



Wir sind  
regionAHL!

## RegionAHLes Flächenmanagement



Norbert Post  
Hartmut Welters  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Dortmund • Köln  
[www.post-welters.de](http://www.post-welters.de)



Gemeinde  
Legden

**Bearbeitung:**



**Norbert Post**  
**Hartmut Welters**  
Architekten & Stadtplaner GmbH

Arndtstraße 37  
44135 Dortmund  
Tel. 0231. 47 73 48. 60  
info@post-welters.de  
www.post-welters.de

Prof. Hartmut Welters  
Anne Jentgens  
Lutz Meyer zum Alten Borgloh  
Joachim Sterl

Stand Mai 2014

## Inhalt

<b>1. Anlass und Ziel</b>	<b>5</b>
<b>2. Rahmenbedingungen in der AHL-Region</b>	<b>10</b>
<b>3. Innenentwicklungspotenziale</b>	<b>21</b>
<b>4. Aktivierung der Potenziale</b>	<b>45</b>
<b>5. Fazit</b>	<b>56</b>



## ... 1. Anlass und Ziel

Die Stadt Ahaus sowie die beiden Gemeinden Heek und Legden liegen in der nördlichen Hälfte des Kreises Borken im westlichen Münsterland. Ahaus, Heek und Legden bilden zusammen die LEADER-Region »Kulturlandschaft Ahaus-Heek-Legden«. Ziel der Zusammen-

arbeit im LEADER-Projekt ist die zukunftsfähige Weiterentwicklung der Region als attraktiver Lebens-, Arbeits-, Erholungs- und Naturraum. Im Rahmen des LEADER-Programms ist auch dieses Konzept für ein regionales Flächenmanagement entstanden.

### Flächenmanagement und Innenentwicklung

Flächenmanagement wird als Begriff in der aktuellen Stadtentwicklung häufig verwendet und beschreibt die strategische Steuerung der Flächenneuinanspruchnahme und Flächennutzung. In diesem Zusammenhang spielt die Innenentwicklung eine große Rolle. Ziele sind dabei die Sicherung des natürlichen Freiraumes und der bestehenden Stadtquartiere in ihren Funktionen für die Zukunft sowie der Erhalt einer kompakten Stadtstruktur. Innenentwicklung besteht somit aus drei zentralen Elementen:

- Aktivierung von ungenutzten Flächenpotenzialen innerhalb des Siedlungsbereiches,
- Aktivierung von Gebäudepotenzialen,
- Vermeidung von Entwicklungen am Siedlungsrand.

Innenentwicklung folgt der letzten Änderung des Baugesetzbuches vom 11. Juni 2013 (Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren

Fortentwicklung des Städtebaurechts BGBl. I Nr. 29 S. 1548) nach der laut § 1 Abs. 5 BauGB »die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, (...) die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln und den Klimaschutz und die Klimaanpassung (...) zu fördern (...). Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.«

#### Effekte der Innenentwicklung

Innenentwicklung ist mit einer Reihe von positiven Effekten verbunden. Für die Stadt bieten sich zusätzliche Entwicklungs- und Gestaltungsspielräume, die mit geringem Entwicklungs- und Unterhaltungsaufwand einhergehen. Grundsätzlich kann durch Innenentwicklung vorhandene Infrastruktur effizienter genutzt werden, da sie besser ausgelastet wird. Die Investitionseinsparung für neue Infrastrukturen erleichtert Investitionen in den Bestand. Durch die Entwicklung

von innen liegenden Flächen können die innerörtlichen Strukturen belebt und aufgewertet werden. Der Verlust innerstädtischer Freiräume lässt sich durch eine zielorientierte Strategie vermeiden. Zwar erfordert Innenentwicklung einen gewissen organisatorischen Aufwand, dieser ist aber vor dem Hintergrund der positiven Wirkungen lohnenswert.

Für die Allgemeinheit geht mit einer Binnenentwicklung die Verminderung der Inanspruchnahme von Ressourcen einher, z.B. dem Freiraum, dem Boden aber auch der (öffentlichen) Finanzen. Künftigen Generationen werden zudem Handlungsoptionen offen gehalten. Durch die Entwicklung von Flächen im

Inneren des Siedlungskörpers können Flächen am Siedlungsrand für die Erholung freigehalten werden. Diese Flächen bieten in der Regel höhere ökologische Qualitäten und hohes, auf die Landschaftsqualitäten bezogenes Erholungspotenzial.

Auch bisherige und zukünftige Eigentümer profitieren von Innenentwicklungsmaßnahmen. So können bisherigen EigentümerInnen durch einen (teilweisen) Grundstücksverkauf Einnahmen entstehen und der Pflegeaufwand reduziert sich. Zudem kann durch neue Nachbarn eine Belebung des Quartiers stattfinden. Für zukünftige Eigentümer profitieren von

Tabelle | Vor- und Nachteile der Innenentwicklung

	Vorteile	Nachteile
<b>Allgemeinheit</b>	<b>Ressourcenschonung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Weniger Autoverkehr durch kurze Wege</li> <li>• Keine Baumaterialien für neue Infrastruktur</li> <li>• Erhalt von Freiräumen im Außenbereich</li> </ul>	
<b>Bevölkerung und Verwaltung</b>	<b>Finanzielle Vorteile</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Ausgaben für neue Infrastruktur</li> <li>• Freie Mittel für Investitionen im Bestand</li> </ul> <b>Stärkung der Innenstadt</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stärkere Frequentierung der Innenstadt durch zusätzliche Anwohner im Einzugsbereich</li> </ul> <b>Verjüngung überalterter Strukturen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchmischung von demographisch homogenen Strukturen</li> </ul>	<b>Möglicher Verlust innerörtlicher Freiräume</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzung von Grünflächen für bauliche Maßnahmen (vermeidbar)</li> </ul> <b>Beteiligungs- und Abstimmungsaufwand</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abstimmungsaufwand mit Eigentümern und potenziellen Bauherren</li> </ul>
<b>Bisherige Grundstücksbesitzer</b>	<b>Finanzielle Vorteile</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einnahmen durch Grundstücksverkauf</li> </ul> <b>Soziale Aspekte</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Evtl. Nähe zu eignen Kindern</li> <li>• Belebung des Quartiers</li> <li>• Reduzierung des Pflegeaufwands für das Grundstück</li> </ul>	<b>Immissionen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Straßenlärm/Luftverschmutzung durch zusätzliche Nutzung der Infrastruktur (vermeidbar)</li> </ul> <b>Nachbarschaftskonflikte</b> (vermeidbar)
<b>Zukünftige Grundstücksbesitzer</b>	<b>Finanzielle Vorteile</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einsparung von Erschließungskosten</li> <li>• Evtl. Kauf von Familiengrundstücken</li> </ul> <b>Soziale Aspekte</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Evtl. Nähe zu Eltern</li> <li>• Einbindung in funktionierende Nachbarschaft</li> </ul>	<b>Nachbarschaftskonflikte</b> (vermeidbar)

der Einbindung in eine funktionierende Nachbarschaft und evtl. die Nähe zur eigenen Familie. Außerdem ist die Einsparung von Erschließungskosten sowie der Verzicht auf die »Dauerbaustelle« in Neubaugebieten von Vorteil. Voraussetzung ist, dass beide Seiten aufgeschlossen sind und aufeinander zugehen, um Nachbarschaftskonflikten vorzubeugen. Nachteil der Innenentwicklung ist bei großen Projekten die Zunahme des Verkehrsaufkommens.

### Wirtschaftlichkeit der Innenentwicklung

Bei der Diskussion um Innenentwicklung nehmen die ökonomischen Argumente meist eine zentrale Rolle ein. Die Frage »Ist Innenentwicklung ökonomisch sinnvoller als Außenentwicklung?« wurde bereits in vielen Forschungsprojekten behandelt. Als zu beachtende Kostenpunkte wurden identifiziert:

- Technische Infrastruktur und verkehrliche Erschließung,
- Soziale Infrastruktur,
- Grünflächen und ökologische Ausgleichsmaßnahmen.

Grundsätzlich ist zu empfehlen, Kostenberechnungen langfristig zu gestalten und nicht nur Herstellungs- sondern auch Instandhaltungskosten zu berücksichtigen.<sup>1</sup>

Um die Wirtschaftlichkeit der Innenentwicklung zu untersuchen und in der Praxis darstellbar zu machen, wurden verschiedene Rechenmodelle entwickelt. Diese wurden in Wirtschaftlichkeitsrechnern für die kommunale Praxis handhabbar gemacht. Beispiele sind »fokos bw«, »Was-kostet-mein-

Baugebiet?« und »LEANkom«.<sup>2</sup> Hier lassen sich die Folgekosten von Baulandentwicklungen ermitteln und gegenüberstellen. Eine Beispielanwendung des Rechners »LEANkom« in der Stadt Bergkamen ergab beim Vergleich gesamtstädtischer Strategien der Siedlungsflächenentwicklung, dass eine Strategie mit möglichst geringem Flächenverbrauch (Innenentwicklung) langfristig die geringsten Kosten je Wohneinheit für die Kommune verursacht.<sup>3</sup>

Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt eine Berechnung in der Stadt-Region Gießen-Wetzlar, die im Rahmen des REFINA<sup>4</sup>-Projektes »Nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement« durchgeführt wurde. In diesem Projekt wurden zwei Szenarien der Siedlungsflächenentwicklung unter ökonomischen Aspekten verglichen. Das »Trend-Szenario« beinhaltete die vorrangige Nutzung von Flächen im Außenbereich, während das zweite Szenario von einer vorrangigen Nutzung der Innenentwicklungspotenziale ausging. Das Innenentwicklungs-Szenario erreichte im Mittel 25 % geringere Investitionskosten als das Trend-Szenario. Gründe dafür sind zum einen die Flächeneinsparung (8 % weniger neue Siedlungsfläche im Innenentwicklungs-Szenario) und zum anderen die spezifischen Erschließungskosten, die bei Flächen in integrierter Lage durch-

<sup>2</sup> <http://www.fokosbw.de>

<http://www.mit-zukunft-rechnen.de>

<http://www.folgekostenrechner.was-kostet-mein-baugebiet.de>

(Zugriff am 08. Mai 2014)

<sup>3</sup> LEAN<sup>2</sup> Projektkonsortium 2009: LEAN<sup>2</sup> Kommunale Finanzen und nachhaltiges Flächenmanagement. Dortmund

<sup>4</sup> Förderschwerpunkt »Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement (REFINA)« des Bundesministeriums für Bildung und Forschung, Laufzeit 2006 bis 2012

<sup>1</sup> Peuß, Thomas 2009: Folgekosten: Herausforderungen und Chancen einer zukunftsfähigen Siedlungsentwicklung. In: Deutsches Institut für Urbanistik (Hg.): Folgekosten der Siedlungsentwicklung. Berlin. S. 11-30

schnittlich 18% niedriger waren.<sup>5</sup> Bei Maßnahmen der Innenentwicklung ist in der Regel die Einbindung in vorhandene Ver- und Entsorgungssysteme einfacher, auf Ausgleichsmaßnahmen kann verzichtet werden und die Neuerrichtung sozialer Einrichtungen (Kita, Schule, etc.) ist nicht erforderlich.

Gleichwohl ist nicht grundsätzlich jede Fläche in integrierter Lage einer Baulandentwicklung am Siedlungsrand ökonomisch vorzuzie-

hen. So hat die Beispielanwendung des »LEANKOM«-Rechenmodells gezeigt, dass die Wirtschaftlichkeit einer Baulandentwicklung jeweils unter den eingangs genannten Kostenpunkten betrachtet werden muss. So kann im Einzelfall je nach Flächenbeschaffenheit und Lage eine Flächenentwicklung in integrierter Lage auch weniger ökonomisch sein, als eine Fläche im Außenbereich.<sup>6</sup>

5 Koziol, Matthias u. Walther, Jörg 2009: Abschätzung der Infrastrukturfolgekosten. In: Deutsches Institut für Urbanistik (Hg.): Folgekosten der Siedlungsentwicklung. Berlin. S. 73-86

6 LEAN<sup>2</sup> Projektkonsortium 2009: LEAN<sup>2</sup> Kommunale Finanzen und nachhaltiges Flächenmanagement. Dortmund

## Ziel und Vorgehensweise

Ziel des vorliegenden Konzeptes ist es, Potenziale der Innenentwicklung in der AHL-Region zu identifizieren und Strategien zur Aktivierung der Potenziale zu entwickeln. Dabei werden folgende Leitfragen behandelt:

- Welche Potenziale der Innenentwicklung gibt es in der Region?
- In welcher Größenordnung ist ein Potenzial für die Innenentwicklung vorhanden?
- Wie können die Potenziale aktiviert werden?
- Wie können insbesondere ältere EigentümerInnen im Sinne der Ziele eines Flächenmanagements angesprochen werden?
- Welche Akteure müssen generell miteinbezogen werden?
- Wie kann ein Umsetzungsprozess strukturiert werden?

Im Fokus der Untersuchung stehen die bebauten Bereiche des Plangebietes. Es wurden insgesamt zehn Teilbereiche zur näheren Untersuchung in der Stadt bzw. den Gemeinden identifiziert. In

Ahaus werden die Ortsteile Ahaus-Kernstadt, Wessum, Wüllen, Alstätte, Ottenstein und Graes näher untersucht. In Heek wurde neben Heek auch der Ortsteil Nienborg in die Untersuchung aufgenommen. In Legden ist neben Legden auch Asbeck Bestandteil der Untersuchung. Nicht betrachtet wurden große Gewerbegebiete. Außerdem wurden die Innenstadt in Ahaus sowie das Josefsviertel nicht einbezogen. Die Innenstadt steht aufgrund ihrer besonderen Funktion und Struktur nicht im Fokus der Untersuchung. Das Josefsviertel ist Teil eines gesonderten Projektes im Rahmen der Regionale 2016.

Das Konzept zur Innenentwicklung gliedert sich in einen analytischen und einen konzeptionellen Teil. Es erfolgt zum einen eine Strukturanalyse (s. Kap. 2). Dabei werden vorliegende Strukturdaten unter anderem zum Grundstücksmarkt, zur Bevölkerungsentwicklung und zur wirtschaftlichen Entwicklung ausgewertet. Hierbei werden auch Prognosen



zur zukünftigen Entwicklung betrachtet. Zum anderen erfolgt eine umfangreiche Bestandsaufnahme, die konkrete Potenzialflächen der Innenentwicklung identifiziert und systematisiert. Für die Kommunen Ahaus, Heek und Legden wurden sieben Potenzialtypen der Innenentwicklung untersucht (s. Kap. 3):

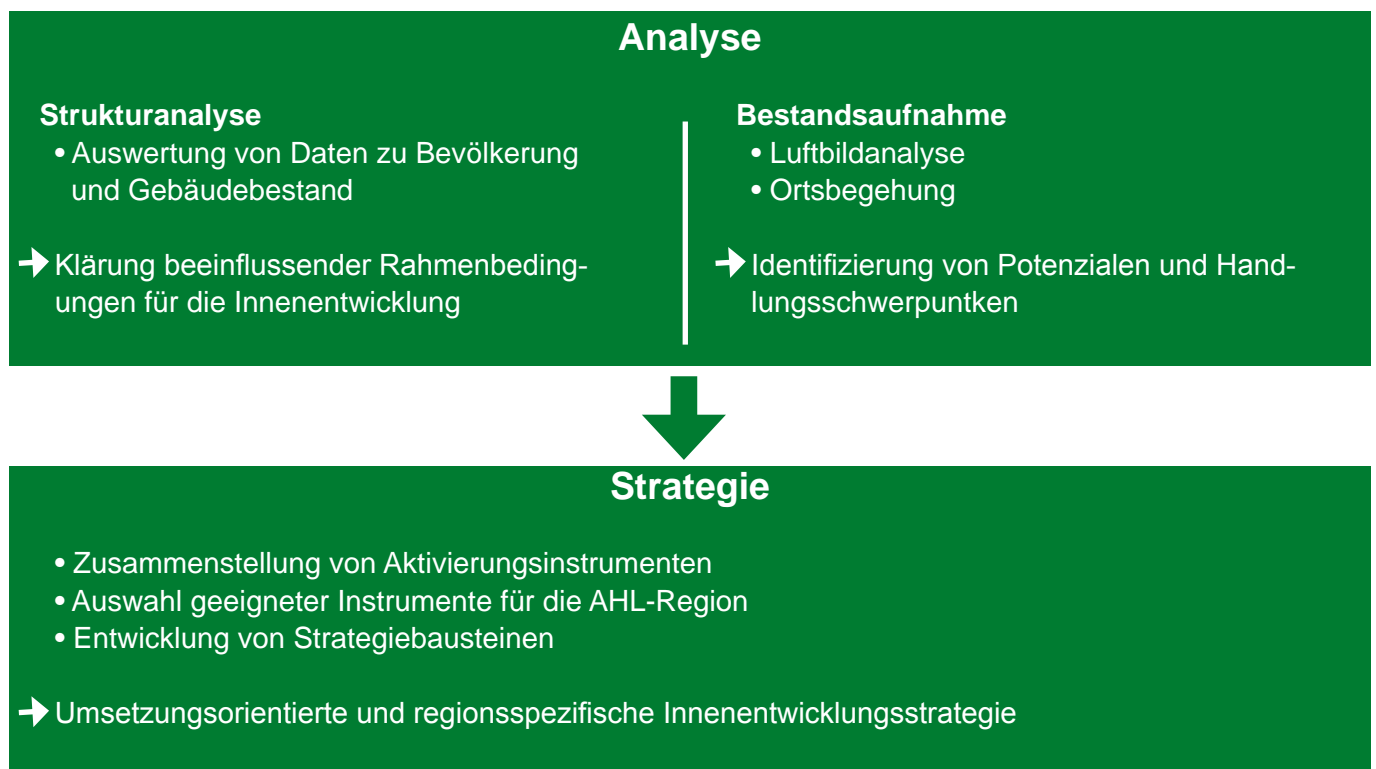
- Baulücken,
- Verdichtungsbereiche,
- Umstrukturierungsbereiche,
- Städtebauliche Neuordnung,
- Nichtwohnnutzungen,
- Größere unbebaute Flächen im Siedlungsbereich,
- Leerstände von Wohngebäuden.

Die Bestandsaufnahme erfolgte durch eine vorbereitende Luftbildanalyse sowie eine umfassende Erhebung vor Ort. Somit bildet die Analyse einen aktuellen Stand zum Frühjahr 2014 ab. Die erhobenen Potenzialflächen wurden für jeden Stadt- und Ortsteil zusammenfassend mit Blick auf das gesamte Potenzial und

räumliche Schwerpunkte hin analysiert (s. Kap. 3). Als Ergebnis der Analyse können Handlungsschwerpunkte benannt werden.

Auf Basis der Analyseergebnisse wurde eine Strategie zur Aktivierung der Potenziale entwickelt (s. Kap. 4). Dazu wurde zunächst eine große Bandbreite möglicher Instrumente zusammengestellt. Anschließend erfolgte eine Auswahl und Kombination der Instrumente zu einer umsetzungsfähigen Strategie, die den Potenzialen der AHL-Region gerecht wird. Es wurden Instrumentenbausteine für die verschiedenen Potenzialtypen zusammengestellt, sodass ein abgestimmter Instrumenteneinsatz für die Handlungsschwerpunkte eines jeden Ortsteils möglich ist. Insgesamt werden somit im vorliegenden Konzept notwendige und handhabbare Informationen und Praxishinweise für ein effektives RegionAHLes Flächenmanagement gegeben.

Abbildung | Ablauf der Konzepterstellung



## 2. Rahmenbedingungen in der AHL-Region

Die Strukturanalyse untersucht die Stadt Ahaus sowie die Gemeinden Heek und Legden hinsichtlich verschiedener Strukturdaten. Es werden Entwicklungstrends der Bevölkerung aufgezeigt, an welche Prognosen für die nächsten Jahre anknüp-

fen. Zudem wird ein Überblick zu Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt gegeben. Auch die Flächennutzung sowie der Gebäudebestand werden beleuchtet. Die Betrachtung des Grundstücksmarktes erfolgt auf Kreisebene.

### Räumliche Einordnung

Die Stadt Ahaus sowie die beiden Gemeinden Heek und Legden liegen in der nördlichen Hälfte des Kreises Borken. Ahaus liegt im Nordwesten des Kreises Borken und grenzt im Westen an die Niederlande an. Heek liegt im Nordosten des Kreises angrenzend an den Kreis Steinfurt. Die ebenfalls im Nordosten des Kreises Borken gelegene Gemeinde Legden grenzt an den Kreis Coesfeld an. Ahaus ist nach Bocholt, Gronau und Borken die viertgrößte kreisangehörige Stadt, Legden die kleinste und Heek die viertgrößte Gemeinde im Kreis.

