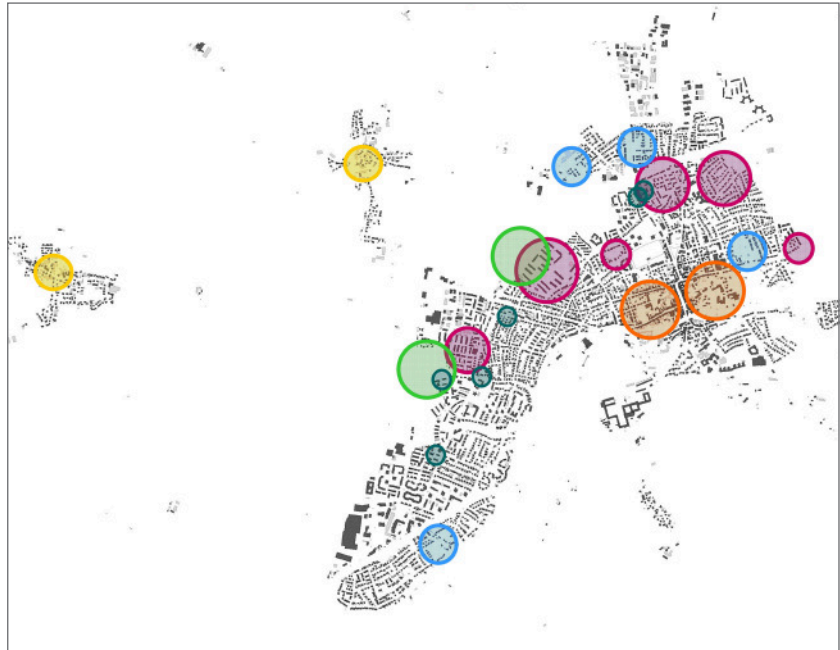




OBERSTE BAUBEHÖRDE
IM BAYERISCHEN
STAATSMINISTERIUM DES INNERN



FLÄCHENRESSOURCENMANAGEMENT
IN FÜRSTENFELDBRUCK

Auftraggeber	Große Kreisstadt Fürstentfeldbruck Regierungsbezirk Oberbayern
Zeitraum	2004 bis 2008
Schwerpunkt/ Daten zum Projekt	Bestandserhebung der Potenziale zur Innenentwicklung Gezielte Projekte zur Aktivierung von Potenzialen und zur Stadtentwicklung Beobachtung (Monitoring) der Innenentwicklung
Planung	Stadtplanung: Manuela Skorka, Architektin u. Stadt- planerin, Neuried Freiraumplanung: Martina Schneider, Landschafts- architektin, München Projektleitung von Seiten der Kommune: Stadtbaurat Martin Kornacher
Förderung	Zuschüsse des Landes für städtebauliche Planungen und Forschungen

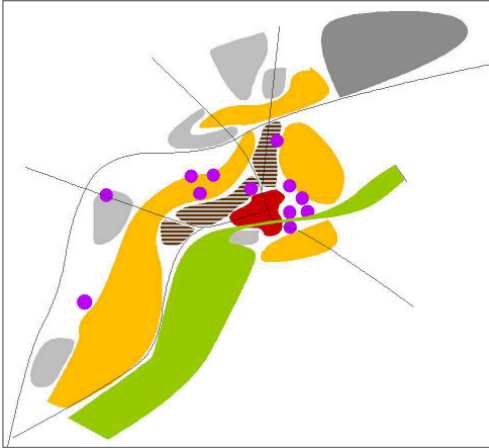
FLÄCHENRESSOURCENMANAGEMENT IN FÜRSTENFELDBRUCK



Ortsmitte Fürstenfeldbruck

ZIELSETZUNG

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck im Umland von München mit 35.000 Einwohnern hat im Jahr 2004 mit dem Flächenressourcenmanagement begonnen. Ziel ist eine Entwicklung, die die städtebauliche Qualität steigert, Zentren und Infrastruktureinrichtungen stärkt und den Flächenverbrauch auf ein erforderliches Maß reduziert. Damit führt die Untersuchung weiter als das Ziel der reinen Flächeneinsparung. Es hat sich gezeigt, dass eine Minimierung der Ausweisung von neuen Bauflächen nicht automatisch zur Nachverdichtung auf innerstädtischen Flächen führt. Aktives Handeln aller Akteure zugunsten einer Innenentwicklung ist dafür erforderlich.



Stadtstruktur mit Zentrum, Wohn- und Gewerbeflächen und Grünraum

PHASE 1 – ERHEBUNG DER NACHVERDICHTUNGSPOTENTIALE IM STADTGEBIET

Wichtige Voraussetzung für das Flächenressourcenmanagement ist eine fundierte Bestandserhebung, in der die freien Flächen und baulichen Potentiale erfasst und in ihrer Lage dargestellt werden. Die Ergebnisse sind Grundlage für die weitere Stadtentwicklungsplanung. Daneben tragen sie bei zur Bewusstseinsbildung für einen sparsamen Umgang mit Flächen. Die Daten fließen in die Berechnungen zur Ermittlung des Bedarfs von neuem Bauland ein und sind die Grundlage für Konzepte und Strategien zur Nachverdichtung.

