

# Markt Bürgstadt – Innenentwicklung



**Vorstellung im MGR am 01.10.2019**

**Warum Innenentwicklung?**

**Was ist Innenentwicklung?**

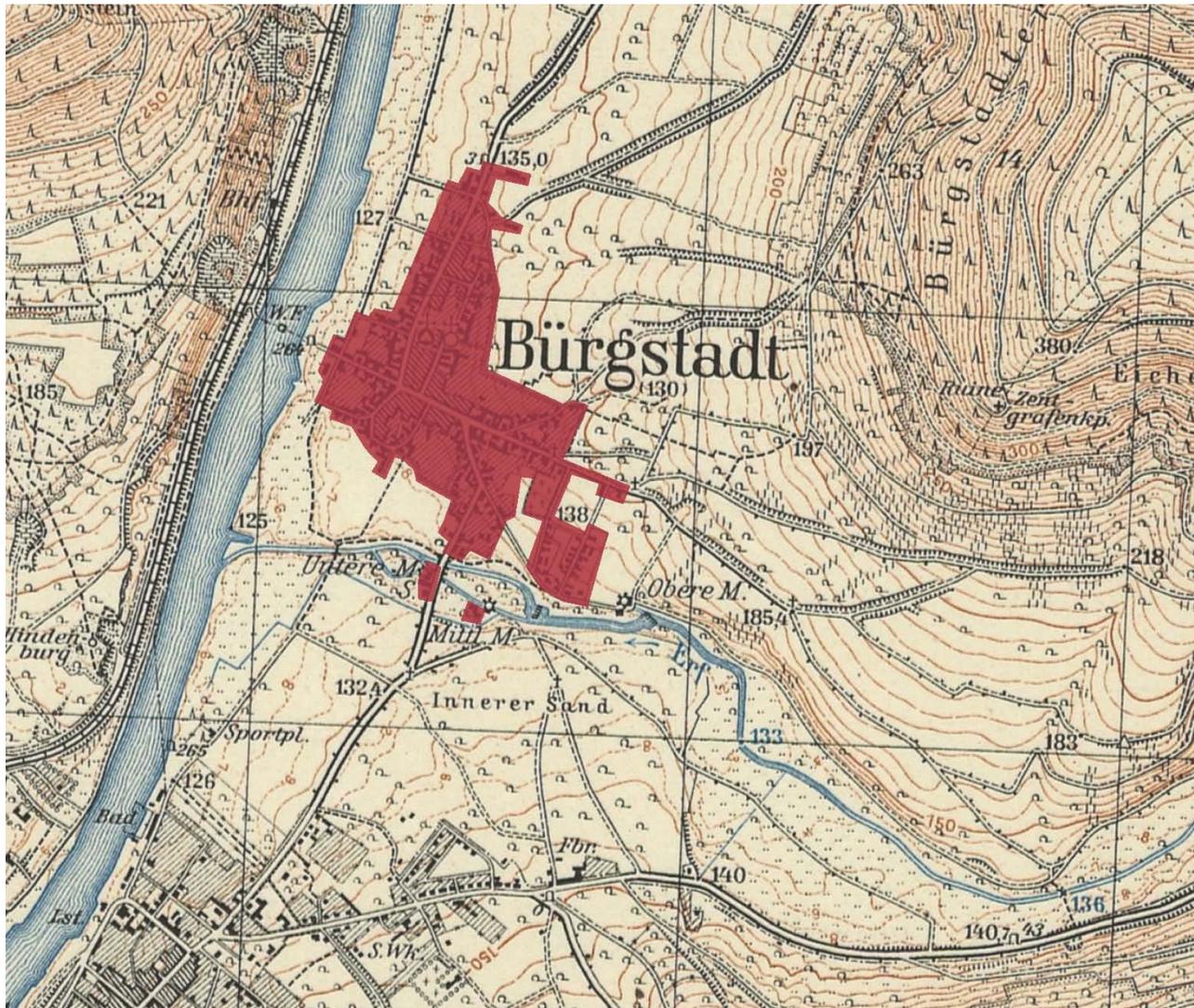
**Wie geht Innenentwicklung?**

**Strategie für den Markt Bürgstadt**

## **Warum Innenentwicklung?**

## **Ausdehnung der Siedlungsfläche in den vergangenen Jahrzehnten**

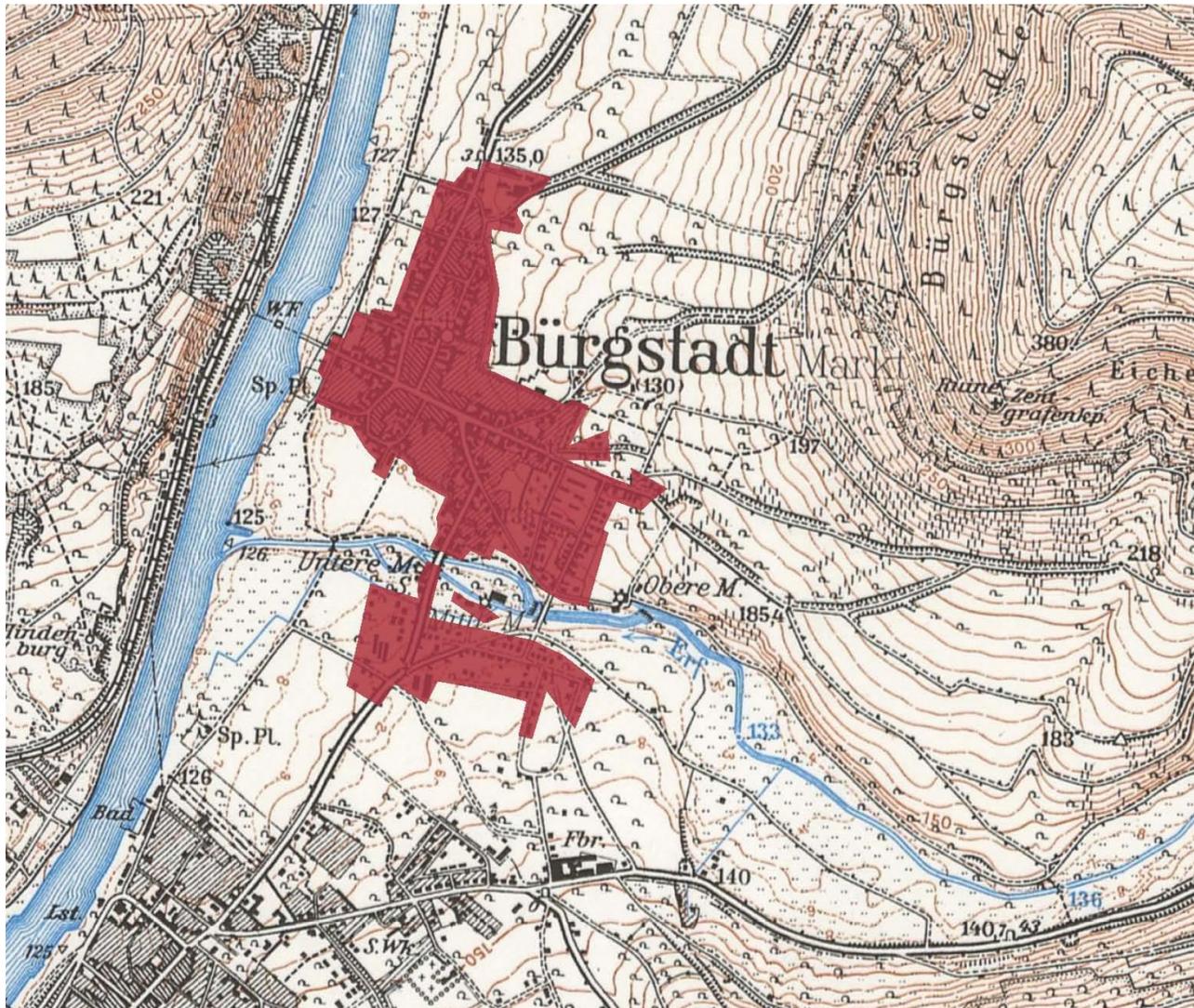
# Innenentwicklung Bürgstadt



1935

