



Infobrief Flächensparmanagement Oberfranken

Nr. 02/2022

Regierung von Oberfranken
Sachgebiet 24 "Raumordnung, Landes-
und Regionalplanung"
Ludwigstraße 20, 95444 Bayreuth

Telefon: 0921/604-0
Telefax: 0921/604-41258
E-Mail: poststelle@reg-ofr.bayern.de
Internet: www.regierung.oberfranken.bayern.de



Einführung

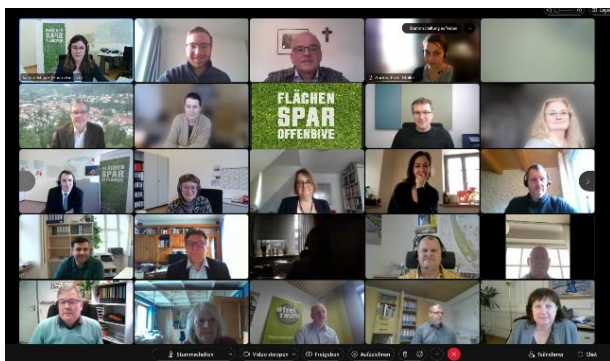
Sehr geehrte Damen und Herren,

in der zweiten Ausgabe des Infobriefs im Jahr 2022 blicken wir auf die beiden Online-Veranstaltungen des Flächensparmanagements im Februar und März zurück. Außerdem stellen wir Ihnen die Quartiersentwicklung „Alte Spinnerei“ zur Revitalisierung einer Industriebrache in Mainleus vor. Dazu haben wir ein Interview mit Bürgermeister Robert Bosch geführt.

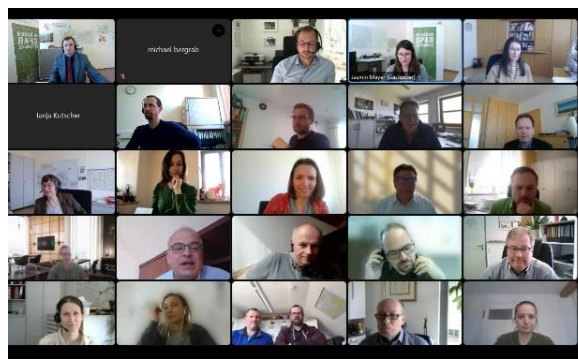
Viel Spaß beim Lesen wünschen Ihnen Ihr/e Flächensparmanager/in

Michael Birnbaum und Jasmin Mayer

Rückblick: Veranstaltungen des Flächensparmanagements



© Regierung von Oberfranken



© Regierung von Oberfranken

Die Veranstaltungsreihe *"Flächensparen in Oberfranken - Grundlagen und Werkzeuge einer flächenschonenden Gemeindeentwicklung"* des Flächensparmanagements der Regierung von Oberfranken hat zum Ziel, praktisch anwendbare Strategien und Instrumente für eine flächenschonende und zukunftsorientierte Gemeindeentwicklung aufzuzeigen.

In der Auftaktveranstaltung am 22.02.2022 ging es um das Thema Flächenmanagement und Folgekosten. Vor rd. 90 Teilnehmern berichtete Bürgermeister Hanngörg Zimmermann über das Flächenmanagement der Gemeinde Gößweinstein (Landkreis Forchheim) sowie dessen Vorteile und Nutzung im kommunalen Alltag. Zum anderen stellte Dr. Sabine Müller-Herbers von Baader Konzept als Innenentwicklungsexpertin die von der Bayerischen Staatsregierung kostenlos bereitgestellten Instrumente "Flächenmanagement-Datenbank" und "Folgekostenschätzer" vor.

In der zweiten Veranstaltung am 24.03.2022 trafen sich rund 110 Teilnehmer, um sich über das Thema Baulandaktivierung zu informieren. Bürgermeisterin Christiane Meyer aus Ebermannstadt (Landkreis Forchheim) zeigte eindrucksvoll auf, wie eine konsequente Nutzung der Instrumente des BauGB die Innenentwicklung und Baulandaktivierung unterstützen kann. Anschließend gab Dr. Volker Salm vom Büro Salm & Stegen wertvolle Hinweise und Anregungen über Kommunikationsstrategien, Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit im Flächenmanagement.

Im Juli geht es weiter mit dem Thema Fördermöglichkeiten. Hierzu werden wir Sie rechtzeitig informieren. Alle Beiträge unserer Veranstaltungen finden Sie auf der [Webseite des Flächensparmanagements der Regierung von Oberfranken](#) unter der Rubrik "Veranstaltungen".

