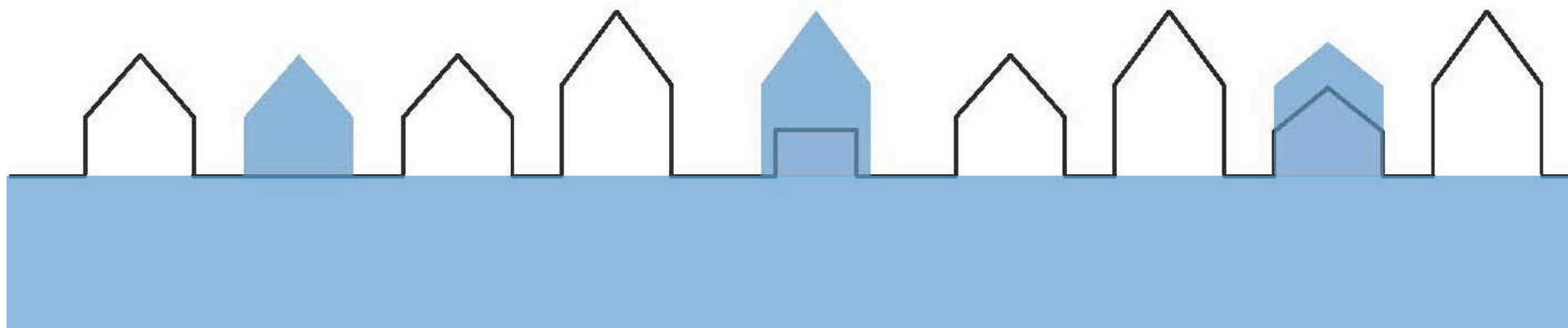




INNENENTWICKLUNG

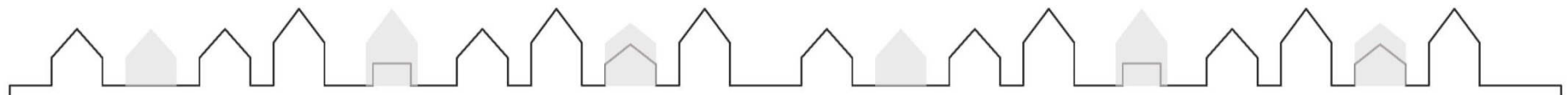
**Markt Höchberg
Bürgerinformation
am 15.10.2019**





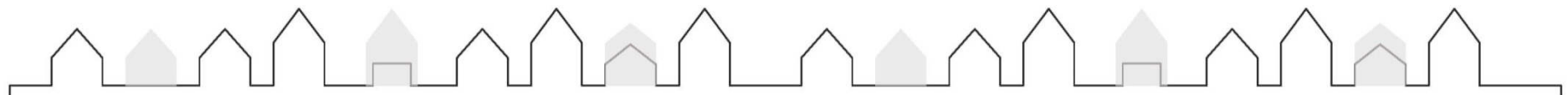
Wozu dient das „Handlungskonzept Innenentwicklung“?

- Kein umfassendes, fachübergreifendes Ortsentwicklungskonzept für die Gemeinde,
- **sondern speziell zur Erfassung von Flächenpotenzialen**, die für eine (intensivere) Nutzung geeignet sind
- Aufzeigen von Möglichkeiten zur Aktivierung der Flächen
- Anstoßen eines Denkprozesses für den zukünftigen Umgang mit Flächenpotenzialen (Naturhaushalt, Artenschutz, Klimawandel...)



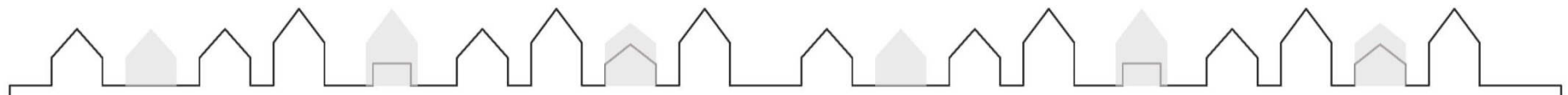


- A** Ergebnisse der Analyse
- B** Handlungskonzept Innenentwicklung
- C** Umsetzung der Innenentwicklung





A Ergebnisse der Analyse

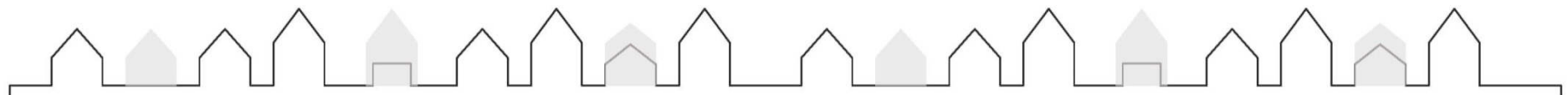


Innenentwicklung in Höchberg

WEGNER
STADTPLANUNG



Warum Innenentwicklung?