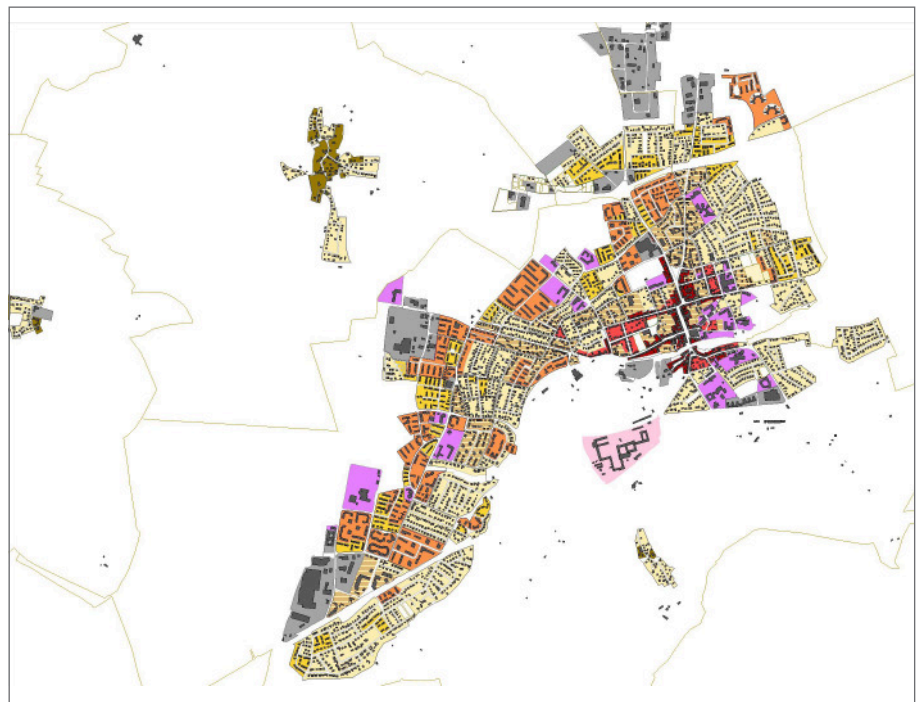
HERANGEHENSWEISE

Da eine detaillierte Erhebung aller Flächenpotentiale bei einer Stadt der Größe von Fürstfeldbruck einen erheblichen Aufwand darstellt, wurde von Anfang an nach möglichst Ziel führenden und effizienten Herangehensweisen gesucht. Ziel der Arbeit war es, mit der Erhebung der Potentiale und Daten eine Untersuchung zu erarbeiten, die als wichtiger Baustein einer zielgerichteten Stadtentwicklung dient. Das Stadtgebiet wurde in Quartiere vergleichbarer städtebaulicher Struktur eingeteilt.

Die Nachverdichtungspotentiale wurden innerhalb dieser Quartiere erhoben und können so den städtebaulichen Strukturen zugeordnet werden. Damit wird es möglich, die baulichen Potentiale in den Gesamtzusammenhang der städtebaulichen Entwicklung einzuordnen, ohne jedes einzelne Potential gesondert zu betrachten.

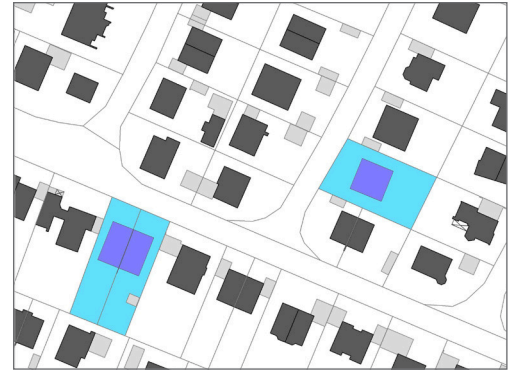
Die Nachverdichtungspotentiale basieren auf einer Ergänzung der bestehenden städtebaulichen Struktur mit neuen Gebäuden. In der ersten Phase wurden mögliche innerstädtische Bebauungen rein numerisch erfasst. Die Potentiale wurden hier noch nicht im Einzelfall auf ihre Umsetzbarkeit geprüft.

Einteilung in Quartiere gleicher städtebaulicher Struktur: Einfamilienhausgebiete, Reihenhaussiedlungen, Wohnsiedlungen, innerstädtische Quartiere mit Blockbauweise, heterogene Gebiete, Gewerbegebiete und Gemeinbedarf



KATEGORIEN DER BAULICHEN NACHVERDICHTUNG

Die Potentiale der Nachverdichtung wurden verschiedenen Kategorien zugeordnet. In der Gesamtschau wurde sichtbar, welche Kategorien sich für ein aktives Flächenmanagement besonders eignen. Die in Fürstfeldbruck erhobenen Potentiale zur Nachverdichtung waren: Baulücken, Ergänzungen von Wohngebäuden in zweiter Reihe, Gebäudeerweiterungen, Ergänzungen von Wohnsiedlungen, Gartenhausbauten in Wohnsiedlungen, Neuordnungen von Quartieren und Neubebauungen auf unbebauten innerstädtischen Flächen.



Baulücke

ERGEBNISSE AUS DEN EINZELNEN QUARTIERSKATEGORIEN:

EINFAMILIEN- UND REIHENHAUSGEBIETE

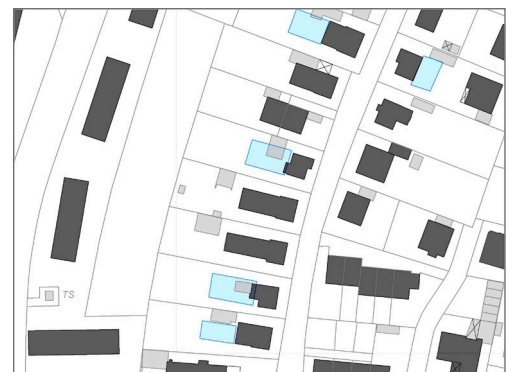
Ein Großteil der Potentiale in Einfamilien- und Reihenhausgebieten liegt auf Flächen mit nicht ausgeschöpftem vorhandenem Baurecht. Von dem gesamten Potential von ca. 1000 möglichen neuen Einfamilienhäusern im Innenbereich sind 820 bereits baurechtlich gesichert.



Ergänzung in zweiter Reihe

WOHNSIEDLUNGEN

In einigen Wohnsiedlungen können die bestehenden Gebäude ergänzt werden. Gleichzeitig können in Verbindung mit der Erweiterung der Wohnfläche Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes umgesetzt werden. Lärmschutz, Verbesserung der Parkierung, Neuordnung der Freiräume oder Sanierung sind hier mögliche Themen.