Im Fokus der Untersuchung stehen die bebauten Bereiche des Plangebietes. In Ahaus werden die Ortsteile Ahaus-Kernstadt, Alstätte, Graes, Ottenstein, Wessum und Wüllen näher untersucht. In Heek wurde neben Heek auch der Stadtteil Nienborg in die Untersuchung aufgenommen. In Legden ist neben Legden auch Asbeck Bestandteil der Untersuchung.

Abbildung | Lage der AHL-Region im Kreis Borken



Bildquelle | wikipedia (GNU-Lizenz); eigene Bearbeitung

## Rahmenbedingungen in der Stadt Ahaus

### Bevölkerung

In der Stadt Ahaus lebten im Jahr 2002 insgesamt 37.993 Menschen, während es im Jahr 2012 39.126 Menschen waren (2,9 % Bevölkerungszuwachs). Damit hat die Stadt Ahaus einen Bevölkerungsanteil von 10,6 % am gesamten Kreis Borken.

Wird ein Vergleich der prozentualen Veränderung der Bevölkerung innerhalb der einzelnen Jahre des betrachteten Zeitraums von 2002 bis 2012 gezogen, so wird deutlich, dass sich die Bevölkerung in der Stadt Ahaus in diesem Zeitraum recht stabil entwickelt hat. Es gab sehr geringe Zuwächse von jährlich zwischen 0,1 % und 0,5 %.

Bei Betrachtung der natürlichen Bevölkerungsbewegung ist im Jahr 2002 ein Geburtenüberschuss von 181 zu identifizieren während im Jahr 2012 ein Geburtenüberschuss von 18 zu verzeichnen ist. Zwar weisen die Zahlen der Geborenen in der Stadt sinkende Werte auf, während die der Gestorbenen steigt, jedoch gleichen sie sich bislang noch aus. Auf Kreisebene wird bereits ein Sterbeüberschuss von 165 für das Jahr 2012 verzeichnet.

Auch das Wanderungssaldo in der Stadt fällt positiv aus. Im Jahr 2002 beträgt dies 279 und im Jahr 2012 nach zwischenzeitlichen Schwankungen (bspw. -24 im Jahr 2006) 118. Sowohl die Zahl der Zugezogenen als auch die Zahl der Fortgezogenen weisen steigende Tendenzen auf.

Wird in diesem Zusammenhang die Bevölkerungsprognose der Stadt Ahaus herangezogen, die durch IT.NRW erstellt wurde, so wird deutlich, dass sich die Bevölkerung in Ahaus auch

Abbildung | Bevölkerungsentwicklung und -prognose Stadt Ahaus

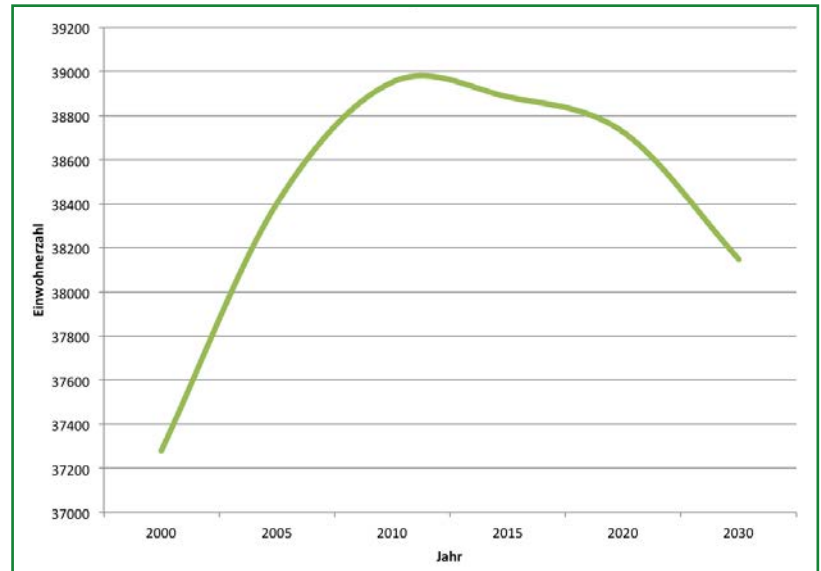
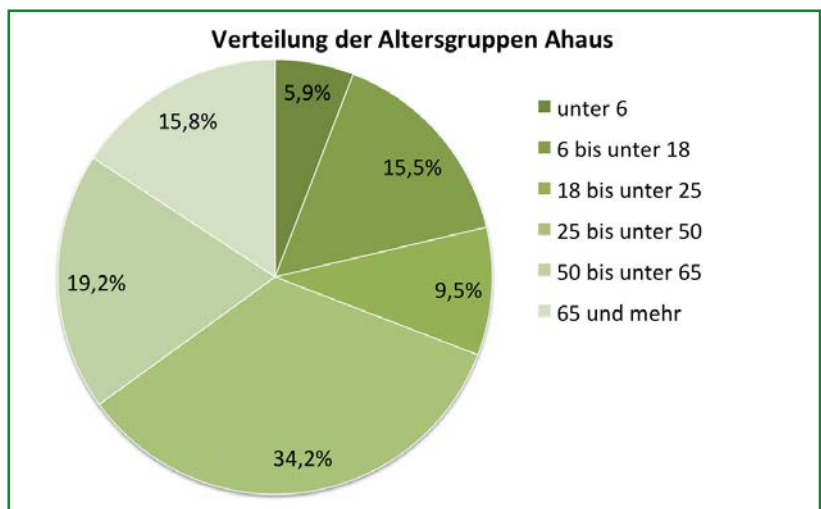


Abbildung | Altersstruktur der Stadt Ahaus



in den kommenden Jahren auf diesem Niveau halten wird, wobei geringe Verluste prognostiziert werden. So wird in der Stadt Ahaus im Jahr 2015 ein Bevölkerungsstand von 38.885 erwartet. Im Jahr 2020 soll dieser dann bei 38.725 und im Jahr 2030 bei 38.149 liegen. Dies bedeutet einen Bevölkerungsverlust von -2,0 % vom Jahr 2011 bis zum Jahr 2030.

Mit Blick auf den Altersaufbau der Stadt Ahaus im Jahr 2012 lässt sich herausstellen, dass dort 30,9 % (12.063) der Bevölkerung unter 25 Jahren alt waren.

Mit 15,5 % (6.050) machen die 6 bis unter 18 jährigen den größten Teil dieser Altersgruppe aus. Die 25 bis unter 50 jährigen sind mit einer Zahl von 13.380 (34,2 %) EinwohnerInnen der Hauptteil der städtischen Bevölkerung. Der Anteil der Senioren ab 65 Jahren beläuft sich auf 15,8 % der Bevölkerung und liegt damit unter Kreisdurchschnitt (17,5 %).

Im Bezug auf die Innenentwicklung ist in Ahaus von Bedeutung, dass langfristig eine stabile Bevölkerungsentwicklung mit geringen Verlusten zu erwarten ist. Dementsprechend kann auch der Siedlungskörper im bestehenden Rahmen weiterentwickelt werden und es sind keine umfangreichen Expansionen notwendig.

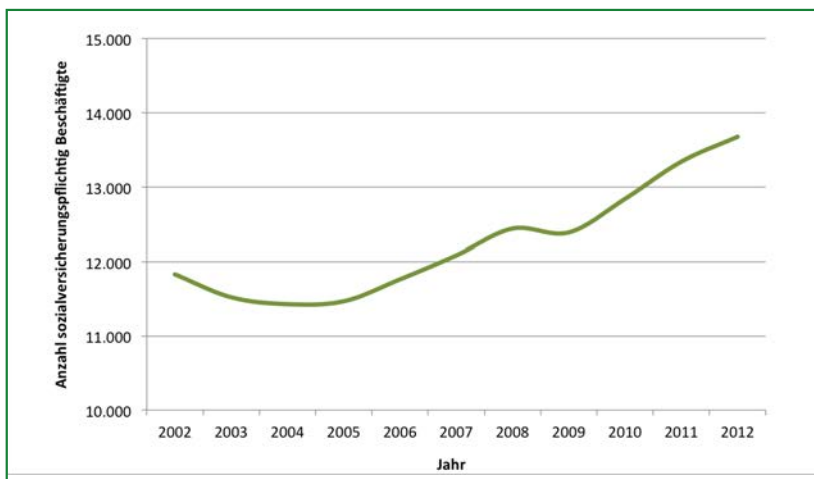
#### Arbeitsmarkt

Die Stadt Ahaus erlebte einen Anstieg von 15,6 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen den Jahren 2002 (11.829) und 2012 (13.678). Nachdem die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Jahr 2009 kurzzeitig rückläufig im Vergleich zum Vorjahr war (- 52), weist sie für die Jahre 2010 (+ 425) und 2011 (+ 501) wieder einen deutlichen Anstieg auf. Die Stadt Ahaus bietet Raum für

10,5 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Kreis Borken im Jahr 2012. Dort gab es im Jahr 2012 129.585 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Dies sind 10,9 % (12.799) mehr als im Jahr 2002. Während die Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bis zum Jahr 2006 sanken, stiegen sie seitdem stetig an.

Dass die Wirtschaft im Kreis Borken durch das produzierende Gewerbe dominiert wird, zeigt sich auch an der Stadt Ahaus, in welcher 42 % (6.972) der Beschäftigten in diesem Gewerbe tätig sind. In ganz NRW sind es hingegen lediglich 29 %. Der Anteil der Beschäftigten in der Land- und Forstwirtschaft sowie der Fischerei liegt in der Stadt Ahaus mit 108 Beschäftigten (1 %), leicht über dem landesweiten Durchschnitt von 0,5 %. Die Anteile die dem Handel, Gastgewerbe und Verkehr zukommen liegen in der Stadt Ahaus mit 3.189 Beschäftigten bei 19 % und damit unter dem landesweiten Durchschnitt (23 %). Die sonstigen Dienstleistungen sind in der Stadt Ahaus unterproportional zum landesweiten Durchschnitt (47 %) vertreten. So arbeiten in der Stadt Ahaus 38 % (6.192) der Beschäftigten in der Branche der sonstigen Dienstleistungen.

Abbildung | Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Ahaus



Ahaus weist im Jahr 2014 (Stichtag 31. Januar) 815 Arbeitslose auf. Damit ist ein deutlicher Rückgang (36,9 %) der Arbeitslosenzahlen im Vergleich zum Jahr 2000 zu erkennen. Dann betrug die Zahl der Arbeitslosen in Ahaus noch 1.293. Dabei erlebte die Stadt vor allem zwischen den Jahren 2005 und 2008 einen starken Rückgang der Arbeitslosen (50,5 %).

## Flächennutzungen

In der Stadt Ahaus, welche eine Gesamtfläche von 15.496 ha hat, dominiert im Jahr 2012 die Landwirtschaft die Flächennutzung mit 64,9 % (10.065 ha). Den nächst größeren Anteil der Fläche wird dem Wald mit 13,4 % (2.073 ha) zugeschrieben. Gebäude-, Frei- und Betriebsfläche nehmen mit 1.653 ha 10,7 % der Gesamtfläche der Stadt ein, während die restliche Fläche als Verkehrsfläche (5,6 %), Wasserfläche (1,9 %) sowie Erholungs- und Friedhofsfläche (1,1 %) dient. Sonstigen Flächen kommen 2,4 % zu.

Die Stadt Ahaus vergrößerte ihre Siedlungs- und Verkehrsfläche von 1994 (2.017 ha) bis 2012 (2.671 ha) um 32,3 % womit sie eine sowohl zum Kreis Borken als auch zum Land NRW, überdurchschnittliche Entwicklung dieser Fläche innerhalb der letzten Jahre aufweist. Bei näherer Betrachtung wird außerdem deutlich, dass die Stadt von 2006 (2.492 ha) auf 2007 (2.585 ha) einen besonders hohen Anstieg dieser Fläche von 3,7 % aufzuweisen hat.

Der Siedlungsflächenbedarf wurde laut Berechnungen für den Regionalplan (Datenbasis 2008) mit 2.160 Wohneinheiten zwischen den Jahren 2010 und 2025 beziffert. Das entspricht 84 ha Allgemeinem Siedlungsbereich (ASB). Eine Fortschreibung des Bedarfs auf Grundlage von Daten aus dem Jahr 2012 ergibt zwischen 2014 und 2029 2.455 neue Wohneinheiten (entspricht 95 ha ASB).

## Gebäudebestand

Der Gebäudebestand im Wohnbau im Kreis Borken betrug im Jahr 2012 98.304 Gebäude. Der Betrachtungszeitraum ab 2002 lässt einen kontinuierlichen

Abbildung | Flächennutzung in der Stadt Ahaus

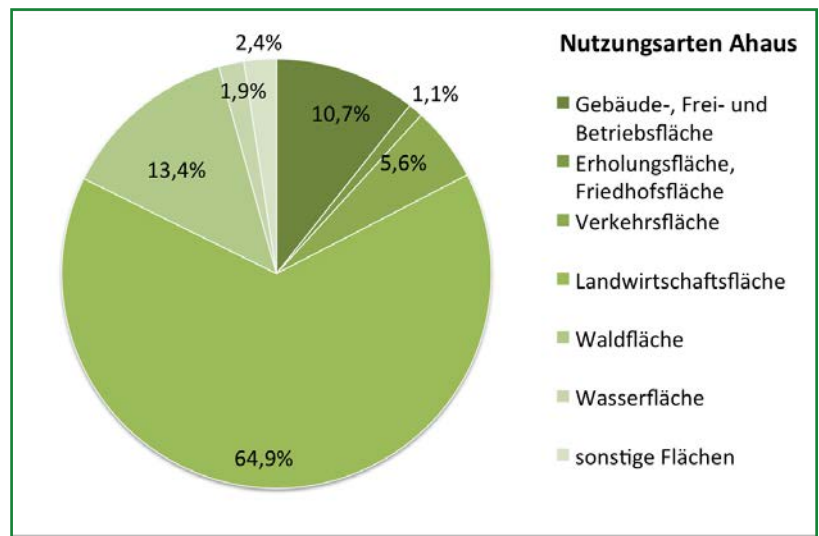


Abbildung | Entwicklung Gebäudebestand im Wohnbau Stadt Ahaus



Anstieg (12,2 %) der Gebäude im Wohnbau erkennen. Dieser schlägt sich auch auf die Stadt Ahaus nieder, in welcher die Anzahl der Gebäude im Wohnbau von 9.437 im Jahr 2002 auf 10.603 im Jahr 2012 anstieg (12,3 %). Dabei stieg die Zahl der Einfamilien- und Doppelhäuser in der Stadt Ahaus von 10.653 (2002) auf 11.594 (2012), also um 8,8 %, während die Zahl der Mehrfamilienhäuser um 26,7 % (von 2.800 im Jahr 2002 auf 3.549 im Jahr 2012) anstieg. Gleichwohl sind Ein- und Zweifamilienhäuser mit 76,6 % weiterhin der vorwiegende Gebäudetyp.

Abbildung | Bevölkerungsentwicklung und -prognose Gemeinde Heek

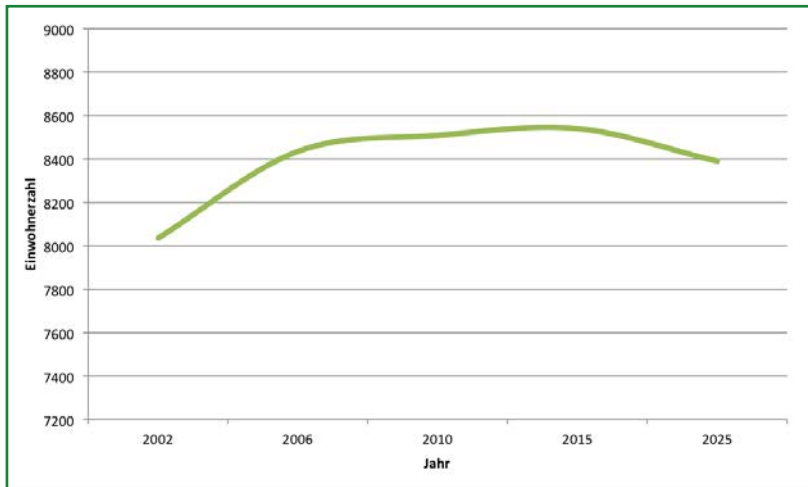
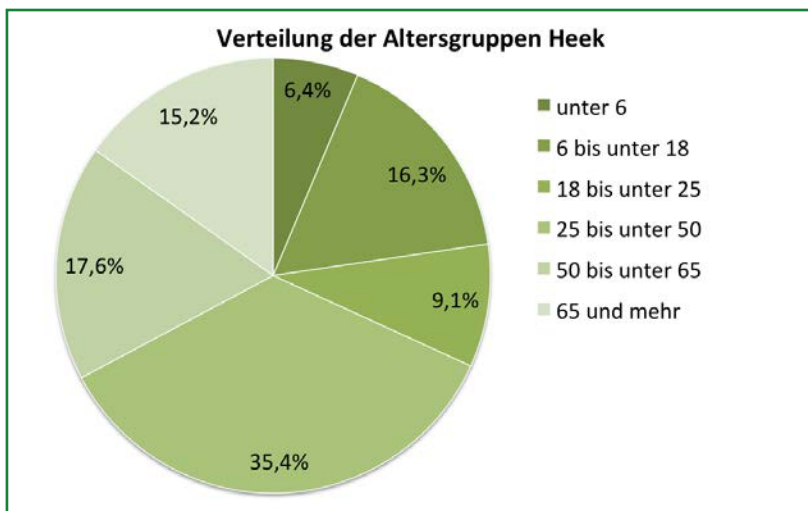


Abbildung | Alterstruktur der Gemeinde Heek



## Rahmenbedingungen in der Gemeinde Heek

### Bevölkerung

Die Gemeinde Heek konnte vom Jahr 2002 bis zum Jahr 2012 einen Bevölkerungszuwachs von 5,4 % verzeichnen. Die Zahl der in Heek lebenden Menschen betrug im Jahr 2012 8.465, während sie im Jahr 2002 noch 8.035 betrug. Der Bevölkerungszuwachs ist zum einen auf einen Überschuss der Geborenen (40 im Jahr 2012) sowie ein dazu positives Wanderungssaldo (53 im Jahr 2012) zurückzuführen. Während sich die Bevölkerung von 2002 auf 2003

um 1,5 % und vom Jahr 2003 auf 2004 um 1,7 % verändert hat, ist zwischen den Jahren 2008 und 2009 eine Veränderung von -0,8 % und von 2011 auf 2012 eine Veränderung von -0,4 % zu vermerken.

In der Gemeinde Heek wird laut kommunaler Berechnungen<sup>1</sup> bis 2015 ein Bevölkerungsanstieg erwartet, sodass in diesem Jahr der Bevölkerungsstand bei 8.540 liegen soll. Im Jahr 2025 wird die Bevölkerung dann um voraussichtlich -1,7 % im Vergleich zum Jahr 2015 gesunken sein und einen Stand von 8.390 aufweisen.

31,8 % (2.694) der Bevölkerung in Heek sind unter 25 Jahre alt. Dabei sind die 6 bis unter 18 jährigen in dieser Altersgruppe mit 16,3 % (1.381) am stärksten vertreten. Die Gemeinde liegt mit ihrem Anteil der 16 bis unter 18 jährigen überproportional zum Kreis Borken, welcher einen Anteil dieser Altersgruppe von 13,9 % aufweist. Die 25 bis unter 50 jährigen sind in Heek mit einer Anzahl von 2.996 vertreten und machen damit 35,4 %, den größten Anteil der Gemeindebevölkerung, aus. Der Anteil der Senioren ab 65 Jahren beläuft sich in Heek auf 15,2 %.

Insbesondere mit Blick auf das erwartete Bevölkerungswachstum bis 2015 ist in Heek das Thema Innenentwicklung von Bedeutung. Hier geht es vor allem darum den anstehenden Generationenwechsel in den Bestandsgebäuden zu meistern. Zudem sollten für den langfristig prognostizierten Bevölkerungsrückgang bereits frühzeitig Vorkehrungen getroffen werden.

<sup>1</sup> Kramer, Peter 2011: Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung der Gemeinde Heek von 2010 bis 2025. Gutachten im Auftrag der Gemeinde Heek. Grünenplan

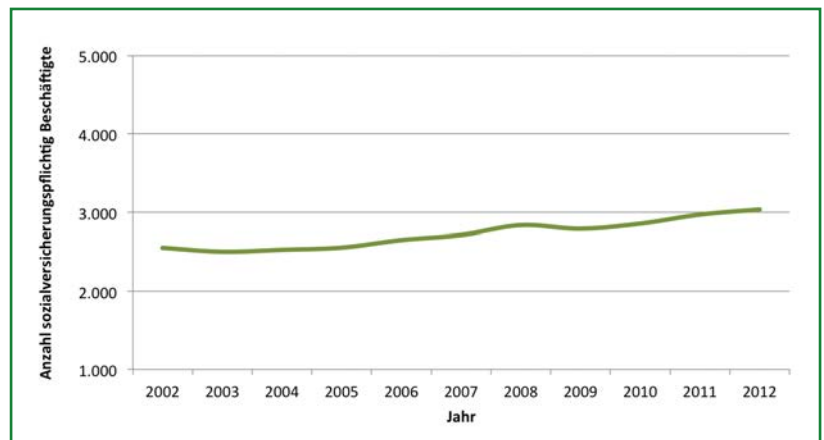
## Arbeitsmarkt

In der Gemeinde Heek stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 2.551 im Jahr 2002 auf 3.035 (18,9 %) im Jahr 2012 an. Ein Großteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist im Jahr 2012 im produzierenden Gewerbe tätig (1.236 Personen; 62 %). In ganz NRW sind es hingegen lediglich 29 %. Der Anteil der Beschäftigten in der Land- und Forstwirtschaft sowie der Fischerei liegt bei 1,3 % und damit leicht über dem landesweiten Durchschnitt von 0,5 %.

