

Informationsblatt 44

Planen und Bauen im Bestand

Die 55. Verbandsversammlung hat sich aus aktuellen Anlässen dieses Thema gegeben: Das Bauen im Bestand ist wieder als wichtiges Element der Ortsplanung in den Blickpunkt gerückt. Der Ersatz veralteter oder leerstehender Bausubstanz, die bauliche Verdichtung auf schwach genutzten Grundstücken und die Überlagerung durch wirtschaftlich attraktivere Nutzungen sind Gründe für Planungen in bebauten Gebieten.

Die Planung "auf grüner Wiese" erweist sich zudem im stadtnahen Bereich als konfliktträchtig zur notwendigen Erhaltung ortsnaher Freiflächen. Eine flächenhafte Ausdehnung der Gemeinden schafft lange Wege für die Bürger. Das bedeutungsmäßige Defizit schwach oder unangemessen genutzter zentraler Bereiche führt zu einem Wertverlust der Gemeinde als Heimatort.

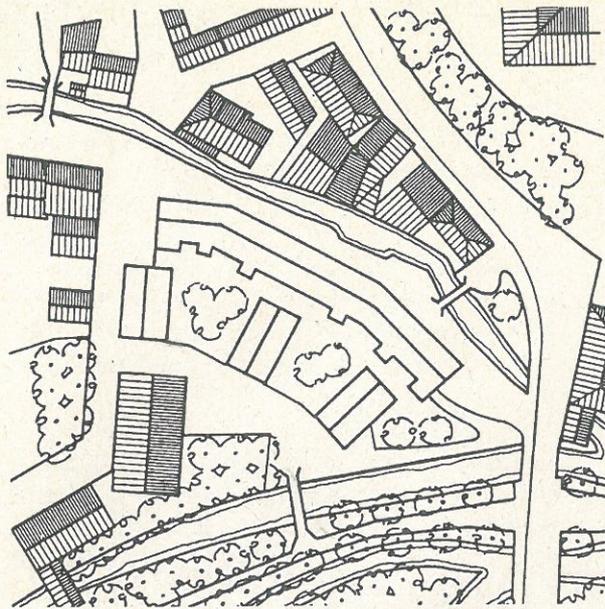
Die Kommunalpolitik und die Ortsplanung können auf verschiedenen Handlungsebenen die Verbesserungen von bebauten Bereichen in einer Weise fördern, daß qualitativ hochwertige und nachhaltige Ergebnisse erzielt werden. Im Idealfall wären öffentliche und private Belange so berücksichtigt, daß die Gemeinde damit im angesprochenen Bereich Vergangenheit mit zukünftiger Entwicklung befriedigend verschmolzen hätte.

Grundsätzlich positive Gesichtspunkte liegen in der wirtschaftlichen Erhaltung hochwertiger Bausubstanz, in der Entwicklung zu kompakten und eng verflochtenen Siedlungsbereichen ("Ort der kurzen Wege") sowie dem gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Das gewählte Thema ist jedoch derart weit gespannt, daß im Rahmen des Informationsblattes eine Beschränkung auf wesentliche Gesichtspunkte notwendig ist.

Bei den Städten und Gemeinden des Verbands stellt sich der Bedarf an städtebaulicher Planung im Bestand vor allem in folgenden Bereichen dar:

- Gezielte Erhaltung und Umnutzung gewachsener alter Ortskerne und Nachverdichtung zentral gelegener Flächen in den Ortsmitten.
- Städtebauliche Neuordnung in der Umgebung von (S-)Bahnhöfen infolge zunehmender Verflechtung des Ballungsraumes.
- Neuordnung und Nachverdichtung von Gartenstädten und bestehenden Wohngebieten, meist aus dem Zeitraum ca. 1900 bis 1970.
- Suche nach verträglichen Nutzungen für aufgegebene landwirtschaftliche Hofstellen und ehemalige Dorfgebiete.
- Ergänzung und Erneuerung alter, teilweise denkmalgeschützter Gebäudegruppen.
- Umstrukturierung ehemaliger Gewerbegebiete in den alten Ortsgebieten und Ersatz durch neue Nutzungen.
- Konversion ehemaliger Kasernengelände und Gewerbebrachen zu hochwertigem Gewerbe, Dienstleistung und Wohnnutzung.



Im Randbereich alter Ortskerne und in der Umgebung der (S-)Bahnhöfe sind ergänzende Bauten einzuplanen.