Gebäudeerweiterungen

GEWERBEGEBIETE

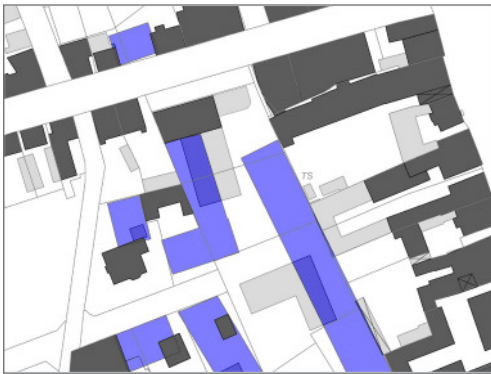
Die Gewerbegebiete weisen viele Baulücken auf, d.h. es sind baurechtlich vorbereitete Flächen vorhanden. In Zukunft sollen daher, auf Grundlage von Rahmenplanungen, bedarfsorientiert Flächen bereitgestellt werden, anstatt weitere neue Gewerbeflächen ‚auf Vorrat‘ auszuweisen. Dabei können besondere Standortfaktoren der interessierten Betriebe berücksichtigt werden.



Ergänzung von Wohnsiedlungen



Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude



Neuordnung von Quartieren

DÖRFICHE BEREICHE

In den Dörfern liegt im Zusammenhang mit dem Rückgang der Landwirtschaft in der Umnutzung von betrieblichen Gebäuden ein erhebliches Potential. Soll der dörfliche Charakter mit seinen großen Baukörpern auf Dauer erhalten werden, müssen Nachfolgenutzungen für landwirtschaftliche Gebäude gefunden werden. Mit der Ansiedlung von Dienstleistung, Handwerksbetrieben und Kleingewerbe kann die traditionelle Durchmischung von Wohnen und Arbeiten im Dorf erhalten werden. Unter Beibehaltung der typischen Gebäude- und Hofformen können auch Wohnungen angesiedelt werden.

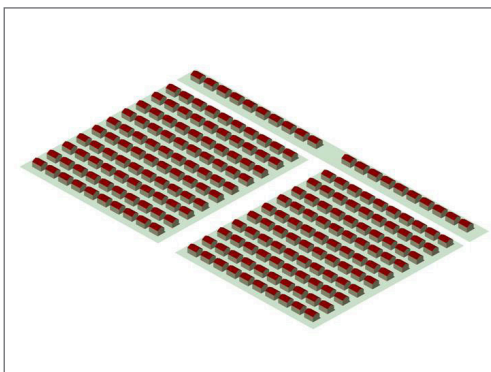
INNENSTADT

Im Bereich der Innenstadt liegen besonders große Nachverdichtungspotentiale. Die innerstädtischen Bereiche in zweiter und dritter Reihe mit heterogenem Charakter im direkten Anschluss an den eigentlichen Stadtkern bieten die Möglichkeit einer Umstrukturierung. Trotz ihrer sehr zentralen Lage ist die Bebauungsdichte in diesen Quartieren zum Teil sehr gering und mit Nutzungen belegt, die der hochwertigen Lage in der Stadt nicht entsprechen. Mit der Neuordnung der Areale kann die Gesamtstruktur der Innenstadt langfristig entwickelt und gestärkt werden. Es werden qualitativ hochwertige Übergänge von der Kernstadt in die umliegenden Wohnsiedlungen möglich. Hochwertiges stadtnahes oder städtisches Wohnen in diesen Quartieren könnte eine gefragte Alternative zum Wohnen am Stadtrand bieten.

NACHVERDICHTUNGSPOTENTIALE, DIE IM GESAMTEN STADTRAUM ERHOBEN WURDEN

BAULÜCKEN

Baulücken sind unbebaute Grundstücke, auf welchen bereits Baurecht vorhanden ist. In Fürstenfeldbruck wurden 230 Baulücken mit einer Gesamtfläche von 34 ha gefunden. Die Baulücken stellen etwa 25% des gesamten Potentials dar.



Auf den Baulücken in Wohngebieten ist Platz für ca. 220 Einfamilienhäuser



Darstellung der Baulücken im Stadtgebiet

UNBEBAUTE FLÄCHEN IM INNENBEREICH

Hierzu zählen freie Bereiche innerhalb des Stadtgebietes, auf denen bislang kein Baurecht liegt. Flächen, die mit wichtigen städtischen Nutzungen belegt sind, wurden aus der Erhebung herausgenommen. Dies sind städtische Plätze, Parkanlagen, Spielplätze, Sportflächen und Flächen für Gemeinbedarf.

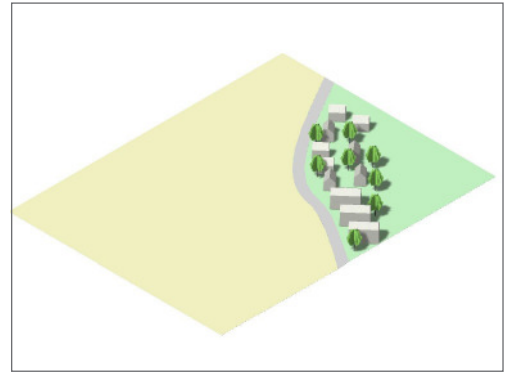
Jede unbebaute Fläche sollte daraufhin geprüft werden, ob eine bauliche Nutzung hier sinnvoll ist oder ob sie anderen städtischen Funktionen zugeordnet werden sollte. Insgesamt wurden 13 ha unbebauter Flächen ermittelt.

