

# Innenentwicklung im Wetteraukreis

## Digitales Potenzialflächenkataster Aktueller Umsetzungsstand



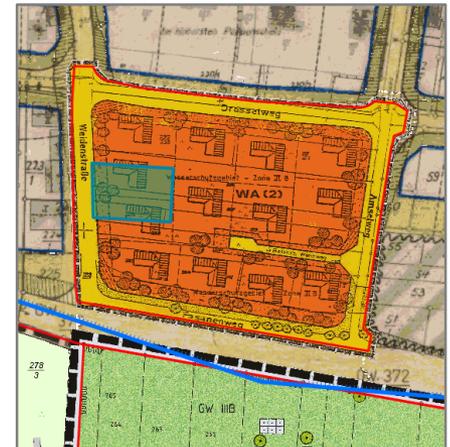
## Handlungsbasis, gesicherte Rechtsgrundlagen

- 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

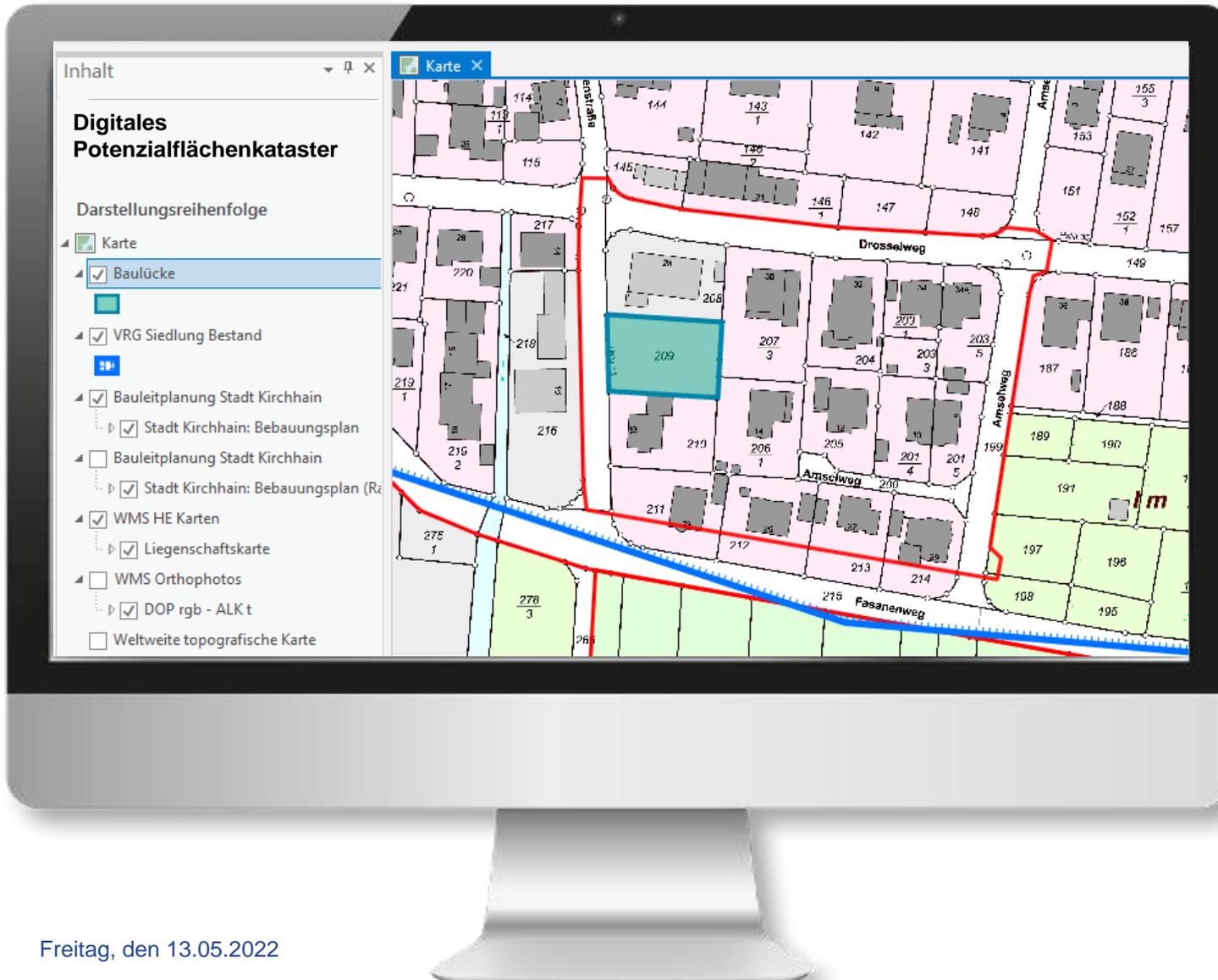
Internet

## 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 <sup>2</sup> ]			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"/>			

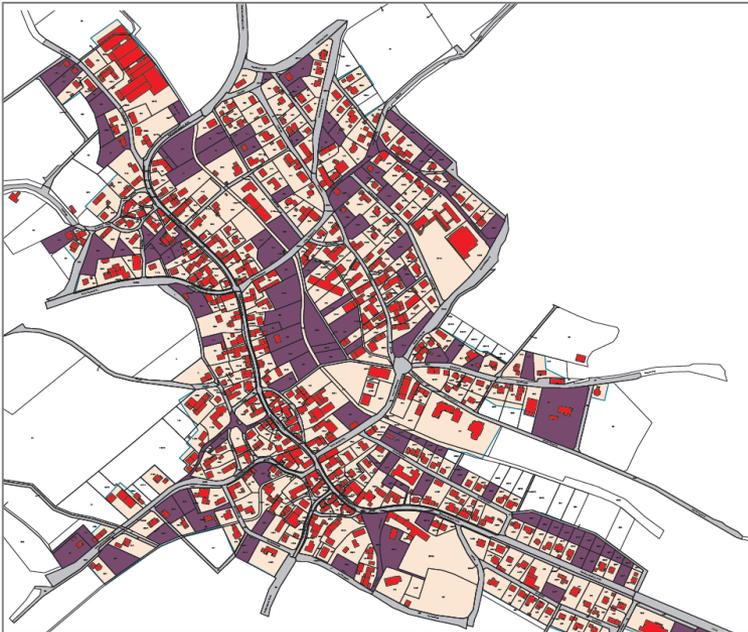
Bezeichnung	Inhalt	Definition	Bemerkung	Kategorie
Lage im VRG Siedlung (Bestand)	Ja <input type="checkbox"/>		Angabe ob eine Potenzialfläche vollständig, teilweise oder nicht innerhalb eines Vorranggebietes Siedlung Bestand gem. rechtskräftigem Regionalplan liegt	Pflichtattribut
	teilweise <input type="checkbox"/>			
	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	Nein <input type="checkbox"/>		Maske erscheint automatisch, s.o., abhängig von Lage	optional
	B-Plan oder FNP			
Name	Name / Bezeichnung des B-Plans			optional
Datum	Datum - Inkrafttreten des B-Plans			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 18.01.2 <input type="text"/>		Wann wurde zuletzt eine Anfrage beim Eigentümer bzgl. Verkaufsabsicht durchgeführt? Datum im Kalender auswählen	Pflichtattribut
Dokumentation	Dokumentation der getroffenen Maßnahmen		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“		Freitextfeld	optional



# Zusammenarbeit mit Kommunen

- Festlegung der Eingangsparameter für die Erstermittlung:  
Fläche > 250 m<sup>2</sup>, 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](mailto:martina.winsberg-koch@wirtschaft.hessen.de)  
[www.wirtschaft.hessen.de](http://www.wirtschaft.hessen.de)  
[www.landesplanung.hessen.de](http://www.landesplanung.hessen.de)