

Innenentwicklung im Wetteraukreis

Digitales Potenzialflächenkataster Aktueller Umsetzungsstand



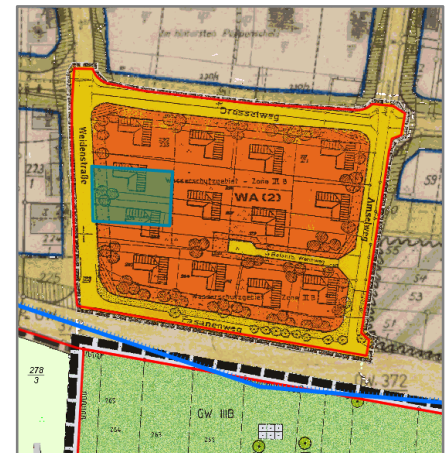
Handlungsbasis, gesicherte Rechtsgrundlagen

- Auftrag aus dem hessischen KOA-Vertrag Bündnis 90/Die Grünen und CDU für die 20. Legislaturperiode
 - Bereitstellung eines computergestützten Tools zur Erfassung und Digitalisierung von Innenentwicklungsflächen als digitales Potentialflächenkataster. Grundsatz „gemeinsam mit den Kommunen“.
- § 200 Abs. 3 BauGB

Die Gemeinde kann sofort oder in absehbarer Zeit bebaubare Flächen in Karten oder Listen auf der Grundlage eines Lageplans erfassen, der Flur- und Flurstücksnummern, Straßennamen und Angaben zur Grundstücksgröße enthält (Baulandkataster).

Potenzialflächenkataster

- Ziel: Innenentwicklung, Wohnraum schaffen, Flächen sparen
- Nachweis von Siedlungsflächenreserven für Wohnen und Gewerbe
 - innerhalb von Ortslagen, die für eine Bebauung geeignet sind, und
 - außerhalb von Ortslagen, die noch nicht bebaut sind, für die jedoch ein rechtskräftiger B-Plan vorliegt





Potenzialflächenkataster

- **Baulücken** = unbebaute, von Gebäuden umgebene Fläche in Bauplatzgröße
- **Brachflächen** = aus der Nutzung gefallene Gewerbe- oder Wohnsiedlungsfläche
- **Flächen mit hohem Entwicklungspotenzial** = Fläche die auf Grund Ihrer Größe und Lage für eine Wohn,- Misch oder Gewerbegebietsentwicklung geeignet ist
- **Geringfügig Genutzte Fläche** = Fläche, deren bauliche Nutzung unter 10% der Flächengröße liegt
- **Gebäudeleerstände** (Nachweis für Dorfentwicklung)

Technisches Grobkonzept gemäß Leistungsbeschreibung vom 26.11.2021

Geodatendienste

des Landes

ALKIS
ATKIS
Luftbilder

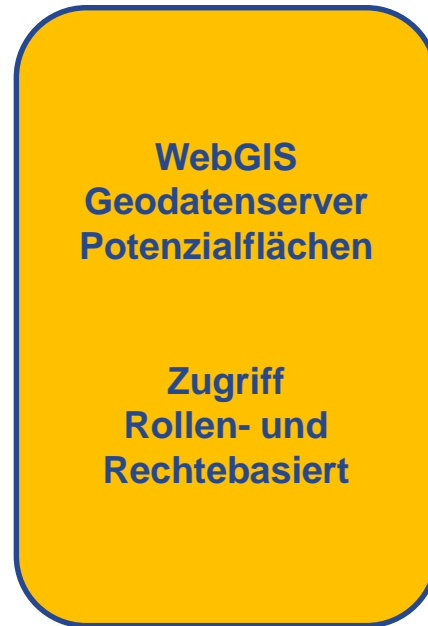
Reg-Plan

Schutz-
gebiete

Sonstige

der Kommune

F-Plan
B-Plan



Stadt / Gemeinde

- **Lese- und Schreibrechte**
- Digitalisierungsfunktion
- Mobile Datenerfassung
- Analysewerkzeug