ERGÄNZUNG DES STADTRANDES

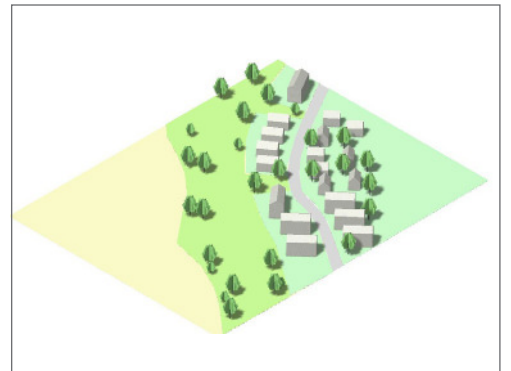
Schließt der bebaute Bereich mit einer Straße ab, kann in bestimmten Fällen die Bebauung an der offenen Straßenseite ergänzt werden. Durch die Nutzung bestehender Infrastruktur (Straße, Kanal) werden Flächen sparend neue Gebäude realisiert. Mit der Ausweisung von neuem Baurecht können auch öffentliche Grünflächen ausgewiesen und nutzbar gemacht werden, die die angrenzenden Wohnquartiere am nördlichen Stadtrand von Fürstenfeldbruck versorgen.

DARSTELLUNG DER GESAMTEN POTENTIALE

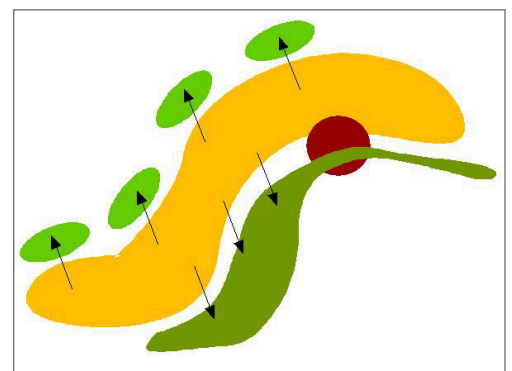
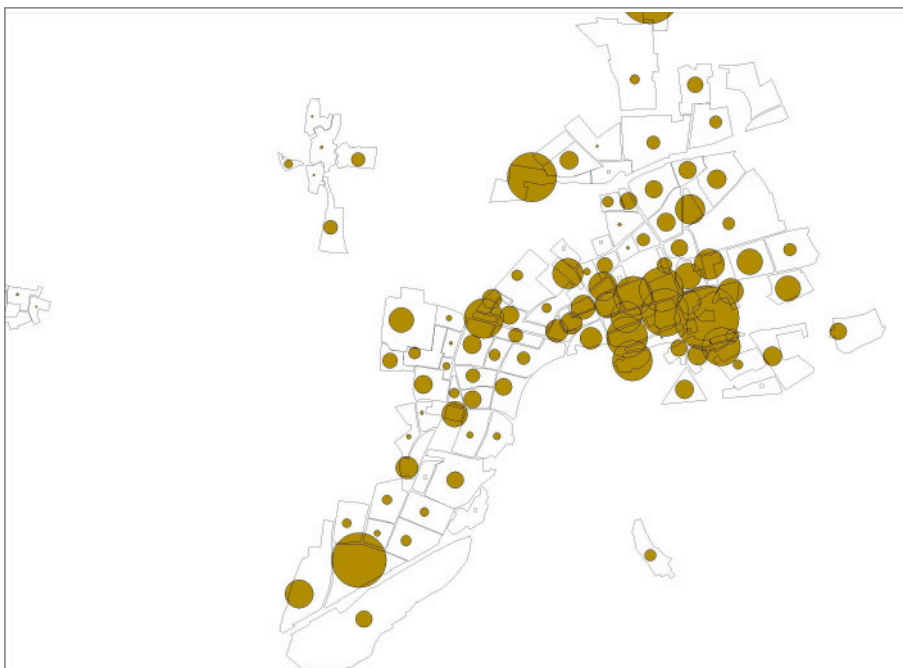
Insgesamt wurden in Fürstenfeldbruck erhebliche Potentiale gefunden. Eine Konzentration zeigt sich im Zentrum und in den Gewerbegebieten. Würde man dieses Potential in Neubaugebieten unterbringen, würden hierfür 110 ha Bauland benötigt. Die Bestandserhebung vermittelt eine Größenordnung und zeigt die verschiedenen Handlungsfelder auf. Die Potentiale müssen jedoch im Einzelfall geprüft werden, eine Nachverdichtung auf Kosten der städtebaulichen Qualität soll vermieden werden.



Bestand: Bebauung endet mit bestehender Straße



Zielsetzung: Neue Bebauung an der vorhandenen Infrastruktur und Sicherung von Grünflächen am Stadtrand



Sicherung von Naherholungsflächen am Stadtrand

Darstellung der Potentiale in den Quartieren: je größer die Kreise, desto mehr Potentiale pro Fläche sind vorhanden. Es zeigt sich eine Konzentration der Potentiale im Stadtkern.



BETRACHTUNG DER NACHVERDICHTUNGSPOTENTIALE IM KONTEXT DER STADTRÄUMLICHEN SITUATION

In verschiedenen Karten wurden die gefundenen Potentiale im Stadtgebiet dargestellt. Dabei wurde unterschieden in Potentiale, für die das Baurecht bereits vorhanden und geregelt ist und solche, für die das Baurecht erst ausgewiesen werden muss.

75% der Potentiale sind baurechtlich bereits über Bebauungspläne oder § 34 Baugesetzbuch gesichert. Die Hälfte davon sind ungenutzte Baulücken. Sie werden in einer eigenen Karte lagegenau dargestellt. Baulücken befinden sich vorwiegend in Einfamilienhaus- und Gewerbegebieten. Nachverdichtungspotentiale, die bereits baurechtlich gesichert sind, weisen für die Kommune nur wenig Handlungsspielraum auf. Der Prozess der Nachverdichtung kann hier durch die Stadt über Beratung und bauliche Anreize gefördert werden.

Bei der Betrachtung der Potentiale, die erst durch die Ausweisung von neuem Baurecht umgesetzt werden können, zeigen sich Handlungsschwerpunkte für die Kommune.