ca. 30 ha

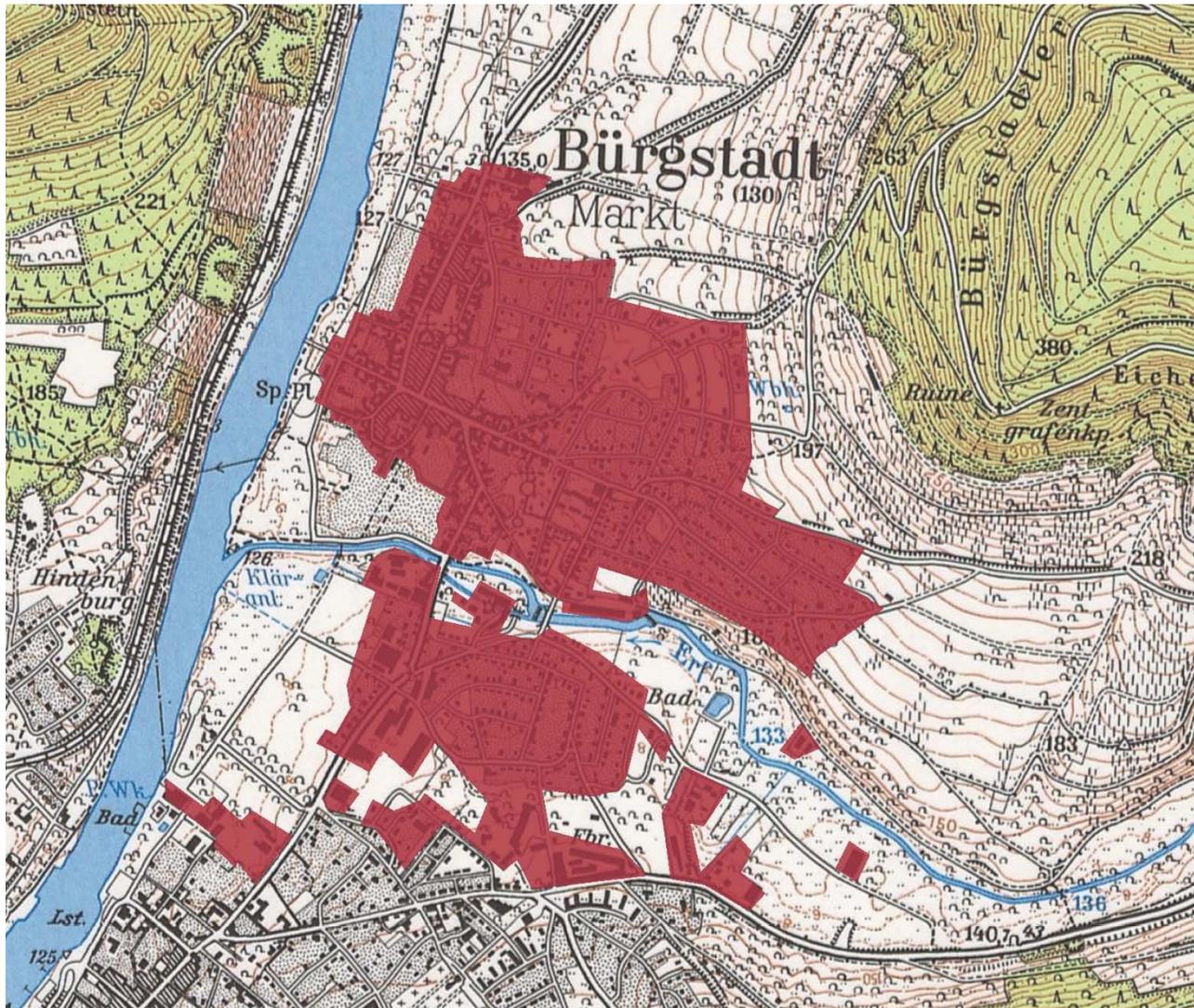
# Innenentwicklung Bürgstadt



1965

ca. 43 ha

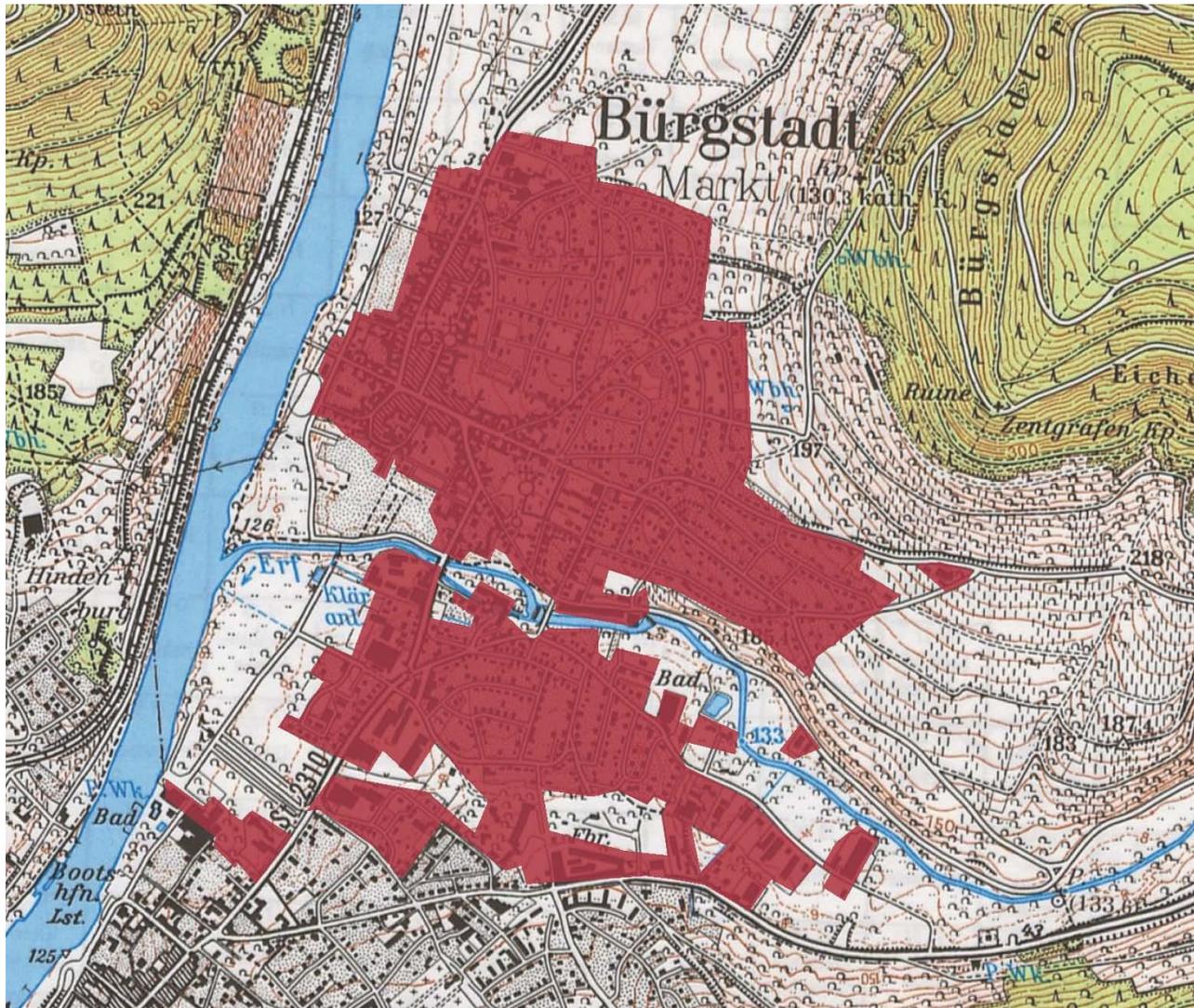
# Innenentwicklung Bürgstadt



1983

ca. 111 ha

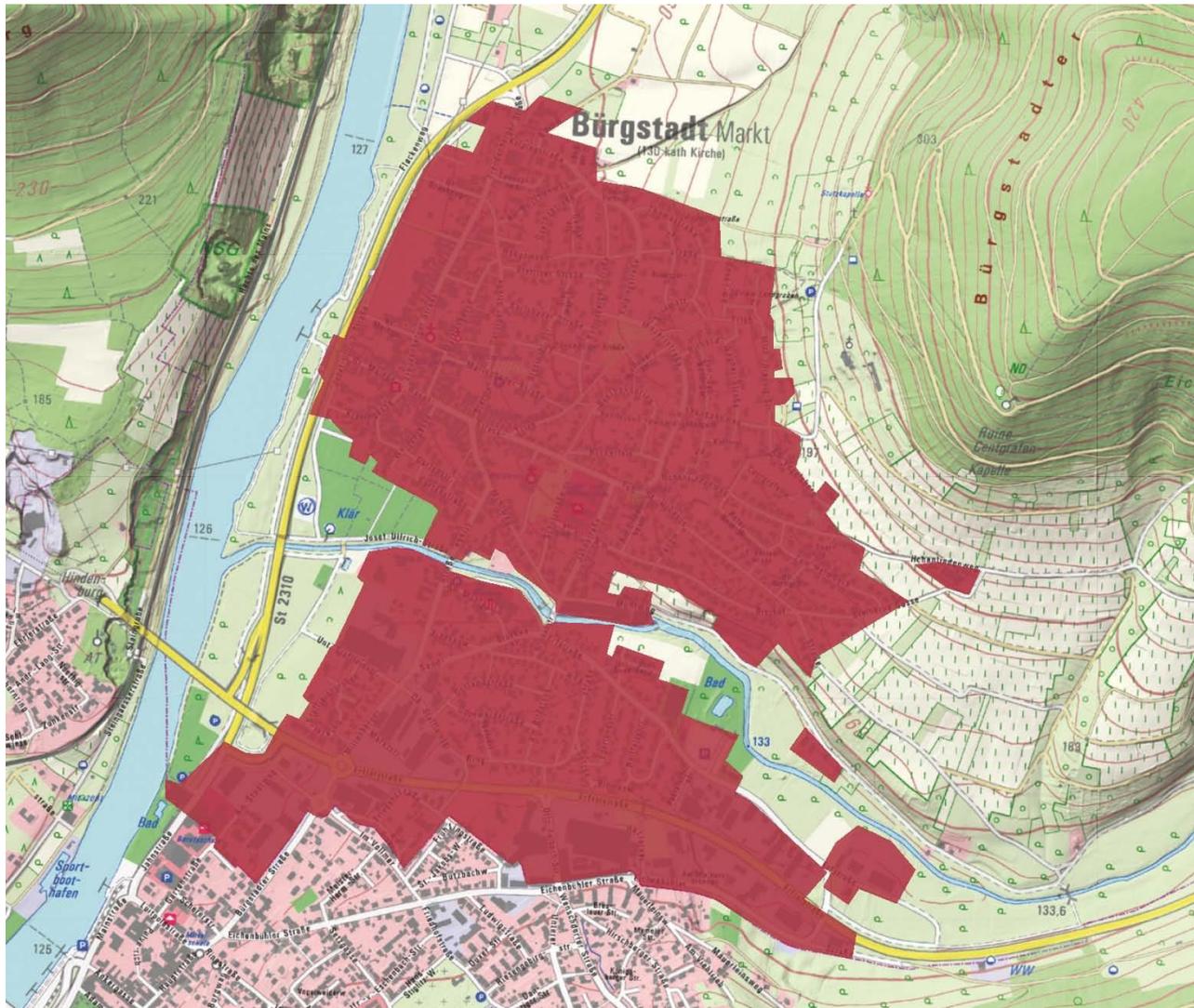
# Innenentwicklung Bürgstadt



1997

ca. 140 ha

# Innenentwicklung Bürgstadt

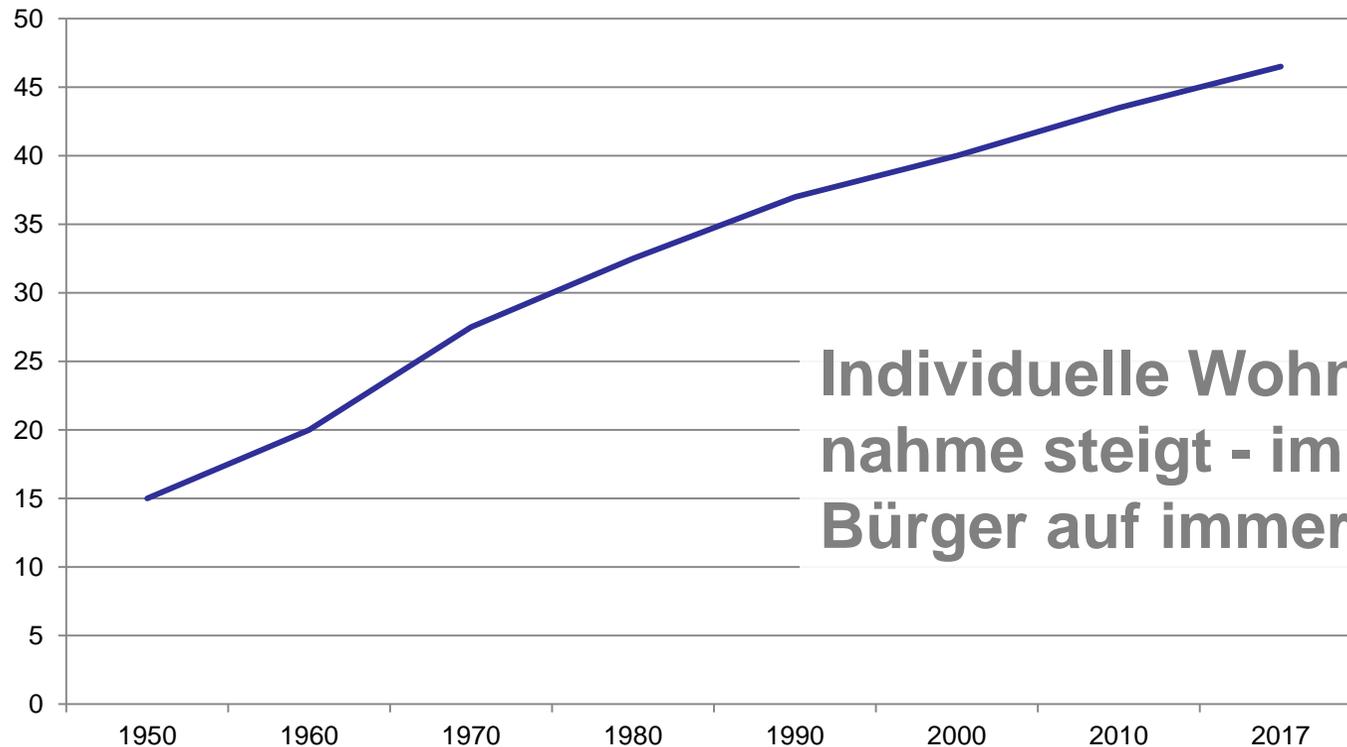


aktuell

ca. 170 ha