Die Anteile, die dem Handel, Gastgewerbe und Verkehr zu kommen liegen in der Gemeinde Heek mit 313 Beschäftigten bei 15,9 % und somit unter dem landesweiten Durchschnitt von 23 %. Die sonstigen Dienstleistungen sind auch in der Gemeinde Heek unterproportional zum landesweiten Durchschnitt von 47 % vertreten. Lediglich 19,9 % (392) sind in dieser Branche beschäftigt. Jedoch ist an dieser Stelle nochmal aufzuführen dass das produzierende Gewerbe in der Gemeinde dafür überproportional ausgeprägt ist.

Die Zahl der Arbeitslosen in der Gemeinde Heek unterlag seit 2000 bis 2014 einigen Schwankungen. Nachdem sie im Jahr 2005 ihren, für den Betrachtungszeitraum, höchsten Punkt mit 281 Arbeitslosen erreicht hat, sank sie in den darauf folgenden Jahren wieder. Im Januar 2014 waren es schließlich 102 Arbeitslose in der Gemeinde Heek. Betrachtet man den Zeitraum 2000 bis 2014 bedeutet dies ein Rückgang der Arbeitslosenzahlen um 57,2 %.

Abbildung | Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Heek



## Flächennutzungen

Die Gemeinde Heek hat eine Gesamtfläche von 6.563 ha. 5.025 ha (76,6 %) dieser Fläche werden für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. 844 ha (12,9 %) sind Waldfläche und 470 ha (7,2 %) fallen für Gebäude-, Frei- und Betriebsfläche an. 171 ha werden von Wasserfläche eingenommen, die damit 2,6 % der Gesamtfläche von Heek ausmacht. Für Verkehrsfläche kommen lediglich 0,4 % der Gesamtfläche auf, für Erholungs- und Friedhofsfläche 0,3 % und die restlichen 0,1 % werden für sonstige Nutzungen verwendet. Daten zur Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche liegen aufgrund statistischer Unklarheiten nicht vor.

Laut Bedarfsberechnungen zur Fortschreibung des Regionalplans, die auf Daten aus dem Jahr 2008 beruhen sind für den Zeitraum 2010 bis 2025 38 ha ASB prognostiziert. Die Bezirksregierung legt statt ursprünglich berechneter 850 Wohneinheiten 620 Wohneinheiten zugrunde. Berechnungen auf Grundlage von Daten aus dem Jahr 2012 ergeben für den Zeitraum 2014 bis 2029 einen Bedarf von 522 Wohneinheiten und 23 ha ASB.

Abbildung | Entwicklung Gebäudebestand im Wohnbau Heek

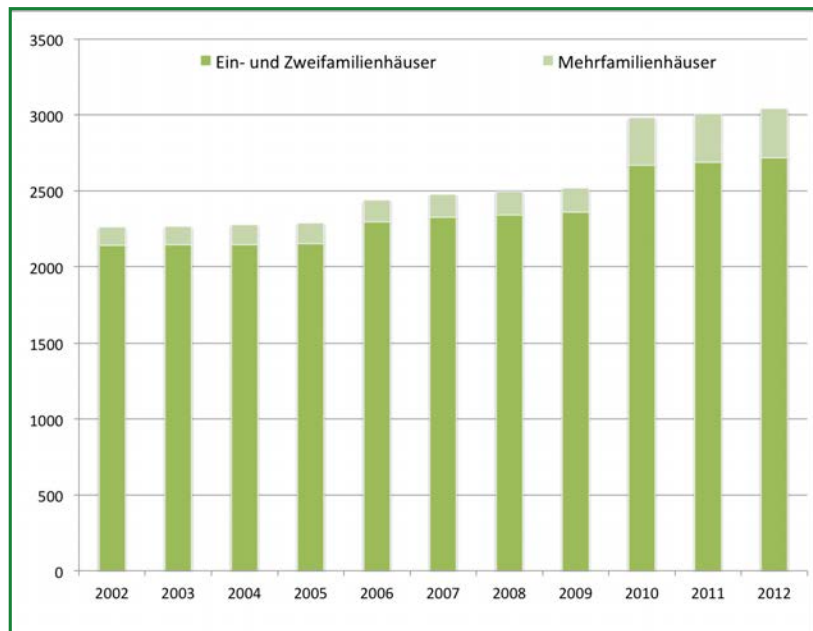
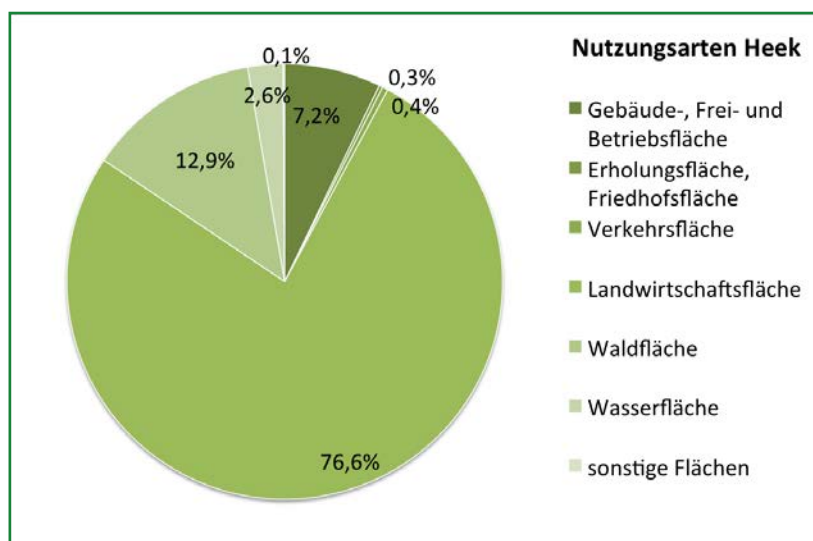


Abbildung | Flächennutzung in der Gemeinde Heek



**Gebäudebestand**

Die Zahl der Gebäude im Wohnbau in Heek stieg von 1.866 (2002) auf 2.375 (2012) und somit um 27,2 %. Die Zahl der Einfamilien- und Doppelhäuser steigt in diesem Zeitraum um 27,0% auf 2.718 im Jahr 2012. Die Zahl der Mehrfamilienhäuser hingegen wuchs um 166% (von 121 im Jahr 2002 auf 323 im Jahr 2012), was deutlich über dem Durchschnitt des gesamten Kreises Borken liegt, in welchem der Bestand der Mehrfamilienhäuser in der Zeit von 2002 auf 2012 um 25,9 % anstieg. Sowohl im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser als auch im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist ein deutlicher Anstieg insbesondere vom Jahr 2009 auf das Jahr 2010 zu erkennen. So stieg allein in diesem Zeitraum die Zahl der Einfamilien- und Doppelhäuser in der Gemeinde Heek um 13,0 % und die Zahl der Mehrfamilienhäuser um 96,8 %. Ein- und Zweifamilienhäuser machten im Jahr 2012 89 % des Gebäudebestands in Heek aus. Hier spiegelt sich die hohe Bedeutung dieses Gebäudetyps in Heek wider.

**Rahmenbedingungen in der Gemeinde Legden**

**Bevölkerung**

Der Bevölkerungsstand der Gemeinde Legden betrug im Jahr 2002 6.786 EinwohnerInnen und im Jahr 2012 6.784, welches eine stabile Entwicklung bedeutet. Während der Kreis Borken, höhere Bevölkerungszahlen im Jahr 2012 als noch im Jahr 2002 aufweist, ist der Bevölkerungsstand der Gemeinde Legden bei Betrachtung dieser 10 Jahresspanne stagniert.

Werden die Zahlen der natürlichen Bevölkerungsbewegung der Jahre 2002 und 2012 gegenüber gestellt, so ist im Jahr 2002 ein Geburtenüberschuss von 9 (1,3 %) zu verzeichnen während im Jahr 2012 ein Sterbeüberschuss von -5 (-0,7 %) zu verzeichnen ist. Ein Vergleich der Wanderungsbewegung dieser beiden Jahre zeigt ein positives Wanderungssaldo von 114 Zugezogenen im Jahr 2002 (16,7 %) während im Jahr 2012 schließlich -7



Fortzüge (-1 %) zu verzeichnen sind. Trotz zwischenzeitlicher Schwankungen sind die Bevölkerungsbewegungen in der 10-Jahresspanne von 2002 bis 2012 insgesamt stagniert.

Für die Gemeinde Legden wird in den Berechnungen von IT.NRW bis zum Jahr 2030 ein Anstieg der Bevölkerung prognostiziert. So soll der Bevölkerungsstand im Jahr 2015 bei 7.044, im Jahr 2020 bei 7.246 und im Jahr 2030 schließlich bei 7.575 EinwohnerInnen liegen. Dies bedeutet einen Bevölkerungsanstieg von 10,6 % zwischen 2011 und 2030. Die in den letzten 10 Jahren stagnierende Bevölkerung wird in den kommenden Jahren also positive Bewegungen erfahren.

Wird hinsichtlich der demographischen Daten auf den Altersaufbau der Gemeinde im Jahr 2012 eingegangen, so fällt auf, dass 29,9 % (2026) der Bevölkerung unter 25 Jahren alt ist. Dabei machen die 6 bis unter 18 jährigen der größten Teil aus (1004). Die 25 bis unter 50 jährigen machen mit 2.370 EinwohnerInnen den größten Anteil der Gemeindebevölkerung aus (34,9 %) Der Anteil der Senioren ab 65 Jahren beläuft sich in Legden auf 16,6%.

Die demographische Situation und Entwicklung in Legden bietet Potenzial für die Innenentwicklung. Die steigende Bevölkerungszahl und der bisher hohe Anteil junger Bevölkerungsgruppen erleichtern die Weiternutzung von Bestandsgebäuden.

Abbildung | Bevölkerungsentwicklung und -prognose Gemeinde Legden

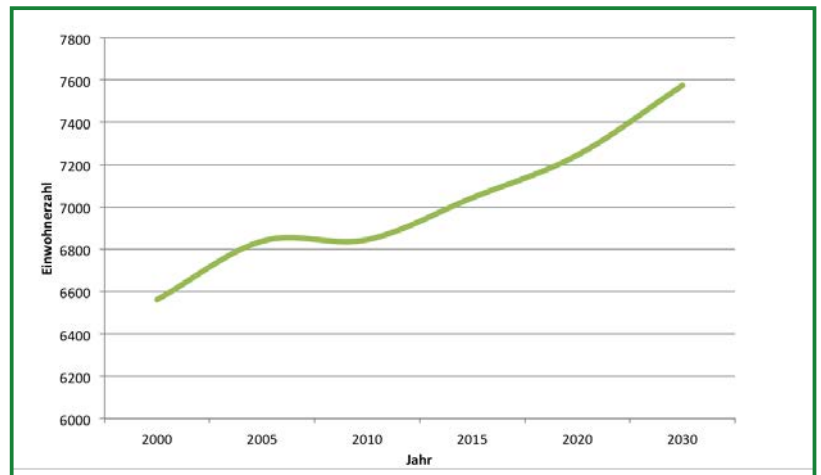


Abbildung | Alterstruktur der Gemeinde Legden

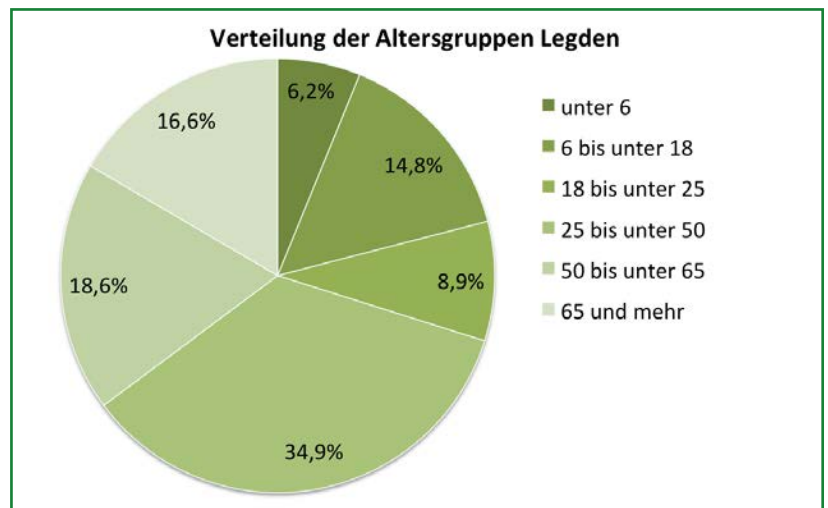
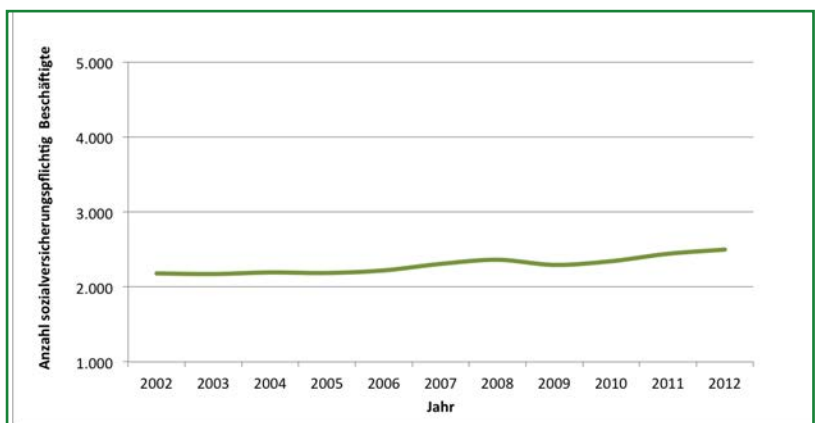


Abbildung | Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Legden



### Arbeitsmarkt

Die Gemeinde Legden konnte in der Zeitspanne von 2002 bis 2012 einen Anstieg von 2.180 auf 2.498 (14,5 %) sozialversicherungspflichtig Beschäftigte verzeichnen. Auch in der Gemeinde Legden liegt der Anteil der im produzierenden Gewerbe Beschäftigten mit 43,5 % im Jahr 2012 über dem landesweiten Durchschnitt. Der Anteil der Beschäftigten in der Land- und Forstwirtschaft sowie der Fischerei liegt in Legden mit 1,5 % ebenfalls leicht über dem landesweiten Durchschnitt von 0,5 %. Mit einem

Anteil von 26,8 % der Beschäftigten im Handel, Gastgewerbe und Verkehr ist diese Branche in der Gemeinde Legden überproportional vertreten, wenn in Betracht gezogen wird, dass der landesweite Durchschnitt bei 23 % liegt.

### Flächennutzungen

Die dominierende Nutzungsart in Legden, welches 5.636 ha groß ist, ist ebenso wie in Ahaus und Heek die Landwirtschaft. Mit 3.874 ha nimmt sie in der Gemeinde Legden 68,7 % der Gesamtfläche ein. 969 ha (17,2 %) sind Waldfläche, 364 (6,5 %) Gebäude-, Frei- und Betriebsfläche. Die Verkehrsfläche in Legden nimmt mit 320 ha 5,7 % der Gesamtfläche ein. Die restliche Fläche fällt mit 1,5 % auf Wasserfläche, mit 0,3 % auf Erholungs- und Friedhofsfläche und 0,1 % kommen den sonstigen Flächen zu.

Abbildung | Flächennutzung in der Gemeinde Legden

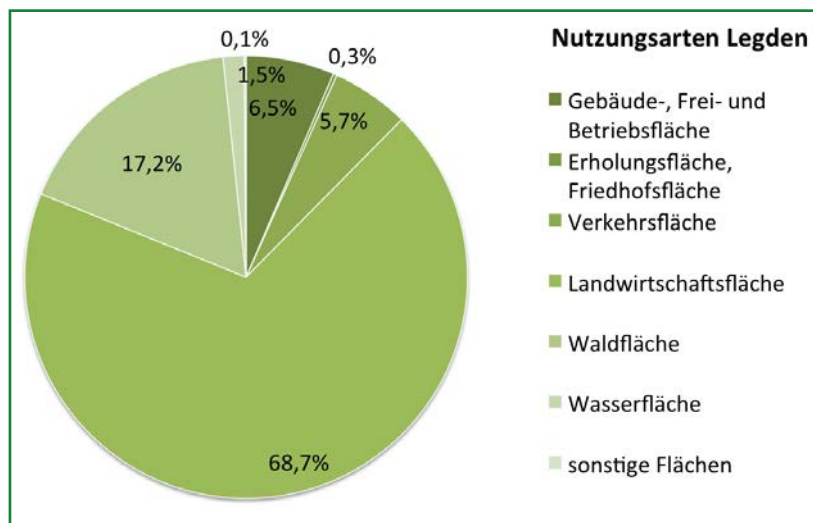


Abbildung | Entwicklung Gebäudebestand im Wohnbau Legden



Die Siedlungs- und Verkehrsfläche der Gemeinde Legden hat sich von 1994 bis 2012 um 18% vergrößert. Während diese im Jahr 1994 noch 583 ha betrug stieg bis zum Jahr 2012 auf 688 ha an. Allerdings sind bei der Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche Schwankungen zu erkennen. So betrug die Fläche im Jahr 2006 700 ha, verringerte sich zum Jahr 2007 um 2,6 ha und stieg bis zum Jahr 2009 auf 705 ha an, um dann wieder abzunehmen.

Für den Zeitraum 2010 bis 2025 wurde für die Fortschreibung des Regionalplans ein Bedarf von 440 Wohneinheiten errechnet (Datenbasis 2008), was 23 ha ASB entspricht. Eine Fortschreibung auf Basis von Daten aus dem Jahr 2012 ergibt einen Bedarf von 469 Wohneinheiten (24,5 ha ASB) zwischen 2014 und 2029.

### Gebäudebestand

Die Zahl der Gebäude im Wohnbau in Legden stieg von 1.636 (2002) auf 1.869 (2012) und somit um 14,2 %. Die Zahl der Einfamilien- und Doppelhäuser in Legden stieg in der Zeitspanne 2002 bis 2012 von 2002 bis 2012

um 13,7 % an während die Zahl der Mehrfamilienhäuser von 280 (2002) auf 411 (2012), also um 46,7 % anstieg, was ebenfalls überproportional zum Kreisdurchschnitt ist. Wie in Ahaus und Heek herrscht auch in Legden ein hoher Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern (84 %).

### Grundstücksmarkt

Für die Einordnung des Grundstücksmarktes in der Stadt Ahaus und den Gemeinden Heek und Legden wurden der Grundstücksmarktbericht des Kreises Borken sowie Daten aus dem Bodenrichtwertesystem (BORIS) NRW ausgewertet. Der Preis für ein erschließungsbeitragsfreies Wohnbaugrundstück lag im Jahr 2013 durchschnittlich bei 130 €/je qm im Kreis Borken. Der durchschnittliche Preis für eine Neubauwohnung ohne Garage oder Stellplatz lag 2013 bei 1.952 €/je qm Wohnfläche.

Die Preise für Erschließungsbeitragsfreie Grundstücke in den drei Kommunen variieren zwischen 70 und 150 €/pro qm. Die höchsten Grundstückspreise werden in der Kernstadt von Ahaus gezahlt. Hier ergibt sich eine Spanne von 95 bis 150 €/je qm. Im Durchschnitt waren in Ahaus 2013 für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke 122 €/je qm zu zahlen. Damit liegt Ahaus leicht unterhalb der durchschnittlichen Preise im Kreis Borken. In Heek lag der durchschnittliche Grundstückspreis 2013 bei 87 €/je qm, in Legden bei 82 €/je qm. Ahaus-Alstätte, -Ottenstein, -Wessum und -Wüllen sowie der Kernbereich in Heek liegen jeweils zwischen 80 und 105 €/je qm, in den Ortsteilen Ahaus-Graes, Heek-Nienborg, Legden und Legden-Asbeck liegen leicht unterhalb diese Grundstückspreise zwischen 70 und 85 €/je qm.