Große Möglichkeiten zur Nachverdichtung durch neues oder neu zu ordnendes Baurecht liegen in Fürstfeldbruck vor allem im Stadtkern und den angrenzenden heterogen bebauten Bereichen. Hier kann die Innenstadt durch eine Umstrukturierung der Flächen und Neubauten ergänzt und entwickelt werden.



Freiflächen in der Stadt als Baustein für Stadtqualität

Erhebung der Freiflächen im Stadtgebiet



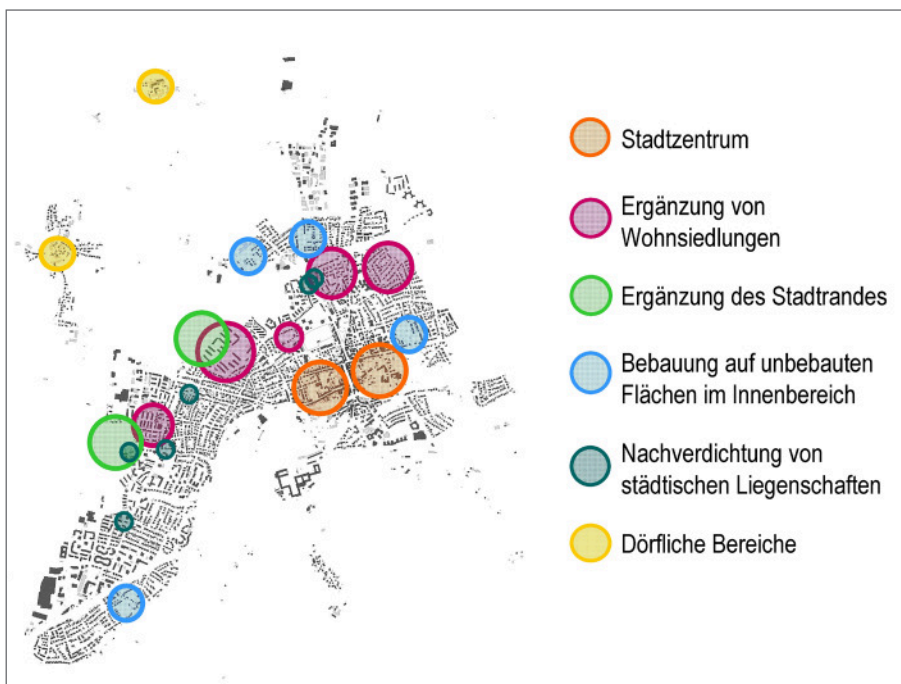
BEDEUTUNG DER FREIFLÄCHEN FÜR DIE UNTERSUCHUNG

Neben der baulichen Nutzung werden in der Stadt freie Flächen für Plätze, Grünflächen, Spielflächen, Parkierung oder Veranstaltungen benötigt. Bei der Entscheidung, ob eine Fläche bebaut werden soll, müssen daher auch Freiraumnutzungen berücksichtigt werden. Dabei gilt: je stärker eine städtische Struktur verdichtet wird, umso weniger private Grünflächen stehen für Freizeitnutzung zur Verfügung, der Bedarf an öffentlich nutzbaren Freiflächen im näheren Wohnumfeld steigt.

Innerhalb des bebauten Bereiches sind nur ca. 5% des gesamten Siedlungsgebietes frei von Bebauung oder Baurecht. Es stehen also nur noch wenige Flächen für eine Freiraumnutzung zur Verfügung. Der Bedarf an Freiflächen wird exemplarisch am Beispiel der öffentlichen Kinderspielflächen und wohnungsnahen Freiflächen für Jugendliche und Erwachsene überprüft. Dabei zeigt sich, in welchen Stadtgebieten ein Bedarf an neuen öffentlich nutzbaren Freiflächen besteht. Bei Neuausweisungen von Baurecht sollten hier verstärkt Freiflächen geschaffen werden, die auch den Bedarf der umgrenzenden Wohngebiete decken.

PHASE 2 – ENTWICKELN VON MASSNAHMEN

In einer zweiten Projektphase wurden die gefundenen Potenziale bewertet und aus der Vielzahl der Möglichkeiten ein zur Umsetzung geeignetes Maßnahmenpaket zusammengestellt. Genauer untersucht wurden die Potenziale, die einen Handlungsspielraum der Stadt aufweisen und durch deren Aktivierung neben dem Flächensparen Ziele der Stadtentwicklung vorangebracht werden können.



Darstellung der herausgefilterten interessanten Bereiche



Siedlung mit typischem Charakter einer Arbeitersiedlung, der erhalten werden soll



Siedlung mit Möglichkeiten einer Nachverdichtung und der Verbesserung des Wohnumfeldes

