtungen sind, wie eine Reihe von Beispielen für interkommunale Gewerbegebiet zeigt, durch entsprechende Regelungen auszuräumen.

### • **Handlungsempfehlungen**

Die Planung und Realisierung eines interkommunalen Gewerbegebietes ist in der Regel sehr aufwendig. Wichtig ist, dass die Thematik frühzeitig und ohne Handlungsdruck aufgegriffen werden sollte, da neben der inhaltlichen Vorbereitung auch die Auseinandersetzung mit dem Thema selbst viel Zeit benötigt. Erfahrungen zeigen, dass es einfacher ist, andere Kommunen zu einer Zusammenarbeit zu bewegen, wenn die Initiative dazu von außerhalb kommt, z.B. durch die Regionale Planungsstelle. Die wesentlichen Rahmenbedingungen der Kooperation sollten auf höchster Ebene (Bürgermeister) geklärt werden.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Festlegung der Rechtsform der Kooperation. Dazu gibt es mehrere Möglichkeiten: eine öffentlich-rechtliche Zweckvereinbarung, ein öffentlich-rechtlicher Zweckverband oder eine privatrechtliche Entwicklungsgesellschaft. Wichtig ist, dass der Prozess durch das Amt für Wirtschaftsförderung (Landkreis Nürnberger Land) und die Regionale Planungsstelle Mittelfranken begleitet wird.

Das Problem der Aufteilung von Einnahmen und Aufwendungen wird oft überschätzt, da die Einnahmen erst einmal mit den Ausgaben gegen gerechnet werden, die sich aufgrund der notwendigen Vorleistungen (Flächenkauf, Erschließung, Zinsbelastungen) ergeben. Allgemeingültige Modelle gibt es nicht, die notwendigen Regelungen sind einzelfallbezogen zu erarbeiten (AKADEMIE FÜR TECHNIKFOLGEABSCHÄTZUNG IN BADEN – WÜRTTEMBERG, 1999).

## B.7 Zusammenfassung

Der vorliegende Zwischenbericht umfasst Teil II des INTERREG II C – Projektes SUDMA und beinhaltet die Entwicklung integrierter Flächenmanagementkonzepte für die einzelnen an SUDMA beteiligten Städte in Deutschland und Slowenien. Die Grundlagen für die Ableitung von Flächenmanagementkonzepten finden sich in Teil I des Projektes SUDMA, in dem die Prinzipien der nachhaltigen Stadtentwicklung und des integrierten Flächenmanagements sowie ihre Anwendung in der Stadtplanung in mittleren und kleinen Städten in Deutschland und Slowenien untersucht und miteinander verglichen wurden.

In den jeweils auf die spezifische Situation der beteiligten Städte zugeschnittenen Flächenmanagementkonzepten werden unter dem Aspekt einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung vorhandene Flächen- und Entwicklungspotenziale erfasst und deren Qualitäten und Realisierungsmöglichkeiten bewertet. Für die deutschen Städte Forchheim und Lauf a. d. Pegnitz wurden so anhand von Beispielgebieten modellhafte Ansätze für Flächenmanagement ausgearbeitet, für die slowenischen Städte Nova Gorica und Novo mesto wurden auf der Grundlage vorhandener Ansätze und der rechtlichen Rahmenbedingungen Hinweise zum integrierten Flächenmanagement formuliert.

In den deutschen Städten wurden in einem ersten Arbeitsschritt die spezielle Situation der Stadtplanung und Siedlungsentwicklung, die Methoden zur Vorhaltung der Flächendaten und -informationen, die Probleme im Umgang mit Flächen sowie die derzeit praktizierten Lösungsansätze bzw. vorhandenen Ansätze von Flächenmanagement erhoben.

In einem zweiten Arbeitsschritt wurden die erhobenen Informationen ausgewertet und mit relevanten statistischen, demographischen und raumstrukturellen Daten ergänzt.

Auf dieser Grundlage wurden städtespezifische Konzepte für ein integriertes Flächenmanagement erarbeitet, welche mit den beteiligten Städten abgestimmt wurden.

In Lauf a. d. Pegnitz sind aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und ökologischen Qualitäten der Außenentwicklung der Stadt natürliche Grenzen gesetzt. Daneben bestehen weitere Beschränkungen der Außenentwicklung durch Vorgaben der Landes- und Regionalplanung. Aufgrund der fortgeschrittenen Siedlungsentwicklung in Lauf sind die äußeren Grenzen der Stadtentwicklung erreicht und damit die Möglichkeiten der Neuausweisung von Bauflächen weitgehend ausgeschöpft. Die Einrichtung eines integrierten Flächenmanagements zur Gewährleistung des Erkennens und Realisierens von vorhandenen Flächen- und Entwicklungspotenzialen stellt damit für Lauf a. d. Pegnitz ein wichtiges städteplanerisches Instrument dar.

Die Ausarbeitung und modellhafte Überprüfung geeigneter Flächenmanagementkonzepte für die Stadt Lauf a. d. Pegnitz im Rahmen des Projektes SUDMA erfolgte in drei Stufen:

### **1) Zielformulierung**

Formulierung von Leitzielen zur Stadtentwicklung, die als orientierender Rahmen bei der Entwicklung von Flächenmanagementkonzepten dienen:

- Umorientierung von Außenentwicklung zur Innenentwicklung
- Schaffung eines ausgeglichenen Verhältnisses Wohnen – Arbeiten
- Ansiedlung ausgewählter Gewerbebetriebe
- Erhaltung der hohen Wohn- und Lebensqualität
- Zukünftige Ausweisung von Wohnbauflächen auf der Grundlage des beschlossenen Baulandmodells

### **2) Entwicklung, Prüfung und Auswahl verschiedener Managementansätze**

Auf Grundlage der formulierten Ziele für die zukünftige Stadtentwicklung von Lauf a. d. P. wurden verschiedene Ansätze eines integrierten Flächenmanagements entworfen. Die Flächenmanagementansätze hatten zudem den an Nachhaltigkeitsprinzipien orientierten Zielen des Projektes SUDMA zu entsprechen und der Stadt Lauf a. d. Pegnitz konkrete Lösungsmöglichkeiten für die aktuellen flächenbezogenen Probleme aufzuzeigen. Folgende Ansätze wurden für eine Anwendung in Lauf a. d. P. näher überprüft:

- Baulückenmanagement für Wohnen
- Brachflächen- und Umnutzungsmanagement
- Flächenmanagement für Gewerbeflächen
- Interkommunale Gewerbestandorte
- Kompensationsflächenmanagement

### 3) Modellhafte Anwendung ausgewählter Flächenmanagement-Strategien

Die verschiedenen Flächenmanagementansätze wurden einer vergleichenden Bewertung unterzogen. Die Bewertung und die Abstimmung mit den Vertretern der Stadt Lauf a. d. P. hat ergeben, dass die detaillierte Durchführung eines einzelnen ausgewählten Flächenmanagementkonzeptes wenig geeignet erscheint, Lösungen für die vorhandenen Probleme in Lauf aufzuzeigen. Daher wurde vereinbart, für die Stadt Lauf a. d. P. ein breiteres Spektrum von geeigneten Flächenmanagementansätzen zu Strategielinien zu entwickeln und die einzelnen Strategien anhand von konkreten Beispielen in der Stadt Lauf a. d. P. modellhaft vorzustellen. Folgende Flächenmanagementansätze wurden zu Strategielinien ausgebaut und weiter verfolgt:

- **Baulückenmanagement - Wohnen**

Erstellung eines Baulückenkatasters mit Beurteilung der inneren und äußeren Flächenqualitäten und des Realisierungspotenzials

- **Gewerbeflächenmanagement (Baulücken, Umwidmung, Erweiterungspotenziale)**

Erfassung und von Lückenschluss-, Erweiterungs- und Umwidmungs-Potenzialen in Gewerbegebieten

- **Interkommunale Gewerbestandorte**

Interkommunale Kooperation mit Ausnutzung von Synergieeffekten bei der Suche und Erschließung neuer Gewerbestandorte

Die modellhafte Anwendung der ausgewählten Strategielinien erfolgte anhand eines 3-stufigen Verfahrens in verschiedenen Beispielgebieten innerhalb des Stadtgebietes von Lauf a. d. P. Abschließend konnten für die einzelnen Strategielinien Angaben hinsichtlich der sich ergebenden Flächenpotenziale, der Einschätzung der Umsetzbarkeit sowie Handlungsempfehlungen für eine mögliche Umsetzung aufgeführt werden.

Dabei konnten im Bereich Wohnbauflächen mit der Vorstellung eines Baulückenmanagements und im Bereich Gewerbeflächen v.a. durch den Aspekt der Erweiterung bestehender Gewerbegebiete erfolgsversprechende Instrumentarien bzw. Strategien für eine nachhaltige Stadtentwicklung in Lauf a. d. Pegnitz vorgestellt werden.

Als Fazit läßt sich für Lauf a. d. Pegnitz festhalten, dass die bestehenden Engpässe bei der Siedlungsflächenentwicklung und hier v. a. allem im Bereich der gewerblichen Bauflächen durch konsequente Umorientierung von der Aussen- zu einer Innenentwicklung sowie durch frühzeitige Kooperation mit den begleitenden Behörden zumindest zum Teil abgebaut werden können. Nur so wird eine dauerhaft gesicherte, dynamische Stadtentwicklung in Lauf a.

d. Pegnitz zu gewährleisten sein, da neue Siedlungsflächen größeren Umfangs im Aussenbereich aufgrund der vorhandenen Konflikte sowohl mit den naturräumlichen Restriktionen als auch mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung nicht mehr die große Rolle wie in der Vergangenheit spielen werden können.

## B.8 Literatur- und Quellenverzeichnis

BUM – Bundesumweltministerium 1997:

Umweltpolitik – Agenda 21. Konferenz der Vereinten Nationen für Umwelt und Entwicklung im Juni 1992 in Rio de Janeiro - Dokumente. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Bonn

EUREK – Europäisches Raumentwicklungskonzept 1999:

Auf dem Weg zu einer räumlich ausgewogenen und nachhaltigen Entwicklung der EU. Abschließende Behandlung auf dem Treffen der für die Raumordnung zuständigen Ministerinnen und Minister der Europäischen Union, Potsdam 10./11. Mai 1999.

StMLU – Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 1997:

Bayern Agenda 21 - für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung in Bayern. München.

Stadt Lauf 2000:

Angaben der Stadt Lauf a. d. Pegnitz.

BAYERISCHER GEMEINDETAG (1999):

Denkanstöße für die kommunale Bauleitplanung

BFLR – Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (1996):

Nachhaltige Stadtentwicklung, Herausforderungen an einen ressourcenschonenden und umweltverträglichen Städtebau

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (1998):

Gemeindedaten, Ausgabe 1998.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (1997):

Gemeindedaten, Ausgabe 1996.

PLANUNGSVERBAND INDUSTRIEREGION MITTELFRANKEN (1989 / 1998):

Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7)

ORTSPLANUNGSSTELLE MITTELFRANKEN (1993):

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan, Stadt Lauf a. d. Pegnitz

StMLU – Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (1991):

Inselgutachten der Landesplanung in Bayern Grossraum Nürnberg; Konzepte und Strategien zur Entwicklung eines Teilraumes.

RRV – Forschungsstelle für Raumanalysen, Regionalpolitik und Verwaltungspraxis mbH (1998):

Erarbeitung eines regionalen Entwicklungskonzeptes für den Landkreis Nürnberger Land – Entscheidungsgrundlagen für die Kreisentwicklung als Ausdruck regionalen Managements; 3. Teilabschnitt: Leitbild und Handlungsfelder der künftigen Entwicklung des Landkreises Nürnberger Land.

AKADEMIE FÜR TECHNIKFOLGEABSCHÄTZUNG IN BADEN – WÜRTTEMBERG (1999):

Wiedernutzung von Brachflächen. Eine Dokumentation mit Fallbeispielen. Nachhaltige Stadtentwicklung im Handlungsfeld „Bauen und Wohnen“. Nr. 144 / November 1999.

AKADEMIE FÜR TECHNIKFOLGEABSCHÄTZUNG IN BADEN – WÜRTTEMBERG (1999):  
Interkommunale Gewerbegebiete. Eine Dokumentation mit Fallbeispielen. Nachhaltige  
Stadtentwicklung im Handlungsfeld „Bauen und Wohnen“. Nr. 143 / November 1999.

BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (1999):  
Baulandumfrage 1997 / 98. Arbeitspapiere, Heft 7. 1999.



## **C Integriertes Flächenmanagement auf kommunaler Ebene – Stadt Forchheim**

### **C.1 Aktuelle Situation der Stadt Forchheim**

- Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl der Stadt Forchheim beträgt 30.840 (Stand 30.06.1999). Von 1970 bis 1999 ist die Einwohnerzahl von 27.883 auf 30.840 um ca. 3.000 Einwohner angestiegen.

Unter Berücksichtigung der im rechtskräftigen FNP angegebenen Einwohnerzielgröße von 35.000 im Jahre 2010 ist von einem weiteren Anstieg der Einwohnerzahl auszugehen.

- Wirtschaftliche Situation

Der Stadt Forchheim kommt auf Grund der Stellung als Mittelzentrum eine bedeutende Rolle zu. Als überfachliches Ziel ist im Regionalplan (REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERFRANKEN-WEST 1988) für das Mittelzentrum Forchheim die Stärkung der Eigenständigkeit gegenüber dem Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen definiert.

- Die Stadt Forchheim hat mit 10.955 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen im nichtlandwirtschaftlichen Bereich mit Abstand die höchste Zahl der sozialversicherungspflichtig Angestellten in der Region Oberfranken West (REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERFRANKEN – WEST 1988).

Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten hat von 1989 mit insgesamt bis 1998 von insgesamt 11.278 auf 10.877 abgenommen. Die nachfolgende Tabelle C.1/1 zeigt die Verteilung der Beschäftigten auf die Wirtschaftsbereiche des produzierenden Gewerbes, des Handels und Gewerbes und des Dienstleistungssektors. Der abnehmende Trend zwischen 1989 und 1998 zeigt sich auch beim produzierenden Gewerbe. Im Bereich des Handels und Gewerbes und des Dienstleistungssektor dagegen ist die Zahl der Beschäftigten angestiegen

Tab. C.1/1: Verteilung der Beschäftigten auf die Wirtschaftsbereiche

Wirtschaftsbereich	1989	1998
Zahl der Beschäftigten insgesamt	11.278	10.877
produzierendes Gewerbe	6.434	5.040
Handel und Gewerbe	1.789	2.139
Dienstleistungen	2.968	3.615

Die Arbeitslosenquote der Stadt Forchheim lag im Januar 2000 bei ca. 8.9 % im Arbeitsamtsbezirk Bamberg bei 5,5% (BUNDESANSTALT FÜR ARBEIT; OKTOBER 2000).

### C.1.2 Naturräumliche und ökologische Ausgangsbedingungen

Die Stadt Forchheim liegt in den naturräumlichen Einheiten „Vorland der nördlichen Frankenalb“ und dem „Mittlefränkischen Becken“. Die räumliche Ausdehnung der Stadt Forchheim ist im Osten und Westen durch Waldflächen der Unteren Mark sowie des Naturpark Fränkische Schweiz und Veldensteiner Forst begrenzt.

Die Umgebung der Stadt Forchheim ist durch hohe landschaftliche und naturräumliche Qualitäten geprägt. Das Stadtgebiet selbst ist durch Siedlungsflächen und in den Randbereichen durch Waldflächen geprägt. Landwirtschaftliche Nutzflächen schließen sich nördlich und südlich der Stadt im Bereich der Regnitzaue an.

Von besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung ist das Regnitztal und das Wiesenttal mit den Überschwemmungsgebieten sowie die angrenzenden Talsysteme. Das Regnitztal ist zum Teil als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen, die Wiesent mit angrenzendem Talsystem ist gemäß Regionalplan als regionaler Grünzug ausgewiesen (REGIONALER PLANUNGSVERBAUND OBER-FRANKEN WEST 1988).

Im Osten und Westen wird Forchheim von Waldflächen begrenzt, die als Bannwald ausgewiesen sind.

Den Waldflächen kommt neben der ökologischen Funktionen (Klimaschutz, Bodenschutz und Immissionsschutz) vor allem eine Bedeutung als Naherholungsgebiet zu, nicht nur für die Bevölkerung vor Ort, sondern auch für den südlich angrenzenden Ballungsraum Nürnberg/Erlangen.

### C.1.3 Stadtentwicklung und Umgang mit Flächen

Im Regionalplan ist als fachliches Ziel festgeschrieben (Ziel B II Siedlungswesen 1.4), dass der Landverbrauch durch Siedlungstätigkeit mittels Einsatz flächensparender Siedlungsformen gering gehalten werden soll und vor der Neuausweisung von Bauflächen soll auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt werden soll. Diese Ziele wurden in Forchheim bisher in weiten Bereichen berücksichtigt.

In Forchheim sind derzeit für die zukünftige Siedlungsentwicklung ausreichend Flächenpotenziale vorhanden:

- Gewerbeflächen ca. 52,2 ha und
- Wohnbauflächen ca. 60,1 ha.

Trotz der ausreichenden Flächenpotenziale wird in Forchheim mit der Ausweisung von Bauland sehr restriktive und vorausschauend umgegangen. Die Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. die Ausweisung von Bauland erfolgt seit 1991 auf der Grundlage eines Baulandmodells. Im Zusammenhang mit der Schaffung von neuen oder zusätzlichen Wohnbaurechten wurde das Wohnraummodell entwickelt. Das Wohnraummodell und das Baulandmodell sind in Kap.C.2.2 des vorliegenden Zwischenberichts beschrieben.

Ansätze zur Förderung der Innentwicklung werden seit 1984 verfolgt. 1984 wurde in Forchheim mit der Erstellung eines Baulückenkatasters begonnen. Auf diesem Wege wurden alle Baulücken erfasst. Der Bestand an Baulücken lag bei 26 % des damaligen Wohnungsbestandes. Der Baulückenanteil konnte in 10 Jahren auf ca. 16 % reduziert werden. Momentan ist eine Weiterführung des Baulückenkatasters nicht erforderlich, da die realisierbaren Potenziale geschlossen sind.

Weitere Ansätze der Innentwicklung werden durch die Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen gefördert, u.a. durch die Anwendung des Wohnraummodells (Schaffung von Wohnraum durch Änderungen vorhandener B-Plän; vgl. Kap. C.2.2).

Im Rahmen der letzten Änderung des FNP (1995) wurden Schwerpunkte für die zukünftige Siedlungsentwicklung festgelegt. Geeignete Standorte für neue Wohngebiete liegen in den Ortsteilen Buckenhofen, Burk und Kersbach. Insbesondere Kersbach bietet langfristig Flächenpotenziale für die zukünftige Wohnbauentwicklung.

Die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbegebieten soll sich auf den Süden der Stadt konzentrieren, da hier geeignete Flächen vorhanden sind.

Die für Neuansiedlungen verfügbaren Gewerbeflächen werden über die Industrie- und Handelskammer Oberfranken im Internet über die Gewerbeflächen - Datenbank OWINET eingestellt und regelmäßig aktualisiert. Die Vermarktung der Flächen erfolgt über die GWS (Wohnungsbau- und Sanierungsgesellschaft der Stadt Forchheim mbH), eine Wirtschaftsförderungsgesellschaft.

**C.1.4 Vorhandene flächenbezogene Daten und deren Vorhaltung**

Die Vorhaltung flächenbezogener Daten erfolgt derzeit sektoral getrennt, d.h. in den jeweiligen Ämtern der Stadtverwaltung. Die Daten liegen noch nicht digital vor.

Derzeit wird im Stadtplanungsamt ein geographisches Informationssystem auf Autocadbasis eingeführt (Stadtkat). Das automatisierte Liegenschaftskataster ist flächendeckend eingeführt.

In der folgenden Tabelle C.1/2 sind die Strukturen zur Erfassung und Vorhaltung flächenbezogener Daten in der Stadt Forchheim zusammenfassend dargestellt.

Tab. C.1/2: Erfassung und Vorhaltung flächenbezogener Daten in Forchheim

Liegenschaften	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>edv-gestütztes automatisiertes Liegenschaftskataster/-buch (ALB) flächendeckend eingeführt; halbjährliche Aktualisierung</b></li> </ul>
Brachflächenkataster	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Kein eigens Kataster, in Zusammenhang mit Gewerbeflächenerhebung für FNP mit aufgenommen</b></li> </ul>
Wirtschaftsförderung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>ausgelagerte Wirtschaftsförderungsgesellschaft: Sammlung über Anfragen</b></li> <li>▪ <b>Gewerbebaulandkataster: nach Stadtbezirken gegliedert</b></li> </ul>
Baulandbereitstellung und Baugenehmigung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>aktive Baulandbevorratung durch Stadtratsbeschluss; Flächenkauf durch Gemeinde (Bodenbevorratungspolitik)</b></li> <li>▪ <b>Baulandmodell: seit 1991 wird nur noch Bauland ausgewiesen, wenn die Grundstückseigentümer bereit sind, 45 % der Bruttofläche der geplanten Baugebiete an die Stadt Forchheim zum planungsbeeinflussten Verkehrswert zu verkaufen. Diese Flächen werden unter sozialen Kriterien vergeben.</b></li> <li>▪ <b>Wohnraummodell: Nachverdichtung mit B-Planänderung; um Mangel an Sozialwohnungen entgegenzuwirken, müssen 30 % der neu ausgewiesenen Geschossflächen als sozialer Wohnungsbau ausgewiesen werden</b></li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Baulückenkataster (1984 erstellt, bis 1995 fortgeführt; 1997 letzter Bericht)</b></li></ul>
<b>Flächennutzungsplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Erstellung von verschiedenen Fachplänen und Fachgutachten im Vorfeld der FNP Änderung (1995)</b><ul style="list-style-type: none"><li>- Rahmenplan zum FNP/LSP</li><li>- kommunalwirtschaftliches Entwicklungskonzept</li><li>- Fachpläne zu den Themen:<ul style="list-style-type: none"><li>- Kindergärten</li><li>- Spiel- und Bolzplätze</li><li>- Altlasten</li><li>- Wohnbauflächen</li><li>- Gewerbeflächen</li></ul></li></ul></li></ul>
<b>Altlastenerfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Altlastenkataster wurde im Vorfeld der FNP-Änderung durch Stadt erstellt</li></ul>
<b>Kompensationsflächenkataster</b>	Wird in Zusammenarbeit mit Liegenschaftsamt erarbeitet; vorgesehen sind Flächen in städtischem Eigentum; Flächen sind noch nicht digital erfasst

## **C.2 Bestehende Ansätze nachhaltiger Stadtentwicklung auf kommunaler Ebene**

### **C.2.1 Beachtung gesetzlicher Vorgaben und behördlicher Auflagen**

*Gesetzliche Vorgaben für eine nachhaltige Entwicklung sind in den verschiedenen Bundes- und Landesgesetzen festgelegt. Das Raumordnungsgesetz (ROG) bildet den äußeren Rahmen der räumlichen Planung, darin sind die Aufgaben, Leitvorstellungen und Grundsätze der Raumordnung festgeschrieben. In den jeweiligen Landesgesetzen, in Bayern z.B. das Bayerische Landesplanungsgesetz (BayLplG), werden die Vorschriften für jedes Bundesland konkretisiert.*

*Eine ausführliche Darstellung des Systems der räumlichen Planung, der gesetzlichen Grundlagen sowie der Maßgaben enthält Teil I – Rahmenbedingungen. An dieser Stelle werden daher die wesentlichen Gesetze und behördlichen Auflagen für Deutschland mit ihren Aussagen zur nachhaltigen Raumentwicklung nur noch einmal kurz vorgestellt.*

#### **Raumordnungsgesetz (ROG)**

Der nachhaltige Umgang mit Flächen wird in § 1 Abs. 2 ROG als Leitvorstellung der Raumordnung festgeschrieben. Darin heißt es, dass eine nachhaltige Raumentwicklung die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit den ökologischen Funktionen in Einklang bringen soll. Zentrale Punkte sind hierbei:

- die Gewährleistung der freien Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft und in der Verantwortung gegenüber künftigen Generationen (Ziffer 1)
- die langfristige Offenhaltung der Gestaltungsmöglichkeit der Raumnutzung (Ziffer 4).