Zusammen wurden in 2013 in den drei Kommunen 177,3 ha Flächen umgesetzt und damit rund 100 ha weniger als noch 2012. Rund 20 % der gesamten Flächenumsätze im Kreis Borken im Jahr 2013 entfielen auf die drei Gebietskörperschaften. Ein Großteil entfällt dabei auf die Stadt Ahaus.

Im hier besonders relevanten Teilsegment der unbebauten Grundstücke sank im Jahr 2012 gegenüber dem Vorjahr die Anzahl der Verkaufsfälle im Kreis Borken noch um 13 % auf 735 Fälle. Zugleich ging die umgesetzte Geldmenge um 15% zurück und der Flächenumsatz sank um 35,7 %. In 2013 stieg die Zahl der Verkaufsfälle und der Umsätze wieder leicht (und zwar um 8,4 %, um 15,6 % und um 19,8 %).

Daten zu den Kaufpreisen älterer Häuser liegen nur wenige vor. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1975 bis 2010 wurden durchschnittlich im Jahr 2012 in der Stadt Ahaus für 203.000 € und in der Gemeinde Legden für 214.000 € (in beiden Fällen 370 €/je qm Grundstücksfläche) verkauft. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1950 bis 1974 wurden in Ahaus im Jahr 2012 143.000 € (220 €/je qm Grundstücksfläche) gezahlt. Die geringe Datenmenge zeigt an, dass für Bestandsgebäude in der AHL-Region nur ein eingeschränkter Markt besteht.

## Fazit

Als Ergebnis der Strukturanalyse zeigt sich, dass die AHL-Region stabil und für die Zukunft gut aufgestellt ist. Dies gilt zum einen für die Bevölkerungsentwicklung. In Ahaus und Heek wird in den nächsten Jahren eine leicht sinkende Einwohnerzahl erwartet, während für Legden ein Wachstum prognostiziert wird. Die Altersstruktur in Ahaus, Heek und Legden ist bisher im Durchschnitt jünger als in Kreis und Land. Gleichwohl ist auch hier mit Veränderungen im Zuge des demographischen Wandels zu rechnen. Auch die sozioökonomische Entwicklung der letzten Jahre war in der AHL-Region positiv.

Mit der guten Entwicklung der Vergangenheit ist ein stetige Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche einhergegangen. Auch in Zukunft ergibt sich gemäß den Prognosen der Regionalplanung sowie der ak-

tualisierten Fortschreibungen ein Wohnbauflächenbedarf. Ziel sollte es hier sein, einen möglichst großen Anteil hiervon im Rahmen der Innenentwicklung zu befriedigen. Der vorwiegende Haustypus in der AHL-Region sind Ein- und Zweifamilienhäuser (durchschnittlich ca. 80 %). Allerdings ist in der Bautätigkeit der letzten Jahre eine Zunahme des Anteils der Mehrfamilienhäuser zu beobachten.

Diese Faktoren zeigen, dass für die Innenentwicklung eine gute Ausgangssituation vorliegt. Die AHL-Region ist noch wenig mit den Problematiken des demographischen Wandels konfrontiert, muss allerdings in Vorbereitung der sich abzeichnenden Entwicklungen handeln. Die Bevölkerungszahlen nehmen nur langsam oder gar nicht ab, sodass langfristiges, bedachtvolles Handeln möglich ist.

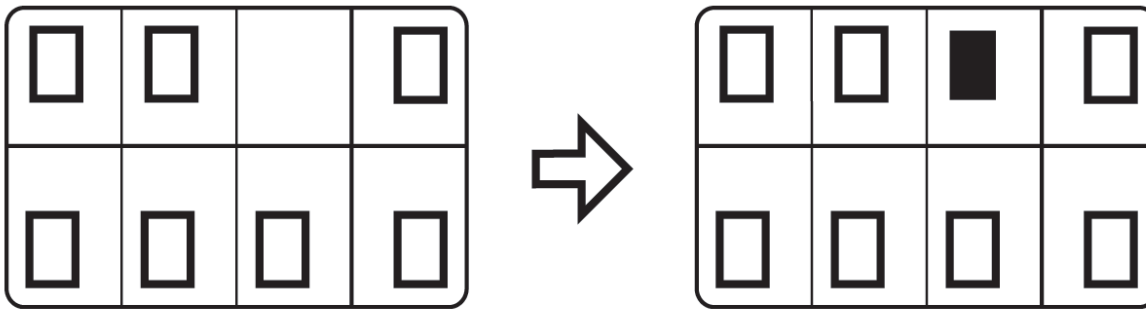
## ... 3. Innenentwicklungspotenziale

### Potenzialtypen

Es gibt verschiedene Umsetzungsmöglichkeiten der Innenentwicklung, die je nach den Eigenschaften eines Baublocks (Struktur, Baualter, Lage, etc.) eingesetzt werden können. Sie werden hier unter dem Stichwort »Potenzialtypen« vorgestellt, da sie jeweils unterschiedliche Potenziale für die Einbettung neuer Wohneinheiten nutzen. Die Zuordnung der einzelnen Nachverdichtungspotenziale in

Ahaus, Heek und Legden erfolgte in Abstimmung mit den Verantwortlichen in den Kommunen. Folgende Potenzialtypen wurden untersucht:

- Baulücken
- Größere unbebaute Wohnbauflächen
- Verdichtungsgebiete
- Städtebauliche Neuordnung
- Nichtwohnnutzungen
- Umstrukturierungsbereiche
- (Potenzieller) Leerstand



### Baulücken

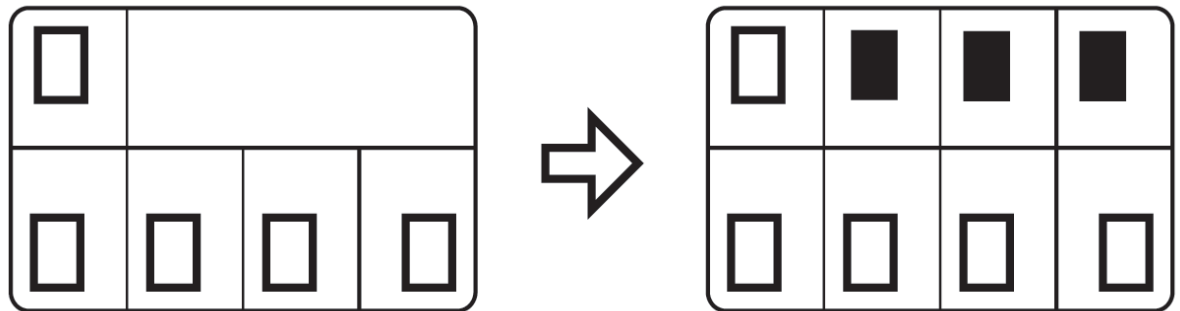
Als Baulücken werden einzelne Flächen am Rande eines Baublockes verstanden, die bereits erschlossen, jedoch (noch) nicht bebaut sind. Im Rahmen einer Innenentwicklungsmaßnahme besteht die Möglichkeit auf Baulücken neue Gebäude zu errichten. Baulücken sind in der Regel zwischen 300 und 1.500 qm groß. Sie liegen als Einzelflächen im Siedlungskörper verteilt.

Gründe für die Entstehung von Baulücken können sein:

- Nutzung der Flächen als Spekulationsobjekt,
- Entwicklungshemmnisse aufgrund von Altlasten, Topographie, ökologischer Wertigkeit etc.
- Nachbarschaft zu (ehemals) störenden Nutzungen
- Brachgefallene Nutzungen
- Kriegsbedingte Lücken in der Bebauung alter Wohnbestände
- Familiäre/ sonstige Hintergründe

Gerade bei Baulücken in älteren Baugebieten oder im unbeplanten Innenbereich besteht ein erhöhter Handlungsbedarf. Baulücken innerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen, die in den vergangenen 15 Jahren rechtskräftig geworden sind, sind häufig auf den zeitlichen Versatz der Entwicklung innerhalb eines Baugebietes zurückzuführen. Sie können als weniger bedenklich eingestuft werden, da sie in der Regel kurz- bis mittelfristig aktiviert werden können.

Die Besonderheit bei der Aktivierung von Baulücken liegt darin, dass es sich um einzelne, oft verstreute Flächen handelt. Somit müssen mehrere Eigentümer motiviert werden, im Gegensatz zu großen oder zusammenhängenden Potenzialflächen. Daraus ergibt sich allerdings auch der Vorteil, dass die Eigentümer sich individuell für eine Bebauung entscheiden können und weniger Abstimmungsbedarf besteht.

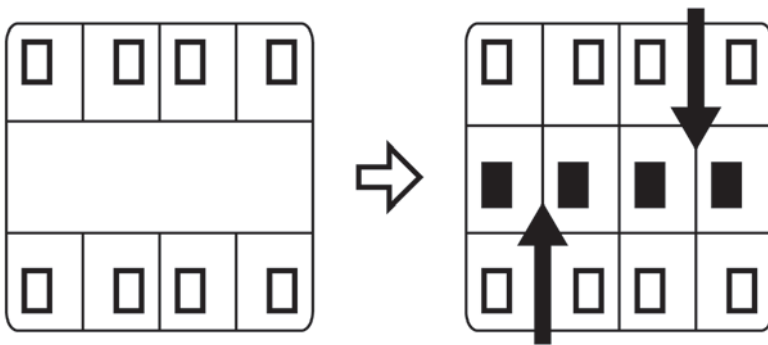


### Größere unbebaute Wohnbauflächen im Siedlungsbereich

Größere unbebaute Wohnbauflächen im Siedlungsbereich umfassen Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, aber bisher unbebaut geblieben sind und sich nicht am Siedlungsrand befinden. Es handelt sich um mehrere zusammenhängende oder wenige große Grundstücke, die Potenzial für mehrere Neubauten (ca. 4) bieten. Die Flächengröße beträgt in der Regel mindestens 2.000 qm. Dadurch unterscheiden sie sich von klassischen Baulücken. Ein konkretes Potenzial der Innenentwicklung bieten insbesondere Flächen, die bereits teilweise erschlossen sind.

Bei größeren unbebauten Wohnbauflächen sollte die jeweilige Verwaltung klären aus welchen Gründen die Möglichkeit zur Bebauung bisher nicht genutzt wurde und dabei die Eigentümer einbeziehen. Häufig gehören diese Flächen mehreren Eigentümern, die es abzustimmen gilt. Eventuell bietet sich die Aufstellung eines Bebauungsplans an.

Größere unbebaute Wohnbauflächen sind zu unterscheiden von wertvollen und städtebaulich sinnvollen Grünflächen im Siedlungsgefüge. Letztere sind meistens größer und werden in Planwerken (FNP) als Grünflächen dargestellt. Innenentwicklung sollte attraktive Freiräume erhalten.



### Verdichtungsbereiche

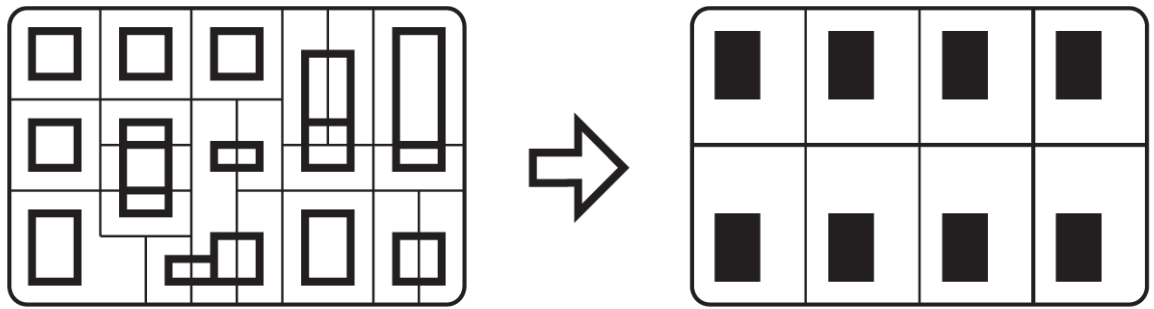
Verdichtungsbereiche sind vorrangig in Gebieten zu finden, die in den 1950/60er Jahren errichtet wurden. In diesem Zeitraum wurden - verglichen mit heutigen Neubaugbieten - häufig Einfamilienhäuser mit kleinen Wohnflächen auf großen Grundstücken errichtet. Diese Bestände weisen dadurch heute weiträumige, unbebaute und untergenutzte Bereiche zwischen den Gebäudezeilen auf, die früher für Nutzgärten genutzt wurden. Die Bestände werden in der Regel von wenigen, älteren Personen bewohnt (noch nicht erfolgter Generationenwechsel) für die die Pflege und Unterhaltung der Grundstücke eine Belastung darstellt.

Vor allem durch die Kombination mehrerer Teilgrundstücke ergibt sich in solchen Gebieten ein Potenzial zur Innenentwicklung. Voraussetzung zur Entwicklung dieses Potenzialtypes ist

zum einen, dass die nutzbare, unbebaute Fläche innerhalb des Baublocks groß genug ist, um eine Mindestanzahl an zusätzlichen Grundstücken zu erreichen (ca. 4). Zum anderen muss der Abstand zwischen den Rückseiten der bestehenden Gebäude groß genug sein, um weiterhin qualitätsvolle Wohnverhältnisse zu gewährleisten (ca. 60 m). Verdichtungsbereiche sollten in der Regel größer als 2.000 qm sein.

Für die Entwicklung der Flächen dieses Potenzialtypes sind gemeinsame Erschließungen anstelle von Einzellösungen empfehlenswert und auch planerisch geboten. Dies setzt jedoch einen Konsens von zumindest einigen/mehreren Eigentümern zur Entwicklung der Flächen voraus, der in der Regel über eine intensive Bürgerbeteiligung erreicht werden kann.

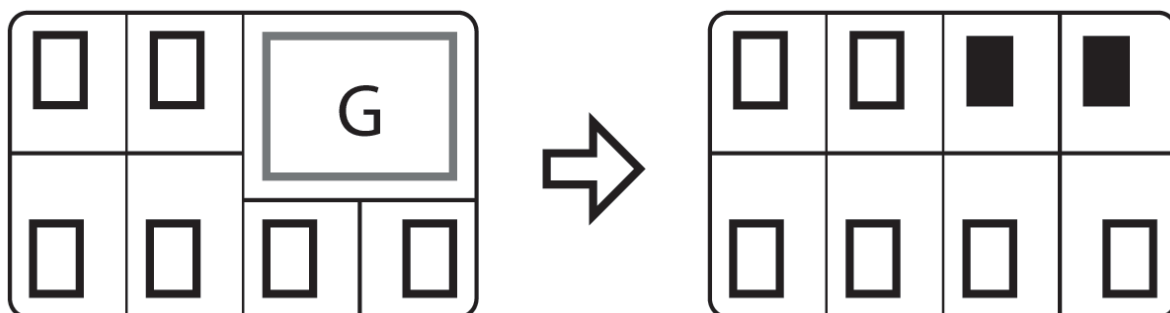




### Städtebauliche Neuordnung

Städtebauliche Neuordnung bietet eine Chance für Gebiete, in denen durch die städtebauliche Struktur oder brachgefallene Nutzungen kein attraktives Wohnumfeld herrscht. Potenzial bieten häufig verdichtete, alte Strukturen, die stark sanierungsbedürftig sind. Auch Konzentrationen kleinteiliger, leer stehender Einzelhandel- und Dienstleistungsstandorte oder auch Gaststätten bieten Ansätze für eine städtebauliche Neuordnung. Diese ursprünglich gemischt ge-

nutzten Bestände und heute untergenutzten Flächen können reaktiviert werden, wenn den Eigentümern Sicherheiten für Investitionen geboten werden. Hierzu bedarf es klarer Entwicklungsperspektiven für die Standorte. Zudem können begleitende Maßnahmen und Investitionen in den öffentlichen Raum ein Startsignal darstellen. Zur Entwicklung der Standorte kann zum Teil auf Fördermittel seitens des Bundes und des Landes zurückgegriffen werden.

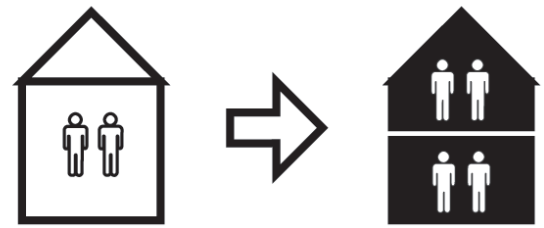


### Nichtwohnnutzungen

Der Potenzialtyp »Nichtwohnnutzungen« umfasst Bestände, die gewerblich genutzt wurden oder noch werden und potenziell verlagert werden könnten. Klassische Beispiele dieses Typus stellen Flächen dar, die bisher durch Gärtnereien oder Handwerksbetriebe genutzt wurden. Da diese Betriebsstandorte im Laufe der Zeit von Wohnsiedlungsflächen umbaut wurden und/oder die Standorte inmitten des Siedlungskörpers liegen, bietet sich ein hohes Potenzial für die Umwandlung in Wohnbauflächen. Dieses Potenzial sollte vor dem Hintergrund einer zu befürwortenden verträglichen Nutzungsmischung

genutzt werden, sofern die Entwicklung der Betriebe am Standort nicht umgesetzt werden kann oder sofern die Betriebe unerwünschte Emissionen verursachen.

Inwiefern solche Innenentwicklungspotenziale genutzt werden können, hängt von den Absichten der jeweiligen Betriebe sowie der wirtschaftlichen Entwicklung ab. Daher ist eine enge Kooperation mit Eigentümern und Unternehmern gefragt. Für die Betriebe kann eine Ansiedlung an anderer Stelle durchaus Vorteile haben (Grundstückszuschnitt, Transportwege etc.).



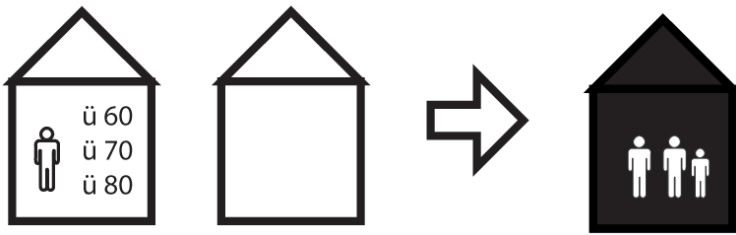
### Umstrukturierungsbereiche

Umstrukturierungsbereiche finden sich häufig in Wohnbeständen, die in den 1970/80er Jahren errichtet wurden. Potenzial bietet sich insbesondere in Einfamilienhäusern, die in dieser Zeit häufig mit sehr großen Wohnflächen realisiert wurden. Mit fortschreitender Zeit (nach dem Auszug der Kinder) werden diese oft nicht mehr ausgenutzt. Durch Teilung oder Umbauten der Gebäude können hier mehrere Wohneinheiten oder moderne Grundrisse für eine Weiternutzung der Gebäude entstehen.

Die Ausschöpfung dieses Nachverdichtungspotenziales liegt somit in den Händen der Eigentümer. Sie können seitens der Kommunen lediglich ermutigt und durch unbürokratische Vorgehensweisen unterstützt werden. Für diesen Potentialtyp ist die Erarbeitung von Vorschlägen zum Umgang mit den jeweiligen Gebäudetypen erforderlich und zudem die richtige Ansprache der Eigentümer besonders zentral, um die Potenziale auszuschöpfen.



Abbildung | Beispiel Umstrukturierungsbereich



### (Potenzielle) Leerstände von Wohngebäuden

Bestehende Wohngebäude bieten ein besonderes Potenzial der Innenentwicklung, da hier die Infrastruktur und Nachbarschaftsgemeinschaft bereits vorhanden sind. Der Leerstand von Immobilien sollte vermieden werden, um einen Verfall und damit verbundene negative Effekte auf das Umfeld (»Trading-Down-Effekt«) zu vermeiden. Dies gilt ganz besonders in den Ortskernen, da hier die Identität des Orts geprägt wird.

Häufig sind potenziell leerstehende Gebäude in Einfamilienhaus-Baugebieten der 1950/60er Jahre zu finden, die heute von Menschen zwischen 70 und 90 Jahren bewohnt

werden. Aufgrund der Altersstruktur (Umzüge ins Pflegeheim, Sterbefälle) findet hier in den nächsten Jahr(zehnt) ein Generationenwechsel statt.

Im Rahmen der Bestandsanalyse wurden je nach Datenlage der tatsächliche und potenzielle erhoben. Zum Teil lagen Daten über Gebäude mit BewohnerInnen ab 60 Jahren vor. Zum Teil gab es auch nur Angaben zu Gebäuden mit BewohnerInnen über 80 Jahren. Gebäude mit BewohnerInnen über 60 wurden berücksichtigt, obwohl keine akute Leerstandsgefahr besteht, da das Konzept eine langfristige Perspektive einnimmt.