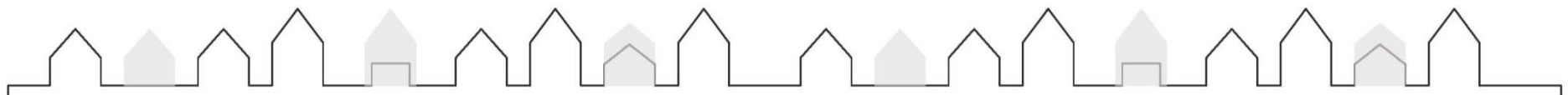


Innenentwicklung in Höchberg

WEGNER
STADTPLANUNG



Ausdehnung der Siedlungsfläche in den vergangenen Jahrzehnten



Innenentwicklung in Höchberg

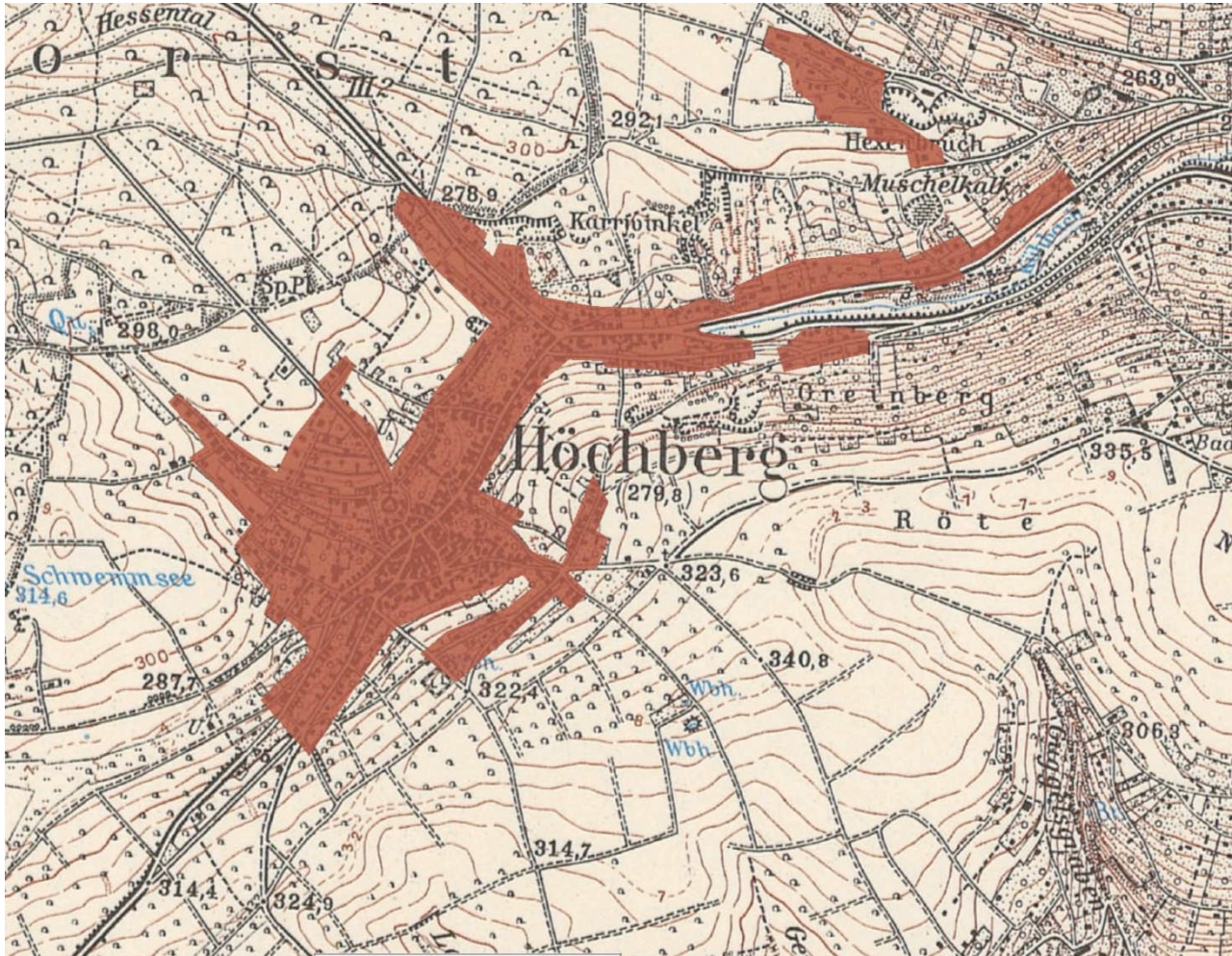
WEGNER
STADTPLANUNG

Warum Innenentwicklung?



1956

ca. 62 ha
ca. 4.700 EW
ca. 76 EW/ha



Innenentwicklung in Höchberg



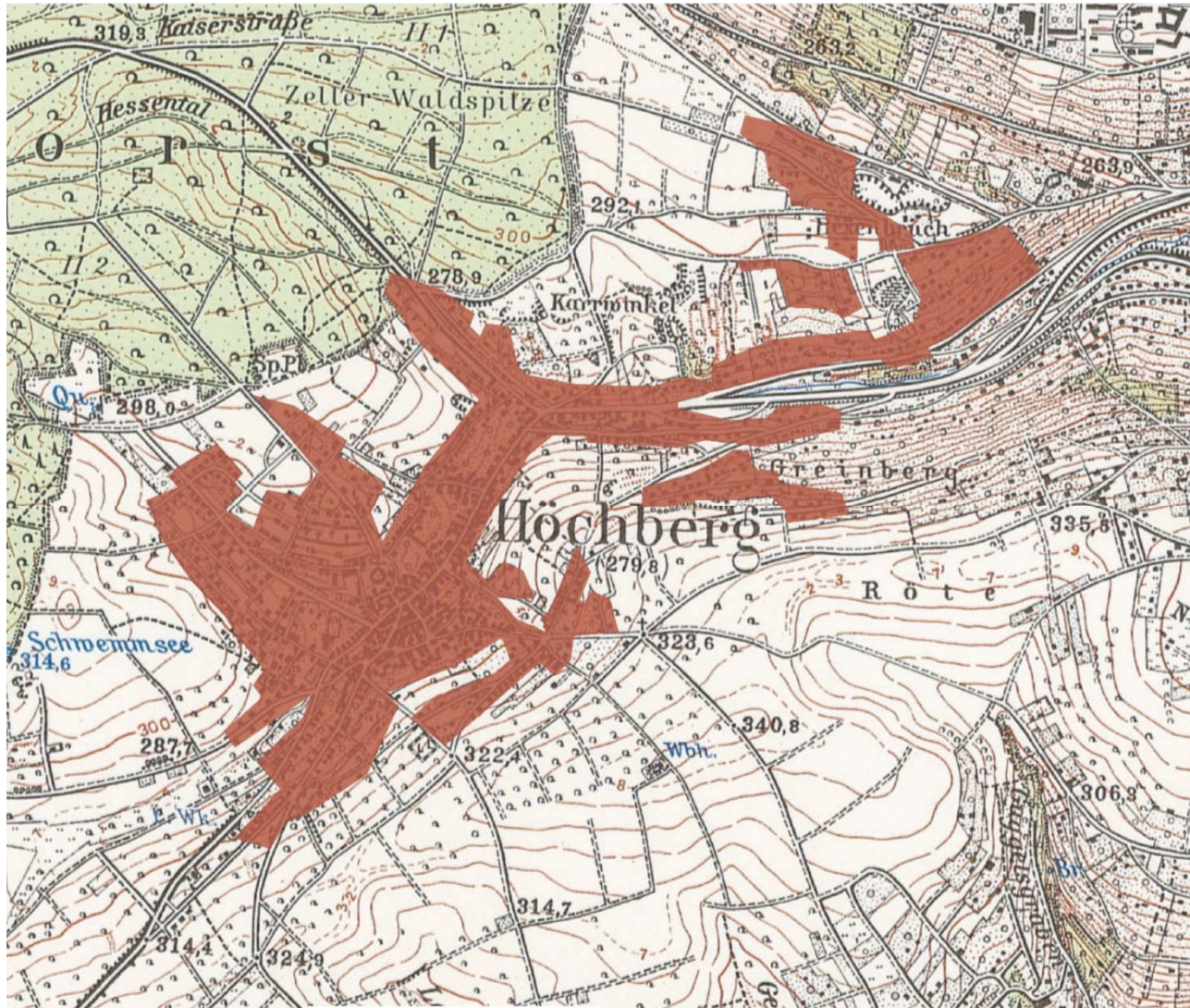
WEGNER
STADTPLANUNG

Warum Innenentwicklung?