Nach § 2 ROG sind die Grundsätze der Raumordnung im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechend § 1 Abs. 2 anzuwenden.

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

§ 1 Abs. 5 BauGB schreibt vor, dass die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialverträgliche Bodennutzung gewährleisten und eine menschenwürdige Umwelt sichern sollen. Die zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes sind in § 1 Abs. 5, Nr. 7 sowie in § 1a festgeschrieben.

### **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

In § 1 des BBodSchG ist eine nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens festgeschrieben.

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

In §1 Abs.1 BNatSchG ist die Entwicklung, die Pflege und der Schutz von Natur und Landschaft als Voraussetzung für eine nachhaltige Sicherung von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage für den Menschen und zur Erholung festgeschrieben.

In § 2 Abs.1 Nr. 3 ist der schonende und sparsame Umgang mit den nicht erneuerbaren Naturgütern festgeschrieben, um deren nachhaltige Verfügbarkeit sicherzustellen.

Die Definition der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleichspflicht ist in § 8 BNatSchG festgelegt. Das Verhältnis zum Baurecht wird im § 8a dargestellt. Danach sind über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach Eingriffen in Natur und Landschaft, welche z. B. durch Ausweisung von Siedlungsgebieten erfolgen, nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden

### **Landesplanungsgesetz (BayLplG)**

Die Aufgaben, Grundsätze und Ziele, die Organisation der Landesplanung in Bayern sowie die Programme und Pläne der Landesplanung sind im BayLplG festgeschrieben.

Demnach sind die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung des Staatsgebiets im Landesentwicklungsprogramm festzulegen.

In den Regionalplänen wird die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region als Ziel der Raumordnung und Landesplanung festgelegt (Art.17). Bei der Erarbeitung der Regionalpläne sind die vom Staat gesetzten Planungsziele zu beachten.

## **C.2.2 Ansätze für nachhaltige Stadtentwicklung in Forchheim**

Es liegt in der Natur der Sache, dass die im Rahmen gesetzlicher Vorgaben und übergeordneter Planungen geforderte Verfolgung von Nachhaltigkeitsprinzipien letztendlich einem Abwägungsprozess unterliegt, in dessen Folge sich die Wahrscheinlichkeit einer entsprechenden Umsetzung relativiert. So wird in der Regel ein gewisser Spielraum für weitere „freiwillige“, über die aus den Gesetzes- und Planungsvorgaben ergebenden Ansätze, vorhanden sein. Als „freiwillige“ Ansätze für nachhaltige Stadtentwicklung werden somit solche Aktivitäten der Städte verstanden, die nicht aufgrund gesetzlicher Bestimmungen durchgeführt werden müssen. Sie können aber im Rahmen gesetzlicher Vorgaben gefördert werden.

Für die Stadt Forchheim sind folgende Ansätze einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu nennen:

- Altstadtsanierung

Die Altstadtsanierung wird durch gesetzliche Grundlagen und staatliche Förderung unterstützt. Früher bildete das Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) die Grundlage heute ist die Ausweisung von Sanierungsgebieten im BauBG in Kapitel 2 - Besonderes Städtebaurecht – (§§136 ff) geregelt.

Die förmliche Festlegung des 1. Sanierungsgebietes erfolgte in 1986.

- Ökokonto

Die Erarbeitung des Ökokontos ist weit fortgeschritten. Das Grünflächenamt hat städtische Flächen hinsichtlich einer Eignung überprüft und bewertet. Geeignete Flächen werden im Landschaftsplan dargestellt. Die Stadt Forchheim ist Mitglied der Arbeitsgruppe „Handlungsempfehlungen für ein Ökokonto“ beim Bayerischen Gemeindetag und Bayerischen Städtetag und hat an der Erarbeitung des Leitfadens zur Erstellung des Ökokontos mitgearbeitet (BAYERISCHER GEMEINDETAG 2000).

- Baulückenkataster

In Forchheim wurde 1984 mit der Erstellung eines Baulückenkatasters und der Schließung der Baulücken begonnen. Der Anteil der erhobenen Baulücken betrug 26 % des vorhandenen Gebäude- und Wohnungsbestands. Bis einschließlich 1996 konnte der Anteil der Baulücken auf 10% Prozentpunkte reduziert werden. Der reaktivierbare Anteil der Baulücken wurde weitgehend ausgeschöpft, so dass momentan kein Bedarf an der Fortführung des Baulückenkatasters besteht. Gründe für die Einführung des Baulückenkatasters waren u.a.:

- Kostenersparnis durch Nutzung der vorhandenen technischen Erschließung
- der Nutzung der sozialen Infrastruktur
- geringere Planungskosten im Gegensatz zur Neuerschließung und Neuausstattung im Außenbereich

- Baulandmodell

Die Einführung des Modells erfolgte 1991. Die Neuausweisung von Bauland erfolgt nur noch, wenn die Grundstückseigentümer bereit sind, 45 % der Bruttofläche des geplanten Baugebietes an die Stadt Forchheim zum planungsunbeeinflussten Verkehrswert zu veräußern. Die Grundstückseigentümer erhalten somit 55 % ihrer Bruttofläche als Wohnbauland. Rechts-



grundlage für das Baulandmodell ist § 11 Abs.1 Nr. 2 BauGB. Durch das Baulandmodell soll der Verkauf des Baulandes an Einheimische gefördert werden. Die Vergabe der Bauflächen erfolgt unter sozialen Kriterien, anhand eines beschlossenen Punktesystem mit Berücksichtigung der Faktoren: Familieneinkommen, Kinderzahl und Wohndauer in Forchheim.

- Wohnraummodell

Die Einführung des Wohnraummodells erfolgte 1994 vor dem Hintergrund, den Mangel an günstigen Wohnraum (Sozialwohnungen) entgegen zu wirken. Das Wohnraummodell greift bei Bebauungsplanänderungen.

Das Wohnraummodell der Stadt Forchheim verpflichtet Grundstückseigentümer oder den Vorhabensträger auf 30 % der neu entstehenden Geschossflächen, die nach dem neuen oder geänderten Bebauungsplan vorgesehen sind, Mietwohnungen, die nach den Wohnraumförderungsbestimmungen mit einer Mietpreisbindung belegt sind, zu errichten (Sozialwohnungen). Der Grundstückseigentümer / Vorhabensträger kann diese Verpflichtung auch finanziell ablösen. Das Geld wird von der Stadt Forchheim treuhänderisch verwaltet und einer Wohnungsbaugesellschaft bzw. –genossenschaft zugeführt. die Gelder sind mit der Auflage versehen öffentlich geförderten Wohnraum zu errichten.

- Verkehrsplanung

Im Rahmen der örtlichen Verkehrsplanung wurden umfangreiche Konzepte entwickelt, die nachfolgend kurz aufgeführt werden:

- Einführung einer flächendeckende Tempo 30 - Zone in der Innenstadt abseits der Hauptverkehrsstraßen
- Einführung eines abgestuften Verkehrsberuhigungskonzeptes in der Innenstadt auf der Grundlage eines Verkehrsgutachtens. Das Verkehrsberuhigungskonzept hat als Ziel die Verkehrsverhältnisse zugunsten der Fahrradfahrer und Fußgänger und dem notwendigen Lieferverkehr zu verbessern sowie eine Verbesserung des Stadtbildes im öffentlichen Raum herbeizuführen. Mit der Umsetzung wurde 1988 begonnen
- Aufstellung eines Parkkonzeptes in der Innenstadt (Anliegerparken, gestaffelte Parkgebühren und –zeiten)
- Erarbeitung eines Radwegekonzeptes (Leitplan) mit kontinuierlicher Umsetzung
- Stärkung des ÖPNV.

### **C.3 Ziele für die zukünftige Entwicklung der Stadt (Leitbild)**

Die Ziele der zukünftigen Stadtentwicklung definieren sich an Vorgaben, wie sie in verschiedenen Gutachten, die im Auftrag der Stadt Forchheim erarbeitet wurden, formuliert sind.

#### **Übergeordnete Ziele der zukünftigen Stadtentwicklung**

Als Leitbild für die weitere Stadtentwicklung wird die Vision des qualitativen Wachstums mit einer Einwohnerzielgröße von 35.000 im Jahre 2010 zugrunde gelegt. Als weitere übergeordnete Ziele für die Stadtentwicklung sind zu nennen:

- „Diversifizierung und insbesondere Tertiärisierung der Wirtschaftsstruktur
- Ausbau der stärken Forchheims als Wohnstandort
- Sicherung der naturräumlichen und ökologischen Potenziale“ (RRV 1991)

Zu den nachfolgend aufgeführten stadtentwicklungspolitischen Bereiche wurden weitere Teilziele erarbeitet. Einige der genannten Teilziele sind bereits umgesetzt. Die unter dem Punkt Flächenpolitik aufgestellten Teilziele sind weitestgehend umgesetzt. Die Errichtung einer Stelle für kommunale Wirtschaftsförderung wurde bereits eingerichtet. Die flächenhafte Verkehrsberuhigung in der Innenstadt ist ebenfalls bereits umgesetzt. Nachfolgend werden die Teilziele im einzelnen aufgeführt:

- Bevölkerung und Erwerbstätigenstruktur:
  - Sicherung eines überschaubaren Bevölkerungswachstums durch Förderung der Zuzüge nach Forchheim
  - Hebung des Aus- und Fortbildungsniveaus der ansässigen Erwerbstätigen
  - Stärkung des Bildungsangebotes insbesondere im Bereich beruflicher Weiterbildung
- Arbeitsmarkt:
  - Schaffung krisensicherer Arbeitsplätze vor allem im Dienstleistungssektor
  - Verringerung der Pendlerströme (insbesondere der Auspendler)
  - Verbesserung der Qualifikationsprofile der Arbeitsplätze
- Landwirtschaft:
  - Erhaltung der bäuerlichen Landwirtschaft
  - Verbesserung der Verdienstmöglichkeiten im Agrarsektor

- Industrie:
  - Schaffung einer ausgewogenen Industriestruktur
  - Förderung der Ansiedlung bzw. Neugründung kleiner und mittlerer Betriebe und zukunftsträchtiger Branchen
  - Unterstützung der Unternehmen bei notwendigen Umstrukturierungs- und Marktanpassungsprozessen
  
- Einzelhandel:
  - Sicherung und Stärkung der Einkaufsfunktion der Innenstadt
  - Erhaltung einer ausgewogenen Branchen- und Betriebsgrößenstruktur
  - Verringerung des Kaufkraftabflusses in höherrangige Zentren
  
- Fremdenverkehr und Dienstleistungen:
  - Stärkung des Dienstleistungssektors sowohl im Bereich der unternehmensnahen als auch der bevölkerungsnahen Dienstleistungen
  - Stärkung des vorhandenen Fremdenverkehrs durch eine Verbesserung des touristischen Angebots
  - Bearbeitung neuer touristischer Marktsegmente (Geschäfts- und Kongresstourismus)
  
- Verkehr:
  - Fortführung der flächenhaften Verkehrsberuhigung in der Innenstadt
  - Verminderung der Belastungen durch den Durchgangsverkehr
  - Förderung des ÖPNV insbesondere durch eine verbesserte Anbindung des Umlandes an die Stadt Forchheim
  
- Wohnungsmarkt:
  - Schaffung ausreichenden Wohnraums
  - Steigerung der Attraktivität Forchheims als Wohnstandort
  - Erhaltung der innerstädtischen Wohnfunktion
  - Bereitstellung weiterer Flächen für den Wohnungsbau
  - Förderung einer Verdichtung der Siedlungsstruktur

- Flächenpolitik:
  - Restriktive Neuausweisung zum Schutz der knappen Ressource Boden
  - Einrichtung einer Bodenvorratspolitik und eines Flächenmanagements
  - Konsquentes Flächenrecycling (innerstädtischer) Brachflächen
  - Verdichtung bestehender Wohn- und Gewerbegebiete
  - Aktivierung der Flächenpotenziale in Baulücken
  
- Verwaltungsstruktur:
  - Einrichtung einer Stelle für kommunale Wirtschaftsförderung
  - Verankerung des Marketing Gedankens in der Verwaltung-

Im Rahmen des AGENDA 21 Prozesses wurden durch Arbeitskreise Leitziele für eine nachhaltige Entwicklung diskutiert und abgestimmt. Dieser Prozess wird voraussichtlich Ende 2000 abgeschlossen sein. Die in den Arbeitskreisen diskutierten und abgestimmten Leitziele werden anschließend dem Stadtrat vorgestellt. Die Ergebnisse der Diskussion können im Rahmen dieses Gutachtens daher keine Berücksichtigung finden.

## **C.4 Konzeption und Auswahl von Flächenmanagementansätzen in Forchheim**

### **C.4.1 Konzeption möglicher Flächenmanagementansätze**

Auf der Grundlage der Bestandsanalyse wurden verschiedene Ansätze für ein integriertes Flächenmanagementkonzept entworfen. Die Flächenmanagementkonzepte hatten zum einen den Zielen des Projektantrages zu SUDMA zu entsprechen und zum anderen der Stadt Forchheim konkrete Lösungsmöglichkeiten für die aktuellen flächenbezogenen Probleme aufzuzeigen.

Grundlegende Vorgaben waren daher:

- die Orientierung an den Nachhaltigkeitsprinzipien der EU-Gemeinschaftsinitiative INTERREG II C (haushälterischer und weitsichtiger Umgang mit natürlichen Flächenressourcen)
- Die Entwicklung und Überprüfung integrierter Ansätze  
Es sollen nicht nur wirtschaftliche und soziale Komponenten im Vordergrund der Ansätze stehen, sondern sie sollen auch die ökologischen Gegebenheiten und Sicherheitsbedürfnisse ausreichend berücksichtigen.
- Die problemorientierte Formulierung und ergebnisorientierte Erarbeitung der Ansätze. Die Ableitung von Zielformulierungen sowie die Entwicklung der Managementansätze erfolgte in enger Abstimmung mit Vertretern der Stadtverwaltung um eine hohe Umsetzungswahrscheinlichkeit der Ansätze zu gewährleisten.

Im nächsten Schritt wurden mögliche Ansatzpunkte für ein Flächenmanagementkonzept erarbeitet, die in einem weiteren Diskussions- und Abstimmungsprozess mit Vertretern der Stadtverwaltung einer weiteren Überprüfung unterzogen. Hierbei kam die Berücksichtigung des projektspezifisch vorgegebenen Zeitrahmens als weiteres Kriterium zur Ableitung der Ansätze hinzu.

Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und die Diskussionen mit den Vertretern der Stadtverwaltung zeigten, dass in Forchheim im Rahmen der Einführung des Baulückenkatasters (1984) und der Schließung des reaktivierbaren Anteils der Baulücken, sowie des praktizierten Bauland- und Wohnraummodells (1991 bzw. 1994) bereits gute Ansätze für einen haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden verfolgt werden. Engpässe in der Flächenverfügbarkeit sind in der Zukunft nicht zu erwarten.

Der Ansatzpunkt für ein integriertes Flächenmanagementkonzept wurde daher in der Schaffung eines Flächeninformationssystems gesehen. Auf dieser Grundlage aufbauend wurden drei Ansätze entwickelt, die mit den Vertretern der Stadtverwaltung diskutiert wurden. Die Ansätze werden in Tabelle C.4/1 kurz vorgestellt:

Tab. C.4/1: Ansätze für integriertes Flächenmanagement in Forchheim

- |  |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. <b>Neubaufächenmanagement - Wohnen</b><br/>Erstellung einer zentralen Datenbank, die sektoral vorhandene flächenrelevanter Informationen über Neubaugebiete zusammenführt und einen schnellen Zugriff auf diese ermöglicht</li><br/><li>2. <b>Brachflächen- und Umnutzungsmanagement</b><br/>Realisierung von Brachflächen- und Umnutzungspotenzialen, Einordnung der Flächenpotenziale und Flächenqualitäten unter veränderten Gesichtspunkten</li><br/><li>3. <b>Gewerbeflächenmanagement</b><br/>Erstellung einer zentralen Datenbank, die die sektoral vorhandenen flächenrelevanten Inforamtionen zusammenführt und einen schnellen Zugriff auf diese ermöglicht</li></ol> |
|--|

Im folgenden Kapitel werden die oben aufgeführten möglichen Flächenmanagementansätze näher dargestellt und auf ihre spezifische Anwendbarkeit bezüglich der derzeitigen Situation in Forchheim überprüft.

## **C.4.2 Vergleichende Bewertung der Flächenmanagementansätze**

### **C.4.2.1 Neubaufächenmanagement - Wohnen**

Ein Neubaufächenmanagements beinhaltet die Erfassung, Bewertung und Zusammenführung sektoral vorhandener flächenbezogener Daten und Informationen zu ausgewiesenen und geplanten Baugebieten in einer zentralen Datenbank, die der Stadtverwaltung zur Verfügung steht.

Erfasst werden sollen flurstücksbezogen alle flächenrelevanten Daten, mit deren Hilfe eine Charakterisierung der Flächen erfolgen kann. Die Charakterisierung soll anhand einer möglichst breit gefassten Kriteriengesamtheit erfolgen, u.a.:

- geltendes Baurecht, Planungsstand
- immissionsschutzrechtliche Auflagen / Einschränkungen
- empfindliche Nachbarnutzungen
- verkehrliche Erschließung (Straßenanbindung, ÖPNV Anbindung)
- technische Erschließung
- Flächengröße
- Verfügbarkeit (mit oder ohne Verkaufsinteresse des Eigentümers)
- naturschutzrechtliche Festlegungen (Bestand, Arten- und Biotopschutz, Landschaftsbild, Klimarelevanz, Wasserschutz, etc.)
- Altlasten
- Vorbelastungen
- sonstige städtische Auflagen oder Planungen etc.

Diese Informationen sind in einer zentralen Datenbank zu speichern und mit einer digitalen Kartengrundlage (z.B: Katasterpläne des automatisierten Liegenschaftskatasters ALB, FNP) zu verknüpft werden, so dass gezielt und zeitnah die relevanten Informationen zu einzelnen Flurstücken abgefragt werden können.

Zielsetzung des Neubaufächenmanagements ist es gezielt und schnell Informationen über die Flächenpotenziale und ihre Eignung bezüglich einer möglichen Nutzung zu erlangen, z. B. bei Anfragen und im Vorfeld der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die automatisierte Abfrage der Informationen bedeutet einen Zeit- und Informationsgewinn nicht nur für die Mitarbeiter der Stadtverwaltung, sondern auch für die Interessenten. Das zeitaufwendige Zusammentragen der Einzelinformationen in unterschiedlichen Akten oder bei den einzelnen Fachabteilungen bzw. übergeordneten Behörden ist dadurch nicht mehr erforderlich.

#### **C.4.2.2 Brachflächen- und Umnutzungsmanagement**

Ein Brachflächen- und Umnutzungsmanagement beinhaltet die Erfassung von Brachflächen und gewerblich genutzten Flächen im Bestand, bei denen derzeit oder zukünftig Wieder- bzw. Umnutzungspotenziale bestehen.

Häufig unterliegen altindustrialisierte Standorte erheblichen wirtschaftlichen Umstrukturierungsprozessen. Ganze Betriebe oder Niederlassungen können aufgegeben werden, es finden Verlagerungen oder Zusammenlegungen einzelner Standorte statt. Dadurch können ggf. ganze Flächen oder Teilflächen von Produktionsstandorten für eine Wieder-/Umnutzung zur Verfügung stehen.

Oft kann eine erneute Nutzung über den Markt erreicht werden. Im Falle eines Brachfallens der Flächen besteht öffentlicher Handlungsbedarf, um diese Flächen einer erneuten Nutzung zuzuführen. Dazu ist eine Analyse möglicher Hemmnisse erforderlich, die einer weiteren Nutzung im Wege stehen könnten (AKADEMIE FÜR TECHNIKFOLGEABSCHÄTZUNG 1999).

Brachflächen- und Umnutzungsmanagement hat auch vor dem Hintergrund der militärischen Konversionsflächen an weiterer Bedeutung gewonnen. Durch den Rückzug der stationierten militärischen Kräfte sind in verschiedenen Regionen große Bereiche ehemals militärisch genutzter Flächen frei geworden (Kasernenflächen und Wohnquartiere, Übungs- und Flugplätze), die einer neuen Nutzung zugeführt werden müssen.

Einen weiteren Aspekt stellt die veränderte Liegenschaftspolitik großer Konzerne dar. Lange wurde Grundbesitz als Teil des Betriebsvermögens betrachtet. In letzter Zeit jedoch werden diese Flächen zunehmend unter Kosten- und Einsparungsgesichtspunkten und der Ertrags- und Verwertungsgesichtspunkten analysiert. Dies bedeutet, dass der vorhandene Immobilienbestand zunehmend kritisch bewertet wird, auch im Hinblick auf Nutzungsänderungen und Vermarktungsmöglichkeiten.

Hier setzt die Strategie des Brachflächen- und Umnutzungsmanagements an. Die Grundlage hierfür stellt die detaillierte Erfassung der Flächen dar, die je nach Größe der Stadt über ein Kataster erfolgen sollte.

Die wesentlichen Kriterien der Erfassung bilden:

- Flächengröße
- Zuschnitt
- Eigentumsverhältnisse
- vorhandene Bausubstanz
- Bau- und Planungsrecht
- angrenzende Nutzungen
- verkehrliche und technische Erschließung
- Altlasten
- ökologische Qualitäten.



Die Daten können in einer eigenen Datenbank angelegt werden. Sinnvoll ist aber auch eine Integration in vorhandene Gewerbeflächen-Informationssysteme, wie sie beim Amt für Wirtschaftsförderung bestehen oder von der Industrie- und Handelskammer geführt werden z.B. das Standort Informationssystem (SISBY) der Industrie- und Handelskammer Bayern, in Zusammenarbeit mit dem Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Verkehr und Transport.

#### **C.4.2.3 Gewerbeflächenmanagement**

Vergleichbar mit dem Ansatz des Neubaufächenmanagements beinhaltet das Gewerbeflächenmanagement die Erfassung, Bewertung und Zusammenführung der sektoral vorhandenen flächenbezogenen Informationen ausgewiesener Gewerbegebiete in einer zentralen Datenbank.

Erfasst werden sollen flurstückbezogen alle flächenrelevanten Daten, mit deren Hilfe eine Charakterisierung der Flächen erfolgen kann. Diese Daten sind in einer zentralen Datenbank zu erfassen. Die Charakterisierung soll anhand einer möglichst breit gefassten Kriterienensemble erfolgen.