Inwiefern (potenziell) leerstehende Bestandsgebäude weitergenutzt werden, hängt sowohl von der Angebots- als auch von der Nachfrageseite ab. Die Eigentümer oder Erben solcher Gebäude müssen zum Verkauf zum marktüblichen Preis bereit sein und sich dabei häufig von zu hohen Erwartungen verabschieden. Die potenziellen Käufer müssen bereit sein, bestehende Gebäude zu sanieren und eventuelle Einschränkungen beim Umbau zu akzeptieren.

Abbildung | Beispiel (potenzielle) Leerstände im Gebäudebestand

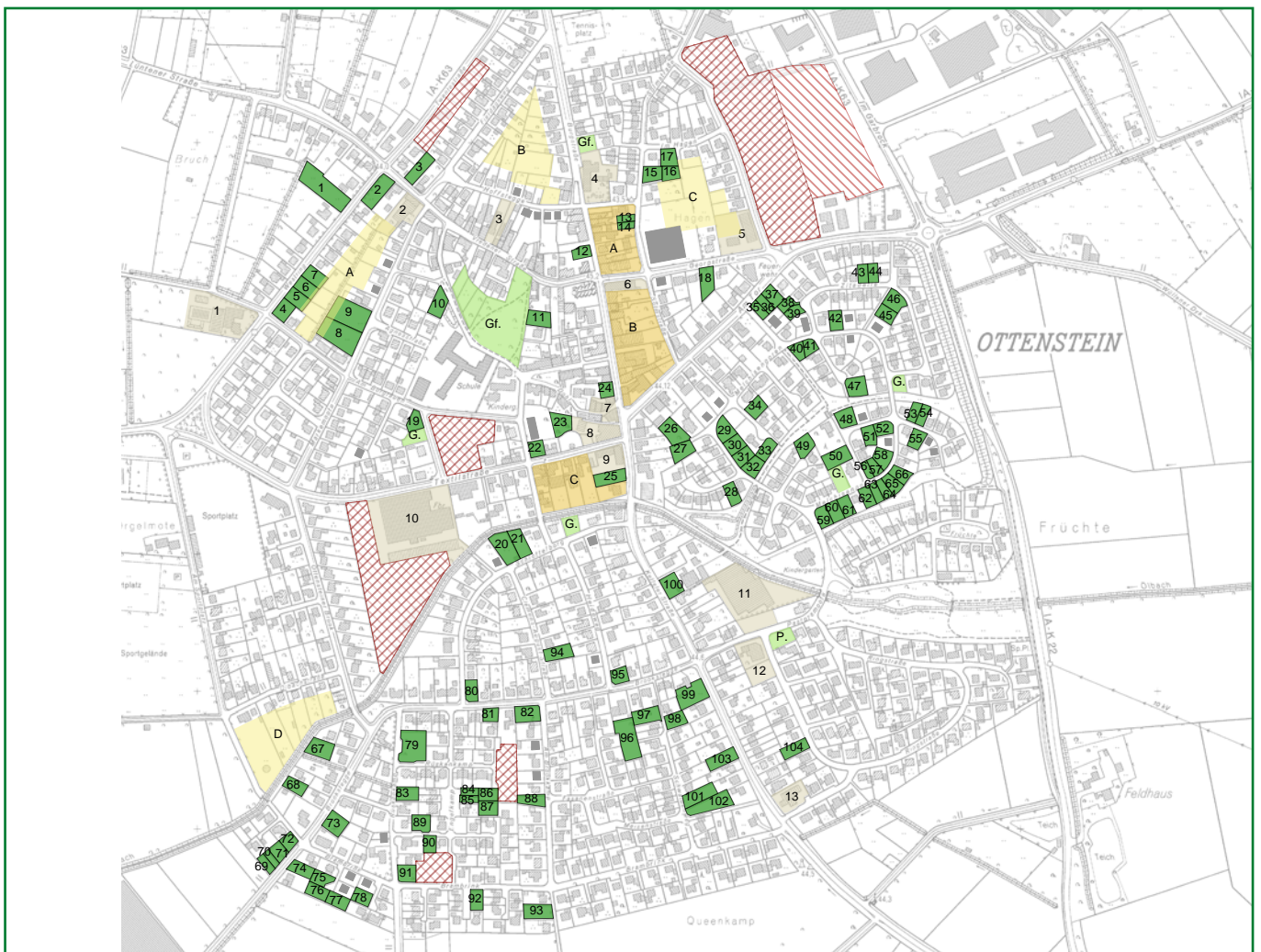


## Ergebnisse - Potenziale in der AHL-Region

Die Potenziale der Innenentwicklung in Ahaus, Heek und Legden wurden in einer umfassenden Analyse untersucht. Zunächst wurden Flächen gemäß den im vorigen Kapitel vorgestellten Potenzialtypen identifiziert. Dazu

wurden Luftbilder ausgewertet und Erhebungen vor Ort durchgeführt. Die Ergebnisse werden in Karten übersichtlich dargestellt, die im Anhang des Berichtes zu finden sind. Ein Beispiel zeigt die folgende Abbildung.

Abbildung | Karte Innenentwicklungspotenziale Beispiel Ottenstein



### Ahaus - Kernstadt

In der Ahauser Kernstadt leben in einem 4,63 qkm großen Wohnsiedlungsbereich 17.799 Menschen. Sie weist mit 22,1 ha ein mittleres Innenentwicklungspotenzial auf. Mit 69 Baulücken (4,6 ha) hat der Ortsteil gemessen an seiner Größe vergleichsweise wenig Baulücken. Sie konzentrieren sich vor allem im Norden des Siedlungskörpers. Im Vergleich zu anderen Gemeinden ist die Zahl der Verdichtungs- und Umstrukturierungsbereiche in Ahaus auffällig. Umstrukturierungsbereiche sind in dieser Form sogar nur in Ahaus zu finden. Die Verdichtungsgebiete halten 4,9 ha Potenzialfläche bereit und konzentrieren sich vor allem im Süd-Osten. Die vier Umstrukturierungsbereiche befinden sich im Westen

des Stadtteils. Einen hohen Anteil am Innenentwicklungspotenzial haben die Nichtwohnnutzungen mit 8,3 ha. Bei dessen Aktivierung ist gerade in der Kernstadt allerdings behutsam vorzugehen, da die Nutzungsmischung hier eine besondere Stellung einnimmt. Mit 4,3 ha bieten auch größere unbebaute Wohnbauflächen ein nennenswertes Potenzial.

In der aktuellen Stadtentwicklung werden in Ahaus vor allem am westlichen Ortsrand neue Baugebiete erschlossen. Hier liegt auch ein Großteil der 15,6 ha Wohnbauflächen, die im FNP als Reserve ausgewiesen sind. Die Innenentwicklung kann dazu beitragen die Ausnutzung dieser Reserven zu verringern.

Potenzialtyp	Anzahl	Flächen insgesamt
Baulücke	69 (durchschnittliche Größe 670 qm)	46.160 qm = 4,6 ha
Größere unbebaute Wohnbauflächen	2	43.380 qm = 4,3 ha
Verdichtungsgebiete	8	49.430 qm = 4,9 ha
Städtebauliche Neuordnung	0	0
Nichtwohnnutzungen	24	82.790 qm = 8,3 ha
Umstrukturierungsbereiche	4	gebäudebezogen
(Potenzielle) Leerstände	-	angefragt
<b>Summe</b>		<b>22,1 ha</b>

Reserveflächen	Anzahl	Flächen insgesamt
FNP Wohnbauflächen am Siedlungsrand	3	156.290 qm = <b>15,6 ha</b>

Zusammenfassung
Mittleres Innenentwicklungspotenzial
Große Gebiete mit Umstrukturierungspotenzial der Gebäude
Mehrere Verdichtungsgebiete, insbesondere im Süd-Osten des Siedlungskörpers
Aktuelle Entwicklungen und relativ große weitere FNP-Reserven im Westen

### Alstätte

Der Ortsteil Alstätte umfasst einen Wohnsiedlungsbereich von 0,97 qkm. Die Einwohnerzahl beträgt 5.028.

Das Innenentwicklungspotenzial in Alstätte ist mit 4,0 ha gering. Das größte Potenzial liegt in den 33 Baulücken. Sie vereinen zusammen 2,2 ha potenziellen Baulands. Weitere Potenziale bieten Nichtwohnnutzungen mit 1,3

ha. Diese sind in ihrer Anzahl gering, aber zum Teil sehr flächenintensiv. Darüber gibt hinaus gibt es 0,5 ha größere unbebaute Wohnbauflächen. Mit diesem geringen Innenentwicklungspotenzial gehen vergleichsweise große Reserveflächen am nördlichen und südlichen Ortsrand einher. Sie belaufen sich im Flächennutzungsplan insgesamt auf 9,4 ha.

Potenzialtyp	Anzahl	Flächen insgesamt
Baulücke	33 (durchschnittliche Größe 680 qm)	22.350 qm = 2,2 ha
Größere unbebaute Wohnbauflächen	2	4.740 qm = 0,5 ha
Verdichtungsgebiete	0	0
Städtebauliche Neuordnung		0
Nichtwohnnutzungen	3	12.820 qm = 1,3 ha
Umstrukturierungsbereiche	0	0
(Potenzielle) Leerstände	-	angefragt
<b>Summe</b>		<b>4,0 ha</b>

Reserveflächen	Anzahl	Flächen insgesamt
FNP-Wohnbauflächen am Siedlungsrand	8	94.390 qm = <b>9,4 ha</b>

Zusammenfassung
Geringes Innenentwicklungspotenzial
Relativ große FNP-Reserven im Nord-Westen und Süd-Westen
Flächenintensive Nichtwohnnutzungen

### Graes

Graes ist der kleinste betrachtete Ortsteil. Er hat 1.660 EinwohnerInnen und eine Wohnsiedlungsfläche von 0,27 qkm.

Das Innenentwicklungspotenzial ist hier mit 3,9 ha vergleichsweise hoch. Das größte Potenzial besteht in Nichtwohnnutzungen und Baulücken. In Graes befinden sich sieben Nichtwohnnutzungen auf insgesamt 1,8 ha. Sie liegen allerdings zum Teil schon heute am Ortsrand, sodass keine sinnvolle Verlagerung möglich ist. Daher sind vor allem vor allem die 26 Baulücken (1,6 ha) bei

der Innenentwicklung von Bedeutung. Sie konzentrieren sich im Nord-Osten, wo vor einigen Jahren ein neues Baugebiet erschlossen wurde. Des Weiteren stellt ein zentral gelegener Verdichtungsbereich eine Chance für die Innenentwicklung dar.

Mit 5,8 ha sind die Reserveflächen, die im FNP als Wohnbauflächen dargestellt werden, auffallend hoch. Sie befinden sich im Norden des Siedlungskörpers. Bei ihrer Entwicklung sollten die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale (z.B. im noch nicht ausgenutzten Baugebiet) berücksichtigt werden.

Potenzialtyp	Anzahl	Flächen insgesamt
Baulücke	26 (durchschnittliche Größe 620 qm)	16.120 qm = 1,6 ha
Größere unbebaute Wohnbauflächen	0	0
Verdichtungsgebiete	1	5.220 qm = 0,5 ha
Städtebauliche Neuordnung	0	0
Nichtwohnnutzungen	7	18.290 qm = 1,8 ha
Umstrukturierungsbereiche	0	0
(Potenzielle) Leerstände	-	-
<b>Summe</b>		<b>3,9 ha</b>

Reserveflächen	Anzahl	Flächen insgesamt
FNP-Wohnbauflächen am Siedlungsrand	3	57.870 qm = 5,8 ha

Zusammenfassung
Hohes Innenentwicklungspotenzial
Gleichzeitig große FNP-Reserven
Vergleichsweise hohe Zahl an Nichtwohnnutzungen
Konzentration der Baulücken im Nord-Osten



## Ottenstein

Der Wohnsiedlungsbereich in Ottenstein beträgt 1,17 qkm. Die Einwohnerzahl liegt bei 3.822.

Ottenstein weist mit 20,1 ha das größte Innenentwicklungspotenzial (in Relation zur Ortsgröße) in der AHL-Region auf. Besonders die hohe Zahl der Baulücken (104) bildet mit 6,9 ha eine Chance für die Innenentwicklung. Die Baulücken sind im gesamten Ort verteilt, häufen sich jedoch im Osten Ottensteins (Melchisengoren). Weiterhin eignen sich vier Bereiche mit insgesamt 3,5 ha für eine Verdichtung im Blockinnenbereich. Sie sind vorrangig im Norden des Ortskerns zu finden. Als einziger Ortsteil

in der AHL-Region weist Ottenstein Potenziale für eine städtebauliche Umstrukturierung auf. Diese ist in Teilen des Ortskerns denkbar und könnte dort für neue Impulse sorgen. Auch größere unbebaute Wohnbauflächen halten Potenziale zur Innenentwicklung bereit. Sie fallen räumlich zum Teil zusammen mit anderen Potenzialtypen (z.B. Nichtwohnnutzungen an der Textilstraße).

Die mit 2,8 ha eher geringen FNP-Reserven für Wohnnutzungen in Ottenstein ermöglichen eine zukünftig verstärkte Nutzung integrierter Bauflächen.

Potenzialtyp	Anzahl	Flächen insgesamt
Baulücke	104 (durchschnittliche Größe 670 qm)	69.430 qm = 6,9 ha
Größere unbebaute Wohnbauflächen	4	25.600 qm = 2,6 ha
Verdichtungsgebiete	4	35.280 qm = 3,5 ha
Städtebauliche Neuordnung	3	27.050 qm = 2,7 ha
Nichtwohnnutzungen	13	43.800 qm = 4,4 ha
Umstrukturierungsbereiche	0	0
(Potenzielle) Leerstände	-	angefragt
<b>Summe</b>		<b>20,1 ha</b>

Reserveflächen	Anzahl	Flächen insgesamt
FNP-Wohnbauflächen am Siedlungsrand	2	27.930 qm = 2,8 ha

Zusammenfassung
Sehr hohes Innenentwicklungspotenzial
Handlungsbedarf insbesondere im Ortskern (Leerstände/städtebauliche Neuordnung)
Geringe FNP-Reserven (Siedlungsrand)
Sehr viele Baulücken
Viele Nichtwohnnutzungen

### Wessum

In Wessum leben 4.749 Menschen in einem Wohnsiedlungsbereich von 1,31 qkm.

Das Innenentwicklungspotenzial in Wessum beläuft sich auf 13,6 ha und ist damit als hoch einzuschätzen. Besondere Bedeutung kommt den Baulücken zu, die zusammen 5,6 ha ausmachen. Sie liegen zum Großteil im Süden und Nord-Westen. Mit 3,3 ha können auch unbebaute Wohnbauflächen einen nennenswerten Beitrag zur Innenentwicklung leisten. Sie konzentrieren sich im Süden

Wessums. Darüber hinaus wurden in Wessum vier Verdichtungsgebiete mit insgesamt 2,7 ha identifiziert. Hier bietet Bereich c (Flörsbachstraße – Neustraße) das größte Potenzial. Nichtwohnnutzungen weisen insgesamt 2,0 ha Potenzialflächen auf.

Zusätzlich zum hohen Innenentwicklungspotenzial hält der FNP 12,2 ha zusätzliche Wohnbauflächen als Reserve vor, die zum Großteil im Westen Wessums liegen. Sie stehen potenziell im Konflikt zu einer Förderung der Innenentwicklung.

Potenzialtyp	Anzahl	Flächen insgesamt
Baulücke	75 (durchschnittliche Größe 750 qm)	55.880 qm = 5,6 ha
Größere unbebaute Wohnbauflächen	5	32.610 qm = 3,3 ha
Verdichtungsgebiete	4	27.340 qm = 2,7 ha
Städtebauliche Neuordnung	0	0
Nichtwohnnutzungen	9	20.200 qm = 2,0 ha
Umstrukturierungsbereiche	0	0
(Potenzielle) Leerstände	-	angefragt
<b>Summe</b>		<b>13,6 ha</b>

Reserveflächen	Anzahl	Flächen insgesamt
FNP-Wohnbauflächen am Siedlungsrand	3	122.000 qm = 12,2 ha

Zusammenfassung
Hohes Innenentwicklungspotenzial
Zugleich relativ große Reserveflächen im FNP (Konflikt)
Viele Baulücken, Konzentration im Süden und nördlich des Zentrums
Vor allem im Süden große unbebaute Wohnbauflächen

## Wülten

Der Ortsteil Wülten ist Wohnort von 5.520 Menschen. Der Wohnsiedlungsbereich beträgt 1,27 qkm.

Wülten weist mit 8,6 ha ein mittleres Innenentwicklungspotenzial auf. Den größten Anteil daran haben mit 4,2 ha die insgesamt 69 Baulücken. Sie sind vor allem im Süden zu finden. Die zahlen-

mäßig wenigen (7), aber flächenmäßig umfangreichen Nichtwohnnutzungen bilden 3,6 ha Potenzialflächen. Darüber hinaus wurden in Wülten 0,5 ha größere unbebaute Wohnbauflächen und ein 0,3 ha großer Verdichtungsbereich identifiziert. Der Flächennutzungsplan weist in Wülten darüber hinaus 12,8 ha Wohnbauflächen aus.

Potenzialtyp	Anzahl	Flächen insgesamt
Baulücke	69 (durchschnittliche Größe( 610 qm)	42.380 qm = 4,2 ha
Größere unbebaute Wohnbauflächen	2	5.130 qm = 0,5 ha
Verdichtungsgebiete	1	2.730 qm = 0,3 ha
Städtebauliche Neuordnung	0	0
Nichtwohnnutzungen	7	36.430 qm = 3,6 ha
Umstrukturierungsbereiche	0	gebäudebezogen
(Potenzielle) Leerstände	-	angefragt
<b>Summe</b>		<b>8,6 ha</b>

Reserveflächen	Anzahl	Flächen insgesamt
FNP-Wohnbauflächen am Siedlungsrand	5	127.700 qm = <b>12,8 ha</b>

Wülten Zusammenfassung
Mittleres Innenentwicklungspotenzial
Relativ große FNP-Reserven im Norden und Osten
Innenentwicklungspotenzial vorrangig bei Baulücken und Nichtwohnnutzungen

## Heek

Heek umfasst einen Wohnsiedlungsbereich von 1,38 qkm. Die Einwohnerzahl beträgt 5.385.

Das Innenentwicklungspotenzial in Heek beträgt insgesamt 13,2 ha. Es ist damit als hoch einzuschätzen. Baulücken machen mit 6,2 beinahe die Hälfte dieses Potenzials aus. Insgesamt wurden 96 Baulücken identifiziert. Nichtwohnnutzungen beanspruchen in Heek 4,2 ha Fläche, deren Potenzial für die Innenentwicklung natürlich von der weiteren Nutzungsabsicht abhängt. Fünf Bereiche in Heek bieten Raum für eine Verdichtung im Blockinnenbereich. Zusammen be-  
laufen sich die Verdichtungsgebiete

auf 2,8 ha, die sich allerdings oft in Randlage befinden. Neben diesen flächenbezogenen Potenzialen wurden in Heek 137 Gebäude mit EinwohnerInnen über 60 Jahren ermittelt. Hier bietet sich kurz- bis langfristig die Möglichkeit und Notwendigkeit zur Innenentwicklung durch einen Generationenwechsel.

Heek hält mit 21,4 ha im FNP die meisten Wohnbauflächen am Siedlungsrand bereit. Die umfangreichen zusätzlichen Wohnbauflächen können die Nutzung der Innenentwicklungspotenziale einschränken. Die Reserveflächen sind im Westen von Heek konzentriert. Auch ein Großteil der Baulücken liegt im westlichen Teil des Ortsteils.

Potenzialtyp	Anzahl	Flächen insgesamt
Baulücke	96 (durchschnittliche Größe 640 qm)	61.730 qm = 6,2 ha
Größere unbebaute Wohnbauflächen	0	0
Verdichtungsgebiete	5	28.460 qm = 2,8 ha
Städtebauliche Neuordnung	0	0
Nichtwohnnutzungen	11	41.780 qm = 4,2 ha
Umstrukturierungsbereiche	0	0
Potenzielle Leerstände (ü60)	137	gebäudebezogen
<b>Summe</b>		<b>13,2 ha</b>

Reserveflächen	Anzahl	Flächen insgesamt
FNP-Wohnbauflächen am Siedlungsrand	4	214.040 qm = <b>21,4 ha</b>

Heek Zusammenfassung
Hohes Innenentwicklungspotenzial
Zugleich sehr große FNP-Reserven
Viele Baulücken
Zahlreiche größere Nichtwohnnutzungen in integrierter Lage
Hohe Anzahl potenzieller Leerstände

## Nienborg

Die Bevölkerung im Heeker Ortsteil Nienborg beträgt 3.067. Der Wohnsiedlungsbereich ist 0,85 qkm groß.