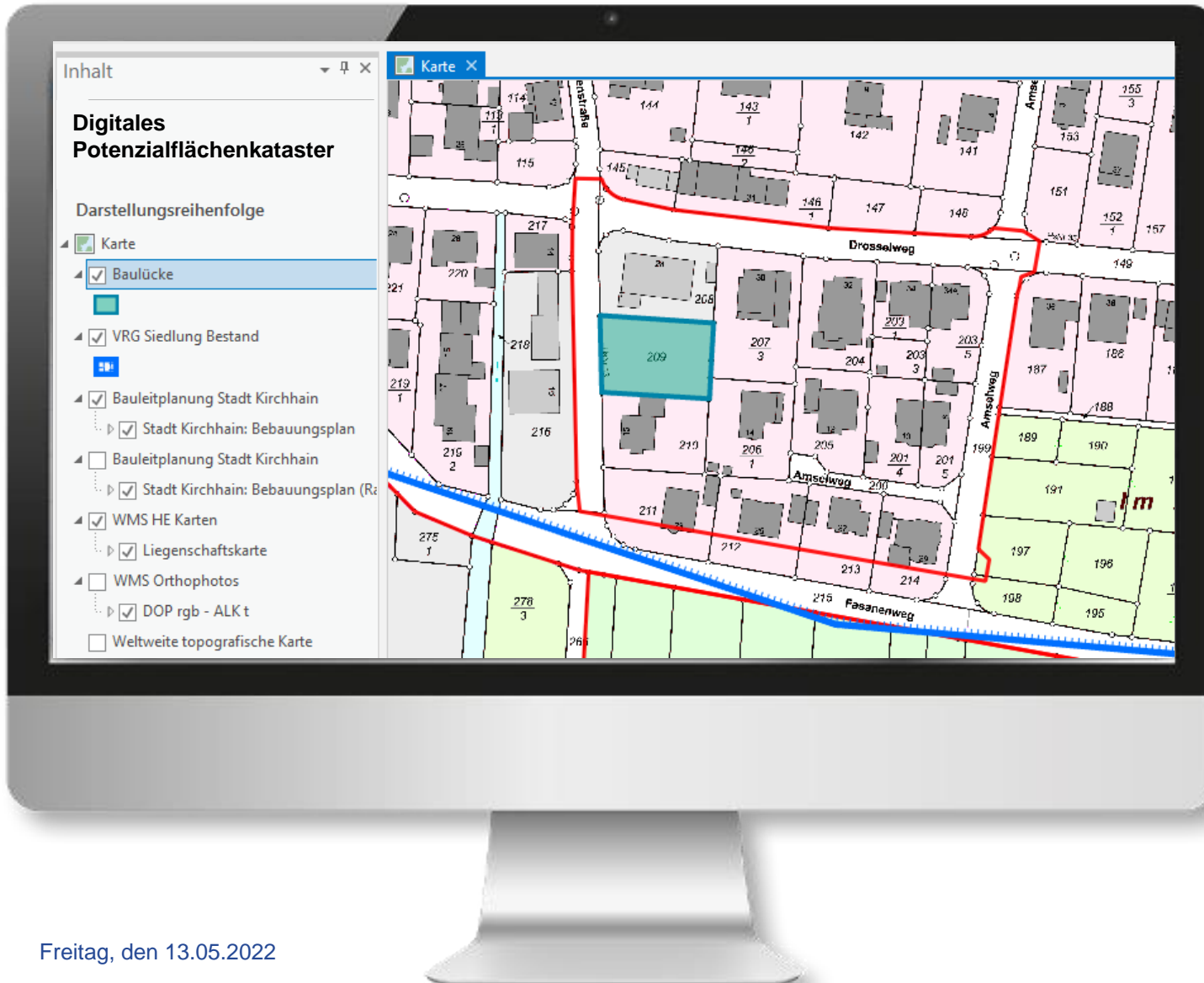
Landesplanung, Regionalplanung, Landkreise

Falls datenschutzrechtlich möglich!

- **Leserechte**
- Analysewerkzeug



Webbasierendes Geoinformationssystem



- Kenntnis über Lage und Sachattribute vorhandener Potenziale
- Luftbilder, Topographische Karten, Liegenschaftskarte
- Flächennutzungs- und Bebauungspläne
- Smarte Erfassungswerkzeuge auch vor Ort (Responsive Design)
- Filter- und Suchfunktionen
- Auswertemöglichkeiten mittels Tabellen und Diagrammen



Potenziale - Attribute

Was wird erfasst?