1968

ca. 79 ha
ca. 5.400 EW
ca. 68 EW/ha

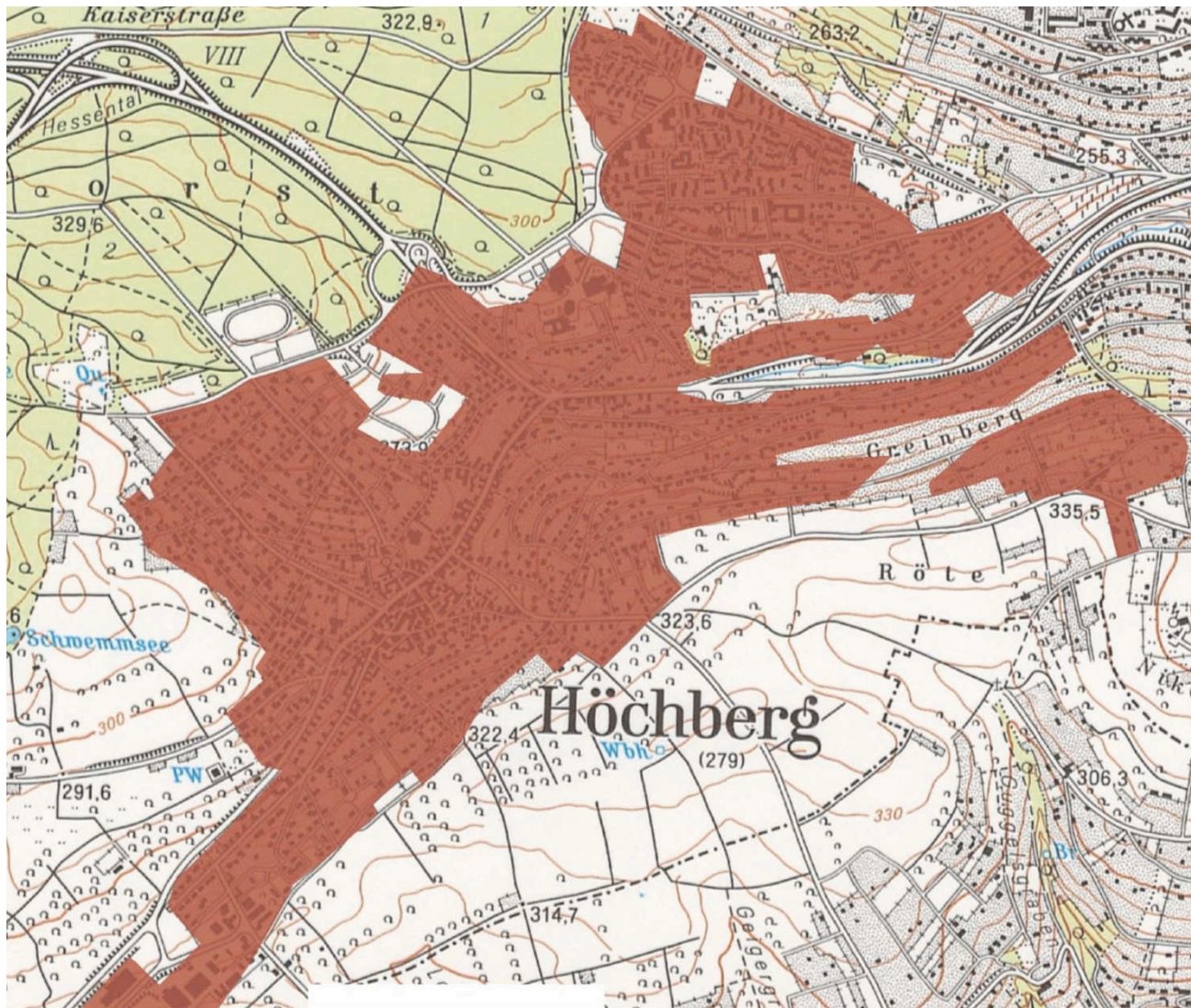


Innenentwicklung in Höchberg



WEGNER
STADTPLANUNG

Warum Innenentwicklung?



1989

ca. 193 ha

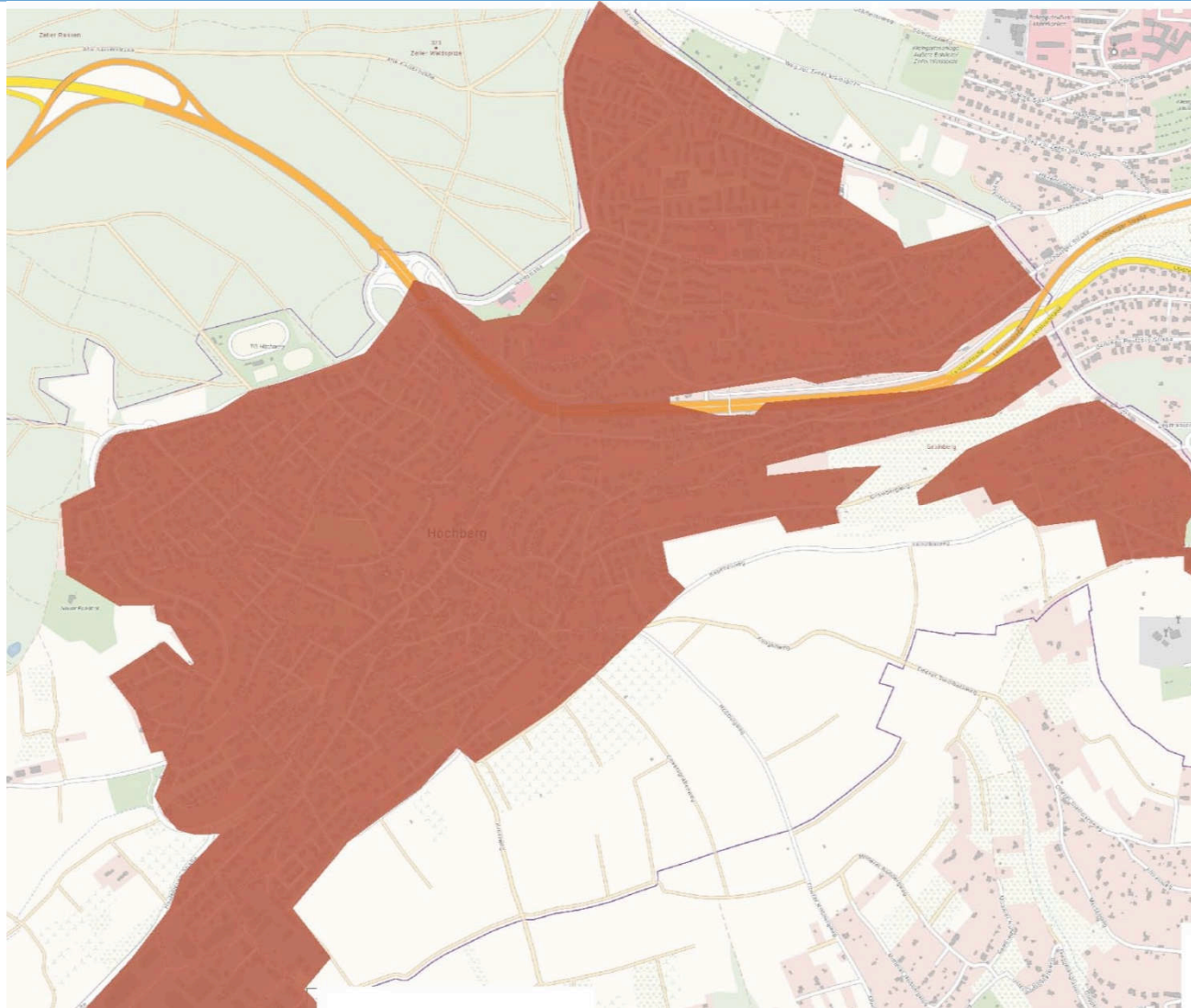
ca. 9.000 EW

ca. 47 EW/ha

Innenentwicklung in Höchberg

WEGNER
STADTPLANUNG

Warum Innenentwicklung?



