



Fachgespräch  
"Innenentwicklung"  
DOKUMENTATION

Montag, 18. Mai 2009 von 18:00 bis 21:00 Uhr  
im Bürgerhaus in Seestermühe

REFINA-Verbundvorhaben

Integriertes Stadt-Umland-Modellkonzept  
zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme

Stadt-Umland-Modellkonzept Elmshorn / Pinnberg

## Veranstalter



### REFINA-Verbundpartner

#### Stadt-Umland-Konzept für die Stadtregion Elmshorn

Stadt Elmshorn

Ansprechpartner:  
Volker Lützen  
Schulstr. 15-17,  
25335 Elmshorn  
Tel.: 04121 / 231 202



#### Stadt-Umland-Konzept für die Stadtregion Pinneberg

Kreis Pinneberg

Ansprechpartner:  
Hartmut Teichmann  
Moltkestr. 10,  
25421 Pinneberg  
Tel.: 04101 / 212 313



### Raum & Energie

Institut für Planung, Kommunikation und  
Prozessmanagement GmbH  
Hafenstraße 39  
22880 Wedel / Hamburg  
Tel.: 04103 / 16 0 41

### REFINA

Die Veranstaltung findet statt im Rahmen des vom Bund  
geförderten REFINA-Verbundprojektes „Integriertes Stadt-  
Umland-Modellkonzept zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme  
Elmshorn / Pinneberg“.

GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium  
für Bildung  
und Forschung

Förderkennzeichen: 0330747 A-C

## Dokumentation

### Raum & Energie

Institut für Planung, Kommunikation  
und Prozessmanagement GmbH  
[www.raum-energie.de](http://www.raum-energie.de)

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Mittendrin ist in!</b> .....	<b>3</b>
	- Das REFINA-Projekt „Zukunft Fläche“	
	- Bericht über die Veranstaltung der Metropolregion Hamburg am 16. Mai	
<b>2</b>	<b>Exemplarische Erhebung von Innenentwicklungspotenzialen in Seestermühe</b> .....	<b>3</b>
	- Arbeitsbericht	
<b>3</b>	<b>Ortsbegehung</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Diskussionsrunden</b> .....	<b>8</b>

Am REFINA-Workshop „Innenentwicklung“ in Seestermühe nehmen rund 20 Teilnehmerinnen und Teilnehmer hauptsächlich aus der Verwaltung der Kommunen der beiden Stadtregionen Pinneberg und Elmshorn teil.

Der Workshop baut auf der Veranstaltung „Mittendrin ist In!“ der Metropolregion Hamburg im Rahmen des REFINA-Vorhabens „Zukunft Fläche“ am 16. Mai 2009 in der Handelskammer Hamburg auf. Dort wurden Strategien und Instrumente für erfolgreiche Innenentwicklung aufgezeigt und Herausforderungen und Handlungsansätze diskutiert.

Im Rahmen des REFINA-Verbundvorhabens „Stadt-Umland-Modellkonzept Elmshorn / Pinneberg“ werden Innenentwicklungspotenziale in den Gemeinden Seestermühe und Horst erhoben. Auf dem Workshop am 18. Mai werden ein Arbeitsbericht über diese Erhebung gegeben sowie beispielhafte Potenziale in Seestermühe vor Ort gesichtet. Darauf aufbauend soll versucht werden, Empfehlungen für die künftige Aufnahme von Innenentwicklungspotenzialen und weitere Handlungsanforderungen abzuleiten.



## 1 Mittendrin ist in!

- Das REFINA-Projekt „Zukunft Fläche“
- Bericht über die Veranstaltung der Metropolregion Hamburg am 16. Mai 2009

DAGMAR KILIAN, Institut Raum & Energie, Wedel / Hamburg

Seit 2001 ist die Leitprojekt-AG „Bewusstseinswandel im Flächenverbrauch“ der Metropolregion Hamburg aktiv, um den Umgang mit der Ressource Fläche zu verändern. Die Bilanz im Jahr 2009 verdeutlicht, dass die Forderungen „Innen vor Außenentwicklung“, „Umbau statt Zuwachs“, „Werterhalt von Immobilien“ oder „Berücksichtigung der Infrastruktur-Folgekosten“ angekommen sind und ein Umdenken stattfindet, aber eine Trendumkehr im Flächenverbrauch noch nicht eingetreten ist.

„Wie kriegen wir das Thema in die Köpfe?“ lautet daher die Kernfrage des Projektes „Zukunft Fläche“.