PROJEKTE ZUR AKTIVIERUNG DER POTENTIALE IN FÜRSTENTFELDBRUCK

NACHVERDICHTUNG VON SIEDLUNGEN

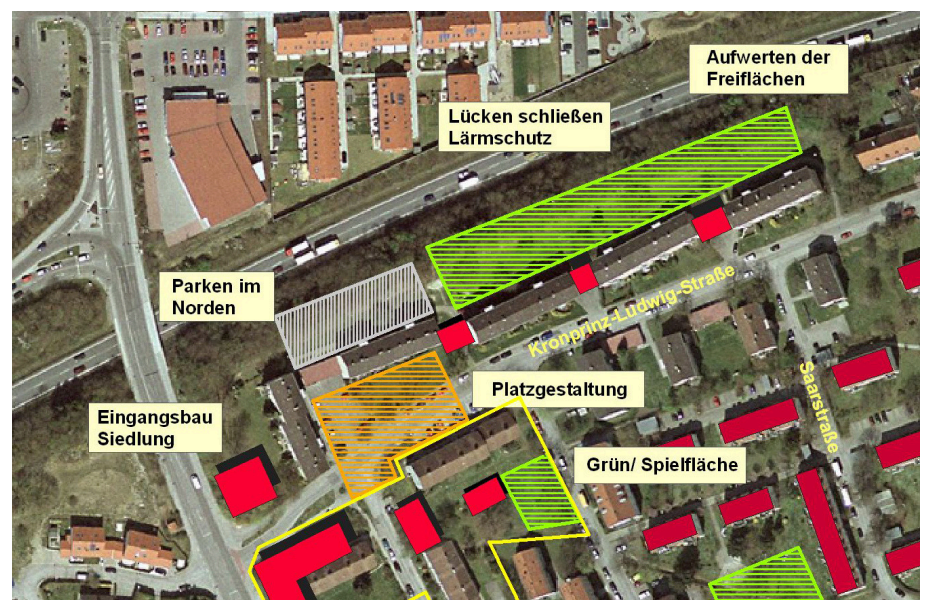
Bei genauer Prüfung verschiedener Siedlungen stellte sich heraus, dass eine Nachverdichtung nicht immer zu einer positiven Entwicklung des Quartiers führt.

Die Untersuchung einer historischen Arbeitersiedlung ergab, dass hier zwar erhebliche Nachverdichtungspotentiale vorhanden sind, eine bauliche Verdichtung aber den Charakter der Siedlung zerstören würde. In einigen Gebieten führt eine Nachverdichtung zur Verschärfung der schwierigen Stellplatzsituation, die im Quartier nicht lösbar scheint oder das bisher positive Wohnumfeld würde durch zusätzliche Gebäude erheblich entwertet. Bebauungen in der zweiten Reihe führen zu vergrößerten Zufahrtsflächen auf dem Grundstück, in einigen Fällen sind private Freiflächen damit nicht mehr nutzbar.

Nachverdichtungen, die zu einer Verschlechterung der Aufenthaltsqualität führen oder den städtebaulichen Zielen der Stadt widersprechen, wurden aus der weiteren Bearbeitung herausgenommen.

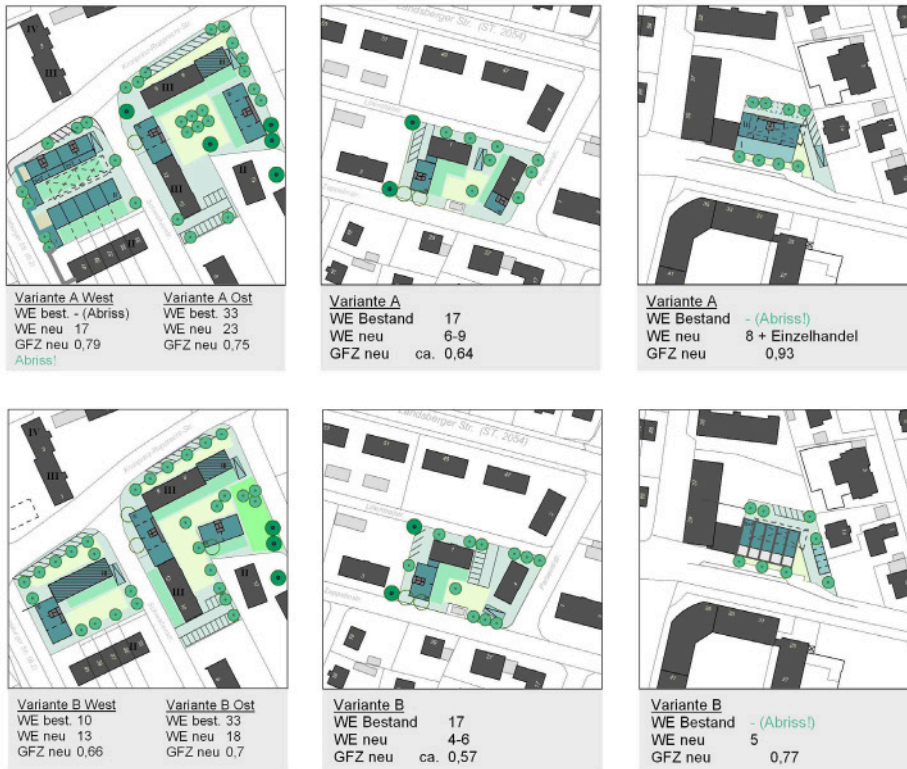
Im Rahmen der Planung wurden für vier Wohnsiedlungen Vorschläge zur Nachverdichtung erarbeitet. Die Konzepte liegen vor, ihre Umsetzbarkeit soll in Abstimmung mit den Eigentümern geprüft werden.

Untersuchung einer Wohnsiedlung im Hinblick auf eine bauliche Ergänzung in Verbindung mit Maßnahmen zur Aufwertung Wohn- und Aufenthaltsqualität verschiedenen Bereichen.



STÄDTISCHE LIEGENSCHAFTEN

Es befinden sich mehrere wenig dicht bebaute Grundstücke mit z.T. sanierungsbedürftigen Wohngebäuden in städtischem Besitz. Diese Liegenschaften wurden auf ihre baulichen Möglichkeiten hin untersucht. Die Stadt plant, die bestehende Wohnnutzung auf einen Teil der Grundstücke zu konzentrieren. Auf den frei werdenden Flächen sollen neue Wohnbauten in verdichteter Bauweise realisiert werden.



Untersuchung der städtischen Liegenschaften

SOZIALE STADT

In einem ca. 14 ha großen Quartier aus den 50er und 60er Jahren wird zurzeit im Rahmen der sozialen Stadt eine Ergänzung der Bebauung mit 90 Wohneinheiten realisiert. Gleichzeitig werden die Aktivierung der Freiräume und die Verbesserung der sozialen Situation des Gebietes vorangetrieben.

BEBAUUNGSPLÄNE

Im Sinne einer innerstädtischen Verdichtung werden in Fürstenfeldbruck zurzeit Bebauungspläne aufgestellt oder geändert, die den Eigentümern mehr Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung geben.