aktuell

ca. 250 ha

ca. 9.300 EW

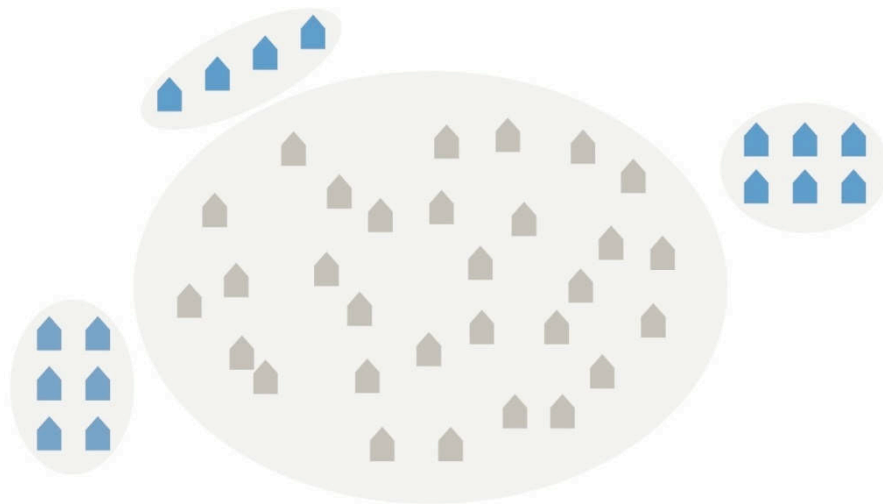
ca. 37 EW/ha

Innenentwicklung in Höchberg



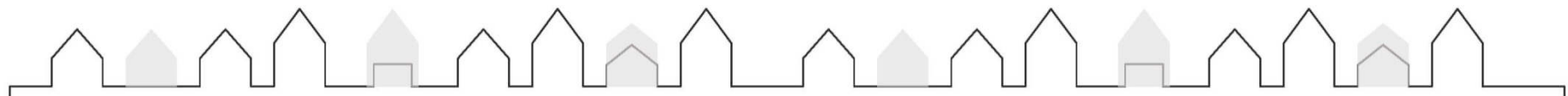
**WEGNER
STADTPLANUNG**

Innenentwicklung - Außenentwicklung

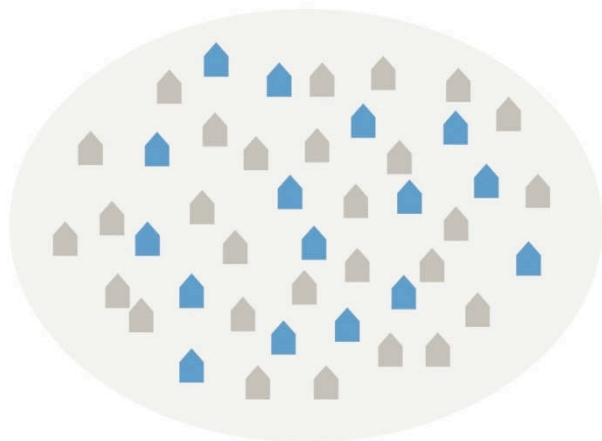


- neue Baugebiete am Ortsrand
 - erheblicher Landschaftsverbrauch
 - Kosten für Infrastruktur (z.B. Kanäle)
 - längere Wege, mehr Verkehr
 - Verlust an freier Landschaft
 - Belastung für zukünftige Generation
- **nicht nachhaltig**

Außenentwicklung

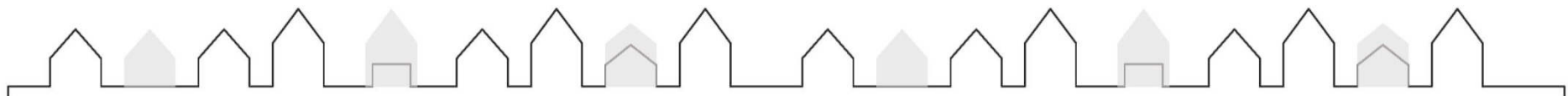


Innenentwicklung in Höchberg



- Innenentwicklung = Nutzung der Möglichkeiten im Bestand
- Einsparung von Fläche
- kompakte Siedlungsfläche

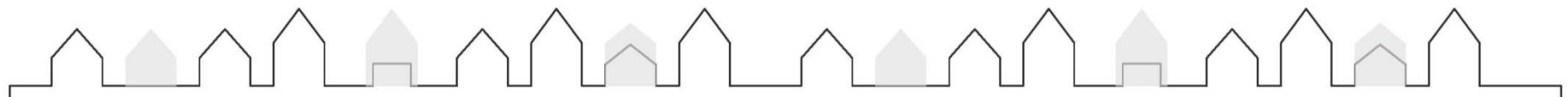
Innenentwicklung



Innenentwicklung in Höchberg



Welche Vorteile hat Innenentwicklung?



Innenentwicklung in Höchberg

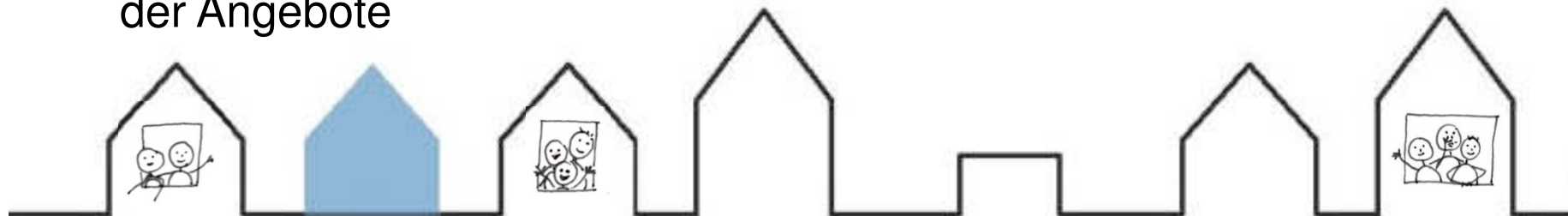
WEGNER
STADTPLANUNG

Vorteile der Innenentwicklung?



Attraktive und vitale Ortskerne

- Bewahrung des gewachsenen, kompakten Ortsbildes
- Belebung und Aufwertung des Ortskerns
- Stärkung der Gemeinschaft durch eine ausgewogene Altersstruktur im Quartier
- Sicherung der Geschäfte und Dienstleistungen im Ortskern durch eine hohe Freqentierung der Angebote



Innenentwicklung in Höchberg

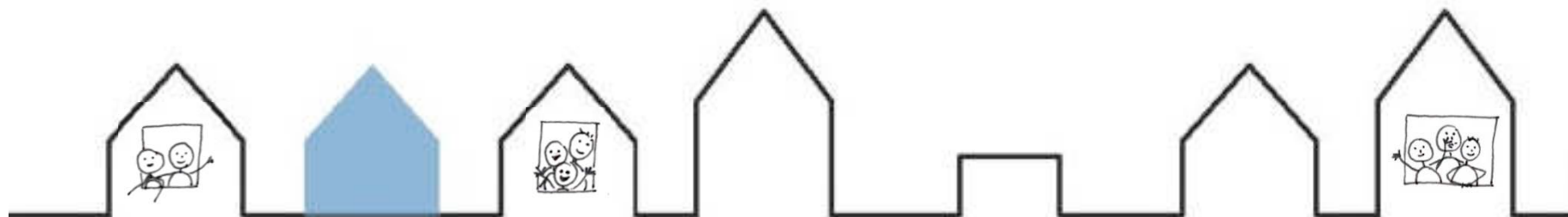
WEGNER
STADTPLANUNG

Vorteile der Innenentwicklung?



