



Nutzung von FLOO-Thüringen in der Dorfentwicklung

Vortrag im Rahmen der Einführung des Flächenmanagementtools

28.02.2018 Erfurt · 01.03.2018 Brahmenau · 21.03.2018 Berkach · 22.03.2018 Nordhausen

Flächenmanagement-Tool für Kommunen in Thüringen (FLOO-TH)

FLOO ist ein einfach nutzbares **informationstechnisches Werkzeug für Städte und Gemeinden zur Erfassung und Bewertung von Flächenpotenzialen im Innenbereich.**

Mit FLOO können die **Innenentwicklungspotenziale in einer Gemeinde erfasst, dargestellt, bewertet, verwaltet und handlungsbezogen ausgewertet werden.**

FLOO soll insbesondere kleineren Städten und Gemeinden ermöglichen, den **Status ihrer Flächenpotenziale im Innenbereich** ohne großen Aufwand kontinuierlich zu erfassen und zu bewerten. Damit hat die Kommune diese Information für die Bauleitplanung, die Arbeit im Gemeinderat, die Kontakte mit Investoren oder für raumbezogene Verwaltungsverfahren und für sonstige Fälle der Flächeninanspruchnahme verfügbar.

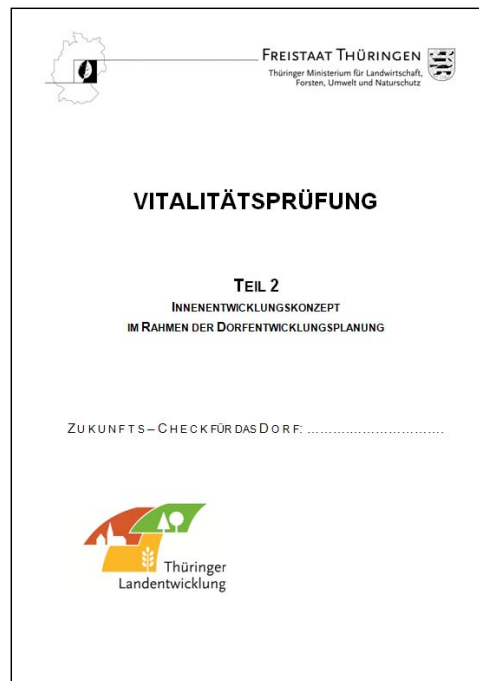
Dorferneuerung/-entwicklung in Thüringen

- Aufgabe der kommunalen Selbstverwaltung, gleichzeitig
- wichtiger Bestandteil der Strukturpolitik für den ländlichen Raum
- 1991 erstes Förderprogramm zur Förderung der Dorferneuerung im Freistaat Thüringen
 - in Anlehnung an die Erfahrungen in den alten Bundesländern
 - zur Deckung des immensen Sanierungs- und Erhaltungsbedarfs
- Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse in Stadt und Land

Neue Ausrichtung der Förderung



Anforderungen an FLOO aus der Dorfentwicklung



Dorfinnenentwicklung

gezielte Innenentwicklung und Nachverdichtung im Bestand

Vitalitätsprüfung (Teil 2)

für die Vitalitätsprüfung ist eine Erfassung aller Baulücken, Brachflächen und Leerstandsobjekte erforderlich (Baulücken- und Leerstandskataster)

Bislang wurden diese Daten dezentral durch die jeweiligen Gemeinden bzw. Planungsbüros erhoben; Einheitlichkeit und zukünftige Nutzung dieser Informationen war nicht gesichert.

Mit FLOO wird die Erfassung der Innenentwicklungspotentiale vereinheitlicht und standardisiert. Dabei wird die Vitalitätsprüfung weiter den inhaltlichen Rahmen bilden.

Exkurs Dorffinnenentwicklung

Dorfentwicklung hat immer auch einen Raumbezug!

Dorfentwicklung ist Dorffinnenentwicklung!

- Konzentration auf die Dorffinnenentwicklung:
 - bauliche, infrastrukturelle und soziale Revitalisierung der Ortskerne wichtigste Aufgabe der Kommunalpolitik!
 - dringend gebotene Verringerung der Flächeninanspruchnahme + immer mehr Brachflächen und Baulücken => Ressourcenschutz

Suche nach „Füllungen“ bzw. Nutzungen für Gebäude

Bewusstmachung der Situation

Leerstands- und Baulückenkataster

Regional abgestimmte Entwicklungsstrategien

Beratungsangebote

Instrument der Bodenordnung kann „das Grundgerüst“ hierfür liefern

Warum ist Dorffinnenentwicklung so wichtig?