ENTWICKLUNG DER INNENSTADT

Die interessantesten und größten Entwicklungschancen haben sich in der Innen-stadt gezeigt. Hier sind auf den Flächen westlich und östlich der Hauptstraße Quartiere mit heterogener Baustruktur, Brachflächen und untergenutzte Grundstücke in zentraler Lage zu finden. Die Entwicklung dieser Quartiere kann einen wichtigen Beitrag zur Bildung einer attraktiven Innenstadt liefern.



Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums auf einer unbebauten Fläche



Brachfläche in der Innenstadt



Entwicklung von hochwertigem Wohnen und Aufenthaltsbereichen als Zielsetzung

EINZELHANDEL IM BEREICH VIEHMARKT / UHLGRUNDSTÜCK

Westlich der Hauptstraße soll mit der Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsbetriebe auf unbebauten Flächen der Einkaufsstandort Fürstenfeldbruck aufgewertet werden. Gerade innerstädtische Flächen unterliegen im Verfahren jedoch oft großen Schwierigkeiten. So konnte die Planung des Einkaufszentrums mit einem großflächigen Lebensmittelversorger wegen einer gerichtlichen Auseinandersetzung mit den Anliegern erst nach langer Verzögerung in die Umsetzung gehen.

MODELLVORHABEN „LEBENFINDETINNENSTADT“

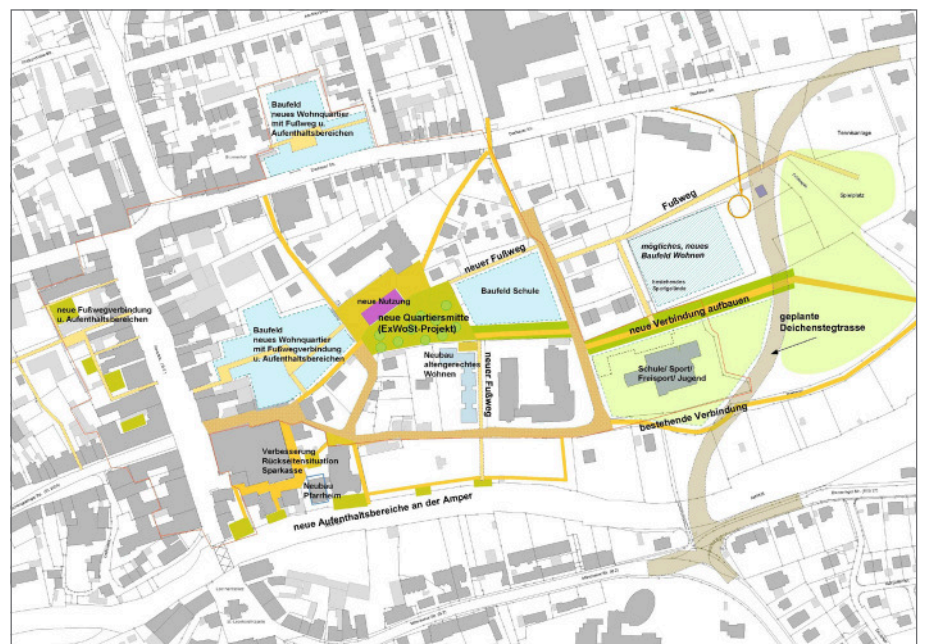
Im Bereich der östlichen Innenstadt behinderten komplizierte Grundstückszuschnitte, eine schwierige Verkehrssituation sowie die fehlende Kommunikation der Eigentümer untereinander und mit der Stadtverwaltung die Entwicklung der einzelnen Grundstücke. Ein Gesamtkonzept konnte auch durch die Aufstellung mehrerer Bebauungspläne nicht umgesetzt werden.

In einer öffentlich-privaten Kooperation wurde im Rahmen des Modellvorhabens „Leben findet innenstadt“ in einem Zeitraum von zwei Jahren an der Entwicklung der Flächen innerhalb des Quartiers gearbeitet. Im Rahmen des kooperativen Planungsverfahrens konnte eine Vielzahl von Bauprojekten initiiert werden, die in den nächsten Jahren umgesetzt werden sollen.

Um bauliche Investitionen attraktiv und damit realisierbar zu machen, wird die schwierige Lage des Quartiers mit ihrem jetzigen ‚Rückseitencharakter‘ aufgewertet. Mit der Entwicklung eines Netzes öffentlicher Räume und der Gestaltung eines zentralen und vielseitig nutzbaren Platzes wird eine neue hochwertige Adresse im Quartier geschaffen.

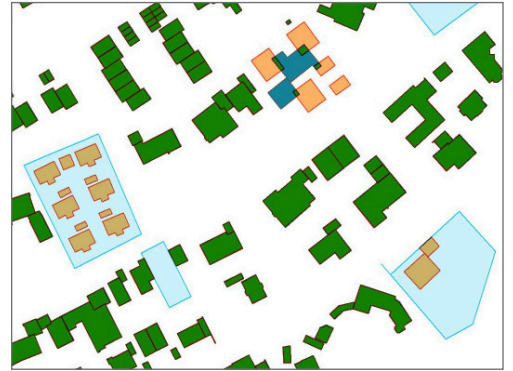
In diesem innerstädtischen Quartier mit circa 12 ha Größe laufen derzeit Planungen für ca. 120 neue Wohneinheiten. Die neue Quartiersmitte in Verbindung mit einer Mehrgenerationen- und Bildungseinrichtung wird bis zum Jahr 2009 realisiert.