Kurze Wege

- fußläufige Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, medizinischer Versorgung und Rathaus
- Lebensmittelversorgung und Gastronomie ebenfalls schnell erreichbar
- aus diesen Gründen weniger Verkehrsaufkommen



Innenentwicklung in Höchberg

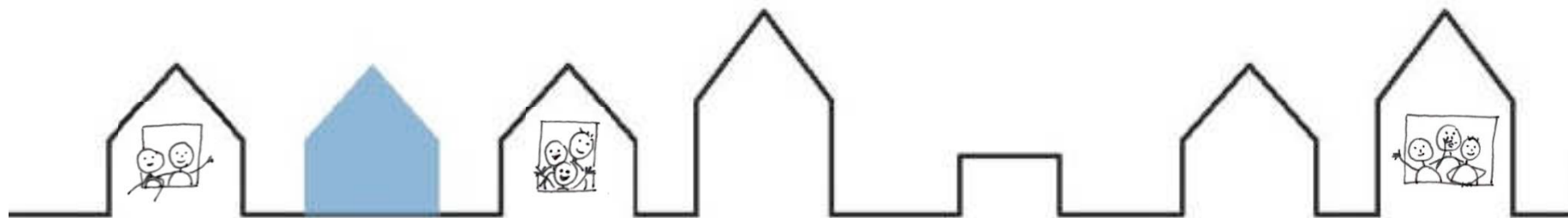
**WEGNER
STADTPLANUNG**

Vorteile der Innenentwicklung?



Natur und Landschaft

- ökologisch wertvolle Landschaft am Siedlungsrand wird erhalten
- ortsnahe Erholungsqualitäten werden erhalten
- kurze Wege in die Natur



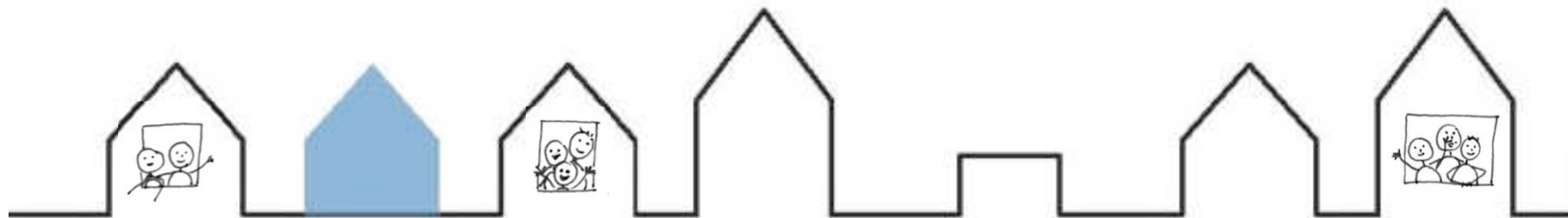
Innenentwicklung in Höchberg

Vorteile der Innenentwicklung?



Kosten

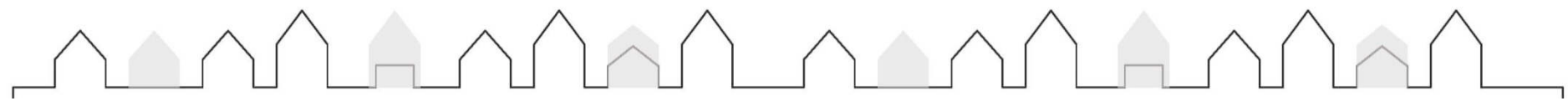
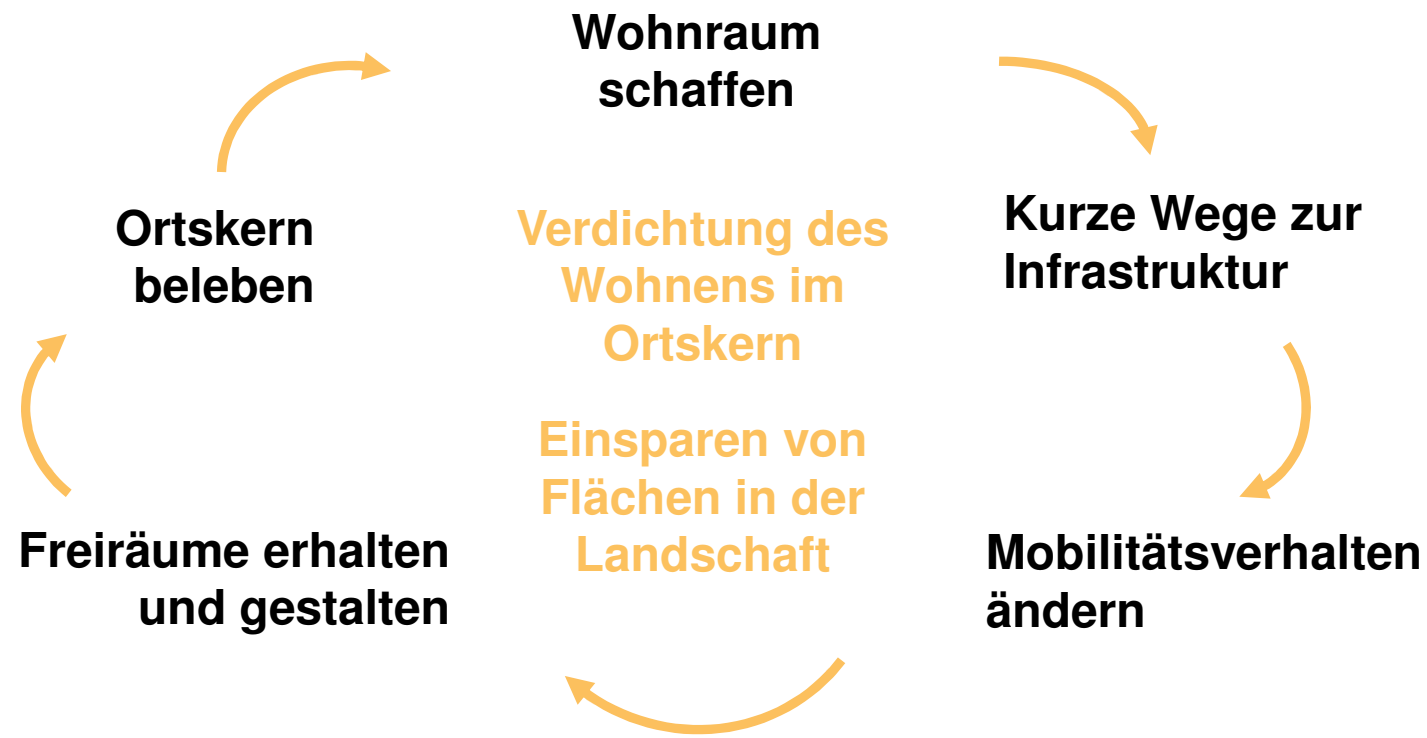
- Kosteneinsparung durch effiziente Versorgungsstrukturen
- keine neuen Erschließungsmaßnahmen
- Langfristig geringere Unterhaltskosten