(1)

Ortskern

spiegelt das Bild des Dorfes wider, gibt ihm Profil, Identität etc.

gerade hier finden aufgrund der demografischen Entwicklung starke funktionale Änderungsprozesse statt

soziale Änderungsprozesse führen zu anderen Bevölkerungsstrukturen

„Das Dorf als räumliches Bild wird im Ortskern erlebt und erfahren.“



Neubauggebiete

- Standardschemata nehmen weder auf die regionale Baukultur noch auf die naturräumlichen und landschaftlichen Gegebenheiten der Dörfer Rücksicht
- gewachsene Siedlungsstruktur des Dorfes löst sich nach außen auf
- qualitätsvolle, eigenständige Gebietscharaktere fehlen zumeist



Warum ist Dorffinnenentwicklung so wichtig? (2)

Dorffinnenentwicklung

sichert die Funktionsfähigkeit der Ortskerne

ist Grundlage für attraktive und lebendige Siedlungen

reduziert die Flächenneuanspruchnahme

vermeidet Folgekosten für die vorzuhaltende Infrastruktur, wie sie bei der Ausweisung von Neubaugebieten auftreten

Für die Innenentwicklung gibt es keine Patentrezepte!

Hilfestellung für die Gemeinden gibt die Vitalitätsprüfung und zukünftig FLOO

- ermöglicht Bewertungen zu Chancen und Möglichkeiten für die Innenentwicklung

Prozess der Dorfentwicklung



- die Nutzung von FLOO ist während des gesamten Prozesses der Dorfentwicklung sinnvoll
- insbesondere eine Verstetigung der Nutzung und die Einbindung in das kommunale Verwaltungshandeln sind wichtig
- in Bezug auf die Förderung der Dorferneuerung und –entwicklung liegt der Schwerpunkt des Einsatzes von FLOO in der Planungs- und Investitionsphase

Einbindung von FLOO - Planungsphase

- die Anforderung für die Erstellung eines Brachflächen- und Leerstandskatasters im Rahmen der Dorferneuerung und –entwicklung ist nicht neu
- bereits aktuell für Erstellung des Gemeindlichen Entwicklungskonzeptes (GEK) sowie der Vitalitätsprüfung (Teil 2) erforderlich
- zukünftig sind die Innenentwicklungspotentiale im Rahmen der GEK-Erstellung auch in das FLOO-Thüringen einzupflegen (verpflichtend ab 2019)
- sofern die Gemeinde dieses nicht selbst leisten kann und damit Ihr Planungsbüro beauftragt, ist der damit verbundene Mehraufwand im Rahmen der GEK-Erstellung förderfähig
- in der Übergangsphase bis 2019 kann die Ersterfassung in FLOO auch den Gemeinden gefördert werden, die sich bereits in der investiven Phase der Dorferneuerung befinden

Einbindung von FLOO – investive Phase

- in der investiven Phase sollten die erfassten Innenentwicklungspotentiale in FLOO durch die Kommune selbst fortgeführt und gepflegt werden
- FLOO kann dabei auch zur Vorbereitung von Förderanträgen z.B. für den Ankauf, Abriss und Entsiegelung von innerörtlichen Brachen genutzt werden
- für Gemeinden im Dorferneuerungsprogramm ist die Qualifizierung bzw. Schulung von Baulotsen im Umgang mit FLOO vorgesehen



Zusammenspiel Vitalitätsprüfung - FLOO

- FLOO sieht neun Potentialtypen vor, wobei hier sowohl Flächen als auch Gebäude in Betracht gezogen werden
- Vitalitätsprüfung I hat acht Typen, die sich ausschließlich auf den Bauzustand und die Nutzung von Gebäuden beziehen; Vitalitätsprüfung II sieht auch acht Potentialtypen vor
- aus der Vitalitätsprüfung I lassen sich weniger Parallelen zu FLOO ableiten, da diese auf den Zustand und die Nutzung der Gebäude fokussiert