Vergleichbar mit dem Ansatz des Neubaufächenmanagements soll durch das Gewerbeflächenmanagement eine gezielte und schnelle Abfrage der Flächenpotenziale und ihre Eignung bezüglich einer möglichen Nutzung ermöglicht werden, z. B. bei Anfragen ansiedlungswilliger Unternehmen. Die automatisierte Abfrage der Informationen bedeutet einen Zeit- und Informationsgewinn nicht nur für die Bearbeiter der Stadtverwaltung sondern auch für die Interessenten.

Sinnvoll könnte hier eine Verknüpfung mit der Gewerbedatenbank OWINET der Industrie- und Handelskammer Oberfranken sein. In dieser Datenbank sind die verfügbaren Gewerbeflächen in Oberfranken gespeichert und via Internet abrufbar.

### **C.4.3 Auswahl geeigneter Ansätze für integriertes Flächenmanagement in Forchheim**

Die Auswahl geeigneter Flächenmanagementansätze für eine Weiterentwicklung zu entsprechenden Strategielinien für die beteiligten Städte erfolgte im Hinblick auf die im Projektantrag aufgestellten Bedingungen an ein Flächenmanagementkonzept. Neben diesen theoretischen Anforderungen war das zentrale Ziel, für die einzelnen Städte problemorientierte Konzepte mit konkreten Lösungsvorschlägen zu erarbeiten.

Nach der fachlichen Vorauswahl und Beurteilung durch die Gutachter wurden die in Kapitel C.4.2 vorgestellten Flächenmanagementansätze Vertretern der Stadtverwaltung vorgestellt, um in einer gemeinsamen Diskussion im Hinblick auf die Problemlage der Stadt die zur weiteren Ausarbeitung vorgesehenen Ansätze auszuwählen.

In der Diskussion mit den Vertretern der Stadtverwaltung wurde anhand der vorgestellten Konzepte des Neubaufächenmanagements - Wohnen, des Brachflächen- und Umnutzungsmanagements und des Gewerbeflächenmanagements als Ansatz für ein Flächenmanagementkonzept die Erstellung eines Flächenkatasters herausgearbeitet. Dieses Flächenkataster stellt eine Kombination der vorgeschlagenen Ansätze dar. Durch die Datenbank sollen sowohl Informationen über Baulandreserven abgefragt werden können als auch gezielt einzelne Flurstücke im bebauten Bereich auf mögliche Nachverdichtungspotenziale hin analysiert werden. Eine weitere Möglichkeit stellt die Erfassung von Umnutzungspotenzialen dar.

Um die Ansatzpunkte für ein integriertes Flächenmanagement in Forchheim zu optimieren ist die Schaffung eines Instruments der „Informationsverwaltung“, d.h. der Zusammenführung der sektoral vorhandenen flächenrelevanten Informationen in eine Datenbank notwendig.

Wesentliche Voraussetzung für ein umfassendes integriertes Flächenmanagement im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung sind fundierte und abrufbare Aussagen über bestehende Nutzungsmöglichkeiten sowie Restriktionen einzelner Flächen. Diese Informationen liegen derzeit zum Großteil getrennt in den einzelnen Fachabteilungen der Stadtverwaltung vor und werden im Rahmen der Aufstellung oder Änderung von Flächennutzungsplänen, der Aufstellung von Bebauungsplänen oder auch bei einzelnen Baugesuchen zusammengetragen und in Fachplänen dargestellt.

Ein wichtiges Instrument zur Gewährleistung einer nachhaltigen Stadtentwicklung in Forchheim ist ein Flächenkataster, in dem alle vorhandenen Daten zusammengeführt werden. Zielsetzung des zu erarbeitenden Flächenkatasters soll die Erstellung einer qualifizierten Informations- und Entscheidungsgrundlage bezüglich der vorhandenen Flächenpotenziale und deren Qualitäten sein. Mit Hilfe des Flächenkatasters wird der Stadtverwaltung ein Instrument an die Hand gegeben, mit der Diskussions- und Entscheidungsprozesse über den zukünftigen Umgang mit Flächen gesteuert werden können.

Das Flächenkataster ist als ein Instrument des Bodenmanagements zu verstehen, einmal unter dem Aspekt des Bestandsmanagements, zum anderen des Potenzialmanagements zur Erfassung von noch nicht erschlossenen Flächen, mit ihren Entwicklungsmöglichkeiten.

Das Bestandsmanagement umfasst bebaute und nicht bebaute Grundstücke in ausgewiesenen Bebauungsplangebieten bzw. Gebiete im vorhandenen Siedlungsbereich. Durch das Bestandsmanagement sollen nicht nur die Potenziale unbebauter Grundstücke erfasst und erschlossen werden, sondern auch die Möglichkeit der Beeinflussung der Intensität der Nutzung geschaffen werden (PFEIFFER 1993).

Das Potenzialmanagement umfasst die nicht erschlossenen Potenziale wie z. B. im FNP ausgewiesene, aber noch nicht verbindlich geplante Flächen und solche, die in Zukunft ausgewiesen werden sollen. Anhand spezifischer Informationen und eines Kriterienkatalogs können die Flächen charakterisiert und bewertet werden z. B. im Hinblick auf eine zukünftige Nutzung (Neuausweisung), Nachverdichtungspotenziale, Umwidmung, ökologischer Qualitäten (Freiraumschutz) etc.

Anhand eines Kriterienkatalog werden alle flächenrelevanten Daten flurstücksbezogen gespeichert. Über eine Datenbankverknüpfung können die flurstücksbezogenen Informationen abgerufen werden.

Durch die Auswahl dieses Ansatzes wird eine qualifizierte Informations- und Entscheidungsgrundlage bezüglich der vorhandenen Flächenpotenziale und deren Qualitäten geschaffen, z.B. im Hinblick auf eine Flächenverfügbarkeit (kurz- oder langfristig) und mögliche Nachverdichtungspotenziale im Wohn- und Gewerbeflächenbestand, einmalige bzw. begrenzt vorhandene Flächenqualitäten wie eine überdurchschnittliche Verkehrsanbindung, herausragende klimatische Funktionen etc. Neben den Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Flächen, die aufgrund regionalplanerischer und stadtplanerischer Vorgaben bestehen, werden ebenfalls Informationen über Restriktionen vorgehalten.

## **C.5 Methodische Vorgehensweise zur Aufstellung eines edv-gestützten Flächenkatasters in Forchheim**

### **C.5.1 Vorgehensweise**

Die Aufstellung des Flächenkatasters und die Anwendung im Testgebiet Kersbach (Beispielhaft an 10 Flurstücken) wurde mit Vertretern der Stadtverwaltung im Detail abgestimmt.

Der Kriterienkatalog wurde in Abstimmungsgesprächen mit Vertretern der Stadtverwaltung abgestimmt und verfeinert.

Dabei wurden die Flurstücke festgelegt, die exemplarisch in eine Datenbank aufgenommen werden sollen. Diese Flurstücke wurden so ausgewählt, das ein breites Spektrum an verschiedenen Flächen vorhanden ist: Freiflächen, bebaute und unbebaute Grundstücke mit Bebauungsplan und im Innenbereich (§34 BauGB), im FNP ausgewiesene Flächen.

Anschließend wurden die in einer Exeldatei erfassten und codierten Kriterien den Beispielflächen zugeordnet und mit der digitalen Datengrundlage verknüpft (vgl. Kap. 5.4)

### **C.5.2 Fachschalen mit Kriterienkatalog**

Das Flächenkataster ist in neun verschiedene Fachschalen untergliedert, die mit jeweils weitere Informationen (Kriterien) untersetzt wurden.

Folgende neun Fachschalen wurden aufgenommen:

- **Regionale Fachplanungen**

Die Darstellungen in den Regionalplänen wirken sich unmittelbar auf die Bauleitplanung der Gemeinde aus (Anpassungsgebote). Die Gemeinden haben bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu beachten. Dadurch können sich hinsichtlich einer geplanten Nutzung Restriktionen ergeben.

- **Baurecht, Planungsstand, Vorgaben**

Erfassung des Planungsstands der Bauleitplanung. Dadurch sind generell Aussagen über eine kurzfristige oder langfristige Verfügbarkeit der Flurstücke möglich. Im Falle einer kurzfristigen Verfügbarkeit bedeutet dies, dass ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt oder das Flurstück im Innenbereich (§ 34 BauGB) liegt. Im Falle einer langfristigen Verfügbarkeit liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor (Bauerwartungsland). Darüberhin-

aus werden die Festsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne aufgenommen, so dass Aussagen über Nutzungsmöglichkeiten und bestehende Nachverdichtungspotenziale gemacht werden können.

- **Überwiegende Nutzungen**

Erfassung ob das jeweilige Flurstück bebaut oder unbebaut ist. Die Aussagen über die Bebauung (Haupt- oder Nebengebäude) lassen Rückschlüsse hinsichtlich einer möglichen Unternutzung des Flurstücks zu. Unbebaute Flurstücke im Innenbereich oder im Bereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne können als Baulücken erfasst werden.

- **Erschließung (Straße, Wasserstraße, Gleisanschluss, Wasser, Abwasser, Strom, Gas)**

Erfassung, ob das jeweilige Flurstück bereits erschlossen ist und wenn nicht, ob die Erschließung möglich bzw. problemlos möglich ist. Gerade im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung sind diese Aussagen sehr wichtig, da aufgrund der Informationen auf die Standortqualität innerhalb des Stadtgebietes geschlossen werden kann. Weiterhin kann im Falle einer problematischen Erschließung auf mögliche Erschwernisse wie z. B. ein geringer Grundwasserflurabstand geschlossen werden.

- **Natur und Umwelt**

Erfassung der vorhandenen ökologischen Qualitäten (u.a. Schutz gemäß BayNatSchG), besondere klimatische Bedeutung (klimatische Ausgleichsfläche), etc. Mit Hilfe der Informationen können rechtzeitig Konfliktpotenziale erkannt werden, die u.U. zu einer Einschränkung für eine Nutzung führen oder generell von jeglicher Bebauung abzuraten ist (Freiraumschutz).

- **Vorbelastungen**

Erfassung von Belastungen wie Altlasten, beeinträchtigende Lärmquellen, etc. die eine mögliche Nutzung der Fläche verhindern oder eine Umwidmung der Fläche begünstigen können. Andererseits besteht die Möglichkeit durch die Erfassung der Vorbelastungen rechtzeitig ausreichende Schutzmaßnahmen in den Planungen zu berücksichtigen, wie z. B. Lärmschutzmaßnahmen.

- **Infrastruktur (sozial, stadtteilbezogen)**

Mit Hilfe dieser Informationen können Aussagen über die Ausstattung der Umgebung mit den Dienstleistungen des täglichen Bedarfs gemacht werden.

- **Stellplätze**

Mit Hilfe dieser Angaben ist es möglich zu erfassen, ob ausreichend Stellplätze und Garagen vorhanden sind. Parkplätze im öffentlichen Raum und Stellplätze auf privatem Grund bilden eine Schnittstelle zwischen Verkehrs- und Stadtplanung. Die Stellplatzmenge und die Art der Regulierung beeinflussen den motorisierten Individualverkehr unmittelbar. Die Bereitstellung ausreichender Flächen ist ein wichtiger Faktor für städtebauliche Prozesse (DIFU 2000).

Im Anhang 86 zur Bayerischen Bauordnung (BayBO) ist die Berechnungsgrundlage für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs aufgeführt.

Den Fachschalen wurden Kriterien zugeordnet (vgl. Anhang 1). Insgesamt wurden 161 Kriterien in den Katalog mit aufgenommen. Der gesamte Kriterienkatalog ist in Anhang 1 dargestellt.

### **C.5.3 Datengrundlagen und –quellen**

Im Stadtplanungsamt liegen die Unterlagen für den Stadtteil Kersbach als unterschiedliche Datengrundlagen vor. Sie gliedern sich in die beiden Bereiche analoge und digitale Daten. Zur Erstellung des „Flächeninformationsmodell Kataster Kersbach“ wurden die bis jetzt vorliegenden digitalen Daten herangezogen. Dabei handelt es sich um:

- Flächennutzungsplan (Entwurf)
- Digitale Flurkarten
- Digitale Luftbilder

### C.5.4 Technische Umsetzung und Verknüpfungsmöglichkeiten

Um den vielfältigen und sich mit dem Laufe der Zeit ändernden Ansprüchen einer Kommune gerecht zu werden, wurde versucht ein „offenes“ Konzept zu erstellen. Angefangen mit einer einfachen Datenerhebung mit Windows-Office üblicher Software bis zu einem Flächeninformationsmodell auf der Basis eines Geographischen Informationsmodell (GIS). Anfallende geographische Informationen in einer Kommune entsprechen weitgehend den Grundelementen Flächen, Linien, Punkte eines GIS. So ergeben sich einerseits eine Aufbau einer Topologie innerhalb eines GIS und andererseits die dazu gehörenden Informationen in Form von Flächen, Linien und Punkten gebundenen Variablen. Diese beiden Bereiche lassen sich über eine Datenbankverbindung oder einer Datenimplementier-Routine in den Part der Topologie im GIS und in den Part der Variablenerhebung innerhalb einer Tabellkalkulationssoftware aufteilen. Der Vorteil liegt in der Verteilung von Arbeiten. GIS-kundiges Personal ist meistens innerhalb einer Kommune nur einfach besetzt. Ihr würde nur die Arbeit des Topologieaufbaues im GIS zufallen. Sämtliche Datenergänzungen und -änderungen könnten von Schreibpersonal relativ einfach innerhalb der Tabellkalkulationssoftware bewerkstelligt werden. Weiterhin könnte bei einer Aktualisierung der Daten innerhalb des GISs auf umgekehrten Weg die Daten ausgelesen und wiederum in die Tabellkalkulationssoftware zurückgelesen werden.

Die eindeutige Zuweisung zwischen der Tabellenkalkulationssoftware und dem GIS erfolgt über eine eindeutige Variable in beiden Systemen. Im Bezug auf Flächen ist die Flurstücksnummer eine Variable, die mit ihrem Wert nur einmal vorkommt und in vielen anderen kommunalen Datenbanken vorhanden ist. Wird sie im GIS wie auch in der Tabellkalkulationssoftware als Verbindungsvariable herangezogen, ist eine eindeutige Zuweisung der Daten möglich.

Im Rahmen des Forschungsprojektes wird für die Tabellenkalkulationssoftware die weit verbreitete Software „Excel“ verwendet; für den Aufbau der Topologie und die Programmierung des „Flächeninformationsmodell Kersbach“ das GIS Arc/Info. Arc/Info ist ein sehr umfangreiches und kostenintensives Programm, überläßt aber dem Nutzer über Programmierung einen sehr großen Spielraum.

Bezüglich der Informationen der Flächen wurde bewußt eine Codierung eingeführt, da sich numerische Informationen leichter innerhalb von Bilanzierungen und Verschneidungen topologischer Attribute im GIS verarbeiten lassen. Zusätzlich ist eine Eingabe von Zahlen effizienter und bewirkt eine geringere Fehlerquelle.

## C.6 Modellhafte Anwendung der Strategielinie Flächenkataster

### C.6.1 Beispielhafte Anwendung des Flächenkatasters in Kersbach

Als Testgebiet für die Erstellung des Flächenkatasters wurde der Ortsteil Kersbach ausgewählt. Im Ortsteil Kersbach sind langfristig größere Flächenpotenziale für die zukünftige Wohnbauentwicklung vorhanden. Der Siedlungsdruck in Forchheim wird aufgrund der Nähe zum Ballungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen weiter anhalten. Erste Voruntersuchungen für die Entwicklung weiterer Wohngebiete in Kersbach wurden im Rahmenplan Kersbach – Stampfäcker (11/99) erarbeitet.

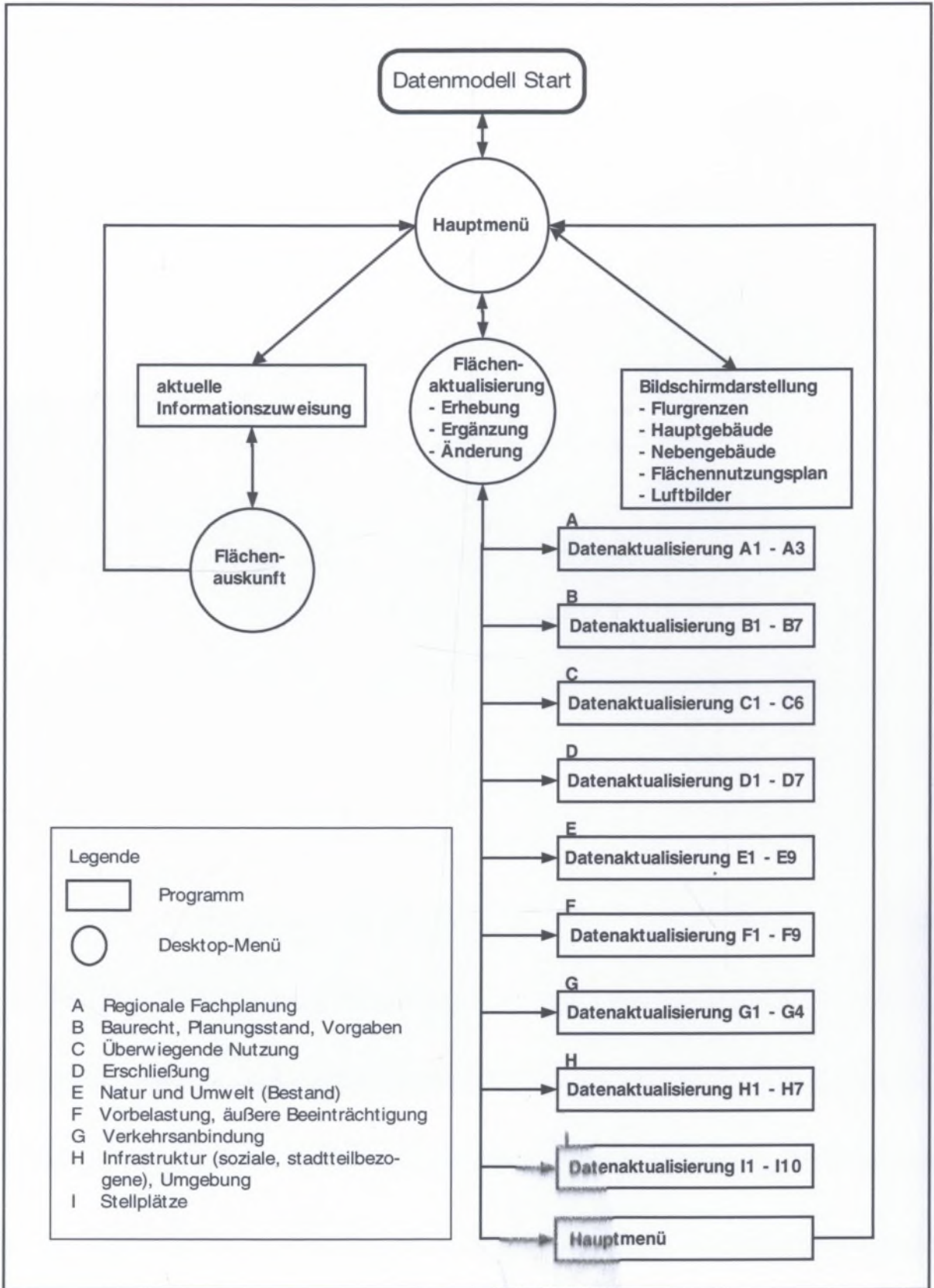
Für die Umsetzung des „Flächenkataster Kersbach“ wurde auf der Grundlage der Flurstücksgrenzen und des FNP in Absprache mit einem Vertreter der Stadtverwaltung 10 unterschiedliche Flächen in Kersbach ausgewählt. Da diese Daten nicht in einem einheitlichen Koordinatensystem vorlagen, wurden sie in das Gauss-Krüger-Koordinatensystem transformiert. Weiterhin wurden aus den Daten folgende einzelne Datenebenen generiert:

- Flächennutzungsplan
- Flurgrenzen
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Luftbilder

Innerhalb des GIS wurden für die ausgewählten Flächen eine Topologie erstellt und die Variable der Flurstücksnummer an die Flächen gekoppelt. Weiterhin wurden in EXEL sämtliche Flächeninformationen für das Flächeninformationsmodell eingegeben. Über eine im GIS programmierte Datenimplementier-Routine wurden die in EXEL eingegebenen Variablen (siehe Anhang I) über die eindeutige Verbindungsvariable der Flurstücksnummer an die Topologie übergeben. Dieser Datensatz bildete die Ausgangslage für das Flächeninformationsmodell. Das „Flächeninformationsmodell Kersbach“ wird, wie in der nachfolgenden Abbildung C.6/1 dargestellt, modellhaft in einer GIS-Software ARC/Info aufgebaut. Es gliedert sich in einzelne Programme und Desktop-Menüs, welche es dem Nutzer ohne EDV-Kenntnisse ermöglichen Flächenabfragen, –ergänzungen und –änderungen vorzunehmen.

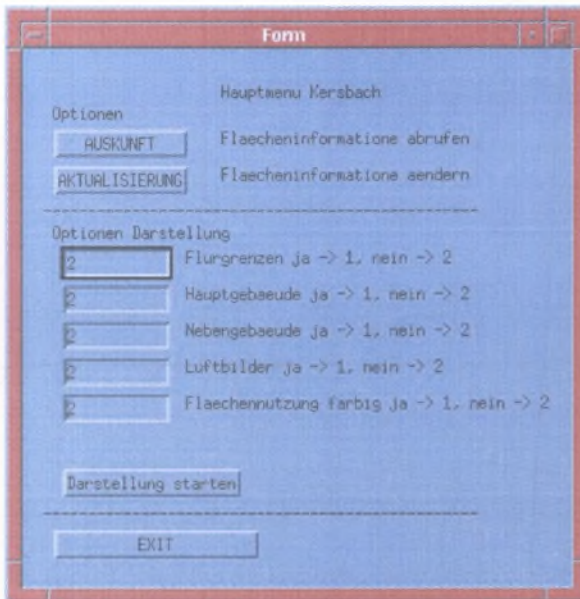
Abb. C.6/1: Aufbau des Flächenkatasters Kersbach





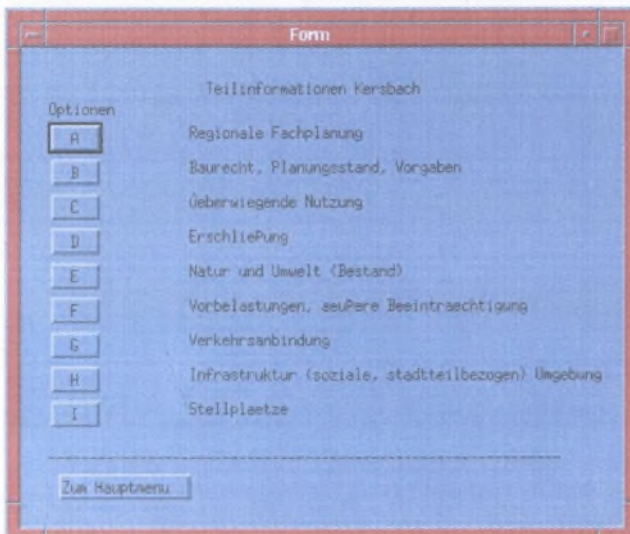
Nach dem Start des Modells wird der Benutzer aufgefordert sich für Hintergrundinformationen zu entscheiden (vgl. Abb. C.6/2) um das Kataster darzustellen. Als Hintergrundoptionen stehen die Flurgrenzen, die Hauptgebäude, die Nebengebäude, die Luftbilder und der Flächennutzungsplan zur Verfügung. Mit „Darstellung starten“ wird der Bildaufbau entsprechend der Vorgaben umgesetzt.