Markt Mainleus, Landkreis Kulmbach



© Markt Mainleus

Einwohner: 6.470 (Stand: 30.06.2021)

Gesamtfläche: 49,5 km²

Das Grundzentrum Mainleus liegt als zweitgrößte Landkreisgemeinde westlich von Kulmbach. Im Jahr 2018 hat die Gemeinde ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) mit vorbereitenden Untersuchungen beschlossen, um neue Perspektiven zu entwickeln, die Innenentwicklung voranzutreiben und städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Seit 2017 gibt es mit Unterstützung des Städtebauförderungsprogrammes "Soziale Stadt" zudem ein Quartiersmanagement. Dieses unterstützt eine flächenschonende, auf Innenentwicklung gerichtete Ortsentwicklung und fungiert als Schnittstelle zwischen Verwaltung sowie Bürgerinnen und Bürgern, die Interesse an der Weiterentwicklung der Gemeinde haben.

Darüber und insbesondere über die laufende Revitalisierung der innerörtlich gelegenen Industriebrache "Alte Spinnerei" haben wir mit Bürgermeister Robert Bosch gesprochen:

Innenentwicklung schafft Mehrwert: Ein Interview mit Bürgermeister Robert Bosch zur "Alten Spinnerei"

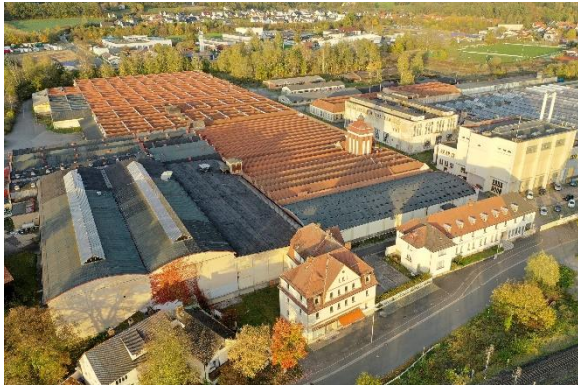
Welche Rolle spielen Flächensparen und Innenentwicklung in Mainleus?

Als meine kommunalpolitische Laufbahn vor ca. 10 Jahren begann, dachte ich, dass es die Aufgabe der Kommunalpolitik ist, immer neue Gewerbe- und Wohngebiete auszuweisen. Mittlerweile bin ich aber davon überzeugt, dass es wichtig ist, Innenentwicklung zu betreiben, also den Gebäudebestand und Baulücken zu nutzen und zu schauen, ob man nicht Flächen im Außenbereich schonen kann. Daher steht das Thema bei uns mittlerweile an erster Stelle. Im Frühjahr 2021 haben wir dazu einen Selbstbindungsbeschluss als Gemeinde gefasst.

Welche Motivation treibt Sie an?

Flächensparen ist eine der größten Herausforderungen in Bayern, daher müssen auch die Gemeinden ihren Beitrag dazu leisten und diese haben mit der Bauleitplanung das wichtigste Instrument in der Hand. Es ist auch eine einfache Rechenaufgabe: wir werden nicht mehr Menschen in unserer Region, aber trotzdem wird mehr Fläche verbraucht. Daher passt etwas in der Rechnung nicht. Es ist auch ein Stück weit ein Einsatz für die Natur und Landschaft, die unsere Region ausmacht und die wir nicht mehr hätten, wenn wir den Flächenverbrauch nicht eindämmen.

Das brachliegende Industriegebiet "Alte Spinnerei" im Ortskern von Mainleus mit einer Fläche von ca. 14 ha soll weiterentwickelt werden. Eine so große Industriebrache stellt eine Gemeinde vor große Herausforderungen. Wie gingen / gehen Sie dabei vor?



© Markt Mainleus: Gebiet der "Alten Spinnerei" von oben

Nach dem Erwerb des Geländes wurde ein Architekten-Wettbewerb vorbereitet. Die Regierung unterstützte den Planungswettbewerb von Anfang an; es sollte nicht die erstbeste, sondern die beste Lösung gefunden werden. Der Wettbewerb erfolgte mit Bürgerbeteiligung und dauerte etwa ein Jahr. Am Ende stand ein Nutzungsmix aus Wohnen, gemischten- und gewerblichen Nutzungen sowie Grünflächen. Wir sind der Überzeugung, eine sehr gute Lösung für das Gelände gefunden zu haben. Dabei reißen wir nicht alles ab, sondern erhalten, modernisieren und nutzen alte Industriehallen weiter. Diese gehören auch zu unserer Geschichte, da der Betrieb den Ort maßgeblich geprägt hat. Daher werden Teile davon erhalten und so graue Energie weiter genutzt.