# Innenentwicklung Bürgstadt

**Wohnflächenverbrauch  
Quadratmeter je Einwohner in Deutschland**



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

## **Was ist Innenentwicklung?**

# Innenentwicklung Bürgstadt

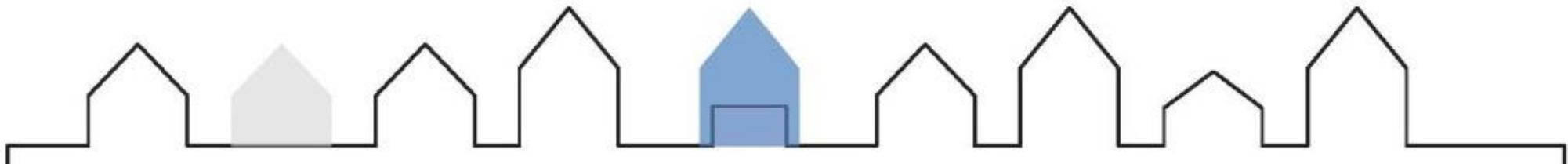
## **Bebauung von Baulücken** (Bergrheinfeld)



# Innenentwicklung Bürgstadt

## Nutzung von untergenutzten Grundstücken

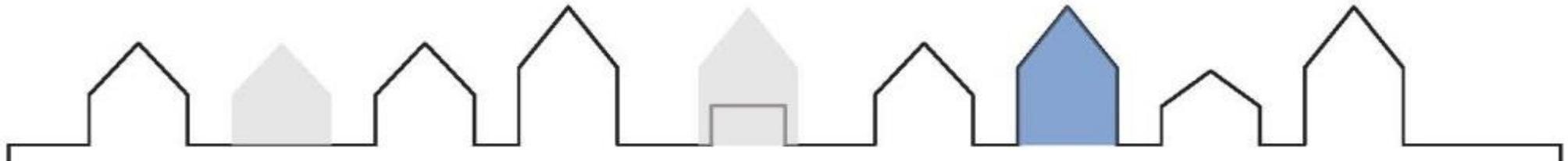
(Eisingen)