- Regierungsbezirk, Landkreis, Gemeindegrenznummer, Gemeinde, Fläche, Ortsteil, Straße (tlw. automatisiert aus ALKIS)
- Art der Potenziale: Baulücke, Brachfläche, Fläche mit hohem Entwicklungspotenzial, Geringfügig genutzte Fläche
- Lage: beplanter/unbeplanter Innenbereich, Außenbereich
- B-Plan oder F-Plan mit Nutzungsart (Wohnbaufläche, Gemischte Fläche, Gewerbliche Fläche, Sonstiges)
- Eigentümer: Privat oder Öffentlich, Ist Eigentümer zum Verkauf bereit? Ja/Nein, etc. - Keine Eigentümerdaten!

Potenzial – Attribute keine Eigentümerdaten

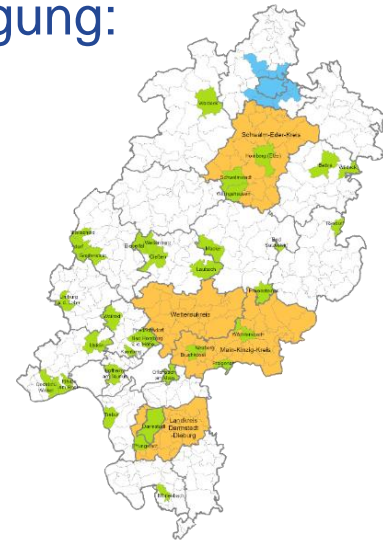
Potenzialflächenkataster - Potenziale

Bezeichnung	Inhalt	Definition	Bemerkung	Kategorie
ID	eindeutige Identifikationsnummer			automatisiert
Regierungsbezirk	Name des Regierungsbezirkes			automatisiert
Landkreis	Name des Landkreises oder kreisfreie Stadt			automatisiert
Gemeinde	Name der Stadt / Gemeinde			automatisiert
GKZ	Gemeindekennziffer		Zur Filterung bei Abfragen ohne GIS, nach RegBez, LK und Gemeinde (z.B. Wesertal = 633033, 6=RegBez Kassel, 633=LK Kassel)	automatisiert
Fläche	Flächeninhalt in [m ²]			automatisiert
Ortsteil	Name des Ortsteils / Gemarkung		Freitextfeld, da nicht automatisiert ableitbar	Pflichtattribut
Straße/Lagebezeichnung	Name der Straße oder Lagebezeichnung		Freitextfeld	Pflichtattribut
Hausnummer				optional
Art der Potenzialfläche	Baulücke <input type="checkbox"/>	Unbebaute, von Gebäuden umgebene Fläche in Bauplatzgröße Aus der Nutzung gefallene Gewerbe- oder		
	Brachfläche <input type="checkbox"/>			
	Fläche mit hohem Entwicklungspotenzial <input type="checkbox"/>			
Lage	Geringfügig genutzte Fläche <input type="checkbox"/>			
	beplanter Innenbereich <input type="checkbox"/>			
Lage	unbeplanter Innenbereich <input type="checkbox"/>			
	Außenbereich <input type="checkbox"/>			