Von der Vorgehensweise her sind wir momentan an dem Punkt, dass auf dem Baufeld, dort wo es notwendig ist, abgerissen und entsiegelt wird. Die ersten Maßnahmen sind die Parkanlage und die verkehrliche Erschließung. Danach gehen wir Schritt für Schritt weiter vor.

Welche Untersuchungen und / oder Machbarkeitsstudien gab es dazu?

Der städtebauliche Architekten-Wettbewerb wurde parallel zur ISEK-Erstellung durchgeführt. Somit wurde auch ein Begleitbüro beauftragt, die Auslobung, mit relevanten Themen wie der Bürgerbeteiligung, vorzubereiten. Das Ergebnis ist dann auch in das Entwicklungskonzept eingeflossen. Danach wurden für die zu

erhaltenden, denkmalgeschützten Gebäude Machbarkeitsstudien in Auftrag gegeben.



© Regierung von Oberfranken: Modell des Gebiets

Welche Nutzungen für den Bereich Wohnen sind auf dem Gelände geplant?

Geschosswohnungsbau und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zur Miete sind auf jeden Fall geplant, klassische Einfamilienhäuser wird es nicht geben. Dafür ist die zentrale, innerörtliche Lage zu wertvoll. Teilweise werden die vorhandenen Hallen erhalten und damit "experimentelle Wohnformen" umgesetzt. Für den Wohnungsbau sind dann u.a. Studentenwohnungen, barrierefreie Wohnungen sowie Mehrgenerationenwohnen angedacht.

Welche Nutzungen für den Bereich Gewerbe sind auf dem Gelände geplant?

Es wird eingeschränktes Gewerbe aufgrund der Emissionssituation geben, da bereits bestehende oder geplante Wohnungen nebenan sind. Zudem Einzelhandelsnutzungen, aber in moderatem Umfang. Industrie, also produzierendes Gewerbe, wird es aber nicht geben, sondern nur "urbane Räume" mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe. Eine Erlebnisgastronomie im alten Kesselhaus ist auch angedacht. Das Gebäude- sowie weitere erhaltene Gebäude- sollen gleichzeitig für kulturelle Nutzungen zur Verfügung stehen, z.B. Ausstellungen, Messen, Veranstaltungen oder ein Bürgerhalle. Weiter sind Möglichkeiten einer Gebäudenutzung wie ein Hotel, shared space Büros oder eine Indoor-Sporthalle angedacht.

Welche Nutzungen für den Bereich Grünflächen sind auf dem Gelände geplant?

Es gab den Wunsch nach viel Grün, daher ist eine Parkanlage geplant. Das beinhaltet ein Stück weit

Entsiegelungsmaßnahmen, da dort die Gebäude abgerissen werden. Somit kann auch Wasser wieder versickern oder verdunsten und trägt dadurch zur Kühlung bei. Diese Gedanken sind alle bei der Planung mit eingeflossen. Gleichzeitig hat der Park auch eine schöne Aufenthaltsqualität und eine zentrale Funktion für alle Bewohner im Gebiet.



© Regierung von Oberfranken: momentaner Zustand des Gebiets der "Alten Spinnerei"

Welche Förderungen nutzen Sie für das Projekt?

Wir nutzen einige Förderprogramme: von vormals der "Förderoffensive Nordostbayern" über "Innen statt Außen" der Städtebauförderung und dem "Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm" bis hin zum Bundesprogramm "Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren". Außerdem nutzen wir für die Grünflächen das Bundesprogramm "Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel". Wenn man sich genau mit seiner Gemeinde beschäftigt und diszipliniert vorgeht, dann hat man bereits Konzepte vorbereitet und kann sich schnell auf ein neues Förderprogramm bewerben.

Wer sind wichtige Partner bei dieser großen Aufgabe?

Zum einen der Bereich Städtebau der Regierung von Oberfranken, da diese uns fachlich gut beraten haben. Sie haben uns nicht nur bei den Förderanträgen geholfen, sondern uns auch den Weg zu qualitätsvollen Planungskonzepten gewiesen. Die Planer sind dann der zweite große Partnerbereich, mit qualitätsvoller Planung und Beratung. Zur Beratung zählt auch das Quartiersmanagement, das uns seit einigen

Jahren zur Seite steht und unterstützt. Und dann sind zum anderen auch noch Architekten und Landschaftsarchitekten wichtige Partner, deren Wissen benötigt wird.

Was sind die Auswirkungen des Projektes auf die übrige Siedlungsentwicklung von Mainleus?