# Innenentwicklung Bürgstadt

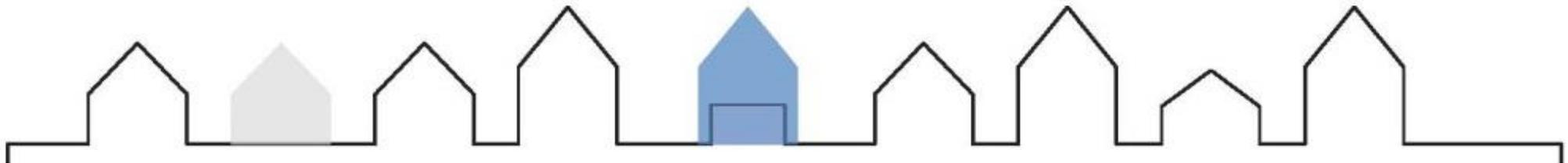
## Wiedernutzung von Leerständen durch Sanierung

(Sennfeld)



# Innenentwicklung Bürgstadt

## **Umbau von Scheunen zum Wohnhaus** (Höchberg)



# Innenentwicklung Bürgstadt

## Nachverdichtung

(Beispiel Ostheim vor der Rhön)

- sehr große Grundstücke (über 800 m<sup>2</sup>)
- Platz für zweites Haus
- maßvolle Nachverdichtung im Einklang mit bestehenden Strukturen; mit Augenmaß