Bezeichnung	Inhalt	Definition	Bemerkung	Kategorie
Lage im VRG Siedlung (Bestand)	Ja <input type="checkbox"/>		Angabe ob eine Potenzialfläche vollständig, teilweise oder nicht innerhalb eines Vorranggebietes Siedlung Bestand gem. rechtskräftigem Regionalplan liegt	Pflichtattribut
	teilweise <input type="checkbox"/>			
	Nein <input type="checkbox"/>			
Lage im VRG Industrie und Gewerbe (Bestand)	Ja <input type="checkbox"/>		Angabe ob eine Potenzialfläche vollständig, teilweise oder nicht innerhalb eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe Bestand gem. rechtskräftigem Regionalplan liegt	Pflichtattribut
	teilweise <input type="checkbox"/>			
Art des Plans	B-Plan oder FNP <input type="checkbox"/>		Maske erscheint automatisch, s.o., abhängig von Lage	optional
	Name / Bezeichnung des B-Plans <input type="checkbox"/>			
Datum	Datum - Inkrafttreten des B-Plans <input type="checkbox"/>			optional
Nutzungsart	W <input type="checkbox"/>	W = Wohnbaufläche M = Gemischte Baufläche G = Gewerbliche Baufläche S = Sonstiges	Ergänzend können optional weitere Differenzierungen ausgewählt werden. Bei Auswahl von W, M, G oder S erscheint eine weitere Maske, s.u.	Pflichtattribut
	M <input type="checkbox"/>			
	G <input type="checkbox"/>			
	S <input type="checkbox"/>			
Eigentümer	Privat <input type="checkbox"/>			Pflichtattribut
	Öffentlich <input type="checkbox"/>			
Mobilisierung	Ja <input type="checkbox"/>		Ja, wenn der Eigentümer zum Verkauf oder zur Entwicklung der Fläche bereit ist. Nein, wenn ein Hindernis der Entwicklung des Grundstücks entgegensteht.	Pflichtattribut
	Nein <input type="checkbox"/>			
Mobilisierungsmaßnahmen	Datum der letzten Anfrage beim Eigentümer <input type="text" value="18.01.2"/>		Wann wurde zuletzt eine Anfrage beim Eigentümer bzgl. Verkaufsabsicht durchgeführt? Datum im Kalender auswählen	Pflichtattribut
Dokumentation	Dokumentation der getroffenen Maßnahmen <input type="checkbox"/>		Welche Maßnahmen zur Mobilisierung wurden getroffen? Chronologie für Regionalplanung, Freitextfeld	optional
Grund / Hindernis	Eigentümerblockade <input type="checkbox"/>		Liste erweiterbar	Pflichtattribut
	Fehlende Erschließung <input type="checkbox"/>			
	Altlasten <input type="checkbox"/>			
	Sonstiges <input type="checkbox"/>			
Bearbeitungshinweise	Hinweise zu den Potenzialflächen, Arbeitsvermerke, z.B. „Fotos müssen noch aufgenommen werden“ <input type="checkbox"/>		Freitextfeld	optional

Zusammenarbeit mit Kommunen

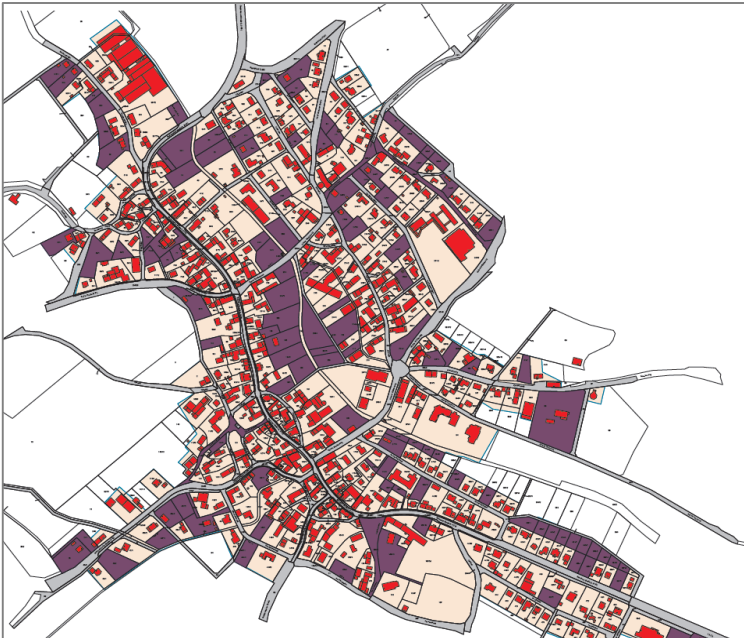
- 12.12.2020 Infoschreiben an alle Hessischen Städte und Gemeinden
- Im Jahr 2021 - 4 Workshops unter kommunaler Beteiligung:
 - Abfrage der kommunalen Interessen
 - Erörterung von Erhebungsmerkmalen, Flächengrößen, Definitionen
 - Die Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG) unterstützt bei der automatisierten Erstermittlung von Potenzialen.
 - Pilothaft wurde bei 10 Modellkommunen auf Basis des Katasters Potenziale mit verschiedenen Parametern ermittelt.
 - Die Kommunen prüfen – Optimierung der Berechnungen