Innenentwicklung in Höchberg

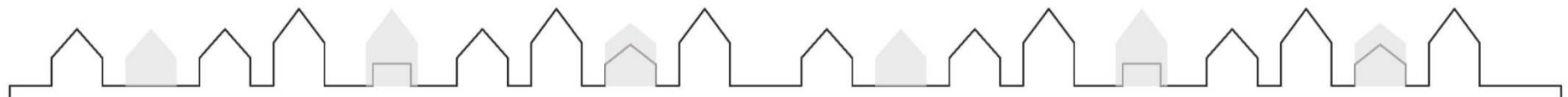


Innenentwicklung





Potenzialflächen- kartierung



Innenentwicklung in Höchberg

WEGNER
STADTPLANUNG

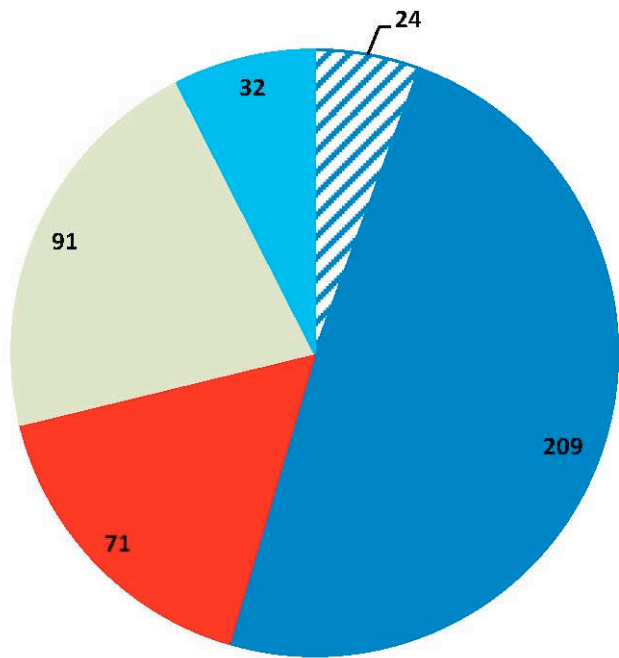
Potenzialflächen in Höchberg



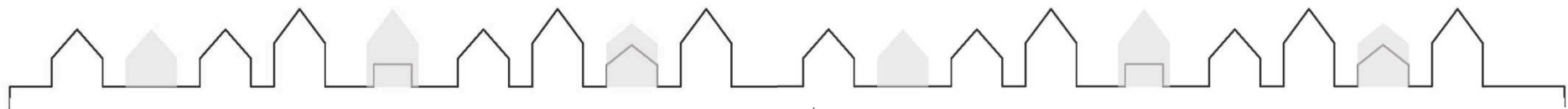
Potenzialflächen in Höchberg



Anzahl der Potenzialflächen



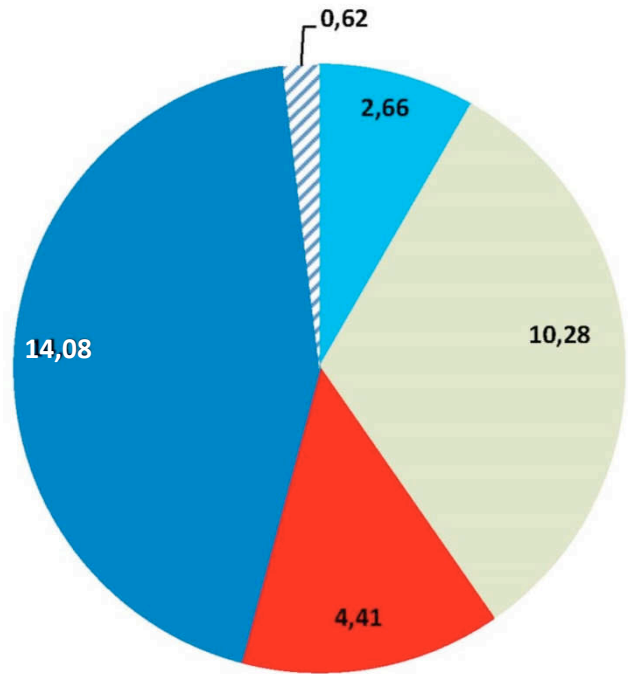
- Unternutzung Wohnen
- Nachverdichtung Wohnen
- Leerstand Wohnen
- Baulücke Wohnen
- ▨ andere Festsetzung



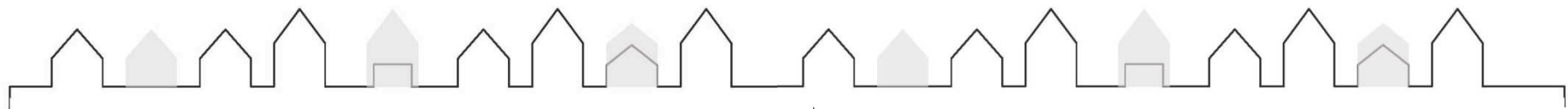
Potenzialflächen in Höchberg



Größe der Potenzialflächen (in ha)



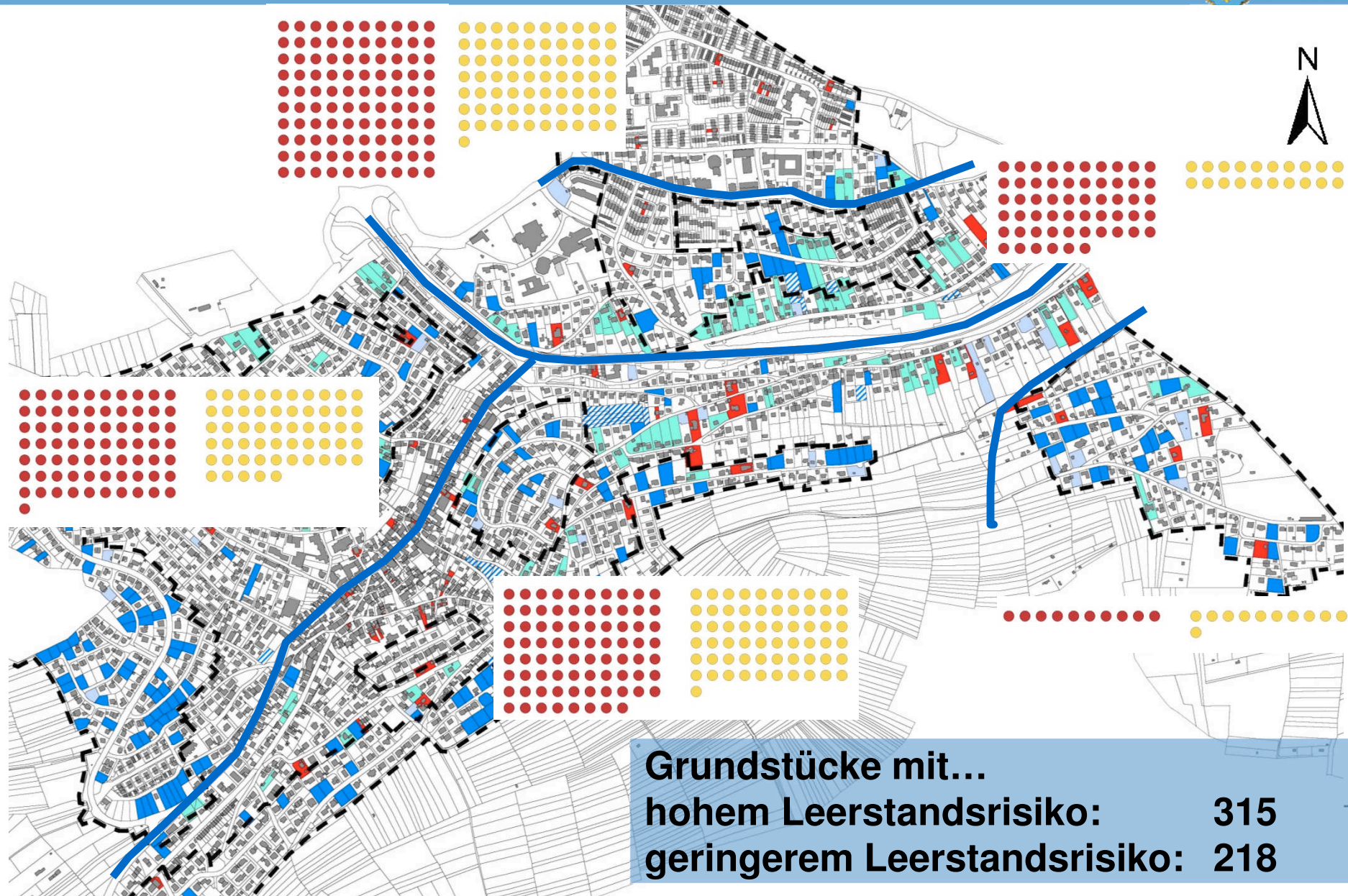
- Unternutzung Wohnen
- Nachverdichtung Wohnen
- Leerstand Wohnen
- Baulücke Wohnen
- andere Festsetzung