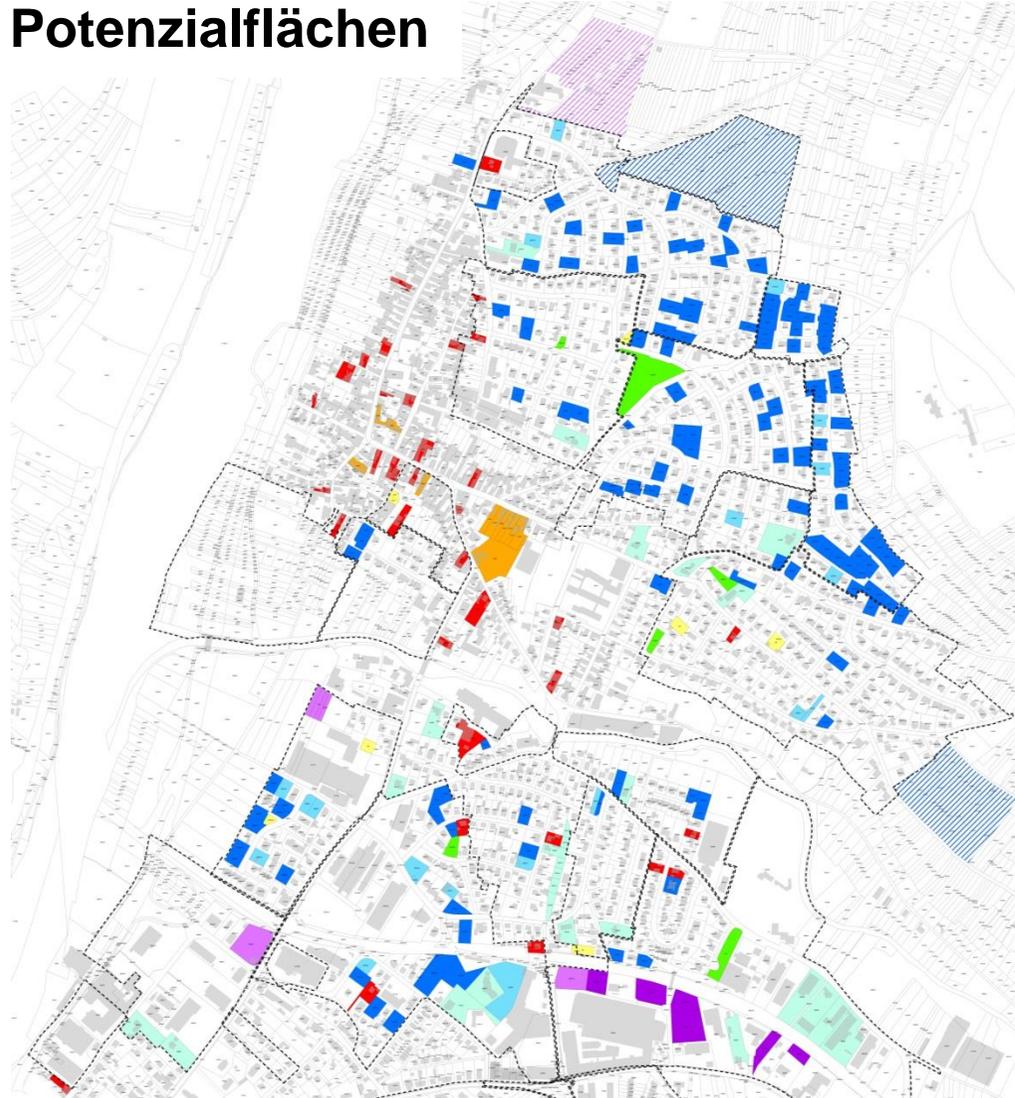


## Wo liegen Potenzialflächen in Bürgstadt?



# Innenentwicklung Bürgstadt

## Potenzialflächen



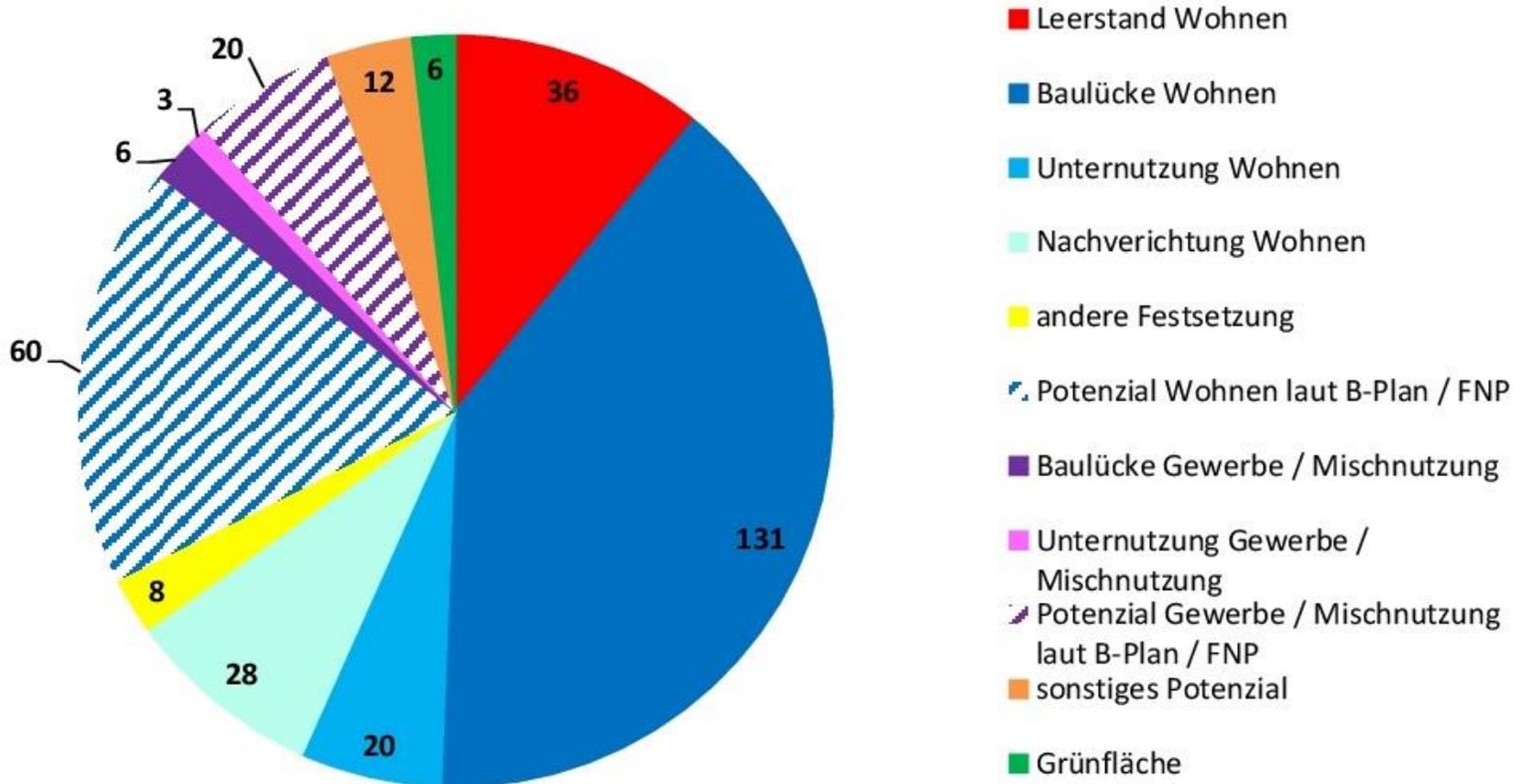
## Zeichenerklärung

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

# Innenentwicklung Bürgstadt

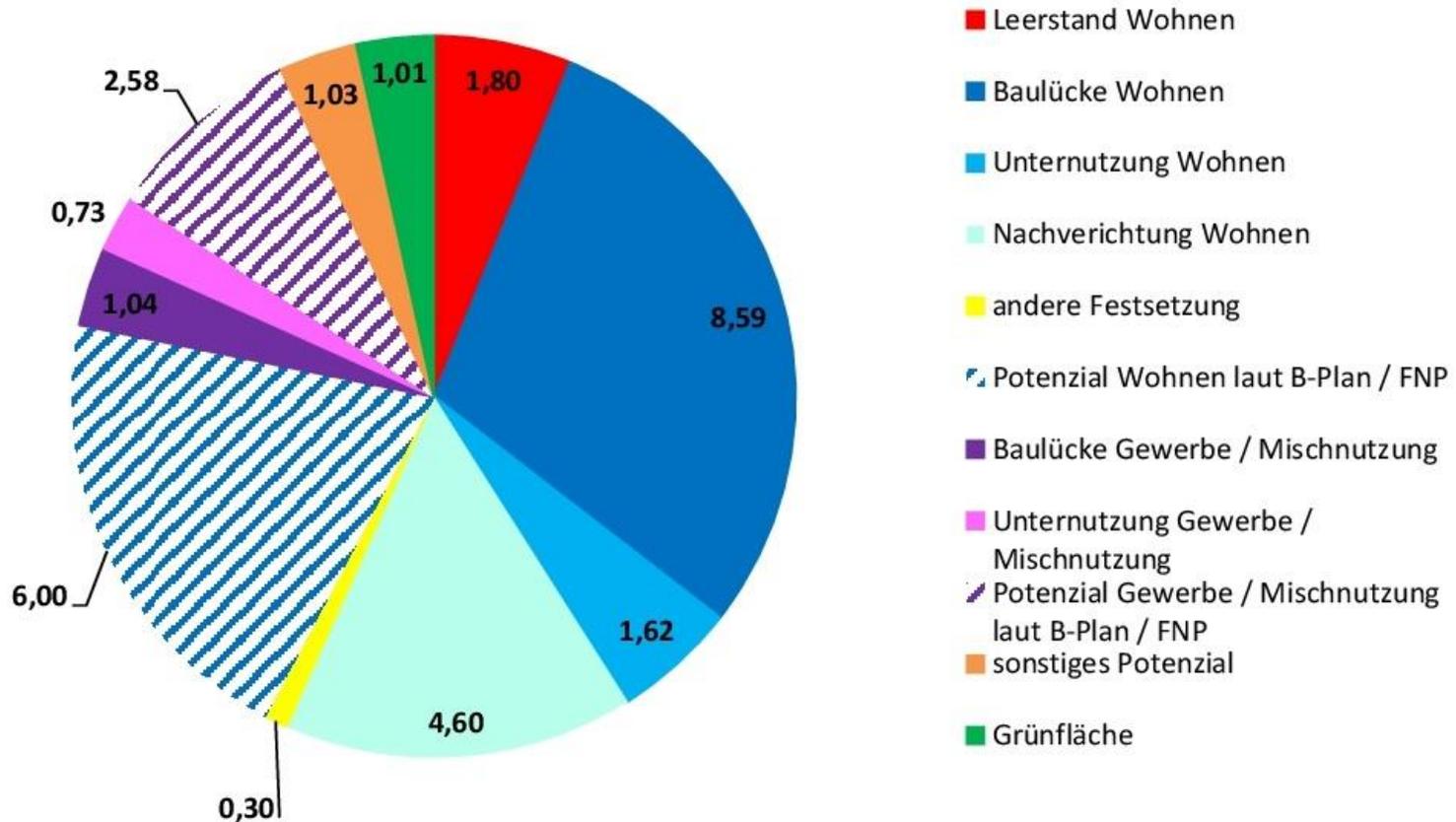
## Bilanz Anzahl Potenzialflächen

- über 200 Potenzialflächen
- 150 Baulücken / Unternutzung



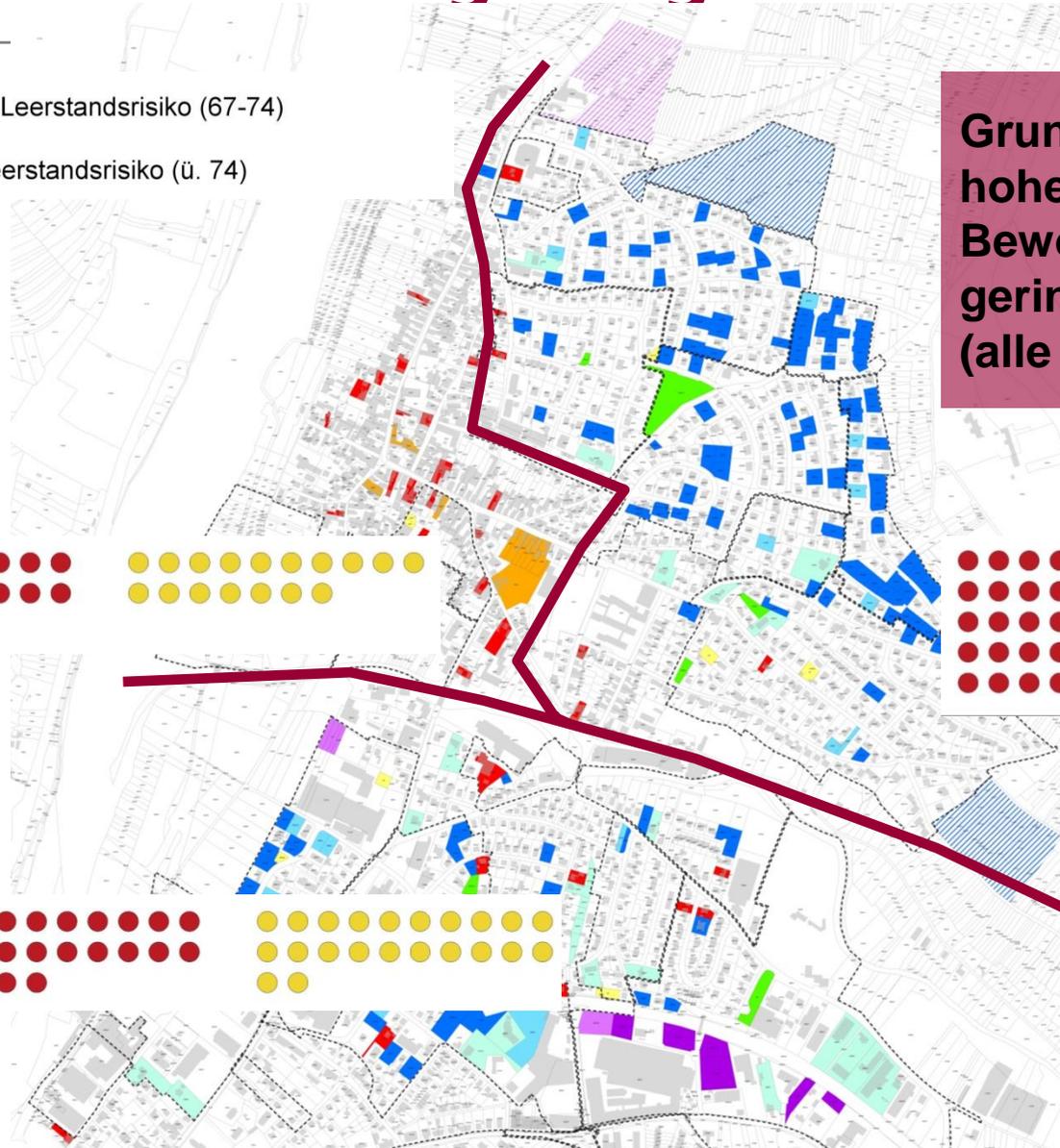
# Innenentwicklung Bürgstadt

## Flächenbilanz Potenzialflächen

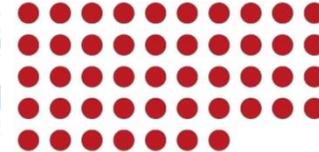
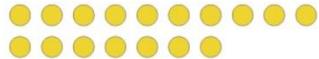
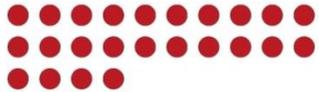