In Nienborg wurde das Innenentwicklungspotenzial auf 8,2 ha beziffert. Es handelt sich um ein vergleichsweise hohes Potenzial und setzt sich fast gänzlich aus Baulücken zusammen. Der Ortsteil weist mit 117 die höchste Zahl an Baulücken in der AHL-Region auf. Ihre Gesamtfläche beläuft sich auf 7,9 ha. Hinzu kommen 0,3 ha Fläche im Siedlungsgefüge, die als Wohnbaufläche im FNP darge-

stellt sind. Der Potenzialtyp potenzielle Leerstände konnte in Nienborg aufgrund der Datenlage nur für leerstehende Gebäude und für Gebäude, deren BewohnerInnen über 80 Jahre alt sind, untersucht werden. Hier wurden 29 Fälle ermittelt. Diese Zahl weist auf insgesamt hohe potenzielle Leerstände in Nienborg hin. Die Reserveflächen für Wohnnutzungen im Außenbereich konzentrieren sich im Süd-Osten. Sie sind mit 6,2 ha relativ gering. Dies kann sich positiv auf die Nutzung der Innenentwicklungspotenziale auswirken.

Potenzialtyp	Anzahl	Flächen insgesamt
Baulücke	117 (durchschnittliche Größe 670 qm)	78.500 qm = 7,9 ha
Größere unbebaute Wohnbauflächen	1	2.900 qm = 0,3 ha
Verdichtungsgebiete	0	0
Städtebauliche Neuordnung	0	0
Nichtwohnnutzungen	0	0
Umstrukturierungsbereiche	0	0
(Potenzielle) Leerstände (Leerstand + ü80)	29	gebäudebezogen
<b>Summe</b>		<b>8,2 ha</b>

Reserveflächen	Anzahl	Flächen insgesamt
FNP-Wohnbauflächen am Siedlungsrand	3	62.450 qm = <b>6,2 ha</b>

Nienborg Zusammenfassung
Hohes Innenentwicklungspotenzial
Relativ geringe FNP-Reserven (Chance für die Innenentwicklung)
Höchste absolute Zahl an Baulücken

### Legden

Der Ortsteil Legden umfasst einen Wohnsiedlungsbereich von 1,27 qkm und eine Bevölkerung von 5.236 EinwohnerInnen.

Legden bietet insgesamt 11,6 ha Potenzialflächen der Innenentwicklung. Dieses hohe Potenzial setzt sich zusammen aus Nichtwohnnutzungen, größeren unbebauten Wohnbauflächen, Baulücken und Verdichtungsbereichen. Die Nichtwohnnutzungen umfassen mit 5,7 ha den größten Anteil. Sie sind nicht sehr zahlreich, aber zum Teil flächenintensiv und in zentraler Lage. An zweiter Stelle stehen größere unbebaute Wohnbauflächen. Ein Großteil der 2,3 ha konzentriert sich am Westring. Der Potenzialtyp Baulücken kommt in

Legden nur auf 2,0 ha, die sich auf 26 Baulücken verteilen. Diese geringe Zahl spiegelt die erfolgreichen Bemühungen zur Innenentwicklung in Legden in der Vergangenheit wieder. Die vier identifizierten Verdichtungsgebiete belaufen sich auf 1,6 ha. Bei den gebäudebezogenen Potenzialen zeigte sich eine hohe Zahl kurz- bis langfristiger, potenzieller Leerstände von 209 (Gebäude mit BewohnerInnen über 60 Jahre). Zusätzlich zum hohen Innenentwicklungspotenzial stellt der FNP in Legden 17,2 ha Wohnbauflächen am Siedlungsrand dar. Der Schwerpunkt der Siedlungserweiterung liegt in Legden im Süd-Osten. Dort werden aktuell bereits große neue Baugebiete erschlossen.

Potenzialtyp	Anzahl	Flächen insgesamt
Baulücke	26 (durchschnittliche Größe 760 qm)	19.870 qm = 2,0 ha
Größere unbebaute Wohnbauflächen	7	22.980 qm = 2,3 ha
Verdichtungsgebiete	4	15.500 qm = 1,6 ha
Städtebauliche Umstrukturierung	0	0
Nichtwohnnutzungen	6	57.400 qm = 5,7 ha
Umstrukturierungsbereiche	0	0
Potenzielle Leerstände (ü60)	209	gebäudebezogen
<b>Summe</b>		<b>11,6 ha</b>

Reserveflächen	Anzahl	Flächen insgesamt
FNP-Wohnbauflächen am Siedlungsrand	6	171.520 qm = <b>17,2 ha</b>

Legden Zusammenfassung
Hohes Innenentwicklungspotenzial
Sehr große FNP-Reserven sowie aktuelle Entwicklungen in Süd-Osten
Flächenintensive Nichtwohnnutzungen in integrierter Lage
Relativ wenige Baulücken
Potenzielle Leerstände berücksichtigen

## Asbeck

In Legden-Asbeck beträgt die Einwohnerzahl 1.700. Der Wohnsiedlungsbereich beläuft sich auf 0,33 qkm.

In Relation zur Größe des Ortsteils weist Asbeck mit 5,1 ha ein großes Innenentwicklungspotenzial auf. Die 39 Baulücken machen mit 2,8 ha den größten Anteil aus. Eine räumliche Konzentration der Baulücken kann nicht festgestellt werden. Nichtwohnnutzungen machen in Asbeck 1,4 ha aus. Da sie zum Großteil bereits am Siedlungsrand liegen, ist hier eine Verlagerung nur eingeschränkt sinnvoll. Sie bieten aber im Falle einer Betriebsaufgabe Potenzial für eine Konversion. Auch drei kleine-

re Verdichtungsgebiete mit insgesamt 0,9 ha wurden in Asbeck identifiziert. Zwei davon liegen am Lindenweg im Nord-Osten Asbecks. Mit Blick auf potenzielle Leerstände wurden in Asbeck alle Gebäude mit BewohnerInnen über 60 Jahre ermittelt. Sie belaufen sich auf 43 Gebäude, sodass hier wie auch in Legden eine Strategie für einen erfolgreichen Generationenwechsel in den nächsten Jahr(zehnt)en sinnvoll erscheint.

Eine Chance zur Nutzung der aufgezeigten Potenziale bieten die geringen FNP-Reserveflächen am Siedlungsrand. Sie betragen nur 0,4 ha und liegen im Süd-Westen Asbecks.

Potenzialtyp	Anzahl	Flächen insgesamt
Baulücke	39 (durchschnittliche Größe 720 qm)	27.960 qm = 2,8 ha
Größere unbebaute Wohnbauflächen	0	0
Verdichtungsgebiete	3	8.800 qm = 0,9 ha
Städtebauliche Neuordnung	0	0
Nichtwohnnutzungen	5	13.780 qm = 1,4 ha
Umstrukturierungsbereiche	0	0
Potenzielle Leerstände (ü60)	43	gebäudebezogen
<b>Summe</b>		<b>5,1 ha</b>

Reserveflächen	Anzahl	Flächen insgesamt
FNP-Wohnbauflächen am Siedlungsrand	1	4.340 qm = 0,4 ha

Asbeck Zusammenfassung
Hohes Innenentwicklungspotenzial
Kaum FNP-Reserven (Chance für die Innenentwicklung)
Baulücken als größtes Potenzial

## Gesamtauswertung

Die Analyse hat verdeutlicht, dass die AHL-Region umfangreiche Potenziale zur Innenentwicklung bietet. Insgesamt beläuft sich die identifizierte Potenzialfläche auf 110,4 ha. Davon liegen 72,3 ha in der Stadt Ahaus (66 %), 21,4 ha in der Gemeinde Heek (19 %) und 16,7 ha in der Gemeinde Legden (15 %).

Grundsätzlich sind in jedem Ortsteil Flächen zu finden, die sich zur Innenentwicklung eignen. Allerdings besteht in manchen Ortsteilen ein besonders hohes Potenzial. So liegen (relativ zur Ortsteilgröße) besonders in Ottenstein, Wessum, Heek und Legden umfangreiche Potenzialflächen vor. Dies

spiegelt sich auch in der vergleichsweise geringen Bevölkerungsdichte in diesen Ortsteilen wieder.

Der Vergleich der Innenentwicklungspotenziale und der bestehenden FNP-Wohnbauflächen am Siedlungsrand zeigt, dass die Hälfte der Ortsteile mehr Innenentwicklungspotenziale aufweist als Reserveflächen am Siedlungsrand bestehen. In den anderen fünf Ortsteilen (Alstätte, Graes, Wüllen, Heek, Legden) ist die umgekehrte Situation der Fall. Die großen Reserveflächen stehen potenziell im Konflikt mit einer erfolgreichen Innenentwicklung. Dies gilt vor allem in Ortsteilen, die ein hohes Innenentwicklungspotenzial aufweisen.

Tabelle | Gesamtauswertung

Ortsteil	Einwohner 2012	Einwohner Prognose	Summe der Potenzialtypen	FNP-Reserveflächen	Dichte (Ew./qkm)	Bedarf 2010-2025* (Fortschreibung Regionalplan)	Bedarf 2014-2029**	Durchschnittliche Baufertigstellungen 2003-2012 p.a.
Ahaus	17.799		22,1 ha	15,6 ha	3.844			
Alstätte	5.028		4,0 ha	9,4 ha	5.184			
Graes	1.660		3,9 ha	5,8 ha	6.148			
Ottenstein	3.822		20,1 ha	2,8 ha	3.267			
Wessum	4.749		13,6 ha	12,2 ha	3.625			
Wüllen	5.520		8,6 ha	12,8 ha	4.346			
<b>Summe</b>	<b>38.578</b>	<b>(2029) 38.238</b>	<b>72,3 ha</b>	<b>58,4 ha</b>	<b>-</b>	<b>2.160 WE/ 84 ha ASB</b>	<b>2.455 WE/ 95 ha ASB</b>	<b>200 WE</b>
Heek	5.385		13,2 ha	! 21,4 ha	3.902			
Nienborg	3.067		8,2 ha	6,2 ha	3.608			
<b>Summe</b>	<b>8.452</b>	<b>(2025) 8.860</b>	<b>21,4 ha</b>	<b>27,6 ha</b>	<b>-</b>	<b>850 minus 230 WE/ 38 ha ASB</b>	<b>522 WE/ 23 ha ASB</b>	<b>39 WE</b>
Legden	5.236		11,6 ha	17,2 ha	4.123			
Asbeck	1.700		5,1 ha	0,4 ha	5.152			
<b>Summe</b>	<b>6.936</b>	<b>(2029) 7.544</b>	<b>16,7 ha</b>	<b>17,6 ha</b>	<b>-</b>	<b>440 WE/ 23 ha ASB</b>	<b>469 WE/ 24,5 ha ASB</b>	<b>30 WE</b>

\* Rechenmodell, Stand 2010 auf Basis von Zahlen aus dem Jahr 2008

\*\* Rechenmodell, Stand 2014 auf Basis von Zahlen aus dem Jahr 2012



Die aktuellen Prognosen für Ahaus, und Heek gehen von einer leicht sinkenden Bevölkerungszahl aus, während für Legden noch ein Wachstum erwartet wird. Verbunden mit der steigenden Wohnfläche pro Person sind zusätzliche Wohnangebote notwendig. Bis 2030 werden laut eigener Berechnungen ca. 95 ha ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) benötigt, in Heek 23 ha und in Legden 24,5 ha. Dieser Bedarf könnte in weiten Teilen durch Potenzialflächen der Innenentwicklung gedeckt werden. Zusätzlich werden aber auch weiterhin Siedlungserweiterungen notwendig. Dabei ist jedoch eine behutsame Vorgehensweise zu empfehlen, um die Nutzung integrierter Flächen zu fördern. Es muss dann nur ein Teil der insgesamt 103,6 ha ausgewiesene Wohnbaufläche am Siedlungsrand entwickelt werden.

Die Innenentwicklung kann dazu beitragen, dass die zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum im Einklang mit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung befriedigt werden kann. Indem kompakte Siedlungsstrukturen erhalten werden, werden eine effiziente Ausnutzung der Infrastruktur und ein intaktes Gemeindeleben gefördert. Durch die Nutzung der Innenentwicklungspotenziale kann die Flächenneuinanspruchnahme verringert werden.

Abbildung | Verteilung der Innenentwicklungspotenziale

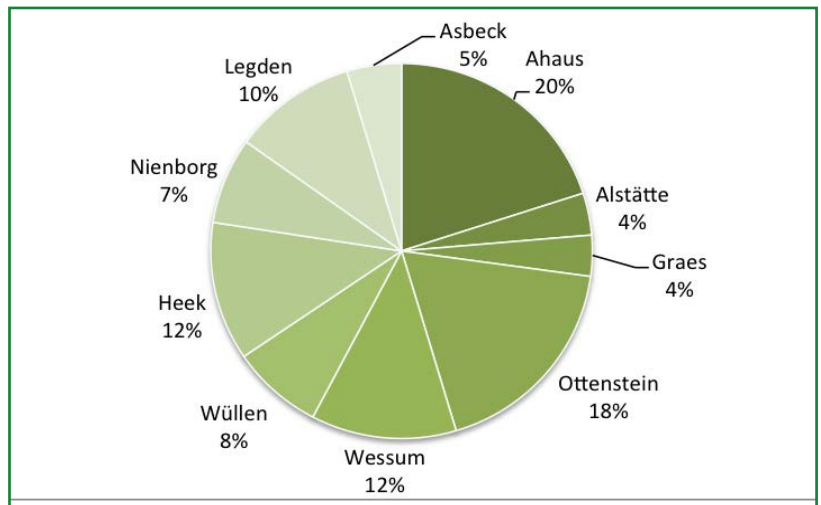


Abbildung | Vergleich Innenentwicklungspotenziale und FNP-Reserven

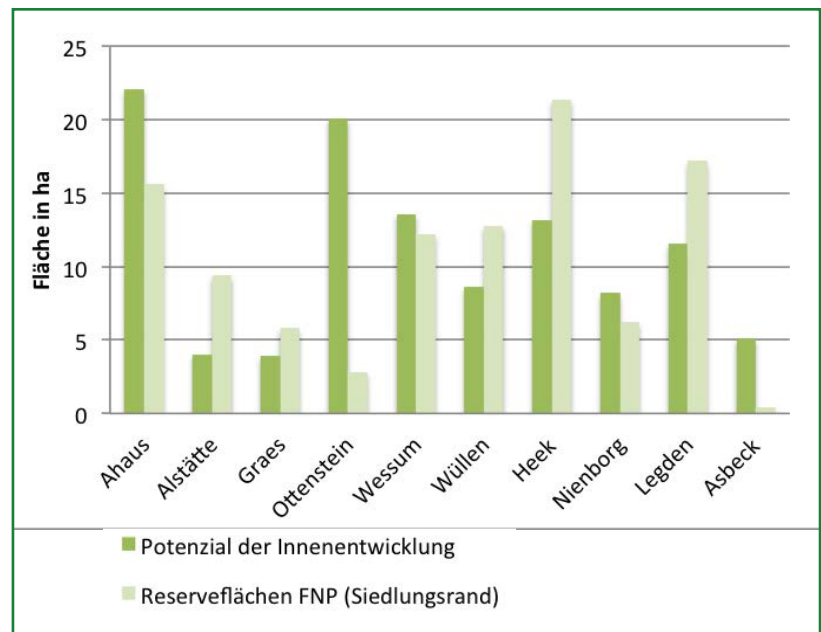
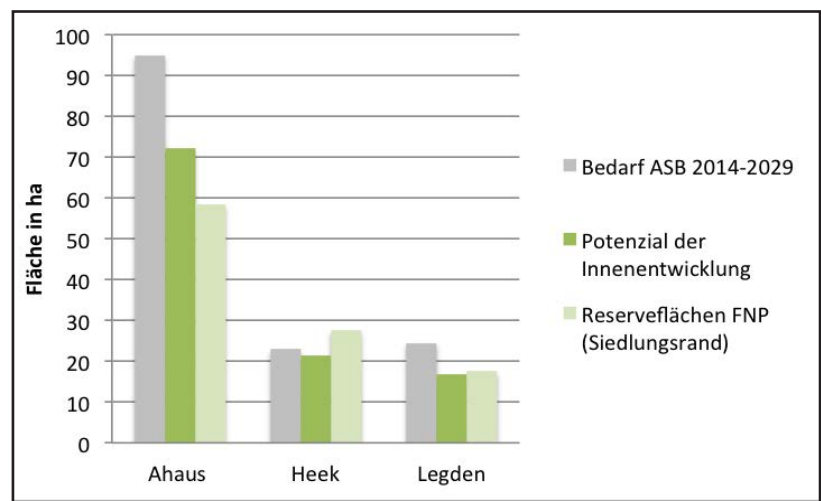


Abbildung | Vergleich Flächenbedarf, Potenzial- und Reserveflächen



## Handlungsschwerpunkte

Die Analyse zeigt die Besonderheiten eines jeden Ortsteils auf. Auf dieser Basis lassen sich ortsspezifische Handlungsschwerpunkte für das weitere Vorgehen ableiten. Als Priorität gilt es Potenzialtypen zu aktivieren, die in ausreichendem Umfang vorhan-

den sind und deren Aktivierung in den nächsten Jahren möglich erscheint. Die nachfolgenden tabellen fassen jeweils die identifizierten Potenziale zusammen und priorisieren sie. Dabei gibt es Potenziale erster (grün) und zweiter Priorität (gelb).

### Handlungsschwerpunkte in Ahaus

Die Stadt Ahaus ist durch hohe Innenentwicklungspotenziale gekennzeichnet. Dabei unterscheiden sich die einzelnen Ortsteile in ihren Potenzialen zum Teil stark voneinander (z.B. Alstätte und Ottenstein). Prioritäten für die Stadt Ahaus stellen Baulücken, Verdichtungsgebiete sowie größere unbebaute Wohnbauflächen dar. Das Gesamtpotenzial der Baulücken liegt bei 25,1 ha. Baulücken sind vor allem in Graes, Ottenstein, Wessum und Wüllen zu finden. Verdichtungsgebiete spielen vor allem in den Ortsteilen Ahaus, Ottenstein und Wessum eine Rolle. Sie bieten insgesamt ein Potenzial von 11,9 ha. Größere unbe-

baute Wohnbauflächen belaufen sich in der Stadt Ahaus auf 11,2 ha. Sie liegen zum Großteil in den Ortsteilen Ahaus, Ottenstein und Wessum. Mit insgesamt 21,4 ha bieten auch Nichtwohnnutzungen ein beachtliches Innenentwicklungspotenzial in der Stadt Ahaus. Allerdings ist die Aktivierungsmöglichkeit hier häufig eingeschränkt und nur einzelne Projekte möglich. Die Potenzialtypen Umstrukturierung und städtebauliche Neuordnung wurden nur in der Stadt Ahaus, nämlich in den Ortsteilen Ahaus und Ottenstein, identifiziert. Ihre Aktivierung sollte in Einzelprojekten verfolgt werden.

Tabelle | Handlungsschwerpunkte Ahaus

Ortsteil	Baulücken	Größere unbebaute Wohnbauflächen	Verdichtungsgebiete	Städtebauliche Neuordnung	Nichtwohnnutzungen	Umstrukturierungsbereiche	(Potenzielle) Leerstände
Ahaus	4,6 ha	4,3 ha	4,9 ha	0	8,3 ha	gebäudebezogen	keine Daten
Alstätte	2,2 ha	0,5 ha	0	0	1,3 ha	0	keine Daten
Graes	1,6 ha	0	0,5 ha	0	1,8 ha	0	keine Daten
Ottenstein	6,9 ha	2,6 ha	3,5 ha	2,7 ha	4,4 ha	0	keine Daten
Wessum	5,6 ha	3,3 ha	2,7 ha	0	2,0 ha	0	keine Daten
Wüllen	4,2 ha	0,5 ha	0,3 ha	0	3,6 ha	0	keine Daten
<b>Summe</b>	<b>25,1 ha</b>	<b>11,2 ha</b>	<b>11,9 ha</b>	<b>2,7 ha</b>	<b>21,4 ha</b>		
<b>Priorität</b>							
<b>Zusatz</b>							

### Handlungsschwerpunkte in Heek

Insgesamt ist das Innenentwicklungspotenzial in der Gemeinde Heek als hoch zu bewerten. Sie kann vorrangig Potenziale bei Baulücken und potenziellen Leerständen für die Innenentwicklung nutzen. Baulücken finden sich sowohl in Heek als auch in Nienborg zahlreich (213 mal) und bilden zusammen 14,1 ha Potenzialfläche. Auch potenzielle Leerstände gibt es in beiden Ortsteilen vergleichsweise viele. Hier geht es aktuell und

langfristig darum einen erfolgreichen Generationenwechsel zu unterstützen. Zusätzlich zu Baulücken und potenziellen Leerständen ist im Ortsteil Heek vereinzelt die Aktivierung von Potenzialen bei Nichtwohnnutzungen und Verdichtungsbereichen denkbar. Sie bieten dort zusammen 7 ha Potenzialfläche. Im Ortsteil Nienborg kann eine größere unbebaute Wohnbaufläche (0,3 ha) aktiviert werden.

