

Innenentwicklungskonzept Heroldsbach 2020: Welche Innenentwicklungspotentiale gibt es?

In der vergangenen Woche wurde beschrieben, was Flächenverbrauch bedeutet und welche Möglichkeiten die Ansatzpunkte der Innenentwicklung bieten, um eine zukunftsweisende Ortsentwicklung zu ermöglichen. Heute werden die vorhandenen Potentiale zur Innenentwicklung in Heroldsbach beleuchtet.

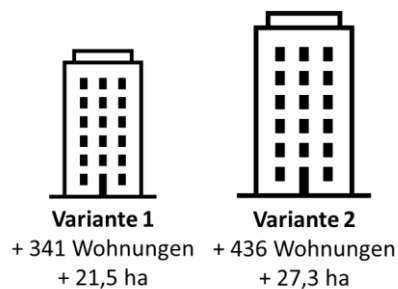
Erfassung von Potentialflächen

Das Innenentwicklungskonzept basiert auf einer systematischen Erfassung von sogenannten Innenentwicklungspotentialen. Das sind vor allem Baulücken, also ungenutzte Grundstücke oder leerstehende Immobilien innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs. Neben diesen offensichtlichen Potentialen der Innenentwicklung, die jedem beim Spaziergang durch Heroldsbach auffallen werden, weist das Konzept auch auf weniger offensichtliche Innenentwicklungspotentiale hin. Hierzu gehören Grundstücke, auf denen die Errichtung weiterer Gebäude möglich wäre sowie Grundstücke für die ein Leerstandsrisiko besteht. Dies können Hofstellen mit Restnutzungen sein oder Immobilien für die in den kommenden Jahren mit einem Bewohner*innenwechsel zu rechnen ist.

Die Aktivierung solcher Potentialflächen bietet den Eigentümer*innen und der Gemeinde Entwicklungsmöglichkeiten, ohne dass hierzu die Siedlungs- und Verkehrsfläche wesentlich ausgeweitet werden muss.

Erwarteter Flächenbedarf

Um zu beurteilen, ob diese Innenentwicklungspotentiale für die Entwicklung von Heroldsbach relevant sind, gilt es den Bedarf an zusätzlichen Bauflächen zu prognostizieren. Der Blick in die Zukunft legt eine moderate (Variante 1) oder etwas stärkere (Variante 2) Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2037 zugrunde. Ausschlaggebend für den zukünftigen Bedarf an Flächen für Wohnbauland ist die Zahl der benötigten Wohnungen, die Verteilung der Wohneinheiten auf Ein- und Zweifamilienhäuser und Geschosswohnungsbau, sowie die Dichte der Bebauung. Da gleichzeitig die Haushalte immer kleiner werden, also deren Zahl weiter zunimmt, ist auch bei geringem Bevölkerungswachstum mit einer doch erheblichen Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen. Bei einem berechneten Bedarf von 341 bis 436 Wohnungen bzw. Häusern wird Wohnbauland in der Größenordnung von 21,5 ha bis 27,3 ha benötigt.



Vorhandene Potentiale

Insgesamt wurden rund 33 ha Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten von Heroldsbach, Thurn, Oesdorf und Poppendorf erfasst, die kurz- oder mittelfristig einer neuen Nutzung zugeführt werden könnten. Allein die offensichtlichen Potentiale summieren sich auf 12,3 ha.



Ein wesentliches Potential für die Innenentwicklung sind dabei die Baulücken. Es wurden 148 solcher unbebauten Grundstücke erfasst, die planungsrechtlich für eine Bebauung vorgesehen sind. Wenn all diese Baulücken mit einem

Einfamilienhaus bebaut würden, könnten so bereits 150 neue Wohnungen entstehen. Die Baulücken umfassen rund 11 ha Fläche und decken somit fast die Hälfte des laut Variante 1 berechneten Bedarfs an benötigten Bauflächen für Wohnbauland.



Weitere offensichtliche Potentiale ergeben sich aus 12 leerstehenden Gebäuden – Wohngebäuden, Infrastruktur und Hofstellen – mit einer Grundstücksfläche von 1,5 ha. Trotz dieser eher übersichtlichen Anzahl kommt den

Leerständen auf Grund ihrer starken Beeinträchtigung des Ortsbildes durchaus Bedeutung zu. Ihre Belebung trägt zum Erhalt der Gebäude- und Siedlungsstruktur bei.



Von den weniger offensichtlichen Flächenpotentialen bieten geringfügig bebaute Grundstücke, die durch Nachverdichtung stärker genutzt werden könnten, mit fast 100 Grundstücken in der Gemeinde Heroldsbach ein erkennbares

Potential von rund 14 ha. Zusammen mit den nur noch restgenutzten Hofstellen und den Wohngebäuden mit Leerstandsrisiko ergeben sich über 20 ha, die langfristig aktivierbar werden könnten.

Damit wird deutlich, dass die heutigen und zukünftigen Potentiale der Innenentwicklung in einem wesentlichen Umfang zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauland in der Gemeinde Heroldsbach beitragen können.

Wie dies erfolgreich umgesetzt werden kann, welche Möglichkeiten sich eröffnen und welche Akteure dabei eine Rolle spielen zeigen die nächsten Artikel der Serie.