**Abb. C.6/2:** Auswahl der Hintergrundinformationen



Die Optionen „AUSKUNFT“ und „AKTUALISIERUNG“ beinhalten die Funktion des Informationssystems. Mit Ihnen kann einerseits Flächeninformationen abgerufen und andererseits Flächeninformationen aktualisiert werden (vgl. Abbildung C.6/3).

**Abb. C.6/3:** Teilinformationen (Fachschalen) des Flächenkatasters Kersbach



- Option „AKTUALISIEREN“

Die Option „AKTUALISIEREN“ führt den Benutzer in den Part der Flächenaktualisierung direkt innerhalb des GIS. Durch Auswahl von „AKTUALISIEREN“ wird der Benutzer in das Menü „Teilinformation Kersbach“ (vgl. Abb. C.6/3) geführt, indem zwischen den Thematiken A bis I unterschieden wird:

- A: Regionale Fachplanung
- B: Baurecht, Planungsstand, Vorhaben
- C: Überwiegende Nutzung
- D: Erschließung
- E: Natur und Umwelt (Bestand)
- F: Vorbelastung, äußere Beeinträchtigung
- G: Verkehrsanbindung
- H: Infrastruktur (soziale, stadtteilebezogene), Umgebung
- I: Stellplätze.

Prinzipiell ist dieser Datenaufbau offen, so daß eine Erweiterung in der Thematik wie in den dazu gehörenden Variablenanzahl möglich ist. Erweiterungen oder Änderungen müssen in den Programmen und Desktop-Menüs entsprechend nachgeführt werden.

Nach einer Auswahl erscheint ein Menü, mit den Flächen am Bildschirm selektiert werden können. Flächenselektionen werden farblich hervorgehoben (gelb, vgl. Abb. C.6/6 und C.6/7) sowie die Flächeninformationen neben den Variablen im Menü eingeblendet. Als Beispiel ist die Fachschale „B – Baurecht, Planungsstand, Vorgaben“ in Abbildung C.6/4 dargestellt. Als Standardinformationen ist die Flächengröße (AREA), der Flächenumfang (PERIMETER) und die Flurstücksnummer (FI-Nr.) aufgeführt. Die Variablen B1 bis B7 entsprechen dem Kodierschlüssel wie er in Anhang I dargestellt ist. Neben den Variablen B1 bis B7 befinden sich Felder, in denen einerseits der aktuelle Stand abgelesen und andererseits Änderungen entsprechend des Kodierschlüssels vorgenommen werden können.

Abb. C.6/4: Fachschale B – Baurecht, Planungsstand, Vorgaben

The screenshot shows a window titled "Form" with a blue background. At the top, there are three buttons: "Select Box", "Next", and "First". Below these are two more buttons: "End" and "save". A dashed line separates the header from the data fields. The data fields are: "AREA 34146,603942692280", "PERIMETER 749,67446330387884", and "Fl-Nr. 1178". Another dashed line follows. Below this, there are seven rows labeled B1 through B7, each with an input field containing a value: B1 (1), B2 (10), B3 (0), B4 (0), B5 (0), B6 (0.0), and B7 (2).

- Option „AUSKUNFT“

Nach starten der Option „AUSKUNFT“ wird ein Programm gestartet, welches die neuesten, in dem Kataster eingetragenen Kodierungen in eine beschreibende textliche Information umwandelt. Neben der Bildschirmdarstellung aus dem Hauptmenü erscheint ein umfangreiches Menü, welches sämtliche Flächeninformationen einer ausgewählten Fläche beinhaltet. Als Beispiel sind in der nachfolgenden Abbildung C.6/5 die Information der Fläche mit der Flurstücksnummer 1178 eingetragen.

Abb. C.6/4: Darstellung der textlichen Informationen zu Flurstücksnummer 1178

Form

Select Box Next First

End

---

AREA 34146,603942692280  
PERIMETER 749,67446330387884  
Fl-Nr. 1178

---

Regionale Fachplanung

A1 keine Festsetzung im Regionalplan  
A2

Baurecht, Planungsstand, Vorgaben

B1 FNP  
B2 Landwirtschaft  
B3  
B4  
B5  
B6  
B7 Sonstige

Ueberwiegende Nutzung

C1 unbebaut  
C2 Grünland  
C3  
C4  
C5

Erschliessung

D1 Straßenanschluss, nicht erschlossen  
D2  
D3  
D4 Wasser, Erschließung, problematisch  
D5 Abwasser, Erschließung, problematisch  
D6 Strom, nicht erschlossen  
D7 Gas, Erschließung, problematisch

Natur und Umwelt (Bestand)

E1  
E2  
E3 Wasserschutzgebiet  
E4  
E5  
E6  
E7 Bodendenkmal  
E8  
E9 Kaltluft-/Frischlufitentstehungsgebiet

Im folgenden sind in den Abbildungen C.6/5 bis C.6/7 die unterschiedlichen Darstellungsmöglichkeiten (Hintergrundinformatinen) aufgezeigt. In den Abbildungen C.6/5 und C.6/6 ist das Flurstück, welches zur Bearbeitung bzw. zur Informationsabfrage selektiert wurde, gelb umrandet. Die übrigen Flurstücke, die in den Kataster mit aufgenommen wurden, sind rot umrandet.

**Abb. C.6/5:** Hintergrundinformation Katasterpläne

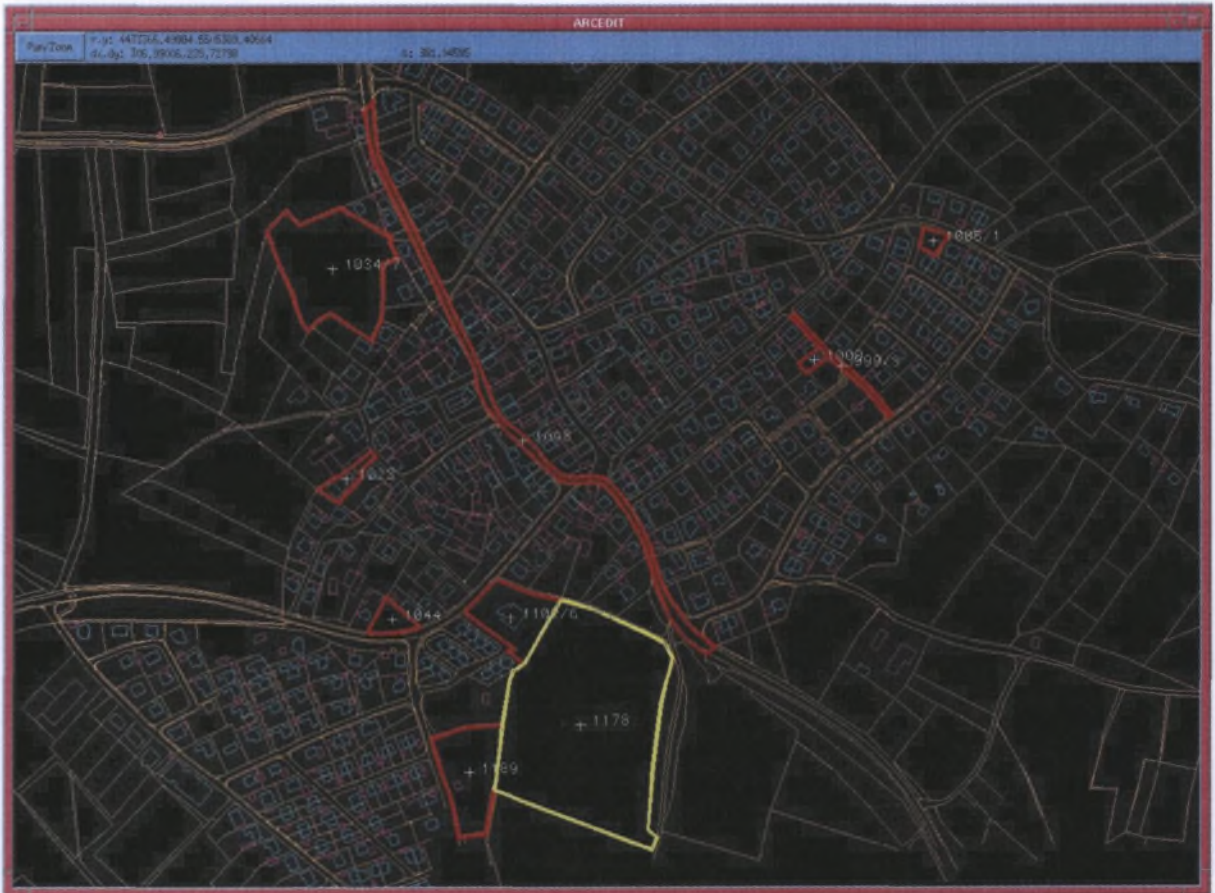
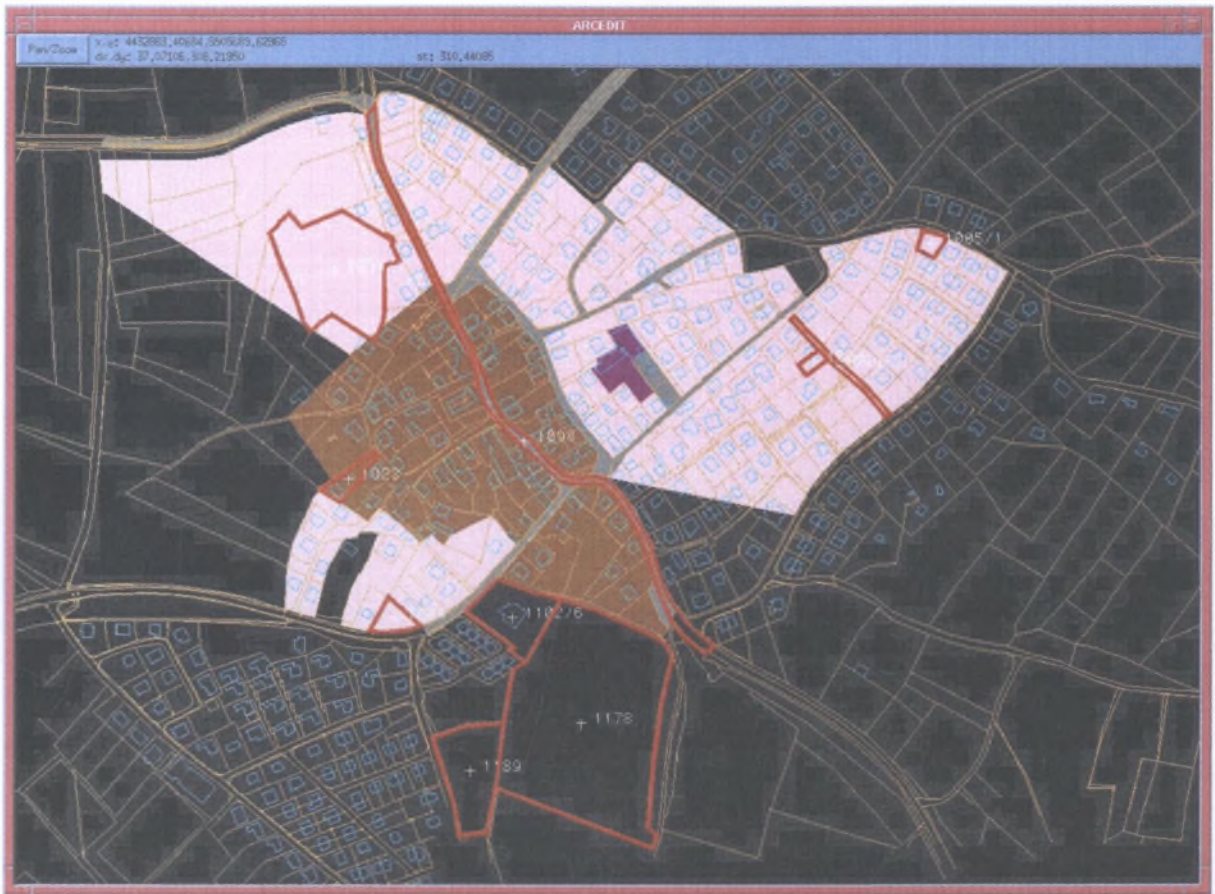


Abb. C.6/6: Hintergrundinformation Luftbilder



Abb. C.6/7: Hintergrundinformation FNP (Darstellung ausgewählter Bereiche)



Neben einer reinen Informationsabfrage, zu den einzelnen Flurstücken können auch Informationen bezüglich vorhandener Nachverdichtungspotenziale abgefragt werden. Z.B. enthält die Kodierung B6 der Fachschale - Baurecht, Planungsstand, Vorgaben - Informationen bezüglich der laut Bebauungsplan vorhandenen Grundflächenzahl und der geplanten Grundflächenzahl. Aufgrund eines Vergleichs der vorgesehenen Grundflächenzahl mit der tatsächlich vorhandenen Grundflächenzahl kann auf das vorhandene Nachverdichtungspotenzial geschlossen werden.



## C.6.2 Abschließende Einschätzung des Flächenkatasters Kersbach

### • **Einschätzung und Umsetzbarkeit**

Die beispielhafte Entwicklung des Flächeninformationssystems in Kersbach hat gezeigt, dass es generell möglich ist, über eine im GIS programmierte Datenbankimplemmenterroutine, die in Exel eingegebenen Variablen über die eindeutige Verbindungsvariable der Flurstücksnummer zu verknüpfen. Das Programm bietet die Möglichkeit über eine Benutzeroberfläche über die Optionen Auskunft und Aktualisierung zum einen, eine reine Abfrage der Daten zu ermöglichen und zum anderen die vorhandenen Daten zu aktualisieren und zu ergänzen. Die gewünschten Informationen können auf verschiedenen Hintergrundinformationen angezeigt werden.

Neben des reinen Bestandsmanagements kann das entwickelte Programm auch im Hinblick auf die Potenzialentwicklung eingesetzt werden. Die Informationen können auch Aufschluss über einzigartige Qualitäten der Flächen für die zukünftige Stadtentwicklung geben.

Die Umsetzung des Programms im Stadtplanungsamt in Forchheim muss über die Entwicklung eines vergleichbaren Programms auf der Basis des dort vorhandenen CAD/GIS-Systems Stadtcad erfolgen. Die im Rahmen der Entwicklung des Programms erarbeiteten Datengrundlagen können in das System eingelesen werden, da das in Forchheim eingesetzte Programm Stadtcad Schnittstellen für den In- und Export zu dem verwendeten Programm ARC/Info bietet. Nur das Programm selbst ist nicht übertragbar, es ist eine Programmierung eigens für das in Forchheim vorhandene CAD/GIS-System erforderlich.

### • **Handlungsempfehlungen**

Die Umsetzung des Flächeninformationssystems in Forchheim, setzt die Entwicklung eines auf der Grundlage des in Forchheim eingesetzten CAD/GIS Systems Stadtcad voraus. Im Rahmen des Projektes SUDMA wurde Beispielhaft ein Programm auf der Basis von ARC/Info entwickelt. Mit diesem Programm sollte gezeigt werden, dass auf der Grundlage der in Forchheim vorhandenen Daten und Informationen ein solches Informationssystem entwickelt werden kann. Das Flächeninformationssystem wurde als ein offenes System entwickelt, welches die Möglichkeit der Erweiterung, d. h. der Hinzufügung weiterer Fachschalen und in den einzelnen Fachschalen eine Ergänzung weiterer Kriterien ermöglicht. Das Programm kann so gestaltet werden, dass es zum reinen verwaltungsinternen Gebrauch verwendet werden kann. Weiterhin sollte bei der Entwicklung eines solchen Programms gleich eine Nutzung für den Bürger nicht ausgeschlossen werden, d. h. die Entwicklung eines Informationssystem im Internet, in dem der Bürger sich Informationen z. B. über verfügbare Baugrundstücke abrufen kann.

Grundsätzlich ist bietet das System einen Ansatzpunkt für ein integriertes Flächenmanagement: die sektoral vorhandenen Informationen werden in einer Datenbank flurstücksbezogen gespeichert. So dass im Vorfeld der Erarbeitung eines Bebauungsplanes oder Änderung des Flächennutzungsplanes alle Informationen direkt abrufbar sind und nicht erst einzeln bei den entsprechenden Verwaltungseinheiten zusammengetragen werden müssen. Dadurch werden zeitraubende Anfragen gespart und eine zügigere und effizientere Bearbeitung einzelner Aufgaben im Rahmen der Stadtplanung wird ermöglicht.

## C.7 Zusammenfassung

Der vorliegende Zwischenbericht umfasst Teil II des INTERREG II C – Projektes SUDMA und beinhaltet die Entwicklung integrierter Flächenmanagementkonzepte für die einzelnen an SUDMA beteiligten Städte in Deutschland und Slowenien. Die Grundlagen für die Ableitung von Flächenmanagementkonzepten finden sich in Teil I des Projektes SUDMA, in dem die Prinzipien der nachhaltigen Stadtentwicklung und des integrierten Flächenmanagements sowie ihre Anwendung in der Stadtplanung in mittleren und kleinen Städten in Deutschland und Slowenien untersucht und miteinander verglichen wurden.

In den jeweils auf die spezifische Situation der beteiligten Städte zugeschnittenen Flächenmanagementkonzepten wurden unter dem Aspekt einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung vorhandene Flächen- und Entwicklungspotenziale erfasst und deren Qualitäten und Realisierungsmöglichkeiten bewertet. Für die deutschen Städte Forchheim und Lauf a. d. Pegnitz wurden so anhand von Beispielgebieten modellhafte Ansätze für Flächenmanagement ausgearbeitet, für die slowenischen Städte Nova Gorica und Novo mesto wurden auf der Grundlage vorhandener Ansätze und der rechtlichen Rahmenbedingungen Hinweise zum integrierten Flächenmanagement formuliert.

In den deutschen Städten wurden in einem ersten Arbeitsschritt die spezielle Situation der Stadtplanung und Siedlungsentwicklung, die Methoden zur Vorhaltung der Flächendaten und -informationen, die Probleme im Umgang mit Flächen sowie die derzeit praktizierten Lösungsansätze bzw. vorhandenen Ansätze von Flächenmanagement erhoben.

In einem zweiten Arbeitsschritt wurden die erhobenen Informationen ausgewertet und mit relevanten statistischen, demographischen und raumstrukturellen Daten ergänzt.

Auf dieser Grundlage wurden städtespezifische Konzepte für ein integriertes Flächenmanagement erarbeitet, welche mit den beteiligten Städten abgestimmt wurden.

In Forchheim sind für die zukünftige Siedlungsentwicklung ausreichende Flächenpotenziale vorhanden. Trotz der ausreichenden Flächenpotenziale wird mit der Ausweisung von Bauland sehr restriktiv umgegangen. Die Ausweisung von Bauland erfolgt seit 1991 auf der Grundlage des Baulandmodells, im Zusammenhang mit der Schaffung neuer zusätzlicher Wohnbaurechte wurde das Wohnraummodell entwickelt. In 1984 wurde mit der Entwicklung eines Baulückenkatasters begonnen und die realisierbaren Potenziale wurden geschlossen.

Die Ausarbeitung und modellhafte Überprüfung geeigneter Flächenmanagementkonzepte für die Stadt Forchheim im Rahmen des Projektes SUDMA erfolgte in verschiedenen Schritten:

### **1) Entwicklung, Prüfung und Auswahl verschiedener Managementansätze**

Auf Grundlage der Bestandsanalyse wurden verschiedene Ansätze eines integrierten Flächenmanagements entworfen. Die Flächenmanagementansätze hatten zudem den an Nachhaltigkeitsprinzipien orientierten Zielen des Projektes SUDMA zu entsprechen und der Stadt Forchheim konkrete Lösungsmöglichkeiten für die aktuellen flächenbezogenen Probleme aufzuzeigen. Folgende Ansätze wurden für eine Anwendung in Forchheim näher überprüft:

- Neubaufächenmanagment - Wohnen
- Brachflächen- und Umnutzungsmanagement
- Gewerbeflächenmanagement

### **2) Modellhafte Anwendung der ausgewählten Flächenmanagement-Strategie**

Die verschiedenen Flächenmanagementansätze wurden einer vergleichenden Bewertung unterzogen. Die Bewertung und die Abstimmung mit den Vertretern der Stadt Forchheim hat ergeben, dass als Ansatz für ein Flächenmanagementkonzept die Entwicklung eines Flächenkatasters geeignet erscheint. Das ausgewählte Konzept ist eine Kombination der vorgeschlagenen Ansätze. Mit den Vertretern der Stadt Forchheim wurde abgestimmt, dass für den Stadtteil Kersbach modellhaft ein Flächeninformationsmodell entwickelt werden sollte.

Die modellhafte Entwicklung des Flächeninformationsmodells erfolgte auf der Grundlage des GIS-Systems ARC/Info. Anhand eines Kriterienkatalogs, der mit Vertretern der Stadtverwaltung abgestimmt wurde, wurden die flächenrelevanten Daten ausgewählter Flurstücke gespeichert. Abschließend wurde das Flächeninformationsmodell hinsichtlich seiner Umsetzbarkeit eingeschätzt und Handlungsempfehlungen gegeben.

Durch das entwickelte Flächeninformationsmodell wird eine qualifizierte Informations- und Entscheidungsgrundlage geschaffen, z. B. im Hinblick auf eine Flächenverfügbarkeit (kurz- und langfristig) und mögliche Nachverdichtungspotenziale im Wohn- und Gewerbeflächenbestand, einmalig bzw. begrenzt vorhandene Flächenqualitäten, wie eine überdurchschnittliche Verkehrsanbindung, herausragende klimatische Funktionen etc.

## C.8 Literatur- und Quellenverzeichnis

BUM – Bundesumweltministerium 1997:

Umweltpolitik – Agenda 21. Konferenz der Vereinten Nationen für Umwelt und Entwicklung im Juni 1992 in Rio de Janeiro - Dokumente. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Bonn

EUREK – Europäisches Raumentwicklungskonzept 1999:

Auf dem Weg zu einer räumlich ausgewogenen und nachhaltigen Entwicklung der EU. Abschließende Behandlung auf dem Treffen der für die Raumordnung zuständigen Ministerinnen und Minister der Europäischen Union, Potsdam 10./11. Mai 1999.

StMLU – Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 1997:

Bayern Agenda 21 - für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung in Bayern. München.

BAYERISCHER GEMEINDETAG (1999):

Denkanstöße für die kommunale Bauleitplanung

BFLR – Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (1996):

Nachhaltige Stadtentwicklung, Herausforderungen an einen ressourcenschonenden und umweltverträglichen Städtebau

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (1998):

Gemeindedaten, Ausgabe 1998.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (1997):

Gemeindedaten, Ausgabe 1996.

AKADEMIE FÜR TECHNIKFOLGEABSCHÄTZUNG IN BADEN – WÜRTTEMBERG (1999):

Wiedernutzung von Brachflächen. Eine Dokumentation mit Fallbeispielen. Nachhaltige Stadtentwicklung im Handlungsfeld „Bauen und Wohnen“. Nr. 144 / November 1999.