Der Bereich "Tiefe Äcker", ist unbebaut und seit Ende der 1990er Jahre im Flächennutzungsplan als Gewerbe- und Mischgebiet vorgesehen. Im Zuge der Innenentwicklung geben wir nun Projekten wie der "Alten Spinnerei" Vorrang und nehmen die andere Fläche aus dem Flächennutzungsplan heraus. Dieser Prozess hat gerade gestartet und wird planerisch begleitet. Außerdem ist zu beobachten, dass durch den Impuls des Projekts innerörtlich Baulücken von Privatleuten bebaut wurden, u.a. mit Mehrgeschosswohnungsbau zur Miete. Es wurden auch Gebäude saniert und wieder bewohnbar gemacht. Das Projekt wirkt sich somit positiv auf die Gemeinde und Bürger aus.

Welche weiteren Vorhaben beim Thema Innenentwicklung planen Sie für die Zukunft?

Ein Innenentwicklungskonzept wird gerade erarbeitet und das ISEK wird fortgeschrieben. Dadurch erhoffen wir uns auch weitere Impulse zum Thema Innenentwicklung. Neben dem ISEK sollen für unsere vielen kleineren Ortsteile Gemeindeentwicklungskonzepte mithilfe des Amtes für ländliche Entwicklung erarbeitet werden, um die Innenentwicklungspotenziale auch dort zu untersuchen. Außerdem soll ein Flächenmanagement ins Leben gerufen und eine Datenbank dafür aufgebaut werden. Somit können die noch vorhandenen Leerstände und Baulücken gemanagt werden. Weiter sollen Einzelprojekte, wie die leerstehende Gaststätte am früheren Marktplatz, umgesetzt und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Weitere Informationen zu dem Projekt finden Sie unter [Markt Mainleus: Quartiersentwicklung „Alte Spinnerei“](#) sowie im Filmbeitrag ["Boden gut machen"](#) der Sendung plan b vom ZDF, in der u.a. das Projekt der "Alten Spinnerei" in Mainleus (ab Min. 5:50) vorgestellt wird.

Mehr zum Thema



Flächenrecycling leistet einen wichtigen Beitrag zur Verringerung der Flächenneuinanspruchnahme. Der Ratgeber "[Chance Flächenrecycling - Zukunft ohne Altlasten](#)" des Bayerischen Landesamts für Umwelt zeigt Lösungswege für Gemeinden und Investoren auf.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt dokumentiert auf einer [interaktiven Karte](#) gelungene Beispiele aus Bayern, bei denen vormals industriell, gewerblich oder militärisch genutzte Flächen nach längerer Zeit des Brachliegens wieder einer Nachnutzung zugeführt wurden.



Sehen - Lesen - Informieren

Im [Filmbeitrag "Weyarn – Vom Mut zur Veränderung"](#) der Reihe "Unter unserem Himmel" des BR geht es um die Entwicklung eines neuen Wohngebiets mit Bürgerbeteiligung im ländlichen Raum.



In der neuen ressortübergreifenden [Broschüre der Flächensparoffensive](#) werden von Statistiken bis hin zu Praxisbeispielen zahlreiche Aspekte des Flächensparens aufgegriffen und anschaulich dargestellt.

Am **14.05.2022** findet der Tag der Städtebauförderung statt. Unter www.tag-der-staedtebaufoerderung.de sind alle teilnehmenden Städte und Gemeinden mit ihren interessanten Veranstaltungen und Führungen auf einer interaktiven Karte dargestellt.



Beim [Nachhaltigkeitskongress "Zukunft denken – nachhaltig bauen"](#) geht es u.a. um energie- und ressourcensparendes Bauen. Die Veranstaltung findet in **Berlin und online** (hybrid) vom **13.06. bis 14.06.2022** statt und kann **kostenlos** besucht werden.

In der Veranstaltungsreihe [Bauland mobilisieren und schaffen – Strategien und Instrumente für mehr Wohnungsbau](#), geht es u.a. um unterschiedliche Wege der Baulandentwicklung sowie Instrumente des BauGB zur Innenentwicklung. Die **kostenlose** Veranstaltung findet vom **20.06. bis 21.06.2022** in **Bamberg** statt.



Online-Befragung Oberfranken 2022



Wir bedanken uns ganz herzlich bei mehr als 110 Städten und Gemeinden für die rege Teilnahme an unserer Online-Befragung zu den Themen Siedlungsentwicklung und Flächenmanagement.

Wir werden die Antworten in den kommenden Wochen auswerten und Sie zu gegebener Zeit darüber informieren.