Entwicklungskonzept
für das Quartier östlich
der Hauptstraße



MONITORING: BEOBACHTUNG DER INNENENTWICKLUNG ZUR ERMITTLUNG DES KÜNFTIGEN BEDARFS AN BAUFLÄCHEN

Es ist davon auszugehen, dass ein Teil der bereits baurechtlich vorbereiteten Potentiale im Laufe der Zeit umgesetzt werden. Die Größenordnung der innerstädtischen baulichen Entwicklung ist bei Bedarfsanalysen für künftige Neuausweisungen von Bauflächen zu berücksichtigen. Durch die Auswertung von Flurkarten verschiedener Zeiträume wird die Nachverdichtung in bereits bebauten Gebieten quantitativ erfasst. Die künftige bauliche Entwicklung im Innenbereich lässt sich damit genauer einschätzen. In Fürstentfeldbruck sind in einem Zeitraum von 5 Jahren ca. 350 neue Wohneinheiten durch Einzelbauvorhaben in bebauten Bereichen entstanden. Dieses Ergebnis wird bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.



Überlagerung der Flurkarten 2002 und 2007 und der Baulücken zur Beobachtung der Innenentwicklung

BERÜCKSICHTIGUNG DES THEMAS BEI LAUFENDEN PLANUNGEN

Neben den im Planungsablauf konkret angeschobenen Projekten ist es der Stadtverwaltung ein Anliegen, der Frage der Innenentwicklung in allen laufenden und kommenden Planungen eine höhere Gewichtung zu geben. Dies bedarf der Information und Sensibilisierung des Stadtrates und der Mitarbeiter des Planungsamtes, aber auch konkreter Vorgaben für Planungsentscheidungen.

Folgende weitere Zielvorgaben und Untersuchungen zum Thema Innenentwicklung wurden vom Stadtrat beschlossen:

- Berücksichtigung der Anzahl der im Innenbereich zu erwartenden und geplanten Wohneinheiten bei der Berechnung von Bedarfsanalysen
- An die Entwicklung angepasste, stufenweise Ausweisung von neuem Baurecht durch Bebauungspläne im Bereich von unbebauten Bauflächen im Flächennutzungsplan
- Untersuchung der zu erwartenden Folgekosten bei Neubaugebieten im Vergleich zu Bauvorhaben im Innenbereich
- Ergänzung des überwiegend im Einfamilienhausbereich liegenden Angebotsspektrums an Wohnformen durch eine verstärkte Planung von dichteren Wohnformen wie Stadtreihenhäusern und Geschößwohnungsbau
- Städtebauliches Beratungsangebot zum Thema Nachverdichtung von Seiten der Stadt an Eigentümergemeinschaften und Wohnbaugesellschaften
- Erarbeitung von strukturellen Konzepten zum Umgang mit der Situation im Hinblick auf den Rückgang der Landwirtschaft in den dörflichen Ortsteilen
- Berücksichtigung der Freiraumsituation bei Maßnahmen der Innenentwicklung und Ergänzung des Angebotes an hochwertigen und nutzbaren Freiflächen im Stadtgebiet

RESÜMEE

Flächenressourcenmanagement darf nicht allein als Instrument zum Flächensparen angesehen werden. Es ist darüber hinaus vor Allem eine Methode für Kommunen, ihren möglichen Handlungsrahmen zur Steuerung städtebaulicher Entwicklungen im Innenbereich aufzuzeigen. Mit der Darstellung der unterschiedlichen baulichen Potentiale wird deutlich, in welchen Quartieren Handlungsbedarf und Handlungsmöglichkeit für die Kommune besteht.

Angesichts der demografischen Entwicklung besteht jetzt die Möglichkeit, die Kommunen mit einer sinnvollen Aufwertung und Ergänzung des Innenbereichs auf stagnierende oder schrumpfende Prozesse vorzubereiten und im Rahmen einer kompakten Siedlungsstruktur künftige Infrastruktur- und Unterhaltskosten einzugrenzen.

Es ist ein Trugschluss, zu glauben, eine Innenstadtentwicklung erfolge automatisch, wenn keine Neuausweisungen von Baugebieten am Stadtrand mehr vorgenommen werden. Um eine Nachverdichtung in der Innenstadt über Einzelbauvorhaben im Innenbereich hinaus zu bewirken, ist vielmehr eine gezielte und vom Stadtrat politisch gewollte Aktivierung geeigneter Gebiete erforderlich.

Die Planung auf Bauflächen innerhalb bebauter Quartiere bedarf Herangehensweisen und Instrumente, die sich stark vom gewohnten Vorgehen bei Bebauungen „auf der grünen Wiese“ unterscheiden. In sehr hohem Maße sind hier kooperative Planungen mit Eigentümern, Nachbarn und der Stadtverwaltung notwendig. Der erhöhte Planungsaufwand lohnt sich in den Bereichen, wo die Aktivierung der baulichen Potenziale auch zu einer positiven Stadtentwicklung beiträgt.

Neben der gezielten Nachverdichtung von Stadtquartieren tragen private Einzelbauvorhaben innerhalb der bebauten Flächen stark zur Nachverdichtung in den Städten bei. Dieser Prozess läuft ohne den planenden Eingriff der Verwaltung und sollte bei Bedarfsanalysen für Neuausweisungen berücksichtigt werden. Daneben wird es in Fürstfeldbruck jedoch auch zur Ausweisung weiterer Baugebiete auf der „grünen Wiese“ kommen.

Parallel zu aktiven Maßnahmen der Entwicklung von Flächen im Innenbereich fördert die allgemeine Attraktivitätssteigerung der bestehenden, urbanen Strukturen wie z.B. die Schaffung von attraktiven öffentlichen Freiräumen (Parks, Spielplätze), Radwegen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Infrastruktur (Schulen, Kindergärten) oder die Verbesserung der Nahversorgung die Innenentwicklung in Konkurrenz zur Neuausweisung am Stadtrand.

Die Sicherung bzw. Verbesserung der städtebaulichen Qualität muss bei der Frage der Nachverdichtung wichtigstes Ziel sein. Hier ist neben dem Erhalt und der Verbesserung vom Wohn- und Arbeitsumfeld auch die Schaffung hochwertiger Freiräume im Stadtgebiet erforderlich.