Tabelle | Handlungsschwerpunkte Heek

Ortsteil	Baulücken	Größere unbebaute Wohnbauflächen	Verdichtungs-bereiche	Städtebauliche Neuordnung	Nichtwohnnutzungen	Umstrukturierungsbereiche	(Potenzielle) Leerstände
Heek	6,2 ha	0	2,8 ha	0	4,2 ha	0	55x ü60 56x ü70 26x ü80
Nienborg	7,9 ha	0,3 ha	0	0	0	0	14x ü80 15x Leerstand
<b>Summe</b>	<b>14,1 ha</b>	<b>0,3 ha</b>	<b>2,8 ha</b>	<b>0</b>	<b>4,2 ha</b>		
<b>Priorität</b>							
<b>Zusatz</b>							

### Handlungsschwerpunkte in Legden

Die Gemeinde Legden weist ein hohes Innenentwicklungspotenzial auf. Die beiden Ortsteile zeigen dabei allerdings unterschiedlich gelagerte Potenziale. Im Ortsteil Asbeck kann die Nutzung der 39 Baulücken eine Priorität bilden, während dieser Potenzialtyp im Ortsteil Legden weniger vorhanden ist (26). Eine mögliche Priorität im Ortsteil Legden stellen mit 2,3 ha größere unbebaute Wohnbauflächen dar. In beiden Ortsteilen lassen sich im Bereich potenzielle Leerstände und Nichtwohnnutzungen Innenentwicklungspotenziale nut-

zen. Bei den insgesamt 252 potenziellen Leerständen geht es vor allem darum, Leerstände zu vermeiden, indem eine Weiternutzung bestehender Gebäude forciert wird. Die Aktivierung der insgesamt 7,1 ha, die sich auf 11 Nichtwohnnutzungen verteilen, ist zu empfehlen, sofern eine der gewerblichen Nutzungen in zentraler Lage nicht mehr sinnvoll ist. Zusätzliche Innenentwicklungspotenziale lassen sich in Legden und Asbeck auch in Verdichtungsbereichen nutzen. Von diesem Potenzialtyp wurden insgesamt sieben Flächen mit 2,5 ha identifiziert.

Tabelle | Handlungsschwerpunkte Legden

Ortsteil	Baulücken	Größere unbebaute Wohnbauflächen	Verdichtungs-bereiche	Städtebauliche Neuordnung	Nichtwohnnutzungen	Umstrukturierungsbereiche	(Potenzielle) Leerstände
Legden	2,0 ha	2,3 ha	1,6 ha	0	5,7 ha	0	86x ü60 66x ü70 57x ü80
Asbeck	2,8 ha	0	0,9 ha	0	1,4 ha	0	18x ü60 19x ü70 6x ü80
<b>Summe</b>	<b>4,8 ha</b>	<b>2,3 ha</b>	<b>2,5 ha</b>	<b>0</b>	<b>7,1 ha</b>		
<b>Priorität</b>							
<b>Zusatz</b>							

## 4. Aktivierung der Potenziale

### Aktivierungsinstrumente

Die Aktivierung von Potenzialen der Innenentwicklung ist eine Herausforderung für eine zeitgemäße Stadtentwicklungskonzeption. Es gibt eine große Bandbreite von Instrumenten, die dabei zum Einsatz kommen kann. Das Spektrum reicht von harten und hoheitlichen Instrumenten bis zu weichen und freiwilligen Instrumenten. Sie sind auf unterschiedliche Zielgruppen zugeschnitten und zur Aktivierung verschiedener Potenzialtypen nutzbar.

Die nachstehende Tabelle bietet einen Überblick. Dementsprechend gilt es auch in der AHL Region den richtigen Instrumentenmix zu finden. Die Instrumente werden im Folgenden vorgestellt, wobei mit den hoheitlichen Instrumenten begonnen wird. Insgesamt sollte eine ausgewogene, den örtlichen Verhältnissen angepasste Mischung der Instrumente erfolgen und auf die Einbeziehung der Bevölkerung und der EigentümerInnen eine besonderer Schwerpunkt gelegt werden.

Tabelle | Aktivierungsinstrumente

Instrument	Potenzialtyp	Zielgruppe	Vor- und Nachteile
<b>Politische Instrumente</b>			
Kommunaler Beschluss zur Innenentwicklung	• Alle	• Politik und Verwaltung	+ Politische Basis für Verwaltungshandeln + Wirksames Zeichen nach außen
Arbeitskreis Innenentwicklung	• Alle	• Politik und Verwaltung	+ Begleitung und Steuerung der Innenentwicklung
<b>Rechtliche und steuerliche Instrumente</b>			
Baugebot	Baulücken	• EigentümerInnen	+ hohe Wirksamkeit - hoheitliche Maßnahme/Eingriff in Eigentumsrechte - sehr gute Begründung notwendig
Besteuerung ungenutzten Baulandes	• Baulücken • Größere unbebaute Wohnbauflächen	• EigentümerInnen	+ Wirksamkeit durch finanziellen Anreiz - hoheitliche Maßnahme/Eingriff in Eigentumsrechte - politische Kontroverse
<b>Finanzielle Instrumente</b>			
Städtischer Grundstücksankauf  (Zeitlich begrenzt; über Verkehrswert)	• Baulücken • Nichtwohnnutzungen • Größere unbebaute Wohnbauflächen • Verdichtungsbereiche	• EigentümerInnen • Potenzielle BauherrInnen	+ Wirksamkeit bei EigentümerInnen durch finanziellen Anreiz - Finanzieller Aufwand (evtl. langfristig rentabel) - Unklare Nachfrage
Förderung oder Kostenvorteile bei innerörtlichen Bauvorhaben	• Baulücken • Größere unbebaute Wohnbauflächen • Verdichtungsbereiche	• Potenzielle BauherrInnen	+ Wirksamkeit durch finanziellen Anreiz - Einbußen bei gemeindlichen Einnahmen
Förderung beim Kauf von Bestandsimmobilien	• Leerstand • Umstrukturierungsbereiche	• Potenzielle BauherrInnen	+ Wirksamkeit durch finanziellen Anreiz - Finanzieller Aufwand

Instrument	Potenzialtyp	Zielgruppe	Vor- und Nachteile
<b>Informative und beratende Instrumente</b>			
Baulückenkataster	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baulücken</li> <li>• Verdichtungsgebiete</li> <li>• Größere unbebaute Wohnbauflächen</li> <li>• Leerstand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• EigentümerInnen</li> <li>• Potenzielle BauherrInnen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Erleichterter Zugang zu Baulücken für Bauinteressierte</li> <li>+ Vermarktungschance für GrundstückseigentümerInnen; evtl. Vernetzung der GrundstückseigentümerInnen</li> <li>+ Monitoring-Möglichkeit für die Gemeinde</li> <li>- Aufwand der Erstellung</li> <li>- Datenschutz</li> </ul>
Informationsveranstaltungen und –materialien	• Alle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• EigentümerInnen</li> <li>• BewohnerInnen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Zielgruppenspezifische Sensibilisierung</li> <li>- langfristige Wirkung schwer einschätzbar</li> </ul>
Öffentlichkeitsarbeit (z.B. Presseberichte, Werbematerialien)	• Alle	• Öffentlichkeit (insb. EigentümerInnen und potenzielle BauherrInnen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Sensibilisierung der Öffentlichkeit für das Thema Innenentwicklung</li> <li>+ Thema im öffentlichen Diskurs</li> <li>+ Gut mit anderen Maßnahmen in Verbindung zu bringen</li> </ul>
Direkte Ansprache der EigentümerInnen	• Alle	• EigentümerInnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Stärkere Wirkung als reine Information</li> <li>- Aufwand und Kosten</li> </ul>
Beratung durch Serviceagentur/ GemeindecarchitektIn	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umstrukturierungsbereiche</li> <li>• Potenzielle Leerstände</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• EigentümerInnen</li> <li>• Potenzielle BauherrInnen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Unterstützung alter und neuer BewohnerInnen bei der Bestandsentwicklung</li> <li>+ Förderung der Aufmerksamkeit</li> <li>- Kosten</li> </ul>
<b>Beteiligende Instrumente</b>			
Planungs- oder Zukunftswerkstätten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umstrukturierungsbereiche</li> <li>• Verdichtungsgebiete</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• EigentümerInnen</li> <li>• BewohnerInnen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Sensibilisierung der BewohnerInnen</li> <li>+ Aktive Einbindung der BewohnerInnen</li> <li>+ Chance für Bestandsentwicklung/-fortnutzung</li> <li>- Unklarheit über Interesse und Motivation der BewohnerInnen</li> <li>- Herausforderung Ergebnisse weiter zu verfolgen/umzusetzen</li> </ul>
<b>Planerische Instrumente</b>			
Städtebauliche Wettbewerbe / Beispielentwürfe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Größere unbebaute Wohnbauflächen</li> <li>• Städtebauliche Neuordnung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• EigentümerInnen</li> <li>• Potenzielle BauherrInnen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ neue innerörtliche städtebauliche Qualitäten als Alternativen zu Neubaugebieten im Umland</li> <li>+ Adressbildung</li> <li>- Organisationsaufwand und Kosten</li> <li>- Umsetzung der Ergebnisse unklar</li> </ul>
Förderung Generationenwechsel durch altengerechte Angebote »Ringtausch«	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umstrukturierungsbereiche</li> <li>• Potenzielle Leerstände</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• EigentümerInnen</li> <li>• BewohnerInnen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Zukunftsfähige Ergänzung des Wohnangebots in der Gemeinde</li> <li>+ Knüpfung von Kontakten zu Wohnungsmarktteilnehmern</li> <li>- Risiko zusätzlichen Leerstands</li> </ul>
<b>Mögliche Begleitmaßnahmen</b>			
Attraktivierung des Wohnumfelds/ Ortskerns	• Alle	• Öffentlichkeit (insb. potenzielle BauherrInnen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Neue Impulse schaffen Aufmerksamkeit für das Leben im Ortskern</li> <li>+ Attraktivitätssteigerung innerörtlicher Wohnbauflächen durch Wohnumfeld und Infrastrukturen</li> <li>+ Positive Wirkung für den Ort insgesamt, nicht nur mit Blick auf Innenentwicklung</li> <li>- Finanzieller Aufwand</li> </ul>



### Politische Instrumente

Politische Instrumente beziehen sich auf Instrumente der Stadt- und Gemeinderäte. Hier sind vorrangig Beschlüsse und Arbeitskreise nennenswert.

Ein kommunaler Beschluss dient zum einen dazu die Ziele der zukünftigen Entwicklung deutlich zu artikulieren. Zum anderen bieten sie der Verwaltung eine Legitimationsgrundlage für ihr Handeln. Aus diesen Gründen kann ein kommunaler Beschluss zur Innenentwicklung, in dem sich die Stadt-/ Gemeinderäte zum Prinzip »Innen- vor Außenentwicklung« bekennen, eine wichtige Weichenstellung darstellen. Im Vorfeld der Beschlussfassung werden in der Regel politische Diskussionen geführt und Fragen geklärt. Dieser Prozess ist wichtig, um eine erfolgreiche Förderung der Innenentwicklung

zu ermöglichen, da die grundsätzliche Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit der Innenentwicklung im weiteren Prozess nicht mehr hinterfragt werden muss. Auf Basis eines politischen Beschlusses ist zielorientiertes Handeln möglich, bei dem alle Beteiligten »an einem Strang ziehen«. Politische Beschlüsse sind daher vor allem zu Beginn eines Prozesses sinnvoll.

Im weitergehenden Prozess ist die Einrichtung eines Arbeitskreises für Innenentwicklung empfehlenswert. Ein solcher Arbeitskreis kann den Verlauf den Innenentwicklungsprozesses begleiten. Dabei überprüft und unterstützt er die Verwaltungsarbeit in diesem Bereich. Er ist außerdem wichtig, um zusätzlich notwendige Beschlüsse vorzubereiten (z.B. zu kommunalen Förderprogrammen).

### Rechtliche und steuerliche Instrumente

Instrumente aus dem steuerlichen und rechtlichen Bereich zählen zu den hoheitlichen Instrumenten. Beispiele sind Baugebote oder die Besteuerung unbebauter Grundstücke. Sie eignen sich vorrangig für Baulücken und größere unbebaute Wohnbauflächen. Solche Instrumente richten sich an GrundstückseigentümerInnen.

Baugebote nach §176 BauGB sind geeignet, um EigentümerInnen unbebauter Grundstücke, für die Baurecht besteht, zu einer zeitnahen baulichen Nutzung ihrer Grundstücke zu verpflichten. So können sie verhindern, dass Grundstücke in integrierter Lage als Spekulationsobjekte genutzt werden. Baugebote beziehen sich auf Grundstücke im Bestand. Ein anderes Bild bietet sich bei neuen Baugebieten.

Hier kann über städtebauliche Verträge schon beim Grundstückskauf eine Verpflichtung zur zeitnahen Bebauung vereinbart und so einem spekulativen Kauf vorgebeugt werden.

Die Besteuerung unbebauter Grundstücke (Grundsteuer C) bietet die Möglichkeit für unbebaute Grundstücke, auf denen Baurecht besteht, Steuern zu erheben. Durch den so entstehenden finanziellen Aufwand wird der Anreiz zum Kauf von Bauland ohne Bauabsicht vermindert. Die Grundsteuer C kann allerdings nach aktueller Rechtslage von den Städten und Gemeinden in NRW nicht erhoben werden. Sie wird hier der Vollständigkeit halber genannt, da sie in der Diskussion zur Spekulationsvermeidung bei Bauland eine wichtige Rolle spielt.





Die genannten rechtlichen und steuerlichen Instrumente sind harte Instrumente mit starken Konsequenzen für GrundstückseigentümerInnen. Sie funktionieren nach dem Top-Down-Prinzip, bei dem hoheitliche Regeln mit geringer Beteiligung der Betroffenen geschaffen werden. Durch die Nutzung hoheitlicher Möglichkeiten wird eine hohe Wirksamkeit erreicht. Sie steht allerdings im Spannungsfeld

zur politischen Kontroverse um den Umgang mit privatem Eigentum. Solche Instrumente sind daher immer ausführlich zu begründen und in ihren Vor- und Nachteilen abzuwägen. In der modernen, beteiligungsorientierten Stadtplanung sollten sie nur im Ausnahmefall als letzte Instanz zum Einsatz kommen und zunächst weichere Instrumente bevorzugt werden.

### Finanzielle Instrumente

Finanzielle Instrumente fördern die Innenentwicklung, indem Anreize zur Nutzung von Grundstücken in integrierter Lage geschaffen werden. Diese Anreize können sich sowohl an EigentümerInnen als auch an potenzielle BauherrInnen richten. Finanzielle Instrumente sind flexibel einsetzbar und können sich somit auf verschiedene Potenzialtypen der Innenentwicklung beziehen. Dadurch, dass die Zielgruppe einen direkten monetären Vorteil erfährt, ist die Wirksamkeit finanzieller Instrumente in der Regel hoch. Dem gegenüber steht die finanzielle Belastung des Fördermittelgebers.

Finanzielle Instrumente auf kommunaler Ebene können als klassische Förderinstrumente implementiert werden. So ist ein Zuschuss beim Kauf von Bestandsimmobilien oder bei der Umsetzung von Bauvorhaben in integrierter Lage denkbar. Die Förderprogramme können auf unterschiedliche Potenzialtypen zugeschnitten werden. Vor allem die Leerstandsvermeidung und die Nutzung von Baulücken oder Verdichtungsbereichen lässt sich so voranbringen. Bei der Höhe der Förderung ist zwischen der finanziellen Belastung der Stadt/Gemeinde und einem spürbaren Anreiz für die Zielgruppe abzuwägen. Zielgruppe sind

bei solchen Fördermaßnahmen die BauherrInnen.

Eine andere Möglichkeit die Innenentwicklung durch finanzielle Instrumente zu fördern, besteht im städtischen Grundstücksankauf. Er dient dazu Grundstücke wieder für den Markt zugänglich zu machen, die bisher als Spekulationsobjekt zurückgehalten werden. In einem begrenzten Zeitfenster und für eine begrenzte Zahl von Grundstücken könnte den EigentümerInnen ein Verkaufspreis über dem tatsächlichen Verkehrswert angeboten werden. Die Höhe des Preiszuschlags muss für die Zielgruppe attraktiv und gleichzeitig für die Gemeinde rentabel sein. Durch dieses Instrument können Baulücken, Nichtwohnnutzungen, größere unbebaute Wohnbauflächen oder Verdichtungsbereiche aktiviert werden. Allerdings besteht für die Gemeinde das Risiko, dass nach dem Ankauf keine Nachfrage für die betreffenden Grundstücke bestehen könnte.

Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit, Fördermittel des Landes und des Bundes zu nutzen. Darauf wird in diesem Zusammenhang nicht eingegangen, da sich das vorliegende Konzept an die kommunale Ebene in der AHL Region richtet.





### Informative und beratende Instrumente

Zur Förderung der Innenentwicklung kann eine große Bandbreite informativer und beratender Instrumente eingesetzt werden. Sie sind häufig durch ihre kurzfristige Umsetzbarkeit und niedrige Hemmschwelle der erste Schritt in einem Prozess zur Förderung der Innenentwicklung.

Klassische Maßnahme im informativen und beratenden Bereich ist die Einrichtung eines Flächenkatasters. In einem solchen Kataster können potenzielle Bauherren sich über Baugrundstücke in integrierter Lage informieren. Gleichzeitig bietet es eine attraktive und einfache Möglichkeit für EigentümerInnen ihr Grundstück zum Verkauf zu präsentieren. Das Kataster kann die Potenzialtypen Baulücken, Verdichtungsgebiete, größere unbebaute Wohnbauflächen und Leerstände umfassen. Im öffentlichen Bereich eines Flächenkatasters sind nur Grundstücke sichtbar, deren Darstellung die jeweiligen EigentümerInnen zugestimmt haben. Zu Monitoringzwecken sollte die Gemeinde zusätzlich ein internes Kataster pflegen, das eine Gesamtübersicht der Innenentwicklungspotenziale bietet.

Darüber hinaus ist anzustreben, dass das Thema Innenentwicklung mit seinen Vor- und Nachteilen in die öffentliche Diskussion um Siedlungsflächenentwicklung eingebracht wird. Es sollte eine Sensibilisierung der Bürgerschaft für dieses Thema stattfinden. Dazu können Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit wie Presseartikel genutzt werden. Auch gezielte Informationsveranstaltungen und Informationsmaterialien sind zu empfehlen. Diese Instrumente sind sowohl mit allgemeinem Blick

auf die Innenentwicklung als auch mit thematischen Schwerpunkten (bspw. zum Thema leerstehende Bestandsgebäude) einsetzbar. Zielgruppe sind je nach Ausgestaltung die gesamte Bürgerschaft, eine einzelne Nachbarschaft, EigentümerInnen oder potenzielle BauherrInnen.

Insbesondere die Angst vor zu starker Verdichtung und Befürchtungen von Entwicklungshemmnissen durch weniger Neubaugebiete gilt es abzubauen. Gleichzeitig sollten die Möglichkeiten einer qualitätvollen Nachverdichtung aufgezeigt werden. Gerade Modellprojekte der Innenentwicklung sollten durch entsprechende Informationen begleitet werden.

Eine stärkere Wirkung als die genannten allgemeinen Informationsangebote besteht bei der direkten Ansprache von Zielgruppen. Eine solche Initiative ist allerdings auch mit mehr Aufwand verbunden. Die direkte Ansprache wird häufig auf EigentümerInnen fokussiert, da sie meist bekannt sind. Für eine erfolgreiche Ansprache ist eine klare Botschaft von entscheidender Bedeutung. So kann zum Beispiel die Möglichkeit der Teilnahme am Baulückenkataster, der Hinweis auf eine Veranstaltung oder auf Beratungsangebote Inhalt der Ansprache sein.

Ergänzend zu informativen Instrumenten sind Beratungsangebote eine wichtige Möglichkeit, um die Innenentwicklung zu fördern. Dazu kann eine Serviceagentur oder eine Anlaufstelle bei der Gemeinde eingerichtet werden, in der Experten (in der Regel Architekten) EigentümerInnen und potenzielle BauherrInnen beratend zur Seite stehen. Gerade die Nutzung

gebäudebezogener Potenzialtypen (potenzielle Leerstände und Umstrukturierungsbereiche) lässt sich so unterstützen. Bei Leerständen sind in der Regel Umbauten notwendig, um den Wohnansprüchen der zukünftigen BewohnerInnen gerecht zu werden. In Umstrukturierungsbereichen geht es darum große Einfamilienhäuser für mehrere Parteien nutzbar zu machen. Potenzielle BauherrInnen schrecken

möglicherweise vor dem Aufwand und den Ungewissheiten zurück, die mit solchen Umbaumaßnahmen verbunden sind. Diese Hemmschwelle kann durch ein entsprechendes Beratungsangebot reduziert werden. Das Aufzeigen von architektonischen Möglichkeiten, die Weitervermittlung an Fachleute und die Bereitstellung hilfreicher Tipps erleichtern die Nutzung gebäudebezogener Innenentwicklungspotenziale.