AKADEMIE FÜR TECHNIKFOLGEABSCHÄTZUNG IN BADEN – WÜRTTEMBERG (1999):

Interkommunale Gewerbegebiete. Eine Dokumentation mit Fallbeispielen. Nachhaltige Stadtentwicklung im Handlungsfeld „Bauen und Wohnen“. Nr. 143 / November 1999.

BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (1999):

Baulandumfrage 1997 / 98. Arbeitspapiere, Heft 7. 1999.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERFRANKEN – WEST (1988):

Regionalplan Planungsregion Oberfranken West (4).

Difu – Deutsches Institut für Urbanistik (2000):

Straßennutzung und Stellplatzpflicht; zur Entwicklung öffentlicher Räume mit vielfältigen Nutzungschancen. Difu – Berichte 3/2000, S. 2 – 4.

RRV – Forschungsstelle für Raumanalysen, Regionalpolitik und Verwaltungspraxis mbH (1991):

Kommunalwirtschaftliches Entwicklungskonzept Forchheim. Gutachterliche Stellungnahme im Auftrag der Stadt Forchheim. Abschlussbericht.

STADT FORCHHEIM – Stadtbauamt, Abt. Stadtplanung (1995):

Flächennutzungsplan; Erläuterungsbericht zu den Änderungen (28 Teilbereiche).

- STADT FORCHHEIM – Stadtbauamt, Abt. Stadtplanung (1991):  
Fachplan Altlasten; Diskussionspapier zum Thema Altlasten im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.
- STADT FORCHHEIM – Stadtbauamt (1984):  
Baulücken – ein ungenutztes Baulandpotenzial (Baulückenkataster) Stand Dezember 1984.
- STADT FORCHHEIM (2000):  
Angaben der Stadt Forchheim.
- BAYERISCHER GEMEINDETAG UND BAYERISCHER STÄDTETAG (2000):  
Handlungsempfehlungen für ein Ökokonto; ein Vorsorgeinstrument für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.
- STADT FORCHHEIM (1991/1999):  
Baulandmodell der Stadt Forchheim.
- STADT FORCHHEIM (1994):  
Wohnraummodell der Stadt Forchheim.
- PFEIFFER, U. (1993):  
Flächenhaushaltspolitik – Bodenmanagement als flächensparende Strategie der Stadtentwicklung. Information zur Raumentwicklung 1/2.1993, S. 17 – 24.

## **D Integriertes Flächenmanagement auf kommunaler Ebene – slowenische Partnerstädte**

### **D.1 Aktuelle Situation der slowenischen Partnerstädte**

#### **D.1.1 Einführung**

##### **Städtestrukturen in Slowenien**

Obwohl Slowenien noch nicht EU-Mitglied ist, sind die Grundlagen der Raumordnung mit dem "EUREK" vergleichbar. Auch die slowenische Raumpolitik befürwortet als grundlegende Ziele die nachhaltige Entwicklung, die nationale Kohäsion und einen ausgewogenen Wettbewerb. Vergleichbar sind auch die Bestrebungen nach Errichtung eines polyzentrischen Städtensystems und der Schaffung neuer Relationen zwischen Stadt und Land.

Das Auslaufmodell einer verstreuten, überwiegend anarchisch suburbanisierten Besiedlung und auch das Konzept der Entwicklung des Verdichtungsraums von Ljubljana oder das dreipolige Konzept auf der Entwicklungsachse Koper–Ljubljana–(Celje)–Maribor sind nicht mehr bedeutsam. Vom Umweltaspekt ist für Slowenien das Konzept der polyzentrischen Entwicklung (dezentrierte Konzentration) eine naturnahe und vorrangige Alternative.

Die Standortbedingungen, die verkehrsmäßige Zugänglichkeit und die geographische Lage ermöglichen dies ohne Zweifel. Deshalb müssen die slowenischen Städte in den Bereichen Wirtschaft, Bildung, Wissenschaft und Kultur gestärkt werden, wobei gute Verbindungen zu den transeuropäischen Infrastrukturnetzen (Verkehr, Telekommunikation, Energieversorgung) von wesentlicher Bedeutung sind. Neue Perspektiven befürworten somit die Bildung mehrerer dynamischer Zonen, die durch ein "Netz" miteinander verbunden sind.

##### **Flächennutzungsprobleme**

In den slowenischen Städten treten vorwiegend folgende gemeinsame Flächennutzungsprobleme auf:

- Verstreute Besiedlung und steigender Verbrauch von Siedlungsflächen verbunden mit hochwertigem Wohnungsbestand an Einfamilienhäusern und Tradition von Eigenbau, Nachbarschaftshilfe, lokaler Bau- und Handwerksleistungen etc. (verstreute Besiedlung und "Schwarzbau" – Tolerierung beider Erscheinungen bzw. seit langem erfolglose rechtliche und repressive Vorgehensweisen zu ihrer Abschaffung)

- Wohnungsmangel in größeren (mittleren) Städten (Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage nach Baugrundstücken);
- Veränderung der charakteristischen (historischen) Stadtstruktur und wertvoller Bausubstanz verbunden mit einer stagnierenden Sanierung in der Innenstädte
- Konflikte in der Flächennutzung zwischen natürlicher und sonstiger Nutzung
- Steigende Umweltbelastung durch motorisierten Individualverkehr und Abhängigkeit der Siedlungsstrukturen vom Individualverkehr
- keine festen Entwicklungskonzepte und urbanistischen Pläne.

Grundlegende räumliche Beschränkungen und Umweltbeschränkungen bei der Ausbreitung größerer regionaler Zentren, zu denen die zwei slowenischen Partnerstädte Nova Gorica und Novo mesto gehören, zeigen, dass es unerlässlich ist:

- bestehende urbane und andere Umwelteinflüsse zu verringern,
- die regional unterschiedliche Umweltbelastbarkeit und die Schutzgebiete zu berücksichtigen sowie regionale natürliche Ressourcen bei der Planung zu nutzen.

### **Gemeinsame Ziele der Ansiedlungspolitik**

Die gemeinsamen Ziele der Ansiedlungspolitik sind in den Partnerstädten folgende:

Es ist notwendig, die Ansiedlungen so zu lenken, dass die Städte noch weiterhin ihre historisch bedingte Unterschiedlichkeit (für immer) beibehalten können. Zugleich sind sie konzentriert und rationell zu entwickeln. Mit einer rechtzeitigen - präventiven Raumplanung - müssen entsprechende Standorte bzw. Gebiete (Zonen) gesichert werden, dass sie in Zukunft zur Minderung der Konflikte bei der Raumnutzung beitragen. Es wäre notwendig, die Entwicklung von raumsparenden (verdichteten) Wohngebieten zu fördern. Die Ausbreitung neuer Wohnungs-, Gewerbe- und anderer Tätigkeiten müssten gleichzeitig an den Ausbau des öffentlichen Verkehrs gekoppelt sein und nicht parallel mit einem kostenintensiven und unrationellen Bau der kommunalen Infrastruktur verlaufen. Diese Prinzipien sind zu erreichen mit:

- einer besseren Nutzung (Erneuerung) der bestehenden Bausubstanz (nach Bedarf auch mit Flächennutzungsänderungen);
- Nutzung ungenutzter Potenziale;
- solchen Formen des Wohnungsbaus, die raumsparend sind (verdichteter Wohnungsbau);



- Mobilisierung aller Reservepotenziale von Baugrundstücken - vor allem innerhalb bestehender Siedlungen, in denen eine zufriedenstellende Infrastrukturentwicklung bereits errichtet wurde;
- einer entscheidenden Lenkung des Wohnbedarfs (auch durch Subventionen) auf Grund moderner Bestimmungsarten von zweckgemäßer Nutzung;
- Bestimmung äußerer Ansiedlungsgrenzen (vor allem für diejenige urbanisierten Gebiete mit einer dynamischen Entwicklung von Siedlungen).

Die für den Wohnungsbau notwendigen Flächen sollten durch eine aktive Bevorratungspolitik der Gemeinden gesichert werden.

### **Ziele für Nachhaltigkeit**

Diese Ziele verlangen umfassende fachliche und politische Lösungen, wobei für eine ausgeglichene Stadtentwicklung und ein ausgeglichenes Flächenmanagement die Umsetzung folgender Punkte von größter Bedeutung ist:

- im Gesamttraum der Republik Sloweniens ist eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur zu entwickeln;
- Schaffung wirksamer Methoden zur Verhinderung oder Verzögerung der unkontrollierten Ausbreitung von Städten, vor allem in den Tälern und im Flachland. Das bedeutet rationelle Flächennutzung und Konzentration der Siedlungsentwicklung;
- Verbesserung der Rahmenbedingungen für Umweltschutzunternehmen;
- Verbesserung der Infrastruktur in isolierten Städten (z. B. Nova Gorica und Novo mesto) und ihrem unterentwickelten Umland;
- die Infrastruktur ist mit der Siedlungs- und Freiraumstruktur in Übereinstimmung zu bringen;
- ausgewogene Zugänglichkeit zu öffentlichen Verkehrsmitteln in urbanen Gebieten – Konsequente Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf den öffentlichen Verkehr (Bus und Bahn); Schaffung eines effizienten Systems öffentlicher Verkehrsmittel, Erhöhung der Attraktivität öffentlicher Verkehrsmittel bei Pendlern;
- präventive, ausreichend qualitative und quantitative Versorgung mit Flächen für den Wohnungsbau;
- Schutz von Kulturgütern und Baudenkmalern sowie verstärkte Anstrengungen zur Landschaftspflege in Ortschaften;

- die geschichtlichen und kulturellen Zusammenhänge sowie die regionale Zusammengehörigkeit sind zu wahren; dabei sind die gewachsenen Kulturlandschaften mit ihren prägenden Merkmalen sowie mit ihren Natur- und Kulturdenkmälern zu sichern;
- Verhinderung und bedachtes Entschärfen von Konfliktsituationen.

## **D.1.2 Aktuelle Situation und naturräumliche Gegebenheiten**

### **Nova Gorica**

Die Stadt Nova Gorica und ihr Umland bilden eine Verflechtung der Kultur- und Naturlandschaft und schließen auch zahlreiche kleinere Ortschaften mit ländlichem Charakter ein. Das Gebiet teilt sich in drei funktional und organisatorisch verbundene Einheiten, die durch bewaldete Hügel getrennt sind (vgl. Anl. D 1). Sie verbinden sich in der Ebene in Gorizia, auf der anderen Seite der italienischen Grenze. Nova Gorica wurde als moderne Stadt, als Gartenstadt, entworfen, doch hat man diesen Entwurf nicht völlig konsequent umgesetzt. Das urbanistische Konzept der modernen Stadt, ihr Wandel zu einem Gefüge moderner Stadtviertel und einige räumliche Merkmale haben zur Entstehung eines komplexen, mehrschichtigen Problems der Grünflächen in Nova Gorica geführt.

Das Problem der Stadt als Ganzes ist die Bebauung von Gebieten, die eine Schlüsselstellung bei der Schaffung eines Grünflächensystems und der Verbindung der Grünflächen mit dem Hinterland einnehmen. Ein Problem der einzelnen Stadtteile ist dagegen vor allem der Mangel und der schlechte Zustand der Grünflächen, die überwiegend in kleine Flächen zersplittert sind. Diese übertreffen im überwiegenden Teil der Stadt quantitativ die Norm, jedoch erfüllen sie qualitativ nicht ihre Funktion.

Die Schaffung von Grünflächen und städtischen Freiflächen, die als grüner Rahmen und gleichzeitig als inneres Gliederungselement fungieren, wird zu einer hochwertigeren urbanen Struktur beitragen.

Nova Gorica liegt am Berührungspunkt des Vipava- und des Sočatal. Die Kiesablagerungen der Flüsse Soča und Vipava haben hier die ausgedehnte Ebene Goriška ravnina geschaffen, die im Westen von dem Hügelland Goriška Brda umgeben ist, das schließlich in die Friaul-Ebene übergeht. Das umliegende Hügelland ist sehr fruchtbar, durch die günstige Lage überwiegt der Obst- und Weinbau. Im Norden liegen die Karsthochebenen Kolovrat, Banjšice und Trnovski gozd, im Süden der Karst. Die sehr günstige Lage macht das Gebiet zum Berührungspunkt geographischer, klimatischer, demographischer und kultureller Einflüsse.

Der offene Zugang zur Friaul-Ebene und zum Adriatischen Meer ermöglicht den Zufluss warmer Luft und schafft dadurch ein mildes, submediterranes Klima mit milden Wintern – die Temperaturen sinken nur selten unter 0° C – und heißen, oft trockenen Sommern. Die Durchschnittstemperaturen liegen bei 2° C im Winter und 23° C im Sommer. Niederschläge fallen überwiegend im Frühling und Herbst, im Sommer gibt es dagegen häufiger Hagelgewitter. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt seit Jahren zwischen 1400 und 1600 mm.

Die günstigen klimatischen Verhältnisse zeigen sich in der termophilen Pflanzenwelt, die auf den umliegenden, bewaldeten Hängen (termophile Pflanzengesellschaften von Weißbuchen und Eichen – *Sesleria autumnalis*-*Ostrya*-*Quercus pubescens*) sowie auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen gedeiht (Feigen, Weinrebe, Kaki).

Die Nähe der Karsthochebenen, die die Stadt umgeben, der Fluss Soča (Isonzo) und günstige klimatische Verhältnisse bieten viele Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und damit für die Entwicklung des Fremdenverkehrs. Die Hochebenen Trnovski gozd und Banjšice stellen ein Trinkwasserreservoir dar, aus dem sich Nova Gorica, das italienische Gorizia und der überwiegende Teil der Ortschaften im mittleren Sočatal und im Vipavatal mit Wasser versorgen.

Im Bereich des Umweltschutzes ist vorgesehen, ein Monitoring für die Verursacher von Luftverschmutzung einzurichten; außerdem wurde eine Studie zur Bestimmung von Lärmschutzgebieten erstellt, im kommenden Jahr 2001 folgt auch ein Umweltschutzprogramm auf Gemeindeebene.

## **Novo mesto**

Novo mesto ist das Kultur-, Verkehrs-, Wirtschaftszentrum des südöstlichen Teils Sloweniens. Außerdem ist Novo mesto eine Industriestadt, die sich nach und nach zum Zentrum von Dolenjsko ("Metropole" von Dolenjsko) entwickelt hat (vgl. Anlage D 2). Die Einwohnerzahl hat sich nach dem 2. Weltkrieg verdreifacht; die meisten Beschäftigten arbeiten in der Industrie. In diesem Zentrum entwickelte sich die Textilindustrie, nach dem Zweiten Weltkrieg auch eine starke Holz-, Möbel-, Pharmazeutische, Automobil- und Elektroindustrie. Durch die zentrale Lage in der Region ist Novo mesto ein wichtiges Handelszentrum.

Die wichtigsten Kulturdenkmäler sind in der Altstadt zu finden. Im allgemeinen sind die Gebäude in der Innenstadt in einem guten Zustand; die meisten wurden unter der Aufsicht des Amtes für Denkmalschutz und anderer Behörden fachmännisch renoviert. Einige Gebäude

befinden sich noch in der Renovierungsphase, wieder andere warten noch darauf. Der wichtigste Teil der Innenstadt ist der Marktplatz mit seiner rechteckigen Form. Novo mesto war schon früh befestigt; die mittelalterlichen Stadtmauern wurden auf den Mauerresten des keltischer Siedlungen erbaut.

In demographischen Analysen treten zwei Merkmale hervor: Zum einen ist Novo mesto Anziehungspunkt vieler Pendler, zum anderen ist die Beschäftigtenstruktur der Einwohner völlig industriell geprägt. Beides muss bei der Ausbreitung der Stadt in Betracht gezogen werden. Wegen der großen Zahl von Pendlern braucht man leistungsfähige Einfallstraßen bzw. Verkehrssysteme. Außerdem ist Novo mesto durch seine Lage auch ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt. Durch die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen und die starken Zuwanderung nach dem 2. Weltkrieg entstanden am Stadtrand große Wohnviertel mit Wohnblocks. Die anderen Stadtteile schließen auch jüngere Gebäude ein, die überwiegend in einem guten Zustand sind. Die Stadt wird im Norden von der Trška gora, im Westen, Süden und Osten von bewirtschafteten Landwirtschaftsflächen begrenzt. Die Straßen der Stadt sind in einem zufriedenstellenden Zustand; die Stadt ist relativ dicht bebaut. In der Altstadt und ihrer Umgebung haben sich Handel und Dienstleistungen stark entwickelt; da die Altstadt für den Autoverkehr gesperrt ist, sind in der Umgebung ausreichende Parkmöglichkeiten eingerichtet worden.

Die Stadt steht auf sieben Hügeln. Den mittelalterlichen Stadtkern umgibt der Fluss Krka, der hier in drei Mäandern vorbeifließt. Im mittleren und größten Mäander steht die Stadt mit dem malerischen Stadtteil Breg, der ihr ein charakteristisches Aussehen verleiht. Novo mesto gibt zusammen mit dem bewegten Relief des Umlandes und den Grünflächen den Eindruck einer grünen Stadt. Die Altstadt liegt aus Verteidigungsgründen im Mäander. Auf den Hügeln in unmittelbarer Nähe der Altstadt und durch Ausweitung in die umliegenden Dörfer sind verschiedene Zonen intensiver Bebauung entstanden. Jede neue Bebauung sollte die Stadt so ergänzen, dass um die Innenstadt bzw. den historischen Stadtkern eine rationelle und wirtschaftliche Dichte erreicht wird und die Verteilung der Flächennutzung im Einklang mit dem geplanten Grünflächensystem der Stadt geschieht.

Weitere natur- und kulturräumliche Besonderheiten von Novo mesto sind:

- die große Dichte von archäologischen Fundstätten aus der Hallstattzeit, die auf einer relativ großen Fläche der Stadt besondere Schutzmaßnahmen nötig machen und damit die Entwicklung der Stadt behindern;
- die großen städtischen Waldflächen (Freizeit, Erholung);

- die Entleerung der Altstadt durch die Denationalisierung und die Abwanderung von Geschäften in die neuen Einkaufszentren;
- die flussnahe Lage;
- Bauernhöfe mitten in der Stadt.

### D.1.3 Allgemeine Strukturdaten und wirtschaftliche Entwicklung

#### Bevölkerungsentwicklung und Bausubstanz in Städten Novo mesto und Nova Gorica

Stadt	1961	1971	1981	1991	1996	Gebäuden	Wohnungen	Wohnungen/Gebäude
Nova Gorica	28766	34069	39916	42053	42306	7706	14044	1,8
Novo mesto	37384	41822	47023	50194	51003	10524	15900	1,5

Quelle: SURS, eigene Berechnungen

#### Wohnungen nach Baujahr

Stadt	Σ	Bis 1918	1919-45	1946-60	1961-70	1971-80	1981-90	1991-95	1996-97
Nova Gorica	15129	1622	1537	1655	2477	4023	2466	806	351
	100%	11%	10%	11%	16%	27%	16%	5%	2%
Novo mesto	17554	2362	898	2004	2806	4368	3233	1347	380
	100%	13%	5%	11%	16%	25%	18%	8%	2%

Quelle: SURS

#### Verteilung von Bevölkerung und Arbeitsplätzen in den Städten Novo mesto und Nova Gorica

		Fläche in km <sup>2</sup>	Bevölkerungsdichte in km <sup>2</sup>	Arbeitsplätze /1000 Einw
Nova Gorica	Stadt	3,5	4077,7	668,4
	suburb.	72,9	291,1	625,5
	Σ	76,4	325,6	518,7
Novo mesto	Stadt	30,2	744,0	809,6
	suburb.	71,7	119,8	238,1
	Σ	101,9	268,5	628,3

Quelle: SURS, eigene Berechnungen.

#### Beschäftigungsstruktur

	1993					1996				
	primär	sekundär	terziär	quartär	Σ	primär	sekundär	terziär	quartär	Σ
Nova Gorica	544	9339	7956	6201	24040	523	7507	6058	8902	22990
	2%	39%	33%	26%	100%	2%	33%	26%	39%	100%
Novo mesto	662	17775	7352	5627	31416	960	14081	4899	7135	27075
	2%	57%	23%	18%	100%	4%	52%	18%	26%	100%

Quelle: SURS

### Nova Gorica

Branchenstruktur der Wirtschaft und Verteilung der Beschäftigten nach Branchen,  
 (Stand 31.12.1999)

Branche	Unternehmen	Beschäftigte	Beschäftigten- anteil (%)
Landwirtschaft, Jagd, Forstwirtschaft	6	27	0,28
Verarbeitende Industrie	136	3.100	31,86
Strom-, Gas-, Wasserversorgung	4	888	9,12
Bauwesen	58	1.208	12,41
Handel, Autoreparatur	355	1.448	14,88
Gastronomie	27	174	1,79
Verkehr, Lagerung, Kommunikation	51	470	4,83
Finanzdienstleistungen	6	21	0,22
Immobilien, Dienstleistungen	189	638	6,55
Bildung	10	11	0,11
Gesundheit und Soziales	6	129	1,33
Sonst. öffentliche Dienstleistungen, andere Dienstleistungen	13	1.619	16,62
<b>GESAMT</b>	<b>861</b>	<b>9.733</b>	<b>100,00</b>

Quelle: Agentur für Zahlungsverkehr, Filiale Nova Gorica, 1998

### Novo mesto:

Branchenstruktur der Wirtschaft,  
 (Stand 31.12.1998)

Branche	Unternehmen	Anteil (%)
Landwirtschaft, Jagd, Forstwirtschaft	33	1%
Verarbeitende Industrie	526	17%
Strom-, Gas-, Wasserversorgung	1	0%
Bauwesen	306	10%
Handel, Autoreparatur	703	23%
Gastronomie	157	5%
Verkehr, Lagerung, Kommunikation	269	9%
Finanzdienstleistungen	15	0%
Immobilien, Dienstleistungen	417	13%
Bildung	47	2%
Gesundheit und Soziales	49	2%
Sonst. öffentliche Dienstleistungen, andere Dienstleistungen	580	19%%
<b>GESAMT</b>	<b>3103</b>	<b>100%</b>

Quelle: SURS

## Zahl der Beschäftigten und Arbeitslosigkeit

	aktive Bevölkerung	Arbeitslosigkeit	Arbeitslosenquote in akt. Bevölkerung (%) december 1997
<b>Nova Gorica</b>	29287	1771	6,0
<b>Novo mesto</b>	34309	2635	7,7

Quelle: Stat. Amt Sloweniens , Agentur für Zahlungsverkehr (APP), Amt für Besch. (RZZ)

### D.1.4 Stadtentwicklung und Umgang mit Flächen

#### Nova Gorica

Eine Analyse der Flächenauslastung, die 1997 für Nova Gorica und die Umgebung erstellt wurde, umfasst auch eine Schätzung der bebauten und unbebauten Flächen, der Freiflächen, des Bebauungsanteils in % und der Flächenauslastung.

Die bebauten Flächen sind nach ihrer Nutzung gegliedert in:

- Wohnungen und zugehörige Flächen,
- Produktionsflächen (Industrie, produzierendes Gewerbe, Lagerhallen),
- Dienstleistungen (Service, Gastronomie, Handel),
- öffentliche und staatliche Leistungen (Schule, Gesundheitswesen, Verwaltung, öffentlicher Dienst),
- Freiflächen im urbanen Gebieten (Parks und Freizeitflächen, Sportflächen),
- Landwirtschafts- und Waldflächen.