Die Antwort der Metropolregion Hamburg ist eine Kommunikationskampagne, die im Rahmen des REFINA-Vorhabens entwickelt wurde und sich aktuell in der Umsetzung befindet.

Der Dialog in die Region erfolgt u.a. über

- Zukunfts- und Themenwerkstätten,
- einen Online-Newsletter an ca. 3.000 Kommunalpolitikerinnen und –politiker der Metropolregion,
- die Internet-Plattform [www.mittendrin-ist-in.de](http://www.mittendrin-ist-in.de), auf der Beispiele, Instrumente, Argumente und Materialien zur Verfügung gestellt werden und
- die Bereitstellung von Unterstützungsmaterialien wie bspw. ein Folienset „Mittendrin ist in!“ mit Präsentationscharts rund um die Themen Innenentwicklung, flächeneffiziente Siedlungspolitik, Kostentransparenz etc.

## 2 Exemplarische Erhebung von Innenentwicklungspotenzialen in Seestermühe

- Arbeitsbericht

TOM SCHMIDT, Büro für Standortplanung, Hamburg

Tom Schmidt vom Büro für Standortplanung aus Hamburg gibt einen Arbeitsbericht über die Erhebung von Innenentwicklungspotenzialen in der Gemeinde Seestermühe.

### Ziel der Erhebung

Ziel ist die Entwicklung einer Methodik zur Aufnahme und Klassifizierung von Innenentwicklungspotenzialen für den Wohnungsbau.

Für die Stadt-Umland-Kooperation soll die Untersuchung Hinweise für eine klare Aussage zur Anzahl der Innenentwicklungspotenziale liefern, die dann im Rahmen der SUK weiter verarbeitet werden kann.

Für die Gemeinden soll die Untersuchung eine praxisbezogene Beurteilungsgrundlage für die Aktivierung von Potenzialen und eine Grundlage für ein Baulandkataster bieten.

## Methodik

### Untersuchungsbereich

Definition des Untersuchungsgebietes:

- Innenbereich der Gemeinde, definiert durch die im Zusammenhang bebauten Bereiche gem. §34 BauGB
- Geltungsbereiche von Satzungen gem. §34 (4) BauGB
- Geltungsbereiche von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Außenbereichsflächen werden nicht in die Betrachtung mit einbezogen.

### Baupotenzial

- Ein Baupotenzial liegt dann vor, wenn die rechtlichen Voraussetzungen nach Bebauungsplan oder §34 BauGB gegeben sind, um einen genehmigungsfähigen Bauantrag stellen zu können.
- Weiterhin liegen Flächen im Innenbereich im Rahmen der Betrachtung, die für eine (wohn-) bauliche Entwicklung geeignet erscheinen.
- Die Mindestgröße der Fläche, um sie als Potenzial gelten zu lassen, muss angemessen sein und dementsprechend ortsspezifisch bestimmt werden. In Seestermühe wurde die Mindestgröße mit 500 m<sup>2</sup> angenommen.

### Potenzialkategorien

Die aufgenommenen Baupotenziale wurden in vier Potenzialkategorien eingeteilt:

- A) Baupotenziale gemäß Bebauungsplan bzw. §34 BauGB – Baurecht vorhanden
  - B) Baupotenziale gemäß Bebauungsplan bzw. §34 BauGB mit erkennbaren Realisierungshindernissen
  - C) Städtebaulich geeignete Entwicklungspotenziale ohne Baurecht
  - D) Entwicklungspotenziale ohne besondere Eignung
- Zusätzlich wurden Flächen kenntlich gemacht, auf denen ein Potenzial vorhanden ist, die sich allerdings in städtebaulich sensiblen Bereichen befinden.
  - Landwirtschaftliche Hofflächen, deren langfristige landwirtschaftliche Nutzung offen ist, wurden gesondert gekennzeichnet.

## Datenbank

Die aufgenommenen Potenziale werden in einer Datenbank mit ausführlichen Informationen zu Realisierungshemmnissen und -chancen sowie Bild- und Kartenmaterial hinterlegt. Die Datenbank kann die Grundlage für ein Baulandkataster etc. bilden.