# Innenentwicklung Bürgstadt

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



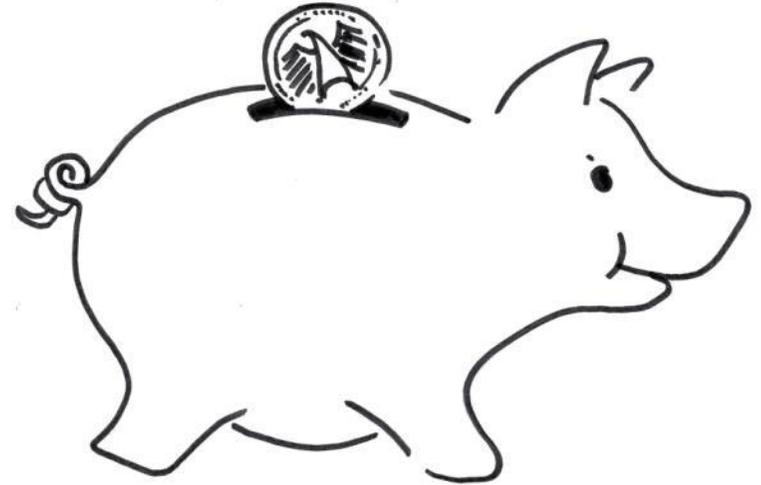
**Grundstücke mit...**  
**hohem Leerstandsrisiko (alle**  
**Bewohner 75 Jahre und älter): 96**  
**geringerem Leerstandsrisiko**  
**(alle Bewohner 67 – 74 Jahre): 67**



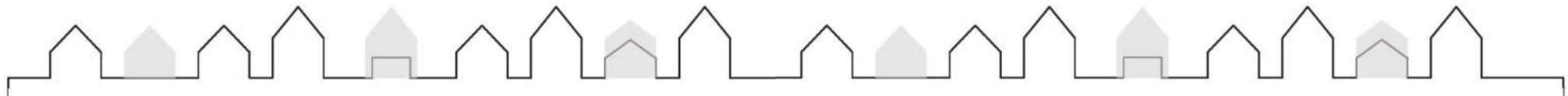
## Wie geht Innenentwicklung?



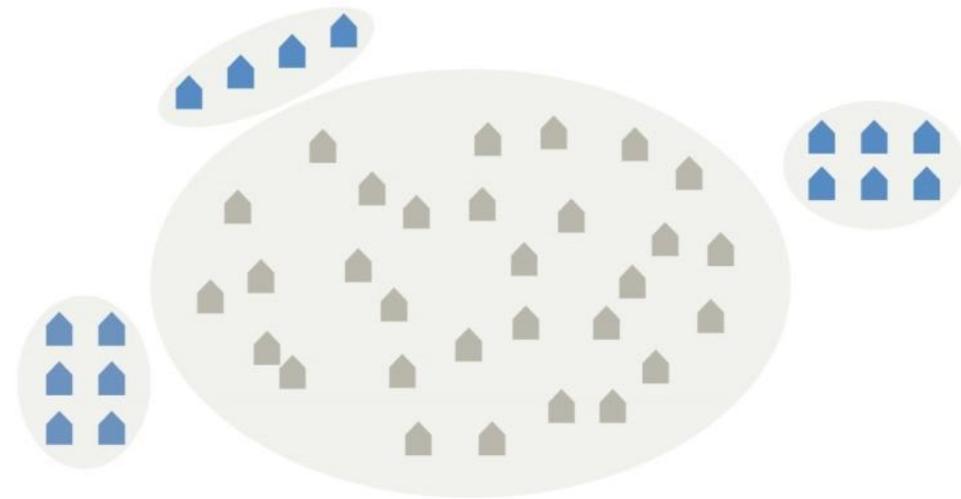
# Innenentwicklung Bürgstadt



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

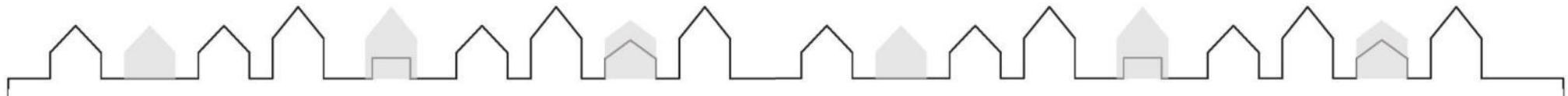


# Innenentwicklung Bürgstadt

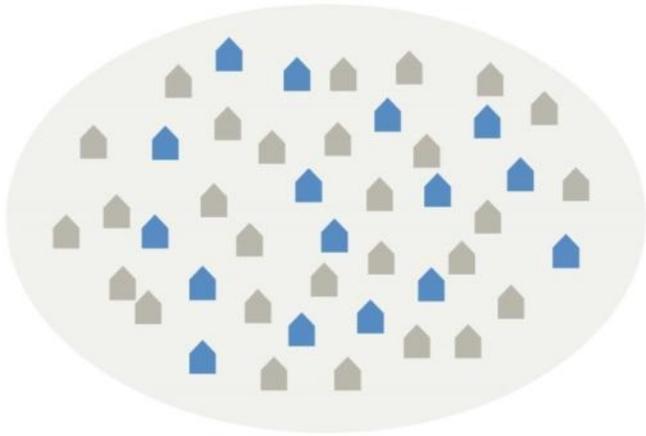


- neue Baugebiete am Ortsrand
  - erheblicher Landschaftsverbrauch
  - Kosten für Infrastruktur (z.B. Kanäle)
  - längere Wege, mehr Verkehr
  - Verlust an freier Landschaft
  - Belastung für zukünftige Generation
- **nicht nachhaltig**

## Außenentwicklung

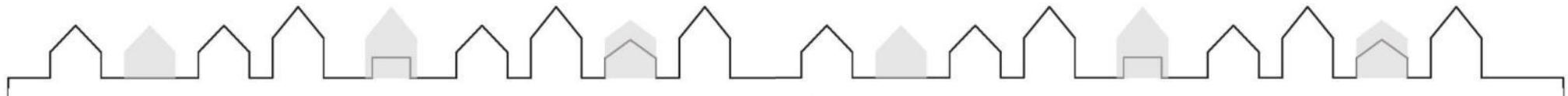


# Innenentwicklung Bürgstadt



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

**Innenentwicklung**

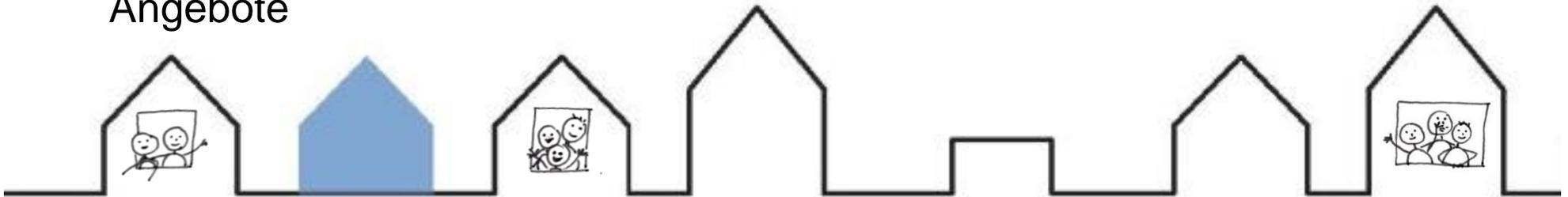


**Welche Vorteile hat  
Innenentwicklung?**

# Innenentwicklung Bürgstadt

## Attraktive und vitale Ortskerne

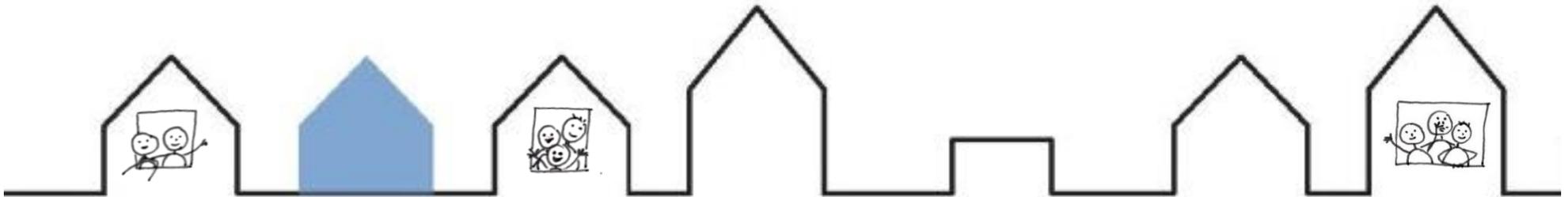
- Bewahrung des gewachsenen, kompakten Ortsbildes
- Belebung und Aufwertung des Ortskerns
- Stärkung der Gemeinschaft durch eine ausgewogene Altersstruktur im Quartier
- Sicherung der Geschäfte und Dienstleistungen im Ortskern durch eine hohe Frequentierung der Angebote