Unbebaute Flächen wurden gegliedert in:

- Flächen in urbanen Gebieten (Parks und Freizeitflächen, Sportflächen)
- Landwirtschafts- und Waldflächen.

Es herrscht kein Mangel an Flächen. Das Problem sind vielmehr die Eigentumsverhältnisse, da der überwiegende Teil der Flächen in privater Hand ist, auf die die Stadt keinen Zugriff hat.

Die Analyse (s.o.) umfasst die Orte Nova Gorica, Solkan, Kromberk, Rožna dolina, Šempeter und Vrtojba, die eine Fläche von insgesamt 2714 ha einnehmen:

- Landwirtschafts- und Waldflächen umfassen davon 1963 ha (72 %),
- urbane Flächen 652 ha (24 %) und
- unbebaute Flächen knapp 88 ha (3 %).

Die Gesamtfläche der Gebiete mit überwiegender oder teilweiser Nutzung zu Wohnzwecken beträgt 375 ha, der Auslastungskoeffizient beträgt damit ca. 0,38.

Gewerbeflächen umfassen 101,6 ha, davon Flächen für Dienstleistungen 50,4 ha, öffentliche und staatliche Leistungen 102,5 ha, davon 68,2 ha für den öffentlichen Dienst.

Die Analyse hat gezeigt, dass es noch 87,6 ha potentiell bebaubare Freiflächen gibt, davon entfallen

- auf Wohnungsbauflächen 37,7 ha,
- auf Dienstleistungen 18,77 ha,
- auf die Industrie 15,22 ha,
- auf öffentliche und staatliche Leistungen 4,8 ha,
- auf Freizeitflächen 9,76 ha und
- auf sonstige Bereiche 1,35 ha.

### **Novo mesto**

Für die räumliche Entwicklung von Novo mesto von der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg bis vor einigen Jahrzehnten war charakteristisch die spontane Ausbreitung der Vorstädte und Dörfer am Stadtrand und eine nur unzureichend durchdachte Ansiedlung der Industrie an den damaligen Stadtrand. Durch die spätere Ausbreitung der Stadt umklammerte diese den Stadtkern und besetzte wichtige stadtbildende Flächen sowie potenzielle Korridore für die primäre Infrastruktur und zerstörte die charakteristischen Landschaftsmotive im Umfeld des historischen Stadtkerns. Die Entwicklung der Stadt beruhte auf Einzelinitiativen, Standortentscheidungen wurden in der Regel ohne die Anhörung von Experten zu den langfristigen Folgen getroffen.

Das urbanistische Konzept umfasst ca. 355 ha Flächen, die für den Wohnungsbau bestimmt sind, davon haben neue Wohnungsbauflächen einen Umfang von insgesamt 112 ha. Von



den Gesamtflächen entfallen 21,6 ha auf die Wohnungsbauergänzungen, auf Wohnungsbauflächen geringer Dichte von 50-80 Einwohner/Hektar entfallen 33 ha und auf Wohnungsbauflächen mit höherer Dichte (80-100 Einw./ha) 58,3 ha.

Für Zwecke von zentraler Bedeutung sind insgesamt 146 ha vorgesehen, davon:

- 28 ha für Handels- und Geschäftsflächen,
- 30 ha für Schulen, Gesundheitswesen, Kultur usw.,
- 48 ha für Industrie und produzierendes Gewerbe,
- 6 ha für Dienstleistungen,
- 6 ha für kommunale und sonstige Infrastruktur,
- 14 ha für Sport und Freizeit,
- 14 ha Friedhofsfläche.

Diese Flächen sollten mindestens für die nächsten zehn Jahre für die Entwicklung der Stadt ausreichen.

Das neue urbanistische Konzept kann das Erbe der Vergangenheit (s.o.) leider nicht mehr wesentlich verändern. Eine teilweise Verbesserung wird erreicht durch Ergänzungen und die Schließung und Abrundung offener Bebauungsbereiche im Einzugsgebiet des bestehenden Energie- und Verkehrsnetzes der Stadt. Ähnlich werden auch bestehende Standorte und Funktionen von Schulen und Tagesstätten, Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungsanbietern ergänzt.

## D.2 Bestehende Ansätze für nachhaltigen Umgang mit Flächen

### D.2.1 Beachtung gesetzlicher Vorgaben und behördliche Aufgaben

Slowenien hat noch im Jahre 1984 vier sogenannten "Systemgesetze" zur Raumplanung verabschiedet:

- das Gesetz über Raumordnung (Gesetzblatt SRS 18/1984, 15/89),
- das Gesetz über die urbanistische Planung von Ortschaften und anderer Eingriffe in den Raum (Gesetzblatt SRS 18/84, 29/86, Gesetzblatt RS 26/90, 18/93, 47/93, 71/93),
- das Gesetz über Baugrundstücke (Gesetzblatt SRS 18/84) und
- das Gesetz über den Bau von Gebäuden (Gesetzblatt SRS, 34/84).

Damit wurden die Rolle und die Bedeutung der Raumplanung in einem einheitlichen System der gesellschaftlichen Planung definiert. Der räumliche Aspekt kam in Form räumlicher Komponenten langfristiger, sog. "gesellschaftlicher Pläne" zum Ausdruck, und zwar in einem urbanistischen Ortschaftskonzept (Bebauung, Sanierung und Bau von Siedlungen und Infrastruktur) sowie einem landschaftlichen Konzept und in Form raumplanerischer Bestandteile mittelfristiger gesellschaftlicher Pläne und urbanistischer Pläne und Durchführungsvorschriften (Raumordnungsbedingungen und -pläne). Die Durchführung dieser Pläne war abhängig von der Erschließung des Baulandes, dem Vorbescheid, der Baugenehmigung und der Benutzungsgenehmigung. So mussten alle Gemeinden in Slowenien raumplanerische Komponenten für die langfristigen und mittelfristigen "gesellschaftlichen Pläne" erstellen, und zwar auf der Grundlage einer einheitlichen Methodik (Verordnung über obligatorische Elemente der einheitlichen Methoden gesellschaftlicher Planung, Gesetzblatt SRS 46/85) und einheitlicher Inhalte (Anweisungen über den Inhalt und die Methodik zur Erstellung fachlicher Grundlagen und raumplanerischer Bestandteile der Planungsvorschriften von Gemeinden, Gesetzblatt RS 20/85; Anweisungen über den Inhalt fachlicher Grundlagen und den Inhalt urbanistischer Pläne, Gesetzblatt SRS, 14/85).

Das Konzept der urbanistischen Planung stammt damit noch aus dem ehemaligen Jugoslawien. Auf staatlicher Ebene und auf Gemeindeebene gelten noch immer der "langfristige" und der "mittelfristige" (gesellschaftliche) Plan, die nach Bedarf geändert und ergänzt werden. Die Entscheidungen im Bereich der Raumplanung liegen in der Zuständigkeit des Staates. Die Raumplanung ist auch entscheidend mit rechtlichen Aspekten verbunden. Alle Entwürfe oder Eingriffe in den Raum können nur auf der Grundlage von Rechtsvorschriften durchgeführt werden. Dies ist nur unter zwei Voraussetzungen möglich: aufgrund einer Ver-

ordnung, die den Planungsvorgang auslöst – darüber müssen im Planungsverfahren vor allem die Eigentümer unterrichtet sein – und aufgrund vorgeschriebener Regeln und Institutionen, die den Raumplan ausarbeiten. Die Unterrichtung über die Bedingungen und Regeln der Raumplanung ist also von entscheidender Bedeutung, haben doch raumplanerische Entscheidungen einen direkten Einfluss auf eine ganze Reihe anderer normativer Entscheidungen, die auf den ersten Blick zwar nur unter die Zuständigkeit des Ministeriums für Umwelt und Raumordnung fallen, jedoch in praktisch alle Bereiche des gesellschaftlichen Lebens eingreifen.

Mit der Einführung der verfassungsmäßig garantierten Prinzipien der Marktwirtschaft und des freien Unternehmertums, der Demokratisierung des politischen Lebens sowie der Einführung der lokalen Selbstverwaltung erlebte Slowenien zahlreiche wichtige und langfristige institutionelle, organisatorische und systembedingte Veränderungen. Im Bereich der Raumplanung wurde im Jahre 1990 das Gesetz über Raumordnung und -planung in einem Übergangszeitraum (Gesetzblatt RS 48/90) verabschiedet, welches das System der sog. "gesellschaftlichen" Planung abschaffte. Aufgrund zahlreicher Veränderungen auf dem Gebiet des Wohnungsbaus und des Baus von Infrastruktureinrichtungen sowie aus rein operativen Gründen wurden zahlreiche Änderungen und Ergänzungen des Gesetzes über die urbanistische Planung von Ortschaften und anderer Eingriffe in den Raum (Gesetzblatt RS 18/93, 47/93, 71/93) beschlossen. Darunter ist mit Sicherheit von zentraler Bedeutung das Gesetz über den Schutz der Umwelt (Gesetzblatt RS 32/93).

Neue Gesetze für eine geordnete Raumordnung und Bauleitplanung sind in Vorbereitung und werden nach dem Regierungs- und parlamentarischen Programm im Jahre 2001 beschlossen.

Das Nebeneinander der Reform des Systems der Raumordnungsregulation der Institutionalisierung der Landgewinnungsinstrumente (Bodeneigentum) mit dem Grundverkehrsgesetz ist verbesserungsbedürftig. In der Marktwirtschaft spielen auch steuerliche, marktwirtschaftliche und finanzielle Instrumente eine große Rolle, ebenso das Immobilienangebot. Aber Slowenien hat bis heute ausschließlich nur Verwaltungsverfahren/Verwaltungsvorschriften für die Raumordnungspolitik. Vorschriften für den Immobilienhandel stehen noch immer im Anfang der Planung.

Das System der Raumordnung, Bauleitplanung, Bewirtschaftung der Städtischen Grundstücke wird sich stufenweise verändern. Es vollzieht sich nur langsam und wird in drei Phasen umgesetzt:

- 1. Phase der Reform: Normalisierung der Verhältnisse**
  - 1.1 Privatisierung städtischer Grundstücke
  - 1.2 Sanierung (rechtliche und urbanistische) der verstreuten Besiedlung
  
- 2. Phase der Reform: Schaffung von Bedingungen für die Raumordnungsentwicklung (Bauleitplanung)**
  - 2.1 Einheitliche Übersicht der vorgesehenen städtischen Flächennutzungen (FNP, Bebauungsbilanzen, usw.)
  - 2.2 Rationalisierung der urbanistischen Kontrolle
  
- 3. Phase der Reform: Institutionalisierung des Raumordnerischen Systems**
  - 3.1 Entwicklung von Mechanismen der Marktregelung
  - 3.2 Gestaltung von Instrumentarium für die Konfliktregelungen (planungs-, steuerliches-, marktwirtschaftliches-, verwaltungs- und finanzielles Instrumentarium)

Der Raumordnungsprozess bedeutet deshalb nichts anderes als einen ständigen Dialog zwischen den Beteiligten an der Raumplanung bzw. zwischen den Nutzern des Raumes. Es geht also um die Schaffung von Voraussetzungen und um eine konsensuelle und akzeptable Lösung langfristiger Raumprobleme. Beim Planungsprozess geht es nicht um ein einmaliges Ereignis, sondern um einen permanenten Prozess und um ein ständiges Engagement, sowie um die Kontrolle und Durchsetzung von Planungsverpflichtungen.

Mit der neuen Änderung des Raumplans, die gerade vorgenommen wird, laufen parallel auch zahlreiche Studien und Untersuchungen (Erforschung von Ausstrahlungseffekten möglicher Umwelteinflüsse), die das Flächenmanagement in Zukunft beeinflussen werden.

## D.2.2 Freiwillige Ansätze für eine nachhaltige Stadtentwicklung

### Nova Gorica

Nova Gorica ist eine Gartenstadt. Das heisst, dass Grünflächen frei zwischen den Gebäuden ineinander übergehen und somit der Bestand an unbebauten Grundstücken groß ist (vgl. Anlage D 3).

Nova Gorica hat ein lineares Stadtzentrum, das in alte Wohnviertel übergeht. Am Stadtrand liegen zwei Gewerbebezonen:

- das Gewerbegebiet an der Eisenbahnlinie im Westen und
- das Gewerbegebiet Kromberk am Ostrand der Stadt.

In Vorbereitung ist ein Ordnungsplan, der unter anderem die Bebauung des Stadtgebiets festlegen wird. Ziel ist die Erhaltung reiner Wohngebiete, in die nur vereinzelt kleinere Versorgungszentren integriert sind. Industrie und Gewerbe werden auch weiterhin ihren Platz am Stadtrand haben. Das größte Problem im Bereich der zweckgebundenen Flächennutzung sind geschützte landwirtschaftliche Nutzflächen innerhalb des Stadtgebiets, die eine Verdichtung der Bebauung verhindern.

Die Industriegebiete haben nach dem Untergang der großen Betriebe (z. B. Möbelfabrik) durch Handwerk, Handel und Gewerbe neue Inhalte bekommen. Auf dem Gelände der ehemaligen Möbelfabrik "Meblo" haben sich kleinere Unternehmen angesiedelt und in der ehemaligen Maschinenfabrik ist heute ein Jugendzentrum untergebracht.

Ein Problem stellen die ungenutzten Flächen an den Eisenbahngleisen in der Nähe des Bahnhofs dar. Im Bereich zwischen der Eisenbahn im Westen und dem Gewerbegebiet am Ostrand der Stadt ist eine Einkaufsstraße vorgesehen, die das Thema des diesjährigen Städtebauworkshops ist.

Da Nova Gorica an seinem Westrand eng mit Gorizia im benachbarten Italien verbunden ist, wird versucht, einige Probleme im Bereich des Städtebaus und im kommunalen Bereich mit gemeinsamen Kräften (grenzübergreifend) zu lösen. Das ermöglichen "Projekte des friedlichen Miteinanders", die auf Gemeindeebene und auf staatlicher Ebene laufen. So soll mit dem Bau einer gemeinsamen Kläranlage für beide Städte begonnen werden, es läuft die Sanierung und Renaturierung des Baches Koren, außerdem gibt es Gespräche über die

Schaffung weiterer Verkehrsverbindungen und Fußwege als Schlüsselemente der Verbindung beider Städte.

Bisher wurde das der Umgang mit Flächen nur auf Grundlage von Planungsdokumenten und gesetzlichen Bestimmungen auf Gemeindeebene und auf staatlicher Ebene durchgeführt. Mit der neuen Änderung des Raumplans, die gerade vorgenommen wird, laufen parallel auch zahlreiche Studien und Untersuchungen, die das Flächenmanagement beeinflussen werden. In Vorbereitung ist die bereits erwähnte Umweltverträglichkeitsstudie für den Raumplan, die die Einflüsse von Eingriffen auf einzelne Umweltbereiche vom Aspekt des Schutzes von Ressourcen, der Landschaftspflege, der Naturschutz- und Umweltschutzrichtlinien u. ä. prüfen wird. In Vorbereitung ist auch eine neue Analyse der bebauten und unbebauten Baugrundstücke. Die Ergebnisse aller Untersuchungen werden zu einer Verbesserung des Flächenmanagements beitragen.

### Konkrete Beispiele

- *Baulückenmanagement*

Wohnsiedlung Kutnava: Kutnava ist ein unbebautes Gebiet in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums, das von zwei Seiten von bebauten Grundstücken umgeben ist und auf der dritten Seite an eine Einfallstraße grenzt. Drei Varianten sehen die Bebauung dieses Bereichs vor, die von der Südseite programmatisch und gestalterisch das Umfeld der Einfallstraße baulich abrunden und in eine niedrige Wohnblock- und Einfamilienhausbebauung übergehen wird. Im zentralen Teil ist ein öffentliches Programm geplant, dessen Intensität mit der Entfernung von der Einfallstraße abnimmt. (s. Anlage D 4).

- *Kategorisierung der Grünflächen*

Das urbanistische Konzept soll das Problem der städtischen Grünflächen, das sich im Mangel und der Ungepflegtheit der Grünflächen zeigt lösen. Die Erstellung eines Katasters ermöglicht die Erhebung von Daten über Grünflächen und Vegetation im Stadtbereich und erleichtert somit die Errechnung nötiger Finanzmittel für ihre Instandhaltung und für die Errichtung eines elementaren Grünflächennetzes (s. Anlage D 5).

- *Marktplatz*

Für die Gestaltung des Marktplatzes gab es eine Ausschreibung, bei der verschiedene Lösungen zur Raumgestaltung vorgestellt wurden. Der von allen Seiten zugängliche Raum hat den Charakter eines Hof- und Zulieferbereichs für die Gaststätten und Geschäfte an der Straße. Eine besondere Bedeutung gibt ihm die Wiese zwischen den Wohnblocks. Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage für die Anwohner, Pächter und Besucher.

## Novo mesto

Novo mesto hat sich im Mäander des Flusses Krka entwickelt und gibt zusammen mit dem bewegten Relief des Umlandes und den Grünflächen den Eindruck einer grünen Stadt. Die Altstadt liegt aus Verteidigungsgründen im Mäander. Auf den Hügeln in unmittelbarer Nähe der Altstadt und durch Ausweitung in die umliegenden Dörfer sind Bebauungskonzentrationen entstanden (s. Anlage D 6).

Jede neue Bebauung sollte die Stadt so ergänzen, dass um die Innenstadt bzw. den historischen Stadtkern eine rationelle und wirtschaftliche Dichte erreicht wird und die Verteilung der Flächennutzung im Einklang mit dem geplanten Grünflächensystem der Stadt geschieht.

Um die gegenwärtigen Qualitäten der natürlichen Umwelt zu erhalten und die Verhältnisse bei der Planung von Eingriffen in den Raum zu verbessern, sind folgende Maßnahmen notwendig:

- Schutz der ambiental-visuellen Komponente der natürlichen Umwelt;
- Schutz von denkmalgeschützten Gebäuden und Naturschutzgebieten;
- Unantastbarkeit der Überschwemmungsgebiete mit besonderer Betonung auf der Verbesserung der Wasserqualität des Flusses Krka und seiner Zuflüsse;
- Berücksichtigung der Windrichtung bei der Standortplanung von luftverschmutzenden Betrieben; Verlagerung bestehender, bereits umweltschädigender Betriebe an günstigere Standorte;
- Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden bei der Energieplanung und der Nutzung erneuerbarer Energien, beim Umweltschutz und bei einem Abfallentsorgungszentrum;
- ganzheitliche und kontinuierliche Planung urbanistischer Lösungen durch Schaffung einer Umweltschutzinfrastruktur und die Beurteilung langfristiger Folgen von Eingriffen in den Raum.

Unter den größeren Verbesserungseingriffen und Eingriffen, die eine ganzheitliche Rekonstruktion der bestehenden Struktur darstellen, sind besonders zu erwähnen:

### Konkrete Beispiele

- *Wohnungsbauflächen*

Das Hauptproblem des Wohnungsbaus im Stadtgebiet von Novo mesto sind die starke Streuung, die niedrige Besiedlungsdichte und geringe Auslastung der Flächen. Die durchschnittliche Dichte beträgt 70 Einw./ha, wobei sie in den am dichtesten besiedelten Gebieten kaum 100 Einw./ha und in den dünner besiedelten Gebieten kaum 40 Einw./ha erreicht. Die

niedrige Dichte und geringe Auslastung der Flächen führt zu Umweltproblemen, verteuert den Ausbau des Infrastrukturnetzes und führt somit zu einer schlechten Flächenerschließung.

- *Gewerbegebiete*

Die gesellschaftlichen Veränderungen nach 1990 führten zum Zerfall vieler großer Produktionsbetriebe. Mit dem Verkauf ihres Eigentums änderte sich auch die Nutzung ihrer Produktionsstätten. In der Regel wurden sie von

- größeren Handelsunternehmen übernommen und zu Einkaufszentren (z. B. Handelsunternehmen Mercator – nach der Übernahme des Produktionsbetriebs Elektronika in Cika-va) oder
- neuen Geschäfts- und Wohnkomplexen (z. B. Bauunternehmen in NW teil von Novo mesto - Bršljin)

umgestaltet.

Der Nachteil ist, dass die Gemeinde auf den Verkauf dieser Immobilien keinen Einfluss hat; deshalb hängt jede Änderung des Nutzungszwecks der bestehenden Gebäude und Komplexe von den Interessen der neuen Eigentümer ab. Zwar sind Handel und Dienstleistungen für das Umfeld akzeptabler als Produktionsbetriebe, die Schattenseite ist jedoch der Verlust von Produktionsflächen in Gebieten, in denen diese Betriebe eine lange Tradition haben.

Ein typisches Beispiel für Flächenmanagement auf den bestehenden Produktionsflächen in Kombination mit noch ungenutzten Flächen innerhalb der "reservierten Flächen" ist das Beispiel der Ausweitung des Automobilbaukomplexes im Süden der Stadt und des Pharmazieunternehmens im gegenüberliegenden Nordosten der Stadt. Es handelt sich um Unternehmen, die schon in der Vergangenheit größere Flächen für künftige Ausweitungen erworben hatten. Durch Ausweitung ihrer Industriezonen in Richtung Stadt wurde dieser schon von Anfang an störende Zustand weiter verschlechtert. Das zeigt vor allem das Beispiel der Ausbreitung der Automobilindustrie in die unmittelbare Nähe des Stadtzentrums. Aus Abbildung 11 ist ersichtlich, welche großen stadtprägenden Flächen vom Automobilbaukomplex eingenommen werden.

Die neue Gesetzgebung über Baugrundfläche (1996) hat den Gemeinden das Vorkaufsrecht für Grundstücke für Privatsektor (die Ausnahme sind nur öffentliche Tätigkeiten z. B. "gesellschaftliche Infrastruktur"), auf denen nach den Bebauungsplänen eine bestimmte Bebauung vorgesehen ist, genommen. Deshalb ist es von Seiten der Gemeinde praktisch unmöglich, neue, erschlossene Grundstücke bereitzustellen. Von Seiten der Gemeinde ist es auch



schwierig, die Ausweitung von Gewerbebetrieben in Wohnvierteln zu verhindern. Wenn Unternehmer ihre Produktion nicht an geeignetere Standorte versetzen wollen, kommt es zur Umwandlung von Wohngebieten zu Gewerbegebieten (nach Gesetz über Baugrundfläche (1996)).

Die Rekonstruktion des Geländes des ehemaligen Bauunternehmens Pionir in Bršljin, das zeitgleich zur Rekonstruktion der Straße Ljubljanska cesta, einer der wichtigsten Einfallstraßen, zu einem neuen Bereich zentraler, städtischer Aufgaben, Geschäfte, Büros, Dienstleistungen usw. wird, ist ein typisches Beispiel von Flächenmanagement, bei dem Flächennutzungsänderungen von Produktionsflächen zu Wohn- und Geschäftsflächen vorgenommen werden. (Bebauungsplan Bršljin –(s. Anlage D 8). Ein ähnliches Beispiel ist auch die Änderung des Flächennutzungsplans zu Wohnflächen im Fall der verlassenen Druckerei in unmittelbarer Nähe des Flusses Krka und des Stadtzentrums.

Die Entstehung des beschriebenen neuen Geschäftszentrums in Bršljin hat auch zu einem verstärkten Abwandern von Geschäften und Dienstleistungsanbietern aus der Innenstadt geführt, was neben den durch langwierige Denationalisierungsverfahren ungelösten Eigentumsverhältnissen die Lage in der Altstadt noch weiter verschlechtert hat.