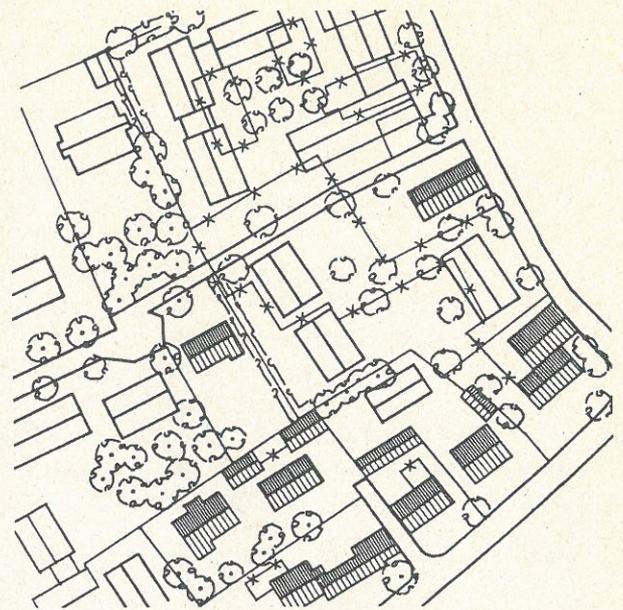
Die privatwirtschaftliche und öffentliche Versorgung, die Ausstattung mit technischer Infrastruktur (Stellplätze) und das Wohnen in der Nähe des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrsmittels sind hier Planungsinhalte. Schnelle Pendelverbindungen zu Arbeitsplatz, Ausbildungsstätte und Versorgung ohne privates Kraftfahrzeug sind Vorteile nicht nur für den Einzelbürger sondern auch gesamtwirtschaftlicher und ökologischer Art.

Der neue Entwurf des regionalen Siedlungskonzepts setzt verstärkt auf die Entwicklung dieser Bereiche.

Nicht unproblematisch ist bei Verdichtung in Bahnhofsnähe die Regelung des Stellplatzbedarfs (P + R) und der mögliche Abfluß von Arbeitsplätzen und Kaufkraft an zentrale Bereiche der Region.

Der Bereich zwischen bestehenden Ortsmittelpunkten und dem Bahnhof sollte aus kommunalen und planerischen Gründen dicht und attraktiv genutzt bzw. gestaltet werden.

Notwendige öffentliche Freiflächen können in diesem Zusammenhang erhalten, gesichert und zugänglich gemacht werden.



Bestehende Wohngebiete sind in ihrer Qualität zu fördern und können bei Eignung verdichtet werden.

Die ortsplanerischen Erfordernisse lassen sich folgendermaßen beschreiben:

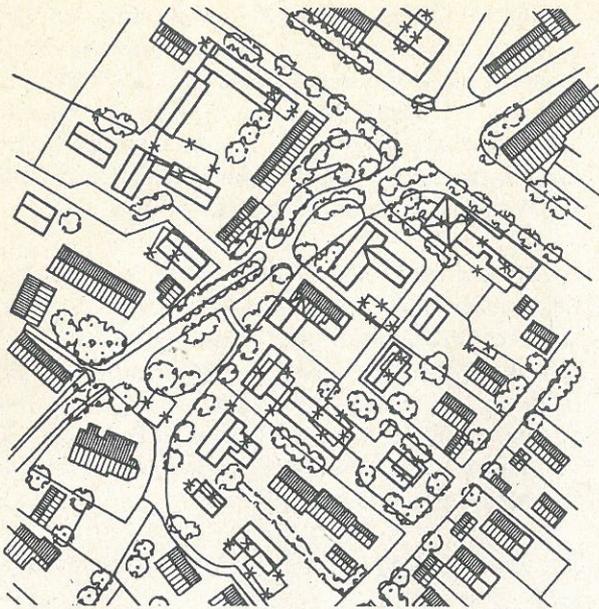
Die Erhöhung des Baurechts soll nicht zu Zerstörung qualitätvoller städtebaulicher Konzepte, wertvoller Bausubstanz oder alten Baumbestandes führen.

Die Ordnung und Erhaltung des baulichen Bestands und des Netzes kleinteiliger Freiflächen kann sich in begründeten Fällen als vorrangiges Planungsziel darstellen.

In den Fällen notwendiger Verdichtung und Verbesserung der Wohnverhältnisse sind planerische Erfahrungen von besonderer Bedeutung. Sorgfältige Bestandsaufnahmen, Information und Beteiligung der Betroffenen und wertbezogene Zieldiskussion in Stadt- oder Gemeinderäten sind hier Grundlagen guter Ortsplanung.

Schwellen der Verdichtung können nicht ohne Konsequenzen überschritten werden (Zahl der Wohneinheiten je Grundstück, Anrechnung des Dachausbaus, Stellplatznachweis, Erhaltung gut nutzbarer Garten- und Freiflächen, Kapazitäten der Versorgung und der Infrastruktur sozialer Einrichtungen). Die verbleibenden Freiflächen dürfen nicht auf schiere Abstandsflächen und Gebäudezufahrten reduziert und in ihrer Qualität gemindert werden.