# Innenentwicklung Bürgstadt

## Kurze Wege

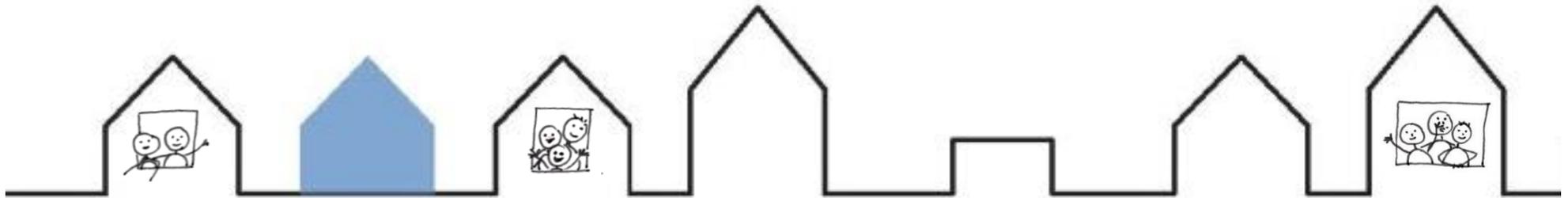
- fußläufige Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, medizinischer Versorgung und Rathaus
- Lebensmittelversorgung und Gastronomie ebenfalls schnell erreichbar
- aus diesen Gründen weniger Verkehrsaufkommen



# Innenentwicklung Bürgstadt

## Natur und Landschaft

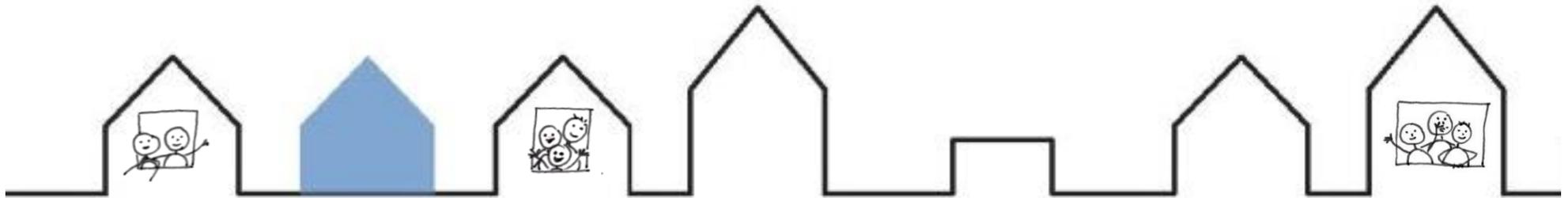
- ökologisch wertvolle Landschaft am Siedlungsrand wird erhalten
- ortsnahe Erholungsqualitäten werden erhalten
- kurze Wege in die Natur



# Innenentwicklung Bürgstadt

## Kosten

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



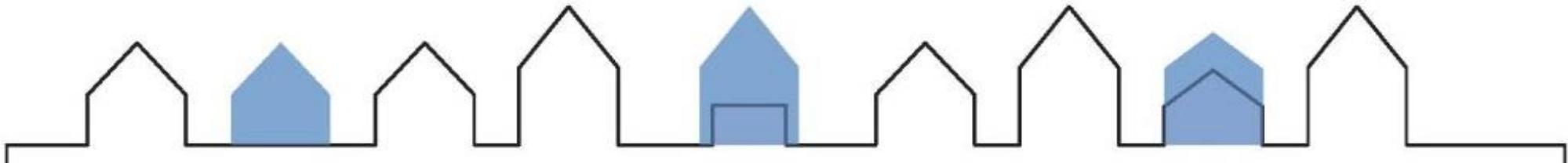
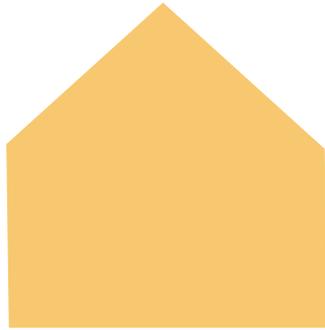
**Innenentwicklung  
ist sowohl ökologisch  
als auch ökonomisch und sozial  
nachhaltig!**

**Welche Möglichkeiten  
haben die Eigentümer?**

# Innenentwicklung Bürgstadt

## Eigennutzung

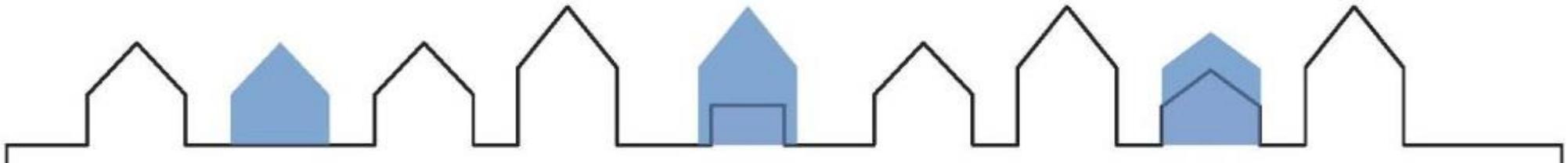
Eigentümer oder Familie werden selbst aktiv  
und bebauen das Grundstück  
oder sanieren das vorhandene Gebäude oder bauen es um



# Innenentwicklung Bürgstadt

## Verkauf

Neue Eigentümer können bauen oder sanieren



# Innenentwicklung Bürgstadt

## Reinvestition auf eigenem Grundstück

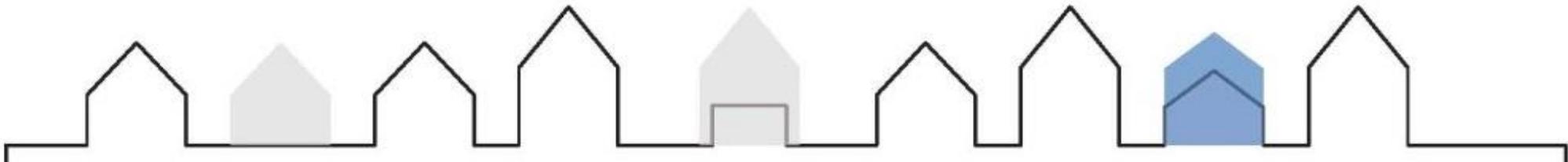
- Eigentümer bringt Grundstück ein (z.B. Wert 200.000,- €)
- Anwesen wird mit 3 Wohnungen bebaut
- Eigentümer erhält als eine Wohnung im gleichen Wert
- weiterhin Immobilieneigentum
- zusätzlich Mieteinnahmen
- Option der Eigennutzung



# Innenentwicklung Bürgstadt

## Reinvestition in andere Immobilie

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



# Innenentwicklung Bürgstadt

## Temporäre Nutzung

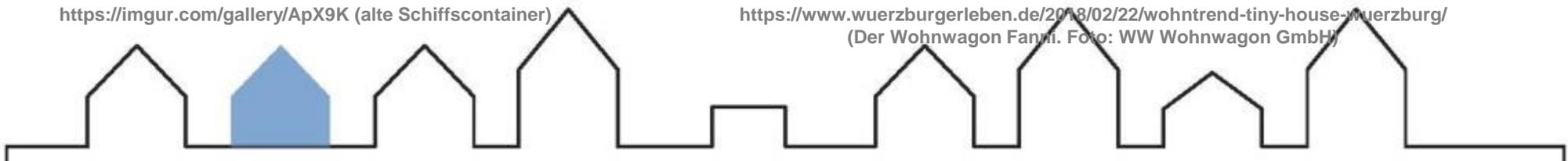
- Verpachtung des Grundstücks / eines Teils des Grundstückes für befristeten Zeitraum, z.B. für eine Wohnnutzung mit „tiny houses“
- keine endgültige Festlegung