## Ergebnis für Seestermühe

Für die genannten Kategorien wurden bei der Untersuchung in Seestermühe insgesamt 32 Potenzialfälle (Kategorien A, B und C) und 48 Fälle ohne besondere Eignung (Kategorie D) analysiert:

Potenzial-kategorie	Anzahl Wohneinheiten insgesamt	davon planungsrechtlich derzeit möglich nach rechtskräftigem B-Plan	davon planungsrechtlich derzeit möglich nach §34	Planungsrecht ist noch zu schaffen
A)	6	3	3	--
B)	25	0	25	--
C)	1	--	--	1
D)	48	(keine besondere Eignung)	(keine besondere Eignung)	(keine besondere Eignung)

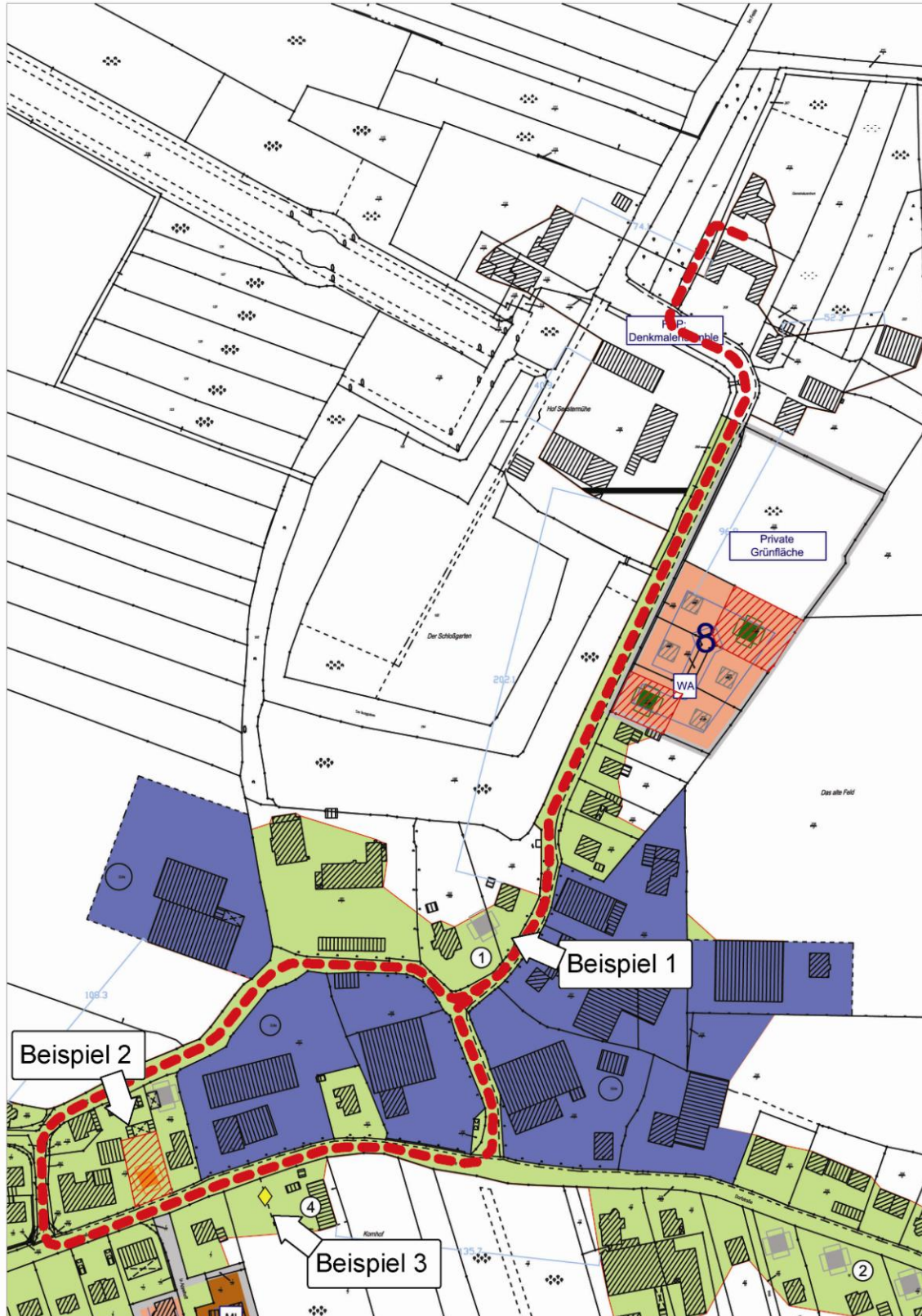
Zusätzlich wurde im Ortskern eine Fläche angesprochen, die aus landwirtschaftlichen Hofstellen besteht, deren langfristige landwirtschaftliche Nutzung offen ist. Für diesen Bereich erscheinen gesonderte Planungen der Gemeinde notwendig.