Der öffentliche Raum ist notwendigerweise aufzuwerten (verkehrsberuhigte Erschließung, Rad- und Fußwegenetz, Spielplätze für Kinder und Jugendliche), stellt doch in vielen Fällen des gestalterische "Rückgrat" dar und hat somit viel mit der Akzeptanz und Identität der Bewohner mit ihrem Gebiet zu tun.



Die Neuordnung von Ortsmitten benötigt planerische Berücksichtigung komplexer Verhältnisse.

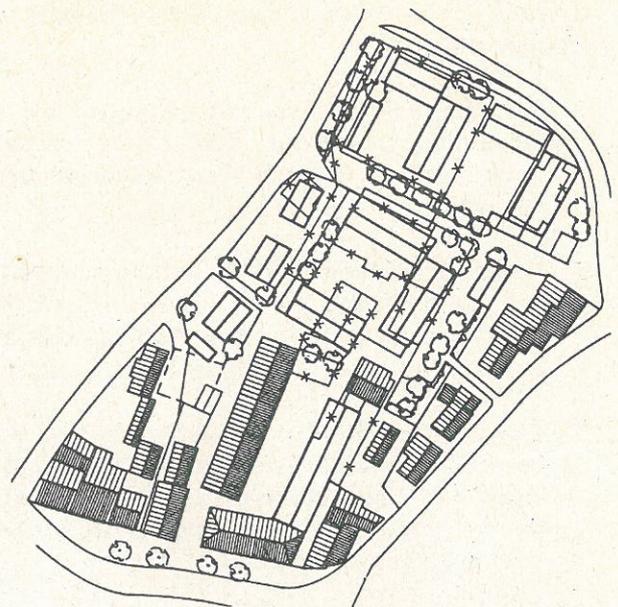
Geschichtlich gewachsene Ortsmitten sollten in Umfang und Qualität ihrer privatwirtschaftlichen Nutzung (Einzelhandel, Dienstleistung, Kleinhandwerk) und ihrer Wohnfunktion gestärkt werden.

Hier bietet sich die Chance, fehlende öffentliche Einrichtungen zu ergänzen, auch durch Einbeziehung und Nutzung historisch wertvoller Bausubstanz.

Das Netz der Straßen und Wege und die Gestaltung von Plätzen sind unter den Anforderungen der nutzerbezogenen Erschließung und Aufenthaltsqualität zu ergänzen und zu verbessern. Notwendiger Flächenerwerb kann mit der Verbesserung der baulichen Nutzung verbunden werden.

Die Anforderungen an die Bauverwaltungen und die Stadt- oder Gemeinderäte, solche Konzepte kontinuierlich zu verfolgen, sind besonders hoch. Erfolgreiche Planungen führen hier in starkem Maß zu besserer Identifikation des Bürgers mit seiner Gemeinde. Ansässiger Handel und Dienstleistungen werden dadurch nachhaltig gefördert und für die Verbraucher auf kurzen Wegen erreichbar.

Historisch wertvolle Bausubstanz kann zeitgemäßen und verträglichen Nutzungen zugeführt werden. Das Ergebnis einer neubelebten Ortsmitte kann private Bedürfnisse mit öffentlichen Anforderungen in wirtschaftlicher und umweltbewußter nachhaltiger Weise in Einklang bringen.



Leerstehende landwirtschaftliche oder gewerbliche Bauten im gewachsenen Ort erfordern neue Nutzungen.

Der Rückzug der Landwirtschaft wirft hinsichtlich der Pflege der Kulturlandschaft ebenso Fragen auf wie hinsichtlich der städtebaulichen Nutzung. Leerstehende Bauernhöfe sollten nicht zu reinen Wohngebäuden verwandelt werden, (Entmischung führt zu Verdrängung!), sondern Mischnutzungen aufnehmen (Handwerk, Kleinteiliges Gewerbe, Beherbergung, Freizeitnutzungen und einen geringen Anteil Wohnnutzung).

Ehemalige Gewerbeflächen und -bauten im Ortsgebiet sollten nicht pauschal zu Bürogebieten umgeplant werden. Vorhandenes Überangebot, Unwägbarkeiten durch die Entwicklung der EDV und Abhängigkeit von großen Organisationen sind hier Faktoren einer möglichen Fehlentwicklung.

Eine Mischung der Nutzungen, eine Ansiedlung kleiner und mittlerer Betriebe, von Kultur- und Freizeitangeboten, Wohnen und privatwirtschaftlicher Versorgung erfüllen im Regelfall örtliche Erfordernisse besser als Monostrukturen.