Die Ansiedlung neuer Produktionskomplexe in der Stadt ist im urbanistischen Konzept nicht vorgesehen. Deshalb wird man am Stadtrand dazu Flächen bereitstellen müssen.

- *Baulücken*

Ein typisches Beispiel für die Schließung von Baulücken in der Altstadt ist der Fall des Bauunternehmens "Kremen" (Bebauungsplan Kremen, (s. Anlage D 9)). Es handelt sich um eine Baulücke im Stadtzentrum, die durch den Abriss eines Gebäudes im Zweiten Weltkrieg entstanden ist. Die bis heute nicht geschlossene Lücke stellt einen Fremdkörper in der Altstadtstruktur dar. Die Bedingungen für den Bau eines Geschäfts- und Wohngebäudes wurden unter Einbeziehung der Eigentümer, der Gemeinde und des Amts für Denkmalschutz im Bebauungsplan festgelegt, der im Jahr 2000 vom Stadtrat von Novo mesto verabschiedet wurde.

Ein Beispiel für ein ausgleichendes Flächenmanagement im Sinne einer Änderung des Ordnungsplans für andere Eingriffe in den Raum ist der Fall der Umwandlung des ehemaligen Geländes des Bauunternehmens Pionir in Češča vas. Das Gelände wurde von der Firma IMOS erworben, um hier Wohnungen zu bauen.

## Fazit

Alle zwei Städte arbeiten im Rahmen einer lokalen "Agenda 21" an einem aktiven Flächenmanagement, wobei durch rechtliche und bestehende Rahmenbedingungen z. T. enge Grenzen gesetzt sind. Gemeinsame übergeordnete Ziele der Stadtentwicklung sind:

- Erstellung eines neuen Ordnungsplans mit integriertem Flächennutzungsplan;
- ökologische Bauplanung;
- vorhandene Qualitäten in den Städten erhalten (z.B: hohe Naturwerte im Außenbereich);
- nachhaltigkeitsverträgliche Flächenpotenziale für die zukünftige Stadtentwicklung aufzeigen;
- fundierte Prioritätensetzung für die zukünftige Flächenentwicklung ermöglichen.

### D.3 Allgemeine Ziele, Maßnahmen und Instrumente für die zukünftige Entwicklung

Die urbane Entwicklung der Modellstädte ist verbunden mit der zweckmäßigen Nutzung freier Flächen, dem Ausbau sozialer und technischer Infrastruktur, der wirtschaftlichen Entwicklung und ihrer gegenseitigen Verflechtung.

In den slowenischen Partnerstädten Novo mesto und Nova Gorica im Projekt SUDMA treten folgende gemeinsame Flächennutzungsprobleme auf:

- verstreute Besiedlung und steigender Verbrauch von Siedlungsflächen
- Mangel – Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage nach Baugrundstücken
- Veränderung der charakteristischen Stadtstruktur und wertvoller Bausubstanz (vor allem in Novo mesto)
- Konflikte in der Flächennutzung zwischen natürlicher und sonstiger Nutzung
- Steigende Umweltbelastung durch motorisierten Individualverkehr und
- Abhängigkeit der Siedlungsstrukturen vom Individualverkehr.

In den Partnerstädten treten folgende gemeinsame Flächennutzungsprobleme auf (vorgestellt werden auch die Ziele, erforderliche Maßnahmen und Instrumente):

Tab. D.3/1: Problem-, Ziel- und Maßnahmengruppen zum integrierten Flächenmanagement in den slowenischen Partnerstädten Novo mesto und Nova Gorica

Probleme	Ziele	Maßnahmen
Verstreute Besiedlung und steigender Verbrauch von Siedlungsflächen	Konzentration der Siedlungsentwicklung Rationelle Flächennutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einhaltung der langfristigen Flächennutzungspläne;</li> <li>- bessere Ausschöpfung baulicher Potentiale in geschlossenen Siedlungsgebieten; auch bei Gewerbeflächen sind Verdichtungen vorzusehen;</li> <li>- in den Städten und an der Peripherie sind Wohndichten von über 100 Einwohner/ha und im Umland von 80 Einwohner/ha anzustreben;</li> <li>- Schaffung klar definierter Siedlungsränder und Ausweitung von Siedlungsgebieten, die bereits mit bestehenden Siedlungen verbunden sind;</li> <li>- bei bereits vorhandenen Gewerbe- und Kommunikationsflächen ist bei einer funktionalen Teilung eine weitere Verdichtung zu erwarten;</li> <li>- Steigerung der Wohnqualität durch Schaffung öffentlicher und privater Grünflächen;</li> <li>- vorrangige Vorbereitung regionaler Wohnungsbauprogramme in Gebieten mit starkem Siedlungsdruck</li> </ul>
Konflikte in der Flächennutzung zwischen natürlicher und sonstiger Nutzung	Verhinderung und bedachtes Entschärfen von Konfliktsituationen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrenzung von Vorzugsbereichen mit natürlichen Potentialen gegenüber anderen Nutzungsarten (Wohnungsbau, Gewerbe);</li> <li>- Renaturierung und Wiederherstellung des Ursprungszustands;</li> <li>- Festlegung des Verhältnisses zwischen Wohnungs- und Gewerbeflächen im Verhältnis von ca. 2 : 1;</li> <li>- prinzipielle Unterbindung von Handel mit Baulücken oder unbebauten Grundstücken;</li> </ul>

Probleme	Ziele	Maßnahmen
Mangel – Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage nach Baugrundstücken	Präventive, ausreichend qualitative und quantitative Versorgung mit Flächen für den Wohnungsbau	– Unterbindung von Wohnungsbau und Gewerbetätigkeiten außerhalb erschlossener Grundstücke mit entsprechender Infrastruktur; – Vorrangige Bereitstellung und Erschließung von Flächen für den Wohnungsbau; – Festlegung von erschlossenen Grundstücken mit dem Ziel eines kontrollierten Wohnungsbaus; – für geeignete Flächen im Einzugsgebiet der bestehenden Siedlungsflächen Anschlüsse an öffentliche Verkehrsmittel vorsehen; – gezielte Sicherung von Grundstücken vor Bebauung in allen Richtungen jeder Art.
Veränderung der charakteristischen Stadtstruktur und wertvoller Bausubstanz (vor allem in Novo mesto)	Schutz von Kulturgütern und Baudenkmälern sowie verstärkte Anstrengungen zur Landschaftspflege in Ortschaften	– Berücksichtigung von Siedlungsstrukturen bei der Festlegung von Verdichtungskriterien und der Sanierung von erhaltungswürdiger Bausubstanz; – Festlegung und Klassifizierung historischer Stadtkerne; – Erstellung von Richtlinien für die Erhaltung von Bau- und Kulturdenkmalern; – differenziertes Verständnis über Erhaltung, Instandhaltung und Kategorisierung von Baudenkmalern, besonders bei wichtigen Bestandteilen des Stadtbilds; – zielgerichtete Bearbeitung von Nutzungsplänen bzw. Anpassung von Nutzungsplänen; – bedarfsabhängige Erstellung von Bebauungsplänen für historische Stadtkerne.
Steigende Umweltbelastung durch motorisierten Individualverkehr Abhängigkeit der Siedlungsstrukturen vom Individualverkehr	Konsequente Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf den öffentlichen Verkehr; Schaffung eines effizienten Systems öffentlicher Verkehrsmittel; Erhöhung der Attraktivität öffentlicher Verkehrsmittel bei Pendlern	– Bau neuer Wohnsiedlungen mit minimaler Dichte von 100 Einw./ha auf Flächen über 2000 m <sup>2</sup> ; – Bessere Nutzung der Baupotentiale in geschlossenen Siedlungsgebieten; – Schaffung klar definierter Siedlungsgrenzen und Ausweitung von Siedlungsräumen, die bereits mit den Städten verbunden sind; – Steigerung der Wohnqualität durch Schaffung öffentlicher und privater Grünflächen; – vorrangige Sicherung und Erschließung geeigneter Flächen für den Wohnungsbau; – Festlegung der Flächennutzung für Bauplätze im unmittelbaren Einzugsgebiet öffentlicher Verkehrsmittel (max. 500 bis 1000 m) – so werden vorgesehene, zukünftige Wohngebiete noch weiter verdichtet; – Bau neuer Haltestellen im Gleichklang mit künftigen Siedlungsknotenpunkten; – Festlegung der Flächennutzung – Bauland für Einkaufszentren ist im unmittelbaren Einzugsbereich eines effizienten öffentlichen Nahverkehrs vorzusehen.

Als Träger / Instrumente sind die Stadtverwaltungen mit laufenden Veränderungen, Ergänzungen des Flächennutzungsplans, des urbanistischen Konzepts, der Bebauungspläne, usw. befasst:

- Entwicklung rationeller Bebauungsarten usw.
- Bereitstellung von Grünflächen; z. B. durch Festlegung endgültiger Siedlungsgrenzen
- Abrundung der Gewerbeflächen zu einheitlichen, erschlossenen Komplexen – vor allem bei Komplexen von regionaler Bedeutung – und Bahnanschluss.

Daneben sind weiter wichtige Aspekte die Entwicklung von Verkehrs(leit)pläne sowie die Anwendung von Förderprogrammen zur Erhaltung des Kulturerbes.

## **D.4 Mögliche Schwerpunktsetzungen für integriertes Flächenmanagement**

Bei der Entwicklung integrierter Flächenmanagementkonzepte in den slowenischen Städten Nova Gorica und Novo mesto bestehen grundlegende Probleme. Die gesetzlichen Regelungen zur Raumplanung stammen zum Teil noch aus dem Jahre 1984. 1990 wurde im Bereich der Raumplanung das Gesetz über Raumordnung und –planung in einem Übergangszeitraum verabschiedet. Neue Gesetze für eine geordnete Raumordnung und Bauleitplanung werden zur Zeit vorbereitet und im Jahre 2001 verabschiedet (vgl. auch Kap. D.2.1).

Im Folgenden sind Probleme aufgelistet, die in Zukunft einer Klärung bedürfen, um die vorhandenen Probleme grundlegend lösen zu können und Grundlagen für eine nachhaltige Stadtentwicklung zu schaffen. Zum Teil fehlen noch die entsprechenden Instrumente, um die Sicherung von Bauflächen durch die städtische Verwaltung zu ermöglichen. Einige der Probleme sind nachfolgend aufgeführt:

Als Träger der Bauflächengewinnung sollten öffentliche Organe fungieren, unterstützt durch Fonds (Banken). Weiterhin sollten öffentliche Organe Entwicklungsgesellschaften und Beratungsstellen errichten und für die Vermarktung von Baugrundstücken Sorge tragen (Grundstücksbanken vor allem in den urbanisierten Gegenden) und die Erschließung der Grundstücke sichern. Im Interesse der Sicherung eines angemessenen Wohnstandards in den Regionen wäre es für die Zukunft wünschenswert, eine Projektion der bebaubaren Grundstücke und deren funktionelle Gliederung auszuarbeiten (mit der Begründung der Notwendigkeit einzelner bebaubaren Grundstücke und mit Nachweisbelegen über Reservierung von Flächen, einschließlich der Darstellung der notwendigen Infrastruktur. Empfehlenswert im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit der Ressource Boden ist eine komplexe Unterstützung bei der Schaffung von verdichteten Formen der Ansiedlung, z.B. auch mit verstärkt subventioniertem Wohnungsbau für jene Form von Wohnungen und Gebäuden, die sparsam mit den Flächen umgehen.

Für die Partnerstädte Nova Gorica und Novo mesto wurden keine gebietsbezogenen Flächenmanagementkonzepte erarbeitet. Die Ausführungen umfassen Hinweise für die Schwerpunktsetzung einer zukünftigen nachhaltigen Stadtentwicklung.

## Nova Gorica

Die Schwerpunktsetzungen für die zukünftige nachhaltige Stadtentwicklung der Stadt Nova Gorica sind:

- **Aktiver Bevorratung an Baugrundstücken:**  
Einen aktiven Vorrat an Baugrundstücken gibt es nicht. Die Grundstücke werden nach Bedarf erworben, Grundlage für die Ermittlung von Baugrundstücken ist der Raumplan, der Bebauungsplan und der Katasterplan. Die Kriterien für die Vergabe von Grundstücken an Interessenten sind im Gesetz über Baugrundstücke festgeschrieben. Bestimmte Grundstücke, die in der Zukunft für größere Eingriffe benötigt werden (z. B. Straßenbau u. ä.) werden nach Bedarf auch eingetauscht.
- **Flächenangebot / Immobilienangebot:**  
Ein Flächenangebotskataster und ein Immobilienkataster ist in Vorbereitung.
- **Baulücken und Verdichtungsmöglichkeiten:**  
Daten zur Bebauungsverdichtung sind lediglich aus den Bebauungsplänen ersichtlich. Diese sind bei der Abteilung für Umwelt und Raumordnung der Stadt Nova Gorica einzusehen. Alle Eingriffe in den Raum, nicht nur die Verdichtung, sind Gegenstand fachlicher und politischer Erörterungen. Über die Eingriffe entscheidet der Stadtrat.

Ein Immobilienkataster ist im Aufbau.

Weitere Aufgaben für die Zukunft:

- Erstellung eines Ordnungsplans für Grünflächen;
- Erhaltung reiner städtischer Wohngebiete mit "Versorgunginseln";
- Entlastung der bestehenden Einfallstraßen;
- Ausweitung des kommunalen Geoinformationssystems mit Daten über Grundstücke und Immobilien;
- Änderung des Flächennutzungsplans bei landwirtschaftlichen Nutzflächen im engeren Stadtgebiet.

## **Novo mesto**

Aufgrund der Verknüpfung des Flächenmanagements mit einer ganzheitlichen Darstellung der Umstände sind die spezifischen Eigenheiten von der Stadt Novo mesto getrennt nach Bebauungszweck vorzustellen.

Die Strategie der Maßnahmen beruht auf der Ergänzung bereits bestehender Baustrukturen unter Berücksichtigung der natürlichen Belastbarkeit des Raumes. Daraus leiten sich folgende Aufgaben ab:

- Allgemeine Stadtentwicklung
  - Ergänzung der Stadt zu einer geschlossenen Einheit und Wiederbelebung der Innenstadt durch eine Verbesserung des Angebots und der Erhaltung von Wohnflächen bei gleichzeitigem Schutz und der Entwicklung urbaner Identität
  - Verringerung verstreuter Bebauung;
  - Anstrengungen zur Erhöhung der Bebauungsdichte in neuen Wohngebieten und zur Rationalisierung der Flächennutzung;
  - Erhaltung und Kultivierung des Charakters von Ortschaften am Übergang zwischen dem ruralen und urbanen Teil des Stadtgebietes;
  
- Wohnen, Soziales und Umwelt
  - Anstrengungen zur Verbesserung der Wohnbedingungen;
  - Ausbau von Radwegen, Fußwegen und Freizeitflächen; Ausnutzung der flussnahen Stadtlage durch den Bau von Bootshäusern und Stegen;
  - Schutz der Wälder und des Grünflächensystems;
  - Sicherung der Trinkwasserversorgung, Schutz der Umwelt vor Lärm und Abgasemissionen aus Privathaushalten und der Industrie
  - Rekonstruktion und Fertigstellung eines größeren Wohnviertels im gleichen Stadtgebiet nach vorhergehender Bewertung der Entfernung zum zentralen Geschäftsbereich, der Attraktivität der umliegenden Landschaft und der Verkehrsanbindung;
  - Korrektur der Plandokumente aufgrund der Bebauung eines Gebiets von landschaftlichem Wert am Fluss Temenica;
  - Renaturierung und landschaftliche Gestaltung des Industriegeländes der Firma Revoz entlang des Flusses Težka voda als eines der wichtigsten landschafts- und stadtbildenden Motive der Stadt.

- Wirtschaft
  - Förderung der Entwicklung bestehender Industrie und Kleinwirtschaft durch Ausnutzung und Schaffung neuer Funktionen für bestehende Gebäude und Gebäudekomplexe ehemaliger Großunternehmen und militärischer Einrichtungen;
  - Förderung der Entwicklung des Dienstleistungssektors im ehemaligen Industriegebiet der Stadt in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums und an der Autobahn;
  - Förderung von Dienstleistungsbereichen an den Haupteinfallstraßen und Kreuzungen;
  - Rekonstruktion des Geländes des ehemaligen Bauunternehmens in Bršljin (Nordwestliche Randgebiet), das zeitgleich zur Rekonstruktion einer der größeren Einfallstraßen ein neuer Bereich für zentrale Stadtfunktionen, Geschäfte, Büros, Dienstleistungen usw. werden soll
  - Erwerb der Gebäude und Grundstücke auf dem ehemaligen Militärgelände in Bršljin (Bebauungsplan Livada in Bršljin – (vg. Analge D 10)
- Verkehr
  - Umbau von Einfallstraßen zu städtischen Straßen;
  - Schaffung von Parkplätzen in der Stadt und in ihrer Umgebung sowie Ausweitung des öffentlichen Stadt- und Nahverkehrs durch neue Bushaltestellen;
  - Regelung der Verkehrssituation in der Stadt, Entlastung vom Lastwagen- und Transitverkehr.

Unter den neu vorgeschlagenen Maßnahmen sind zu erwähnen:

- Flächenreservierung für Universitäts- und für Forschungseinrichtungen im ehemaligen Militärkomplex in Drgančevje im Ostteil der Stadt;
- Stadtpark im Bereich von Ragov log und dem Westteil von Drgančevje mit Anbindung an den Bereich des sanierten Baches Šajser;
- neues Industriegebiet mit Dienstleistungsangebot im Bršljin;
- neues städtisches Entwicklungsgebiet in Stadtteil Ločna mit Autobahnanschluss und Möglichkeiten für den Ausbau des Dienstleistungsangebots auch für Transitreisende bzw. den Bau eines neuen regionalen Einkaufszentrums und Dienstleistungsgeländes;
- Schaffung neuer Flächen für den Dienstleistungssektor an den städtischen Umgehungsstraßen und vor allem an den Kreuzungen der Umgehungsstraßen und Einfallstraßen.



## D.5 Zusammenfassung

Die wichtigsten gemeinsamen Probleme, die die Flächennutzung und das Landschaftsbild in aller zwei Städte beeinflussen, sind:

### 1. Suburbanisierung

Die umliegenden Ortschaften verzeichnen einen Anstieg der Einwohnerzahlen, die Zahl der Einwohner in der Innenstadt nimmt jedoch ab. Diese Trends sind sowohl die Folge einer sich veränderten Wohnkultur der Städter als auch der Siedlungspolitik. Das Arbeitsplatzwachstum in diesen Ortschaften ist jedoch langsamer als das Bevölkerungswachstum. Die Folge ist, dass in suburbanisierten Ortschaften vor allem Wohnbauflächen überwiegen, während der Versorgungs- und Dienstleistungsbereich schwach ist. Die meisten Einwohner pendeln täglich nach Novo mesto oder Nova Gorica. Die suburbanen Siedlungen sind ein allochthones Landschaftselement mit charakteristischem orthogonalen Grundriss, der keine Rücksicht nimmt auf die Topographie und auf autochthone Siedlungsformen. Einen Sonderfall bildet der zerstreute Wohnungsbau. Daneben haben die neuen Wohnsiedlungen in den suburbanisierten Ortschaften um Novo mesto oder Nova Gorica die Identität der alten Dörfer stark verändert.

### 2. Verringerung der landwirtschaftlichen Nutzflächen

Die bisherige räumliche Entwicklung der Städten beruhte vor allem auf der Ausbreitung auf neue Flächen in der Umgebung. Dadurch kommt es am Stadtrand zu relativ großen Urbanisierungsinselfen mit Wohnungen, Industrie oder Freizeitflächen, zwischen denen landwirtschaftliche Flächen liegen, die dauerhaft für die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt sind. In die Vorstädte breiten sich auch die Industrie und kommunale Betriebe aus, die eine Entwertung des Raumes verursachen. Dies sehen wir als besonders negative Erscheinung an.

### 3. Schwund des grünen Gürtels um die Stadt

Durch die Ausbreitung von urbaner Flächennutzung ist der grüne Gürtel vielerorts unterbrochen oder nur unzureichend vorhanden. Dadurch wird eine ökologische und landschaftliche Degradierung der Peripherie verursacht. Die bestehenden Grünflächen sind deshalb noch konsequenter zu schützen und sinnvoll zu nutzen. Es ist deshalb erforderlich, wieder klare Bebauungsgrenzen zu schaffen und aufrechtzuerhalten.

Daraus ergeben sich folgende konkreten Flächennutzungsprobleme der slowenischen Partnerstädte Nova Gorica und Novo mesto:

- Verstreute Besiedlung und steigender Verbrauch von Siedlungsflächen
- Mangel – Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage nach Baugrundstücken
- Veränderung der charakteristischen Stadtstruktur und wertvoller Bausubstanz (vor allem in Novo mesto)
- Konflikte in der Flächennutzung zwischen natürlicher und sonstiger Nutzung
- Steigende Umweltbelastung durch motorisierten Individualverkehr und
- Abhängigkeit der Siedlungsstrukturen vom Individualverkehr.

### **Empfehlenswerte Maßnahmen**

- **Gesetzlicher Schutz von Grundstücken vor baulichen Ausnahmeregelungen jeder Art**  
Prinzipielle Unterbindung von Handel mit Baulücken oder unbebauten Grundstücken;  
Bessere Ausschöpfung baulicher Potentiale in geschlossenen Siedlungsgebieten.
- **Schaffung klar definierter Siedlungsränder und Siedlungsstrukturen**  
Unterbindung von Wohnungsbau und Gewerbetätigkeiten außerhalb erschlossener Grundstücke mit entsprechender Infrastruktur, auch bei Gewerbeflächen sind Verdichtungen vorzusehen;  
Vorrangige Vorbereitung regionaler Wohnungsbauprogramme in Gebieten mit starkem Siedlungsdruck. In den Städten und an der Peripherie sind Wohndichten von über 100 Einwohner/ha und im Umland von 80 Einwohner/ha anzustreben; auf Flächen über 2000 m<sup>2</sup>;  
Ausweitung von Siedlungsgebieten, die bereits mit bestehenden Siedlungen verbunden sind.
- **Festlegung und Klassifizierung historischer Stadtkerne**  
Differenziertes Verständnis über Erhaltung, Instandhaltung und Kategorisierung von Baudenkmalern, besonders bei wichtigen Bestandteilen des Stadtbilds.
- **Vorrangige Bereitstellung und Erschließung von Flächen für den Wohnungsbau**  
Festlegung von erschlossenen Grundstücken mit dem Ziel eines kontrollierten Wohnungsbaus;  
Steigerung der Wohnqualität durch Schaffung öffentlicher und privater Grünflächen.

## D.6 Literatur

### AGENDA 21:

Programme of Action for Sustainable Development, 1992, United Nations, New York, s. 294.

### E. S. D. P. (EUREK)

Europäisches Raumentwicklungskonzept, Rotterdam, mai 1990.

### LENARDIČ, M., PLANTAN, D., 2000:

Gutachten über Flächenmanagement Problematik in Städten Nova Gorica und Novo mesto.

### RAVBAR, M., 1997 a:

Slovene Cities and Suburbs in Transformation (Slovenska mesta in njihova obmestja v preobrazbi). Geografski zbornik, št. XXXVII, Ljubljana, (1997), str. 64–109.