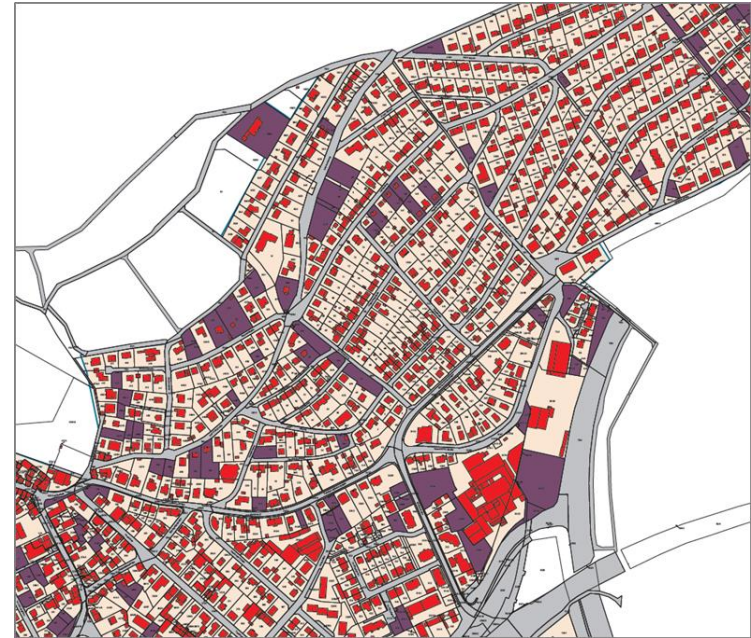
Zusammenarbeit mit Kommunen

- Festlegung der Eingangsparameter für die Erstermittlung:
Fläche > 250 m², Bebauungsanteil < 10 %

Beispiel Freiensteinau



Beispiel Wächtersbach





Vorteile für die Kommunen

- Im Gegensatz zur Insellösung keine Kosten für Betrieb, Updates, Systempflege
- Erstermittlung möglicher Potenziale durch die HVBG
- Kenntnis über Lage und Sachattribute vorhandener Potenziale
- Luftbilder, Topographische Karten, Liegenschaftskarte, Flächennutzungs- und Bebauungspläne
- Abwägungsgrundlage für die geplante Siedlungsentwicklung
- Nachweis, z.B. im Rahmen von B-Plangenehmigungsverfahren
- Generieren von Listen, statistischen Berichten
- Ggf. Export zu Immobilienportalen, z.B. OpenImmo (Datenschutz!)

Vergabeverfahren / Umsetzung

- 01.12.2021 Leistungsbeschreibung für die Vergabe der Anwendung fertiggestellt
- EU-weites Vergabeverfahren startete Anfang Januar 2022
- Die Angebotsauswertung erfolgte im Mai 2022
- Das Vergabeverfahren steht jetzt kurz vor dem Abschluss
- Beginn der Umsetzung sofort nach Vertragsabschluss
- Ende 2022 erster Prototyp für Modellkommunen
- Ab 2023 Regelbetrieb
- Finanzierung durch Digitalisierungsmittel des Landes Hessen



Datenschutz

Abstimmung mit Hessischem Beauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit (HBDI) hinsichtlich:

- Leserechte für die Landes- und Regionalplanung und Landkreise
- Art der Erfassung der Leerstände (**Falls datenschutzrechtlich möglich!**), die im Rahmen des Förderprogramms Dorfentwicklung erhoben werden sollen, HMUKLV ist eingebunden
- Freitextfelder, die u.a. für Bearbeitungshinweise, Ortsteilnamen und Straßen-/Lagebezeichnung wichtig sind
- Spannungsfeld: **Gesellschaftliche Ansprüche an die Planung Flächensparen/Klimaschutz vs. Datenschutz**

Weiteres Vorgehen

- Information der Modellkommunen bzgl. aktuellem Sachstand
- Abschließende Klärung bzgl. Datenschutz
- Optimierung der Erstermittlung der Potenziale durch HVBG (z.B. Nutzungsarten) und Durchführung
- Einbindung der Modellkommunen in die Testphase bei der Systementwicklung



Kontakt

Martina Winsberg-Koch
Referat
„Planungsinformationen, Prognosen, Statistik, HLG“
Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden

Tel.: +49 (611) 815 2921
Fax: +49 (611) 815 49 2921
E-Mail: martina.winsberg-koch@wirtschaft.hessen.de
www.wirtschaft.hessen.de
www.landesplanung.hessen.de