Vitalitätsprüfung – Teil 1

| | |
|------------|--|
| Bauzustand | <ul style="list-style-type: none"> • sehr gut (Neubau / Sanierung) • gut (Instandhaltungsbedarf) • mittel (Instandsetzungsbedarf) • schlecht (Sanierungsbedarf) • sehr schlecht (Sicherung / Abbruch) |
| Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> • vollständig • teilweise • keine (Leerstand) |

Vitalitätsprüfung – Teil 2

| | |
|---|---------|
| Fläche Ortskern | Anzahl: |
| <ul style="list-style-type: none"> • davon Baulücken • davon Brachflächen • davon frei werdende Flächen <small>(bei akut schlechter Bausubstanz – Abbruch)</small> | |
| Gebäudeleerstand im Ortskern des Untersuchungsortes | |
| <ul style="list-style-type: none"> • davon Wohngebäude • davon Wirtschafts- und Nebengebäude | |
| Untergenutzte Gebäude („verdeckter Leerstand“) | |

FLOO

| Potenzialtyp |
|---|
|  Baulücke |
|  Brachfläche Außenbereich |
|  Brachfläche Innenbereich |
|  Abrissbrache |
|  Leerstehendes Gebäude |
|  Leerstand in Gebäude |
|  drohender Leerstand |
|  geringfügig genutzte Fläche |
|  sonstiges |

Grundsätzlich bildet auch zukünftig die Vitalitätsprüfung die Basis für die Antragsprüfung in den ÄLF. FLOO ist ein Hilfsmittel für die Erstellung!

Zusammenspiel Vitalitätsprüfung - FLOO

| Potentialfläche FLOO | Potentialflächen Vitalitätsprüfung |
|-----------------------------|---|
| Baulücke | Baulücke (Vita II, 1.2) |
| Brachfläche Außenbereich | Nicht vorhanden - Innenentwicklung |
| Brachfläche Innenbereich | Brachfläche (Vita II, 1.2) |
| Abrissbrache | Frei werdenden Fläche (Vita II, 1.2), Bauzustand sehr schlecht (Abriss) (Vita I, 2.3.1) |
| Leerstehendes Gebäude | Gebäude im Ortskern, keine Nutzung (Vita I, 2.3.1) |
| | Gebäudeleerstand Wohngebäude (Vita II, 1.1) |
| | Gebäudeleerstand Wirtschafts-, Nebengebäude (Vita II, 1.1) |
| Leerstand in Gebäude | Teilweise Nutzung (Vita I, 2.3.1) |
| Drohender Leerstand | Teilweise Nutzung (Vita I, 2.3.1) |
| Geringfügig genutzte Fläche | Nicht vorhanden |
| sonstiges | |

| Potentialflächen Vitalitätsprüfung II | Potentialfläche FLOO |
|--|--|
| Gebäudeleerstand Wohngebäude | Leerstehendes Gebäude |
| Gebäudeleerstand Wirtschafts-, Nebengebäude | Leerstehendes Gebäude |
| Untergenutzte Gebäude | Leerstehendes Gebäude, Leerstand in Gebäude, Drohender Leerstand |
| Wohngebäude die von 1-2 EW ü65 bewohnt werden | Drohender Leerstand |
| Wirtschaftsgebäude mit Betriebsinhaber ü50 ohne absehbare Nachfolger | Drohender Leerstand |
| Baulücke | Baulücke |
| Brachfläche | Brachfläche Innenbereich |
| Frei werdende Fläche (Abriss) | Abrissbrache |

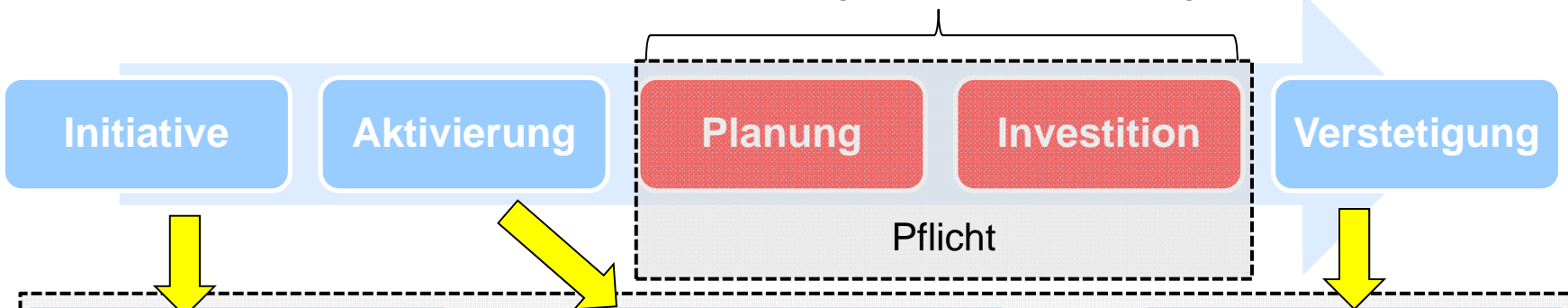
Alle Potentialtypen der Vitalitätsprüfungen lassen sich denen in FLOO zuordnen! Derzeit noch bestehenden Doppelungen/Überschneidungen werden durch Anpassung der Vitalitätsprüfung beseitigt.