## Ausblick: Realisierungschancen / Aktivierungsrate

In einem nächsten Schritt sollen die Realisierungschancen der einzelnen Potenziale bewertet werden, um eine Gesamtprognose zu erreichen, anhand der die Untersuchungsergebnisse in den SUK-Prozess überführt werden können. Die Prognose zur Anzahl der Potenziale, deren Realisierung über einen gewissen Zeithorizont hin erwartet werden können, sollte auf dem vorgestellten Kategorisierungssystem aufbauen und die jeweils unterschiedlichen realisierungsrelevanten Hemmnisse und Chancen berücksichtigen. Es sollten entsprechende Abschlagsraten für Potenziale mit Hemmnissen einberechnet werden.

### 3 Ortsbegehung

Bei einem Rundgang durch Seestermühle werden anhand verschiedener Flächen unterschiedliche Problemstellungen der Erhebung diskutiert.



### Beispiel 1

Potenzial in städtebaulich sensiblen Bereich, aufgrund der Lage neben der Villa.

Diskussion:

- eine Bebauung sollte unterbleiben.



### Beispiel 2

Baupotenziale nach §34 BauGB mit erkennbaren Realisierungshindernissen aufgrund der intensiven Gartennutzung.

Diskussion:

- Es wird über die Wahrscheinlichkeit der Aktivierung (Aktivierungsrate) diskutiert. Eine Rate von 0,1 erscheint plausibel.



### Beispiel 3

Baupotenziale gemäß §34 BauGB

Diskussion:

- Der Innenbereich wird durch den Stall definiert. Dies wird kritisch gesehen.
- Die Fläche liegt nicht in der Entwicklungsabsicht der Gemeinde und wird als freiräumlich sensibel betrachtet.
- Da Baurecht besteht, sollte die Gemeinde planerisch tätig werden.



## 4 Diskussionsrunden

Es werden verschiedene methodische Aspekte der Erhebung diskutiert sowie Empfehlungen zum weiteren Vorgehen gesammelt.

**Anmerkungen / Hinweise**

Hemminis § 34 od. 35?  
Dialog Bauaufsicht <sup>frühzeitig</sup>  
Dialog zum Denkmalschutz

Mindestgrößen Einzelkritisch hinterfragen fall

Wie geht man mit dem Ergebnis um?  
↳ Aktivierungsstrategie  
↳ Frühwarnsystem  
↳ Vorarbeit für Ortsentwicklung (Diskussionsgrundlage)

Welche Potentiale will Kommune nutzen?  
Entwicklungsvorstellung der Gemeinde sichern  
Veränderung über die Zeit (Verkaufsbereitschaft)

Gestaltungswillen der Kommune im Blick

Lohnt sich Baukataster? (Pflege!) → Diskurs führen!  
Kataster zur Information / Aktivierung  
Kataster auf verfügbare Grundstücke beschränkt

Was soll das Problemmanagement-Kataster leisten? (Kosten = Nutzen)

Veröffentlichung nur mit Zustimmung des Eigentümers vs. informelle Nutzung eines Katasters

**Empfehlungen zum weiteren Vorgehen**

Empfehlung → Seestermitte  
Entfernung zum Deich → als Kriterium aufnehmen

Empfehlung allgemein  
C-Flächen prüfen!  
→ Erschließung  
→ techn. Infrastruktur

Differenzierung 3-Pläne neue Pläne Kategorie A

Aktivierungsrate nach Ortskenntnis anpassen!  
↳ in Berechnung widerspiegeln (0,4 etc.)

Kriterien jenseits Städtebaul. Aspekte nachvollziehbar aufnehmen z.B. ökologische Fragen → grüne #

Trennung: realistisch / Empfehlung / Restriktion möglich

### Die Stadt-Umland-Konzepte im Internet:



Stadt-Umland-Kooperation für die Stadtregion Elmshorn:  
[www.suk-elmshorn.de](http://www.suk-elmshorn.de)



Stadt-Umland-Kooperation für die Stadtregion Pinneberg:  
[www.kreis-pinneberg.de](http://www.kreis-pinneberg.de)

### Informationen zum REFINA-Verbundvorhaben:



*Institut Raum & Energie GmbH:*  
[www.raum-energie.de/index.php?id=48](http://www.raum-energie.de/index.php?id=48)



Webpräsenz des REFINA-Forschungsvorhabens:  
[www.refina-info.de](http://www.refina-info.de)

### **Dokumentation:**

*Institut Raum & Energie GmbH*

Lutke Blecken

29. Juni 2009