Innenentwicklung in Höchberg

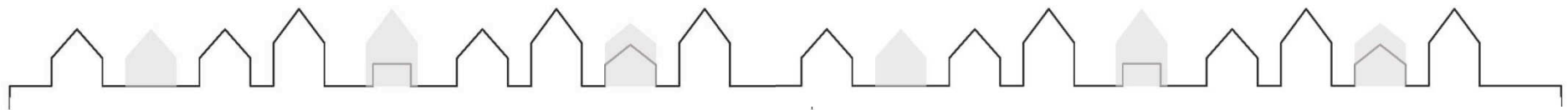
WEGNER
STADTPLANUNG

Potenzialflächen in Höchberg





Bedarfsprognose

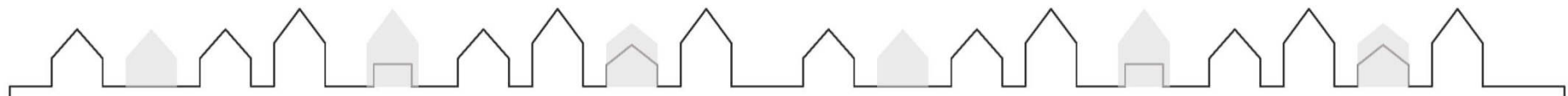
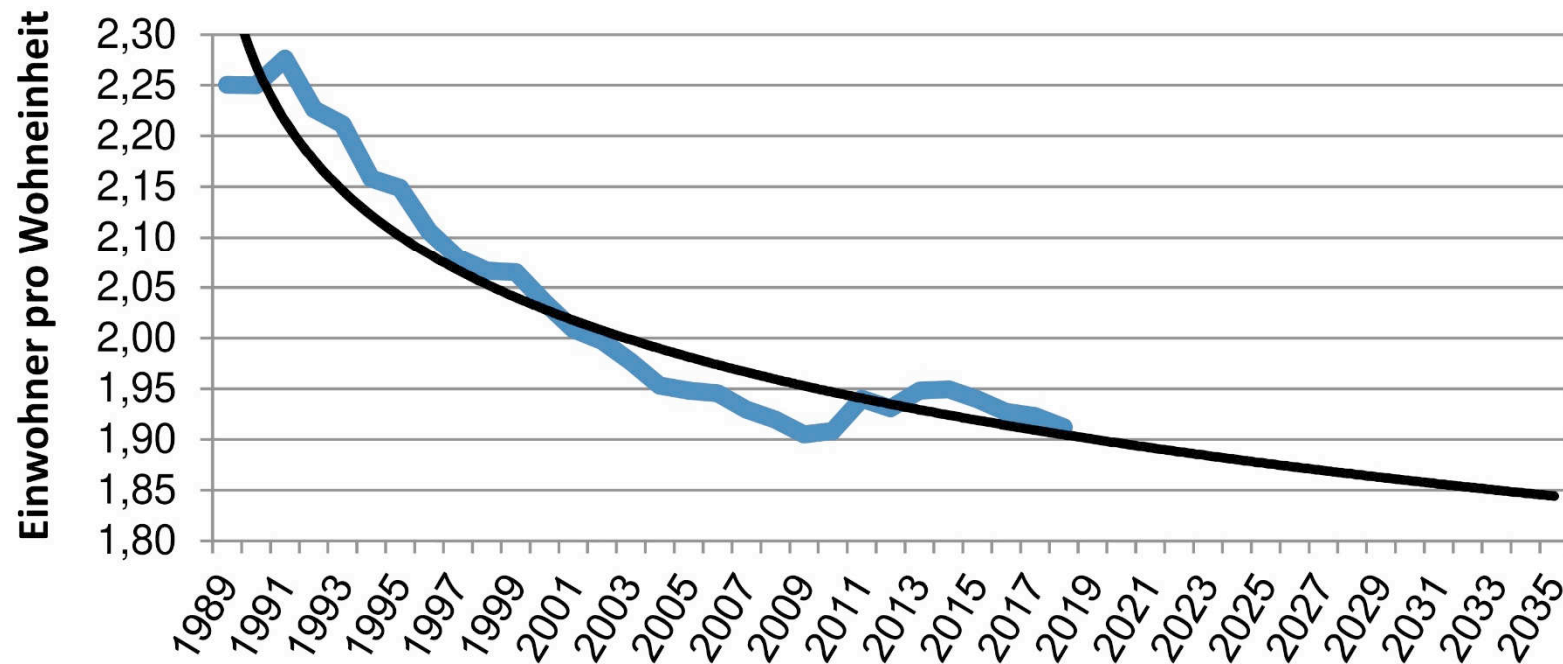


Innenentwicklung in Höchberg

WEGNER
STADTPLANUNG



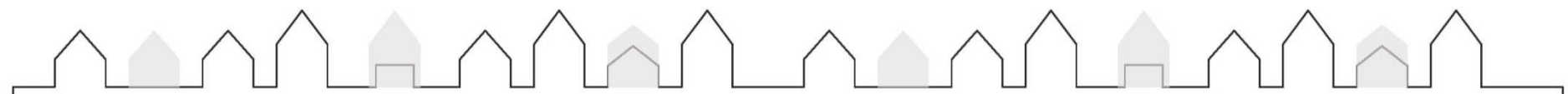
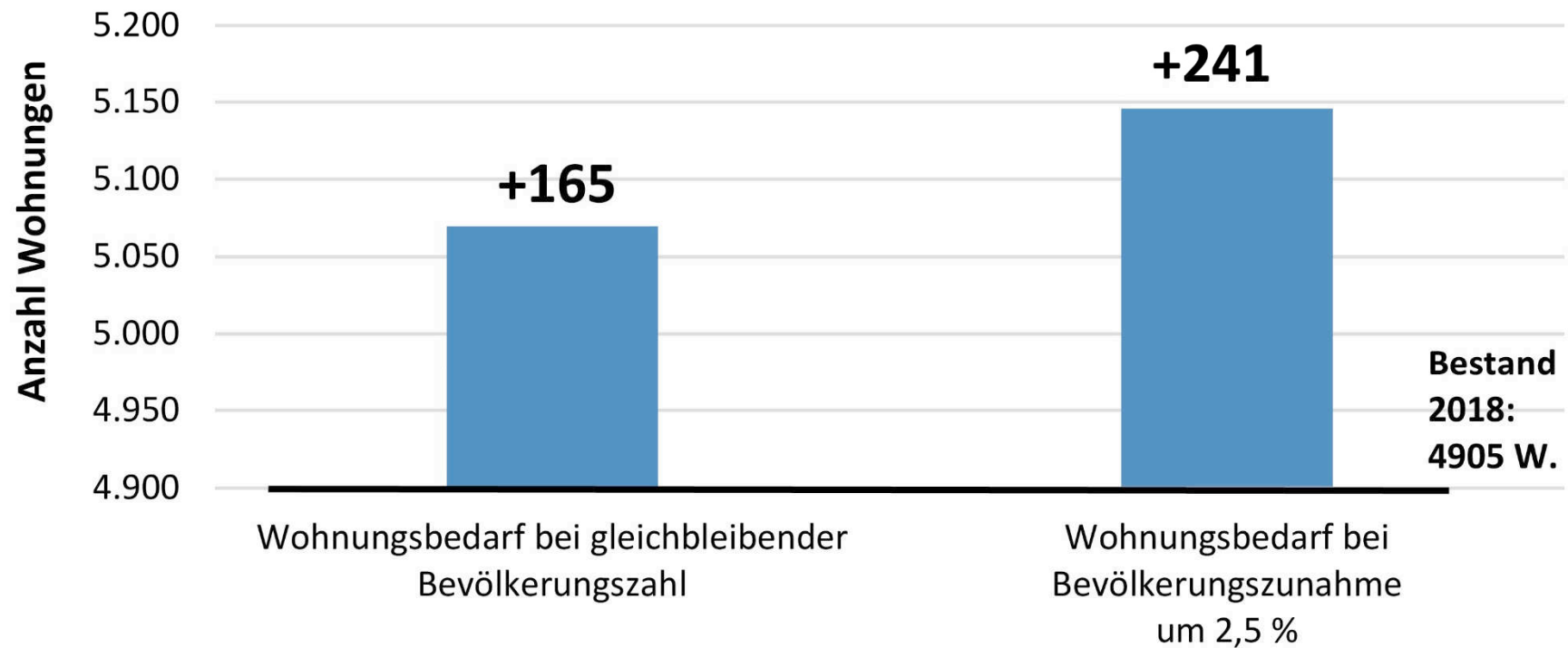
Markt Höchberg Belegungsdichte der Wohnungen