Auch hier dürfen die notwendige Sicherung von Freiflächen und Fußwegeverbindung sowie gestalterische Belange bei allen Bemühungen um Nachfolgenutzungen von hoher baulicher Dichte nicht vergessen werden.

Ortsplanerische Erkenntnisse und städtebauliche Empfehlungen

- Sorgfältige Bestandsaufnahme und intensive Beteiligung betroffener Bürger sind bei der Ortsplanung im Bestand Voraussetzungen des Erfolgs.
- Neustrukturierung und Verdichtung bestehender Bausubstanz nutzen die vorhandene öffentliche Infrastruktur kostensparend (Straße, ÖV, technische Leitungen).
- Wohnen, Arbeiten und Versorgung sind im baulichen Bestand nutzer- und kundenfreundlich (kurze Wege, zentrale Lage) und umweltfreundlich (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) zu verwirklichen.
- Planen im Bestand muß für Wohngebiete nicht nur Verdichtung vorsehen, sondern kann auch Neuordnung und Sicherung des Bestands zum Inhalt haben.
- Gemischten, kleinteiligen Nutzungen ist als Planungsziel im Bestand der Vorzug gegenüber maßstabslosen Monostrukturen zu geben.
- Größere Konzepte sollten zunächst über Struktur- oder Rahmenplanungen geklärt und in kleinen, korrigierbaren Einzelschritten (z. B. mit Bebauungsplänen) umgesetzt werden.
- Besondere und schwierige städtebauliche Vorhaben sollten aus Alternativen ausgewählt werden können (Plangutachten und Mehrfachbeauftragung für Vorentwürfe, Wettbewerbe)
- In historisch wertvoller Umgebung hat maßstäbliche Einpassung hinsichtlich Art und Maß der Nutzung sowie Gestaltung besonderen Vorrang.
- Planungserfolge im Bestand erhöhen für die Bürger die Anziehungskraft ihrer Gemeinde. Sie erhalten den wirtschaftlichen Wert der Bausubstanz und die Identifikation mit dem Ort.

Die Geschäftsstelle des Planungsverbands wird satzungsgemäß von den Mitgliedsgemeinden in Anspruch genommen zur Beratung bei Fragen der Füllung von Baulücken, bei Planungsproblemen im Zusammenhang mit Ersatz veralteter oder nutzungsgemäß leergefallener Bausubstanz, auch bei Fragen städtebaulicher Gestaltung.

Die Geschäftsstelle erstellt dazu in Text und Zeichnung gutachterliche Äußerungen in Form von Arbeitspapieren oder Beschlußbeiträgen für die gemeindlichen Gremien. Die beratende Beteiligung am Bauleitverfahren erbringt den Mitgliedsgemeinden fachlich objektive Beiträge, die vorteilhaft in die Abwägung vorgebrachter Belange eingestellt werden können.

Zur Besichtigung von Beispielen werden Kurzreisen organisiert.

Zur Förderung der Entscheidungsfindung der Stadt- oder Gemeinderäte werden als wirkungsvolles Mittel Klausurtagungen veranstaltet.

Zur Lösung komplexer Planungsfragen werden Plangutachten oder Wettbewerbe im Auftrag der Gemeinden vorbereitet.

Die Gemeinden müssen im Rahmen ihrer Planungshoheit das gesamte Instrumentarium städtebaulicher Planungen einsetzen können. Der Planungsverband konnte in langjährigen Erfahrungen vielfältige Planungsmöglichkeiten als Partner der Mitgliedsgemeinden erproben.

Die Ausarbeitung von Strukturplanungen und Rahmenplänen, die Fortentwicklung der Gemeinden durch die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) und die Ausarbeitung von Bebauungsplänen zur Sicherung privater und öffentlicher Belange gehören zu den zentralen Aufgaben des Planungsverbands.

Rahmenplanungen und Bebauungskonzepte stellen anschauliche und vermittelbare Vorstufen rechtlich fixierter Planungen dar. Die informelle Rahmenplanung soll als offenes Instrument im neuen Baugesetzbuch (1998) einen höheren Stellenwert erhalten.

19. November 1996

Die als Beispiel gewählten Planausschnitte sind Planungen im Bestand der Städte Freising und Erding, des Marktes Holzkirchen und der Gemeinde Neuried.

Der Planungsverband ist ein freiwilliger Zusammenschluß von Landeshauptstadt, Städten und Gemeinden und Landkreisen. Er berät, plant und koordiniert: Bauleitplanung, Städtebau, Verkehrsplanung sowie überörtliche und regionale Planungen.

Das Informationsblatt wendet sich an Kreis-, Stadt- und Gemeinderäte.