### RAVBAR, M., 1997 b:

Zur Siedlungsstruktur Sloweniens. Raumforschung und Raumordnung, Akademie für Raumforschung und Landesplanung, 55. Jahrgang, Heft 4/5 (1997), str. 350–358.

### SENDI, R., 1998:

Slovenias non starter housing construction policy. Urbanistični inštitut RS. European Network for Housing Research, Ljubljana, S. 574–581.

### URBANISTISCHER PLAN

(FNP) Nova Gorica, 1997

### URBANISTISCHER PLAN

(FNP) Novo mesto, 1999

## **Anlage C**

**(Anlage zu Teil C)**

<b>A</b>	1	2	3								<b>regionale Fachplanungen</b>
	1										Siedlungsflächen
	2										Gewerbeflächen
	3										Regionaler Grünzug
	4										Trenngrün
	5										Vorrangfläche für Bodenschätze
	6										Vorbehaltsfläche für Bodenschätze
	7										keine Festsetzungen im Regionalplan
		1									Flurstück ganz betroffen
		2									Flurstück teilweise betroffen
<b>B</b>	1	2	3	4	5	6	7				<b>Baurecht, Planungsstand, Vorgaben</b>
	1										FNP
		01									<b>Wohnbaufläche</b>
			1								Kleinsiedlungsgebiet
			2								Reines Wohngebiet
			3								Allgemeines Wohngebiet
			4								Besonderes Wohngebiet
		02									<b>Gemischte Bauflächen</b>
			1								Dorfgebiet
			2								Mischgebiet
		03									<b>Gewerbeflächen</b>
			1								Gewerbegebiet
			2								Industriegebiet
		04									<b>Sonderbauflächen</b>
			1								Sondergebiete die der Erholung dienen
			2								Sonstige Sondergebiete
		05									<b>Flächen für den Gemeinbedarf</b>
		06									<b>Verkehrsflächen</b>
		07									<b>Flächen für die Versorgung</b>
		08									<b>Grünflächen</b>
		09									<b>Wasserflächen</b>
		10									<b>Flächen für Landwirtschaft</b>
		11									<b>Wald</b>
		12									<b>Sonstiges</b>
			1								<b>B-Plan</b>
				01							Kleinsiedlungsgebiet
				02							Reines Wohngebiet
				03							Allgemeines Wohngebiet
				04							Besonderes Wohngebiet
				05							Dorfgebiet
				06							Mischgebiet
				07							Gewerbegebiet
				08							Industriegebiet
				09							Sondergebiete die der Erholung dienen
				10							Sonstige Sondergebiete
				11							<b>Flächen für den Gemeinbedarf</b>
				12							<b>Verkehrsflächen</b>
				13							<b>Flächen für die Versorgung</b>
				14							<b>Grünflächen</b>
				15							<b>Wasserflächen</b>
				16							<b>Wald</b>
				17							<b>Sonstiges</b>
											<b>GRZ</b>
						0,0					<i>laut B-Plan vorgesehen</i>
						0,0					<i>vorhanden</i>
											<b>Eigentumsverhältnisse</b>
							1				Städtische Verfügungsgewalt

							2				Sonstige
				2							Innenbereich (§ 34 BauGB)
<b>C</b>	1	2	3	4	5	6					<b>Überwiegende Nutzung</b>
	1										<b>bebaut</b>
		1									<b>Hauptgebäude</b>
		2									<b>Nebengebäude</b>
			1								öffentliche Einrichtung
			2								Produktionshallen
			3								Lagerplätze
			4								Bürogebäude
			5								Wohngebäude
			6								landwirtschaftliche Gebäude
				1							Denkmalschutz
					1						zurzeit genutzt
					2						ungenutzt
					3						teilweise genutzt
	2										<b>unbebaut</b>
		1									Lagerplatz
		2									Grünland
		3									Acker
		4									Brache
		5									Stellplatz
		6									Sonstiges
<b>D</b>	1	2	3	4	5	6	7				<b>Erschließung</b>
	0										<b>Straßenanschluss</b> , nicht erschlossen
	1										Straßenanschluss, erschlossen
	2										Straßenanschluss, möglich
		0									<b>Wasserstraße</b> , nicht erschlossen
		1									Wasserstraße, erschlossen
		2									Wasserstraße, Anschluss möglich
			1								<b>Gleisanschluss</b> , nicht erschlossen
			2								Gleisanschluss, erschlossen
			3								Gleisanschluss, problemlos möglich
				1							<b>Wasser</b> , nicht erschlossen
				2							Wasser, erschlossen
				3							Wasser, problemlos möglich
				4							Wasser, Erschließung problematisch
					1						<b>Abwasser</b> , nicht erschlossen
					2						Abwasser, erschlossen
					3						Abwasser, Erschließung problemlos möglich
					4						Abwasser, Erschließung problematisch
						1					<b>Strom</b> , nicht erschlossen
						2					Strom, erschlossen
						3					Strom, Erschließung problemlos möglich
						4					Strom, Erschließung problematisch
							1				<b>Gas</b> , nicht erschlossen
							2				Gas, erschlossen
							3				Gas, Erschließung problemlos möglich
							4				Gas, Erschließung problematisch
<b>E</b>	1	2	3	4	5	6	7	8	9		<b>Natur und Umwelt (Bestand)</b>
	1										<b>Biotope</b> gemäß Biotopkartierung
		1									<b>Baumschutzsatzung</b>
			1								<b>Wasserschutzgebiet</b>
											<b>Schutzgebiete</b> gemäß BayNatSchG

				1						Naturpark
				1						Naturschutzgebiet
				2						Landschaftsschutzgebiet
				3						Landschaftsbestandteil
					1					<b>FFH-Gebietsausweisung</b>
						1				<b>Bodendenkmal</b>
							1			<b>Überschwemmungsgebiet</b>
										<b>Klimatische Bedeutung</b>
								1		Kaltluft-/Frischlufitentstehungsgebiet
								2		Kaltluft-/Frischluftsammlgebiet
								2		Kaltluft-/Frischluftbahn
<b>F</b>	1	2	3	4	5	6	7	8	9	<b>Vorbelastungen, äußere Beeinträchtigungen</b>
										Altlasten (Gliederung nach Art 26 BayAbfALG)
	1									Altlastenverdächtige Fläche (es liegen konkrete Hinweise über Altablagerungen vor)
	2									Altlasten (es muss Gewissheit über Gesundheitsgefährdung vorliegen)
										<b>beeinträchtigende Lärmquellen</b>
		1								Autobahn
			1							Bahnlinie
				1						Staatsstraße / Bundesstraße
										Lärmschutzmaßnahmen sind vorzusehen
					1					<b>Sonstiges (Gase, Geruch, Staub)</b>
						1				<b>Baubeeinschränkungen nach FNP (Leitungen)</b>
							1			Baugrund, günstig
							2			Baugrund, ungünstig
								1		Grundwasserspiegel < 3m
								2		Grundwasserspiegel ≥ 3m
										<b>Geländeneigung</b>
								1		eben
								2		geneigt
<b>G</b>	1	2	3	4						<b>Verkehrsanbindung</b>
										<b>Anbindung an Autobahn</b>
	1									0-1 km Entfernung
	2									>1-3 km Entfernung
	3									>3 km Entfernung
										<b>Anbindung an klassifiziertes Straßennetz (Kreis-, Staats-, Bundesstraßen)</b>
		1								0-1 km Entfernung
		2								>1-3 km Entfernung
		3								>3 km Entfernung
										<b>ÖPNV Anbindung (Haltestellenentfernung)</b>
			1							<b>Bus</b> - 0-300 m Entfernung
			2							>300-600 m Entfernung
			3							>600 m Entfernung
				1						<b>Schiene</b> - 0-300 m Entfernung
				2						>300-600 m Entfernung
				3						>600 m Entfernung
<b>H</b>	1	2	3	4	5	6	7			<b>Infrastruktur (soziale, stadtteilbezogen) Umgebung</b>
	1									Kindertagesstätten, Kindergarten, Entfernung ≤ 500 m
	2									Entfernung > 500 m
		1								<b>Grundschulen</b> , Entfernung ≤ 1000 m
		2								Entfernung > 1000 m
			1							<b>Alteneinrichtungen</b> , Entfernung ≤ 1000 m
			2							Entfernung > 1000 m
				1						Kirche, Entfernung ≤ 1000 m

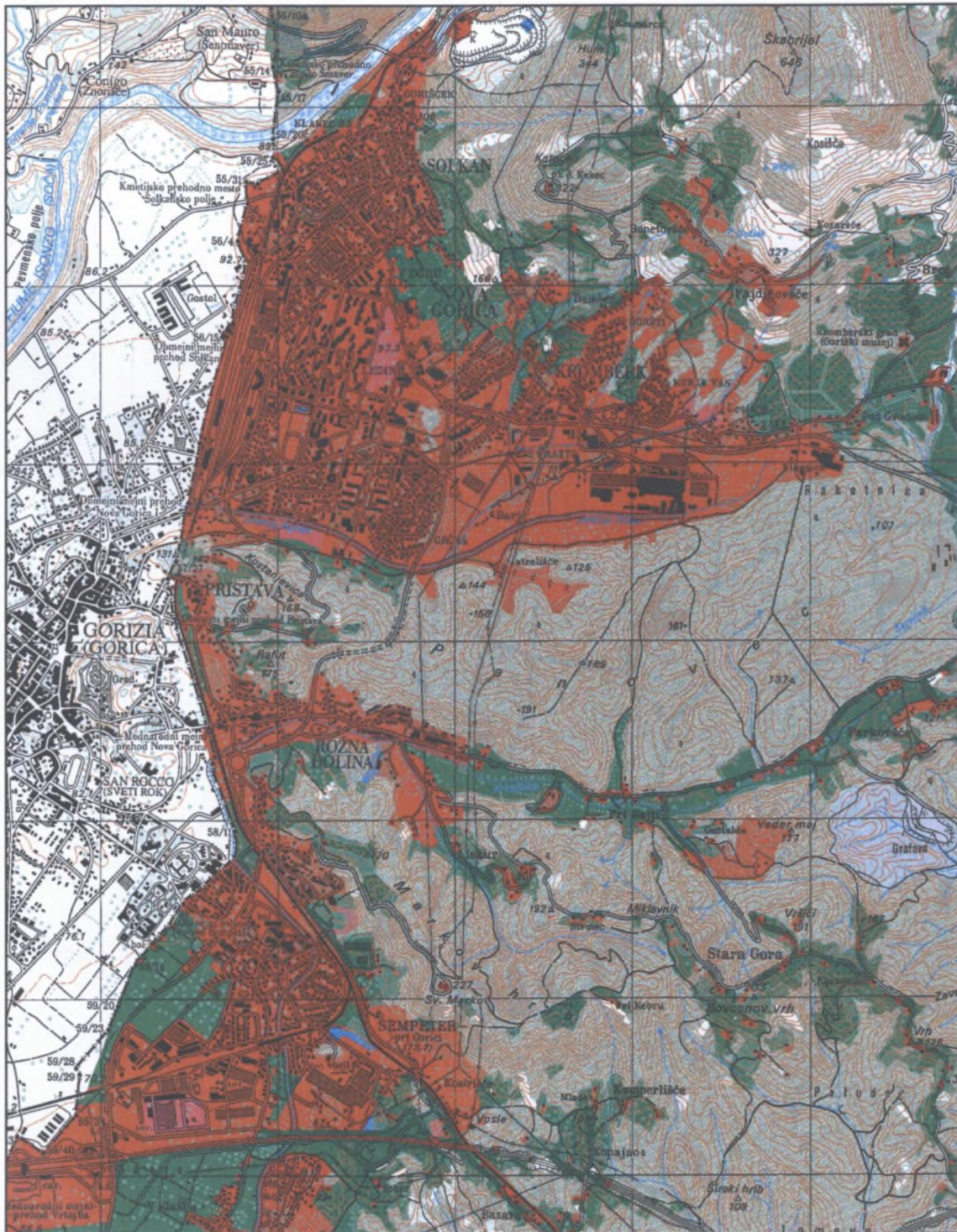
				2								Entfernung > 1000 m
					1							Spiel, Entfernung ≤ 500 m
					2							Entfernung > 500 m
						1						Sport, Entfernung < 1000 m
						2						Entfernung > 1000 m
							1					privater Einzelhandel- und Dienstleistungen, Entfernung < 1000 m
							2					Entfernung > 1000 m
I	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		<b>Stellplätze</b>
	1											überdacht
	2											nicht überdacht
		1										privat
		2										öffentlich
			1									Gebührenpflichtig
				1								mit zeitlicher Befristung
					1							Frauenparkplätze
						1						Behindertenparkplatz
												<b>Fahrzeugtyp</b>
							1					Bus
								1				PKW
									1			Motorrad
										1		Fahrrad



## **Anlage D**

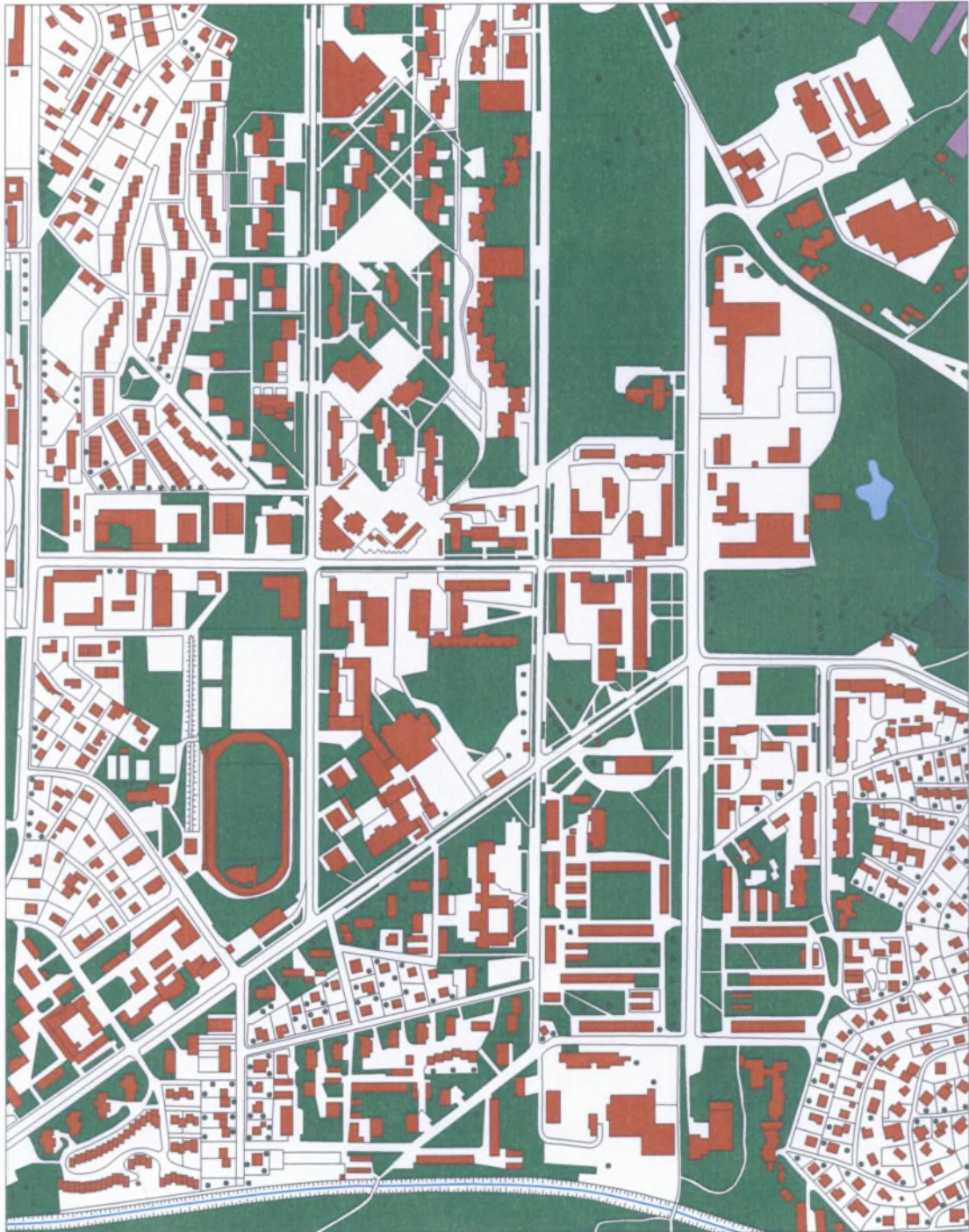
**(Anlage zu Teil D)**

## Nova Gorica - Flächennutzungsplan





- |   |                                 |   |                             |
|---|---------------------------------|---|-----------------------------|
|  | Landwirtschaftliche Nutzflächen |  | Centraleleistungen          |
|  | Unfruchtbare Flächen            |  | Mülldeponie                 |
|  | Wald                            |  | Kläranlage unter 100.000 PE |
|  | Bauflächen                      |  | Produktionsflächen          |

# Nova Gorica Grundriß - "Greencity"








## Novo Mesto - Urbanistisches Plan



-  Bestehende Bauflächen
-  Geplante Bauflächen

## Nova Gorica - Grünflächenmanagement



-  Grünflächen
-  grüne Parkplätze
-  Flächen für Sport
-  Parks
-  Landwirtschaftliche Nutzflächen

## Novo Mesto - Flächennutzungsplan

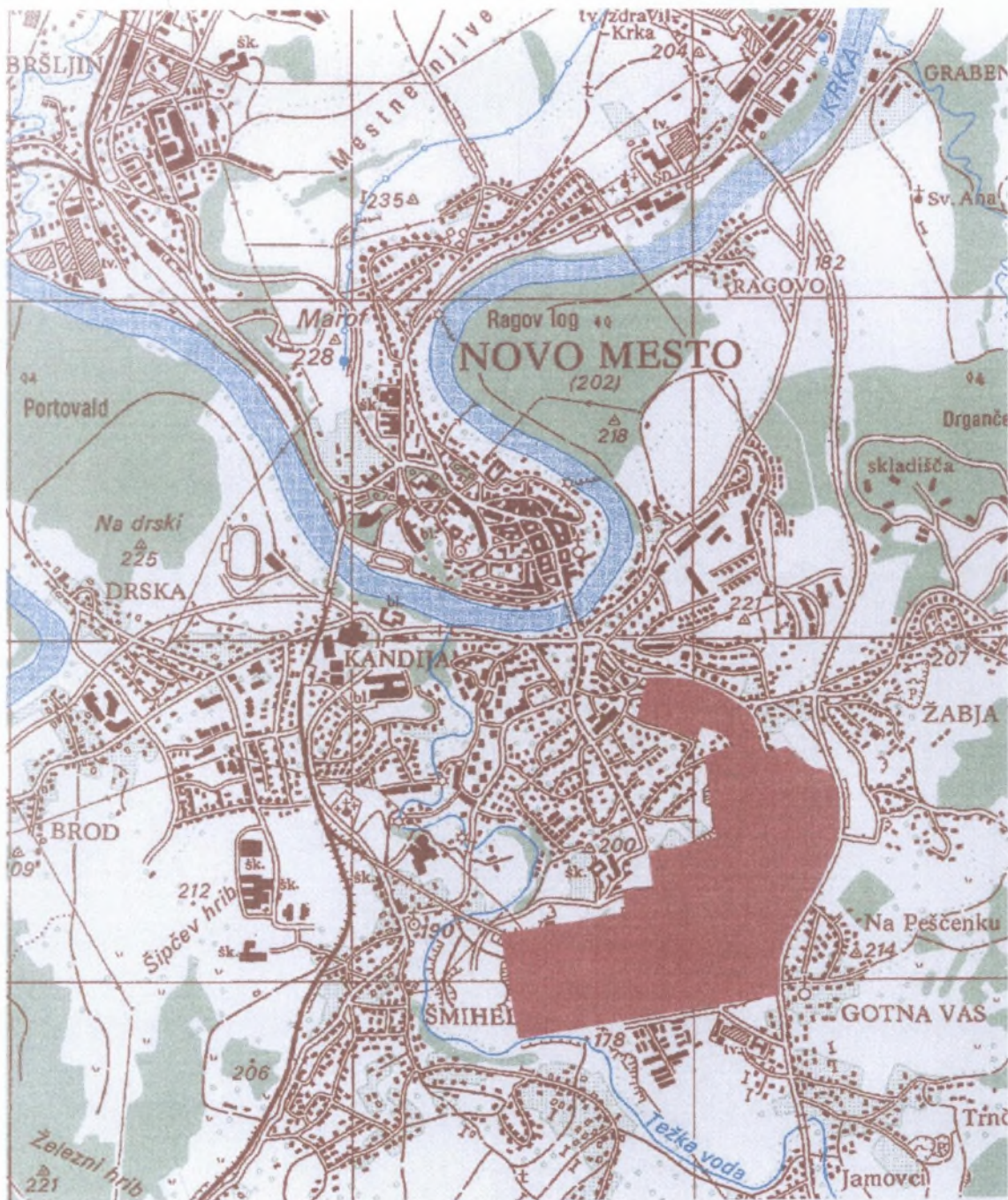


Bestehend	Geplant	Wohnungen	Bestehend	Geplant	Produktion
		geringe Dichte			Industrie, Gewerbe
		höhere Dichte			Servis
		<b>Centralleistungen</b>			<b>Grünflächen</b>
		Geschäft- und Handels-Leistungen			Geordnete Park und Grüne Flächen
		Institutionen (Schule, Gesundheitswesen, Kultur, Verwaltung, etc.)			Grünflächen von beschränkter Benutzung
					<b>Verkehr</b>
					Flächen für Strassen und Eisenbahn

# Nova Gorica - Bebauungsplan Kutnava - Mögliche Varianten



## Novo Mesto - Automobilindustriegebiet





## Novo Mesto - Bršljin Bebaungsplan



Novo mesto  
 Bršljin  
 Baulinie

## Objekte

möglicher Abbruch  
 Gebäudeerhaltung  
 Abbruch

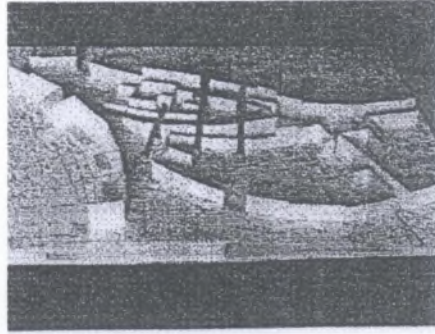
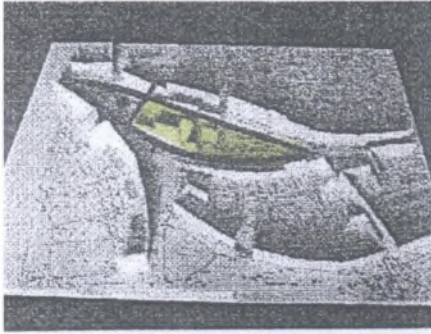
## Strassen - nach Phasen

1  
 2  
 3

## Ordnungsplan

Nebenstrasse  
 Hauptstrasse  
 Eisenbahn  
 Grünflächen  
 Handel  
 Gemischte Leistungen  
 Wohnen

# Novo Mesto - Bebauungsplan Kremen



# Novo Mesto - Bebauungsplan Livada, Bršljin Ehemalige Armeobjekten