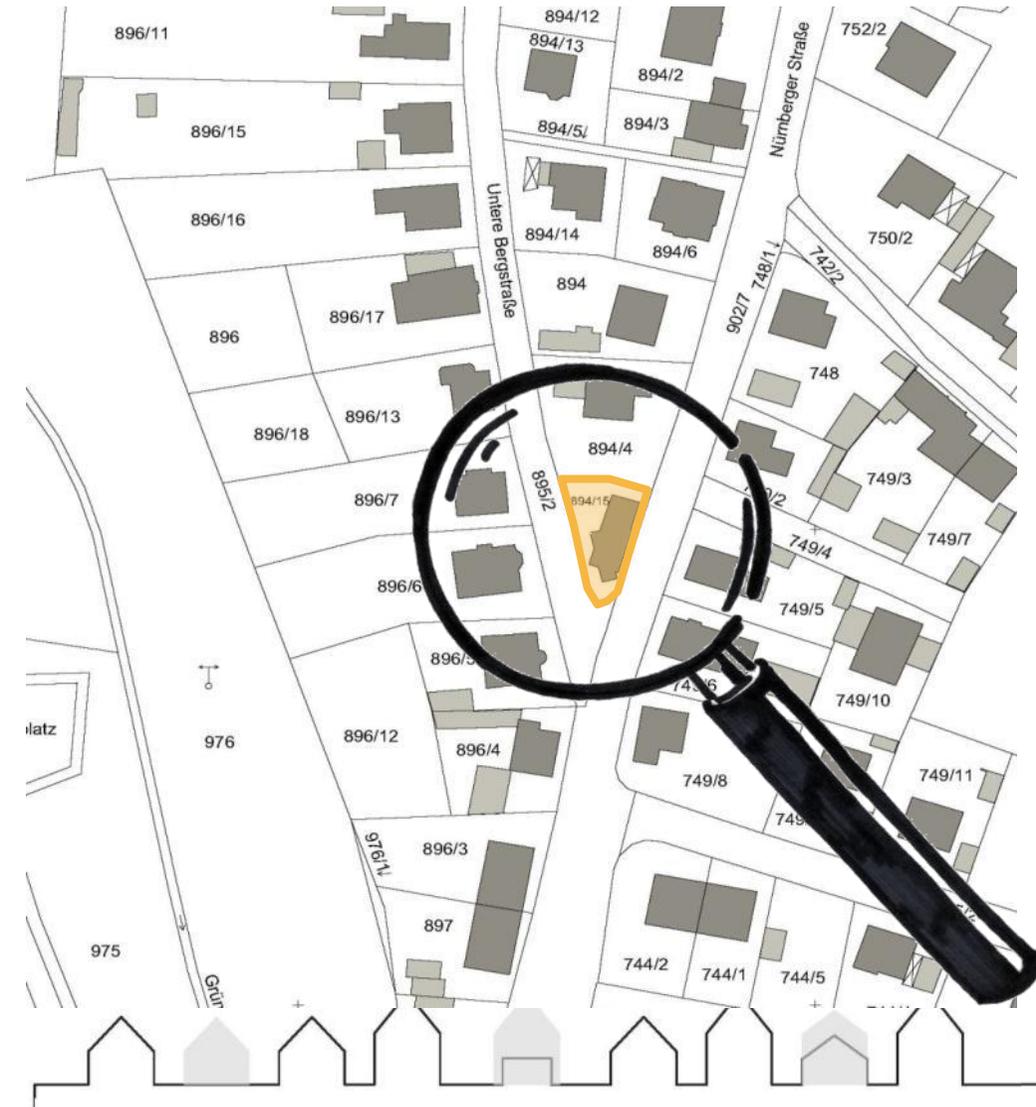
<https://imgur.com/gallery/ApX9K> (alte Schiffscontainer)



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



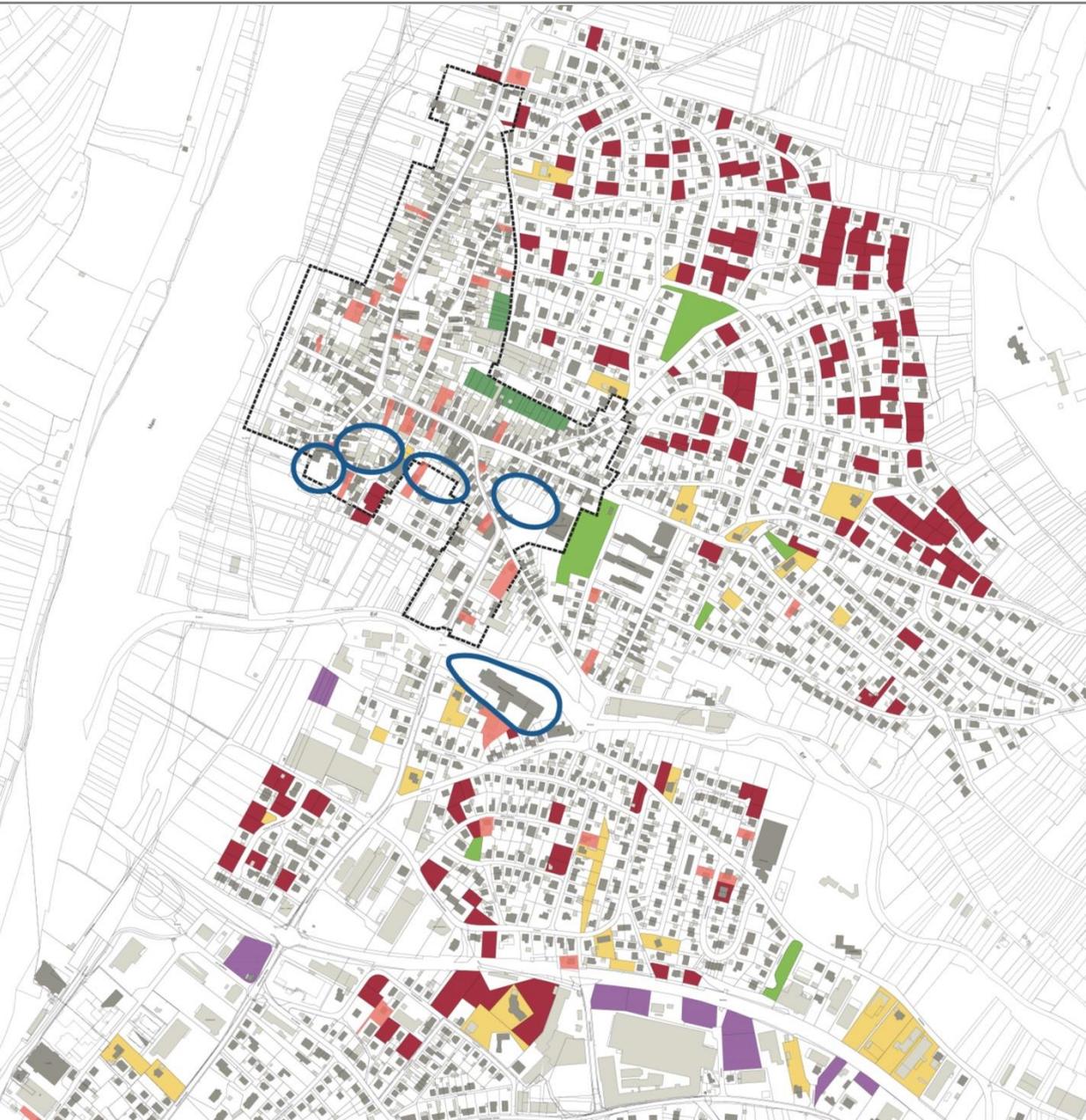
# Innenentwicklung Bürgstadt



**Beratung:  
Ideen für kleine Grundstücke**

## **Strategie und Handlungsempfehlungen**

# Innenentwicklung Bürgstadt



## Handlungskonzept Innenentwicklung

### Flächenpotenziale

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

### Grün- und Gehölzflächen

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

# Innenentwicklung Bürgstadt

---

## Strategie zur Aktivierung von Potenzialflächen

### Beschlussvorschlag für den Marktgemeinderat

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

# Innenentwicklung Bürgstadt

## Strategie zur Aktivierung von Potenzialflächen

### 1. Förderung der Innenentwicklung

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

## Strategie zur Aktivierung von Potenzialflächen

### 2. Handeln der Gemeinde bei neuen Baugebieten

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

## Strategie zur Aktivierung von Potenzialflächen

### 3. Öffentlichkeitsarbeit

- Ergebnisse der Untersuchung auf der Homepage verankern

## Strategie zur Aktivierung von Potenzialflächen

### 4. Beratung und Förderung

- Fördermöglichkeiten aufzeigen
- Beratungsangebot für Eigentümer / Interessenten

# Innenentwicklung Bürgstadt

---



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