Zusammenarbeit mit den ÄLF

- grundsätzlich handelt es sich bei FLOO um ein Planungs- und Steuerungsinstrument der Gemeinde(n)
- Basis für die Antragsprüfung auf Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm bildet nach wie vor das Gemeindliche Entwicklungskonzept (GEK) sowie die Vitalitätsprüfung
- im Zusammenhang mit der Prüfung und Bewertung des GEK durch die ÄLF kann eine Auswertung der erfassten FLOO-Potentialflächen erforderlich sein

Nutzungsmöglichkeiten von FLOO in der DE

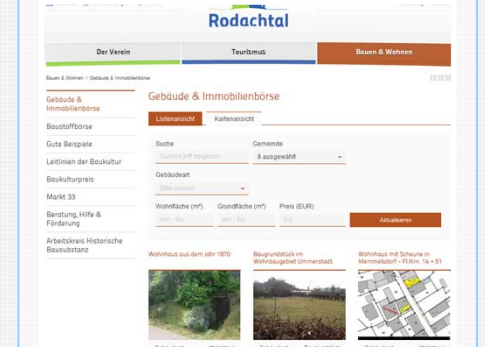
Förderung der Dorferneuerung



Stiftung Landleben mit den Projekten
"Altersgerechtes Wohnen",
"Wiederbelebung ländlicher Bausubstanz"
und der Immobilien-Datenbank
Quelle: www.stiftung-landleben.de



MORO-Projekt „Kommunen im
Gleichgewicht - Resiliente Strukturen
sichern Zukunft“ des Landkreises
Landkreis Saalfeld-Rudolstadt
Quelle: www.kreis-slf.de



Gebäude & Immobilienbörse der Initiative
Rodachtal
Quelle: www.initiative-rodachtal.de

Beispiele für die Kür

Zusammenfassung

- ab 2019 (Antragstermin) ist bei der Erstellung eines GEK das Einpflegen der Innenentwicklungspotentiale in FLOO verpflichtend
- in der Übergangsphase kann bei der GEK-Erstellung FLOO genutzt werden

Nächste Schritte

- Anpassung des Leistungsbildes für Gemeindliche Entwicklungskonzepte im Freistaat Thüringen
- Anpassung der Vitalitätsprüfung (Teil 1 und 2) zur Beseitigung der noch bestehenden Doppelungen/Überschneidungen zu FLOO
- Veranstaltung zur Qualifizierung der neu anerkannten Förderschwerpunkte der Dorferneuerung (Baulotsen)

Fazit

FLOO bietet den Gemeinden zahlreiche Vorteile im Prozess der Dorfentwicklung

Flächenmanagement schafft Überblick über vorhandenes Flächenpotential

- Kartengrundlage kann genutzt werden, um bei Gemeindesitzungen (Gespräche über Entwicklungspotential, Revitalisierung, Neunutzung), Verkaufsgesprächen, Bestandsaufnahmen (bei Konzeptentwicklungen) und bei der Vitalitätsprüfung (da meist Schätzungen, die zu Ungenauigkeiten führen kann)
- zeigt aktuelle Bedarfe und vorhandene Missstände im Siedlungsbereich

Weiterverwendung von Datengrundlage und Sachdaten

- Import in andere Programme möglich (Excel, PDF Ausdrücke), Weiterverarbeitung der Daten
- schnelle Informationsweitergabe durch Hinterlegung der Sachdaten (über rechtliche Grundlagen, Größe, mögliche Altlasten etc.)

Engagement der Gemeinden wird befördert; FLOO kann als dauerhaftes Instrument des Siedlungsmanagements eingesetzt werden