### Beteiligende Instrumente

Beteiligende Instrumente beziehen sich in diesem Zusammenhang auf Instrumente, bei denen BürgerInnen ihre Ideen einbringen. Dazu dienen Planungs- und Zukunftswerkstätten, die sich thematisch auf verschiedene Potenzialtypen beziehen können. In der Regel werden dabei die BürgerInnen eingebunden, die an einem Innenentwicklungsprojekt teilnehmen, bzw. dadurch betroffen sind.

Planungswerkstätten können gerade bei Verdichtungsbereichen sinnvoll eingesetzt werden. Sie haben meist einen räumlichen Bezug (z.B. ein Verdichtungsgebiet). GrundstückseigentümerInnen und NachbarInnen entwickeln dabei gemeinsam Ideen zur Nutzung der unbebauten Flächen. Die Ergebnisse einer solchen Werkstatt sind Grundlage für weitere Planungen. So kann eine von allen Betroffenen akzeptierte Lösung gefunden werden. Der Aufwand für solche Veranstaltungen ist lohnenswert.

Zukunftswerkstätten dienen dazu Fragestellungen zu behandeln, die für die zukünftige Stadtentwicklung von

Bedeutung sind. Im Zusammenhang mit Innenentwicklung und demographischem Wandel ist dies vor allem das Thema altengerechtes Wohnen. Ältere Bevölkerungsgruppen haben spezifische Wohnanforderungen, die in den klassischen Angeboten im ländlichen Raum häufig nicht zu finden sind. Für die Stadtentwicklung ist es daher von Bedeutung nachgefragte altengerechte Wohnangebote zu schaffen. Sofern diese realisiert werden, kann ein Beitrag zu einem gelungenen Generationenwechsel in den Bestandsimmobilien geleistet werden. Die Frage welche Wohnformen nachgefragt werden ist – vor allem im ländlichen Raum – noch nicht geklärt. In Zukunftswerkstätten kann die ältere Bevölkerung darauf eine Antwort geben und gemeinsam mit der Stadt Ansätze und Ideen entwickeln, wie sie in Zukunft leben möchte. Ein räumlicher Fokus kann bei solchen Zukunftswerkstätten auf Umstrukturierungsbereiche gelegt werden. Durch den Umbau großer Einfamilienhäuser ist hier beispielsweise Mehrgenerationenwohnen denkbar. Auch eine gesamtstädtische Betrachtung ist möglich.

### Planerische und bauliche Instrumente

Im Rahmen einer Innenentwicklungsstrategie sind auch planerische und bauliche Instrumente einsetzbar. Sie sind vor allem umsetzungsorientiert und daher im fortgeschrittenen Prozess zu empfehlen.

Zum einen können städtebauliche Wettbewerbe genutzt werden, um die Möglichkeiten der Innenentwicklung aufzuzeigen. Dies bietet sich vor allem für Modellprojekte an. Städtebauliche Wettbewerbe können attraktive Lösungen aufzeigen und in Gebieten, in denen eine Nachverdichtung schwierig erscheint, innovative Konzepte hervorbringen. Sie eignen sich vor allem für umfangreiche Flächen der Potenzialtypen Verdichtungsgebiete, städtebauliche Neuordnung und größere unbebaute Wohnbauflächen. Städtebauliche Wettbewerbe generieren Aufmerksamkeit und ermöglichen so nicht nur eine Sensibilisierung für Innenentwicklung, sondern auch eine Adressbildung des betrachteten Entwurfsgebietes. Um diese Wirkungen zu erzielen, muss allerdings ein entsprechender Organisations- und

Kostenaufwand eingesetzt werden.

Zu den planerischen und baulichen Maßnahmen zählt auch die Förderung des Generationenwechsels durch altengerechte Wohnangebote. Die Idee dahinter ist, dass nachgefragte Angebote geschaffen werden, die den Ansprüchen der älteren Generation gerecht werden (Barrierefreiheit, Nähe zur Nahversorgung, Betreuungsangebote etc.). Menschen, die sich für diese Wohnform entscheiden, verkaufen in der Regel ihr bisheriges Eigenheim, sodass in den Bestandsgebäuden ein Generationenwechsel stattfindet. Dieser Prozess wird häufig auch als »Ringtausch« bezeichnet. Empfehlenswert ist die Schaffung neuer, altengerechter Wohnangebote innerhalb der alternden Nachbarschaften. Dadurch sind nur kurze Umzüge und eine geringe Umgewöhnung der BewohnerInnen notwendig. Um Leerstände zu vermeiden, muss auch für zukünftige BewohnerInnen der Erwerb von Bestandsimmobilien attraktiv sein. Hierzu können weitere Instrumente eingesetzt werden (s.o.)



### Mögliche Begleitmaßnahmen

Innenentwicklung kann nur erfolgreich betrieben werden, wenn insgesamt ein attraktives Wohnumfeld besteht. Gerade die Belebung des Ortskerns, funktionierende Nachbarschaften sowie die wohnortnahe Versorgung mit Bildungs- und Nahversorgungseinrichtungen sind dabei von hoher Bedeutung.

Diese Aspekte sind wichtige Standortfaktoren bei der Bindung und Anziehung einer jungen Bewohnerschaft. Dementsprechend sind Investitionen in solche Faktoren daher für die Ortsentwicklung insgesamt sinnvoll und unterstützen gleichzeitig die Innenentwicklung.



## Strategie zur Innenentwicklung

Wie die Analyse gezeigt hat, bestehen in der AHL Region zahlreiche Potenziale der Innenentwicklung. Sie gilt es durch einen gezielten Einsatz geeigneter Instrumente zu aktivieren. Dazu wurde eine Strategie entwickelt, die auf die Potenziale in der Region abgestimmt ist. Zur Umsetzung der Strategie wurde ein Projektkoordinator für das RegionAHL Flächenmanagement eingestellt. Dieser »Kümmerer« steuert die Innenentwicklung in der AHL Region und treibt entsprechende Projekte und Instrumente voran.

Die Abbildung zum Instrumenteneinsatz zeigt die Untergliederung der Strategie

in verschiedene Bausteine. Zunächst stehen übergeordnet die politischen Instrumente. Sie bilden einen Rahmen für alle weiteren Instrumente. In einem ersten Schritt legitimiert der politische Beschluss zur Innenentwicklung den folgenden Prozess. Im weiteren Verfahren begleitet ein politischer Arbeitskreis den Einsatz der Instrumente und den allgemeinen Stand der Innenentwicklung.

Den Kern der Innenentwicklungsstrategie bildet das Tätigkeitsfeld des Kümmerers. Es umfasst vier Bausteine, in denen unterschiedliche Potenzialtypen aufgegriffen werden. Baustein 1 ist die Öffentlichkeitsarbeit.

Abbildung | Vorschlag zum Ablauf des Instrumenteneinsatzes



Hierunter fällt die Organisation von Informationsveranstaltungen ebenso wie die Erstellung von Flyern und Broschüren. Aber auch die Pflege eines Internetauftritts und Pressearbeit sind hier von Bedeutung. In diesem Baustein geht es darum, das Thema Innenentwicklung in die Öffentlichkeit zu tragen und über Modellprojekte zu berichten. Öffentlichkeitsarbeit kann sich auf alle Potenzialtypen beziehen und ist daher in ihrem konkreten Einsatz sehr flexibel.

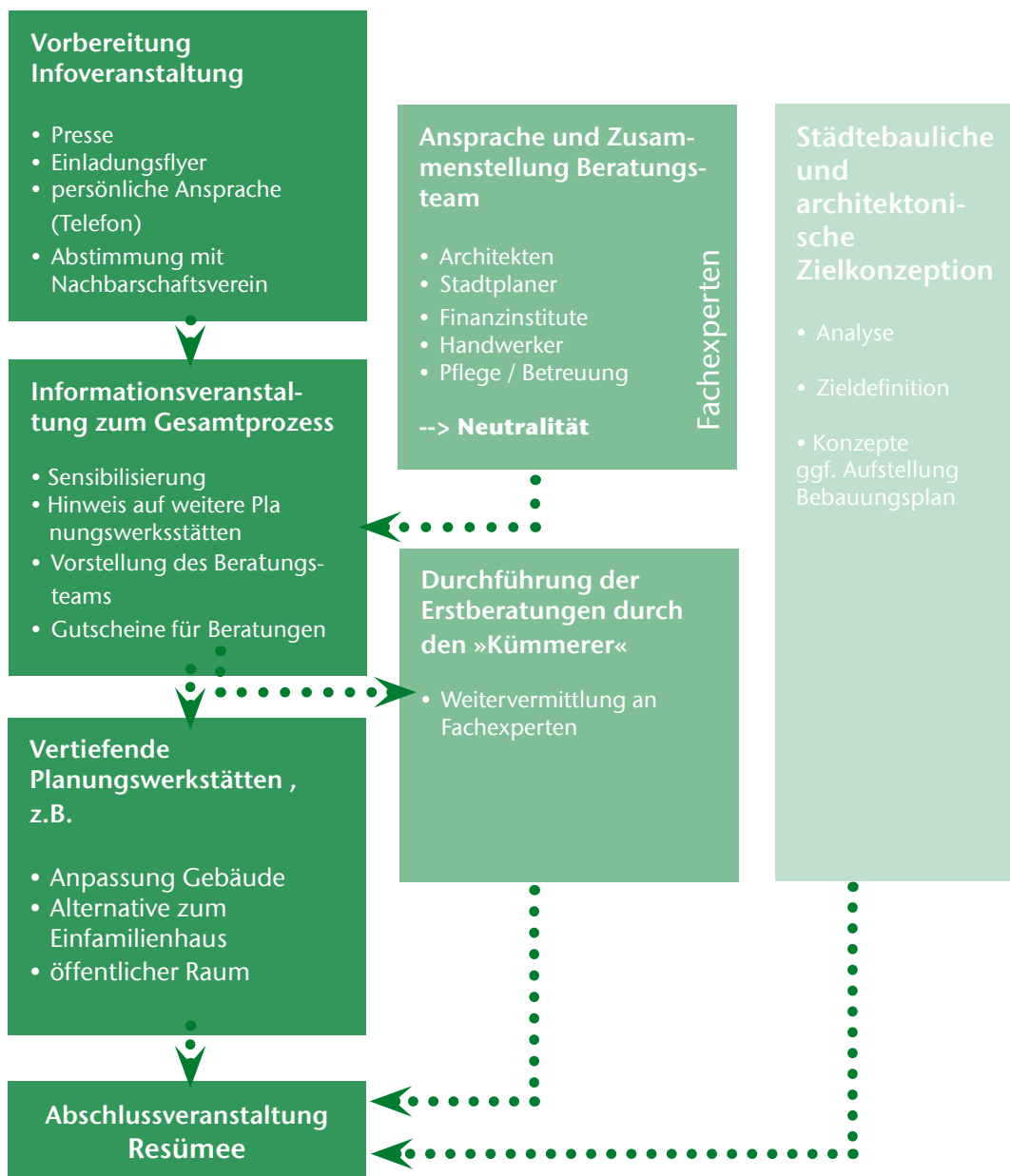
Baustein 2 präsentiert die Aktivierung von Einzelflächen. Hier werden die Potenzialtypen Baulücken, größere unbebaute Wohnbauflächen, Nichtwohnnutzungen und Leerstände behandelt. Zur Aktivierung dieser Potenziale bietet sich ein Flächenkataster an. In diesem Zusammenhang sollte der Kümmerer den direkten Kontakt zu Eigentümern suchen. Dabei kann geklärt werden, wieso Flächen unbebaut bleiben und wie hoch die Bereitschaft zur Nutzung/ zum Verkauf ist. Es ist wahrscheinlich auch Überzeugungsarbeit zu leisten. Mit Blick auf die Nichtwohnnutzungen muss geklärt werden, wo tatsächliche Umnutzungspotenziale bestehen. Durch Gespräche mit den jeweiligen NutzerInnen und EigentümerInnen besonders interessanter Flächen kann geklärt werden, ob der Standort auch langfristig für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen und geeignet ist oder ob es Überlegungen zu Schließung oder Verlagerung gibt.

Beim dritten Baustein geht es um die Nutzung von Potenzialen in bebauten Gebieten mit mehreren Grundstücken. Hier gilt es Modellprojekte umzusetzen, da eine flächendeckende Aktivierung dieser Potenziale nicht sinnvoll erscheint. So sollten einzel-

ne Verdichtungsgebiete, Umstrukturierungsbereiche und Bereiche der städtebaulichen Neuordnung ausgewählt und modellhaft behandelt werden. Diese Prozesse sind langwierig und bedürfen eines hohen Abstimmungsaufwands zwischen zahlreichen Akteuren. Dazu zählen neben den EigentümerInnen häufig auch die NachbarInnen oder öffentliche Akteure aus Politik und Verwaltung. Alle diese Akteure gilt es anzusprechen und zu koordinieren. Dabei können Maßnahmen aus der Öffentlichkeitsarbeit eingebunden werden. Ergänzend eignet sich in diesem Baustein der Einsatz von Planungs- und Zukunftswerkstätten sowie von städtebaulichen Wettbewerben, um Anregungen und Ideen für die Modellprojekte zu generieren. Auch Beratungsangebote für EigentümerInnen und potenzielle BauherrInnen können in diesem Baustein sinnvoll eingesetzt werden.

Im Anhang werden Vorschläge gemacht, welche Potenzialflächen als Modellgebiete in Frage kommen. Die folgende Abbildung zeigt einen möglichen Ablauf für die Aktivierung eines Modellgebietes der Innenentwicklung. Er ist in drei parallel laufende Handlungsbereiche unterteilt. Dies ist zum einen die Beteiligung und Abstimmung mit den BürgerInnen, zum anderen die Koordination von beratenden Fachexperten und darüber hinaus die Entwicklung einer städtebaulichen Zielkonzeption. Im Vorfeld gilt es eine Auftaktveranstaltung zu organisieren und dazu alle wichtigen Akteure zu mobilisieren. Parallel sollte das Beratungsteam zusammengestellt werden. Diesem Team gehören Architekten, Handwerker und Ingenieure an, die sich zu neutralen Beratungen der EigentümerInnen im Modellgebiet zur Verfügung stellen.

Abbildung | Ablauf eines Modellprojektes (Baustein 3)



Bei der Auftaktveranstaltung werden die Ziele der Innenentwicklung, der geplante Prozess im Modellgebiet und der Kümmerer vorgestellt. Es wird auf das Beratungsangebot hingewiesen und Gutscheine verteilt. In den Wochen nach der Veranstaltung erfolgen Erstberatungen durch den Kümmerer, der nach Bedarf an die Fachexperten weitervermittelt. Mit den BürgerInnen werden vertiefende Planwerkstätten zu verschiedenen Themen durchgeführt, wie beispielsweise

Gebäudeumbau oder Alternativen zum Einfamilienhaus. Im selben Zeitraum erfolgt parallel die Erarbeitung eines städtebaulichen und architektonischen Konzeptes. Dabei werden die Erfahrungen und Ergebnisse der Bürgergespräche und -werkstätten eingebunden. Alle drei Handlungsbereiche laufen in einer Abschlussveranstaltung zusammen, bei der die Ergebnisse des Gesamtprozesses vorgestellt werden. Begleitet wird die Aktivierung des Modellgebietes durch eine laufende

Öffentlichkeits- und Pressearbeit. Hier besteht der Bezug zu Baustein 1 der Innenentwicklungsstrategie.

Baustein 4 behandelt die Leerstandsvermeidung. Es geht darum Bestandsgebäude in Zukunft weiter zu nutzen und den anstehenden Generationenwechsel erfolgreich zu gestalten - also die Weiternutzung von Bestandsgebäuden zu fördern. Dazu gilt es die bisherigen und zukünftigen EigentümerInnen zu koordinieren. In Planungs- und Zukunftswerkstätten kann ermittelt werden, die ältere Menschen zukünftig leben möchten. Auf einer solchen Basis ist die Realisierung entsprechender Wohnangebote möglich, in denen die ältere Menschen bequem leben können. Gleichzeitig kann so ein Generationenwechsel in den Bestandsgebäuden angestoßen werden, sodass ein »Ringtausch« initiiert wird. Für die neuen EigentümerInnen sollten Beratungsangebote entstehen, um den Umbau der Bestandsgebäude zu erleichtern.

Die Darstellung verdeutlicht, dass es sich bei den Kernaufgaben des Kümmerers vorrangig um die Implementierung von weichen Instrumenten, insbesondere informativen und beratenden Instrumenten, handelt. Darüber hinaus können je nach Bedarf flankie-

rende Instrumente eingesetzt werden. Flankierende Instrumente sind vor allem Maßnahmen mit hoheitlichem Charakter (Baugebot) oder hohen Zusatzkosten (Förderprogramme). Sie müssen vertiefend ausgearbeitet und von den politischen Gremien gesondert beschlossen werden. So sollte beispielsweise bei Förderprogrammen die Höhe und Maßnahmengruppe der Förderung konzipiert werden und eine entsprechende Summe in den kommunalen Haushalt einberechnet werden. Der Kümmerer sollte für flankierende Instrumente Initiative ergreifen und die Vorbereitung koordinieren. Eine Umsetzung kann dann erst nach politischem Beschluss erfolgen.

Die Innenentwicklungsstrategie ist durch den modularen Aufbau flexibel einsetzbar. Je nach gewünschtem Handlungsschwerpunkt können die Bausteine gezielt angewendet und durch flankierende Maßnahmen ergänzt werden. Durch den regionalen Ansatz können Teile der Strategie (insbesondere Baustein 1 Flächenmanagement) vom Projektkoordinator RegionAHLes Flächenmanagement gemeindeübergreifend realisiert werden. Gleichzeitig ist eine spezifische Anwendung der Bausteine entsprechend der Handlungsschwerpunkte in den jeweiligen Gebietskörperschaften möglich.

## ... 5. Fazit

Die AHL-Region weist insgesamt ein hohes Potenzial der Innenentwicklung auf. Sie hat somit die Chance die Vorteile der Innenentwicklung zu nutzen und dadurch einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Region als attraktiver Lebens-, Arbeits-, Erholungs- und Naturraum zu leisten. Durch den innovativen, regionalen Ansatz können Synergien zwischen den Gemeinden genutzt werden. Zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale bedarf es eines gezielten Flächenmanagements. Dafür bietet dieses Konzept eine Handreichung.

Im Rahmen der Konzepterarbeitung erfolgte eine umfangreiche Bestandsaufnahme, deren Ergebnisse in den Kartendarstellung im Anhang zu sehen sind und in Kapitel 4 beschrieben werden. Auf dieser Grundlage wurden Handlungsschwerpunkte identifiziert. Dabei lassen sich innerhalb der Region einheitliche Trends und gleichzeitig ortsteilspezifisch Besonderheiten erkennen. So ist beispielsweise die Bedeutung von Baulücken und die Leerstandsvermeidung insgesamt hoch. Seltener sind in der Region die Potenzialtypen städtebauliche Neuordnung und Umstrukturierungsbereiche zu finden.

Zentraler Inhalt des vorliegenden Konzeptes ist die Strategie zur Innenentwicklung, die aufzeigt welche Instrumente zur Aktivierung der Potenziale genutzt werden können. Die Strategie ist modular strukturiert, um einen flexiblen Einsatz zu ermöglichen, der den Besonderheiten in der Region gerecht wird. Zentrale Bausteine sind die Öffentlichkeitsarbeit, die Aktivierung von Einzelflächen, Modellprojekte in bebauten Gebieten und die Leerstandsvermeidung. Dabei werden zunächst informierende, beratende, beteiligende sowie planerische Instrumente empfohlen. Ergänzend können sogenannte flankierende Instrumente eingesetzt werden. Sie sind zum Teil hoheitlichen Charakters und bedürfen zusätzlicher politischer Diskussionen und Beschlüsse.

Das vorliegende Konzept dient mit seinen analytischen Aussagen und strategischen Empfehlungen als Grundlage für die Förderung der Innenentwicklung. Die Aktivierung des hohen Potenzials wird nur in einem langfristig angelegten Prozess erfolgen können. Als ersten Schritt in Richtung Konzeptumsetzung hat die AHL-Region einen Projektkoordinator RegionAHLes Flächenmanagement eingestellt.







Projektkoordinator  
RegionAHLes  
Flächenmanagement

Daniel Czybulka

Rathausplatz 1  
48683 Ahaus  
Tel.: 02561 72433  
Fax: 02561 72 81 433  
d.czybulka@ahaus.de



Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des  
ländlichen Raums (ELER): Hier investiert Europa in die ländlichen  
Gebiete im Rahmen des "NRW-Programms Ländlicher Raum 2007-2013"