Innenentwicklung in Höchberg

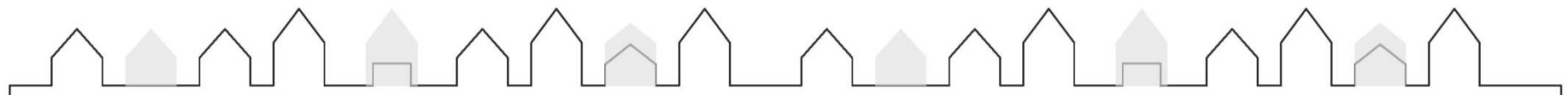


Wohnungsbedarf des Marktes Höchberg bis 2035





Auswertung der Fragebögen



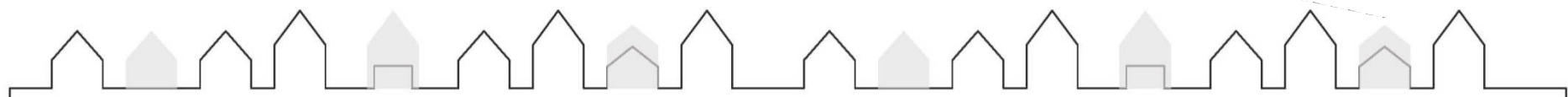
Innenentwicklung in Höchberg

WEGNER
STADTPLANUNG

Fragebogen

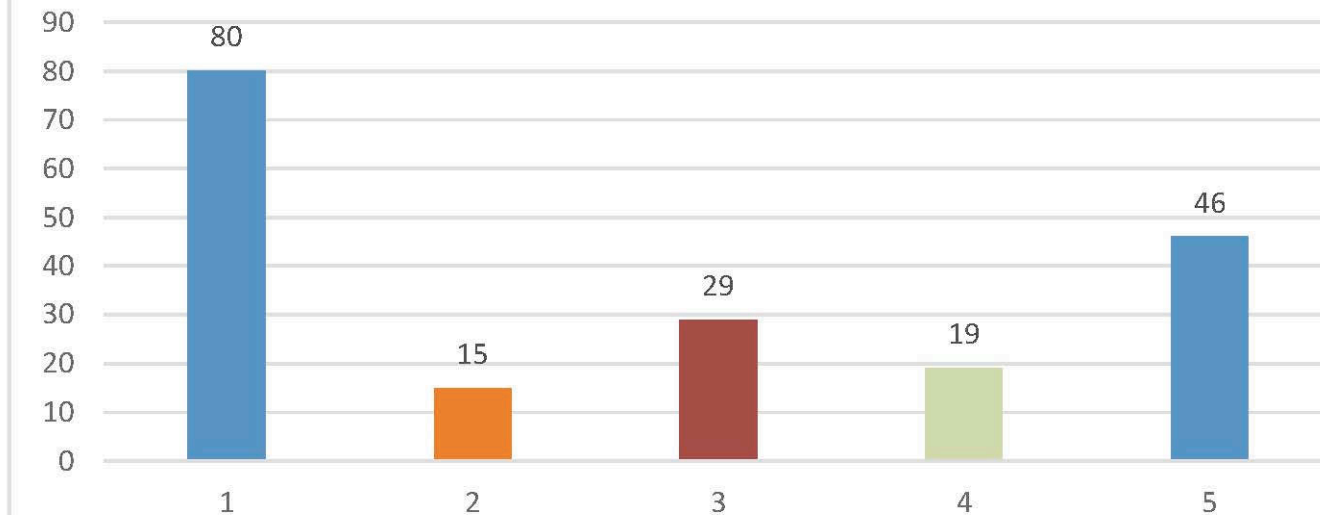


Versand an: 315 Grundstücke
 Rücklauf für: 159 Grundstücke
 Rücklaufquote: 50,5 %



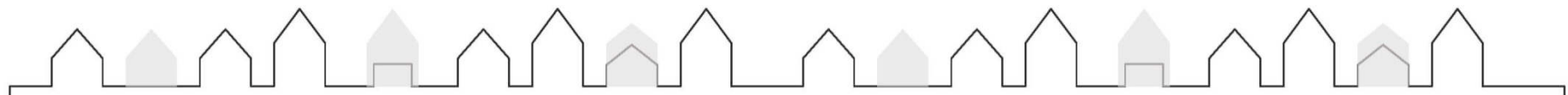


Welche Veränderungen sind denkbar?



- 1 Bebauung zur Eigennutzung / Familie
- 2 Vermietung
- 3 Verkauf / Abgabe
- 4 Änderung Baurecht
- 5 Keine Veränderung geplant

Mehrfachnennungen waren möglich



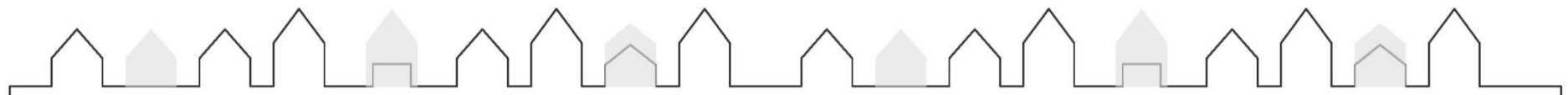


312 unmittelbar aktivierbare Potenzialflächen wurden erhoben.

→ **29 Eigentümer sind bereit zur Aktivierung,
entspricht 10 % der ET**

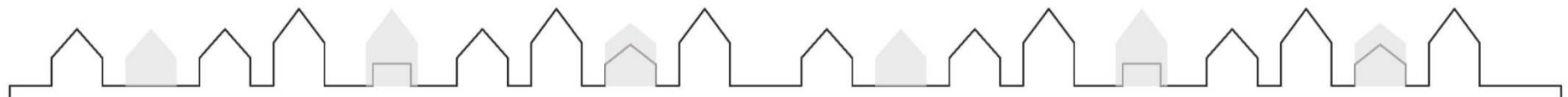
→ **18 Beratungswünsche sowie**

→ **7 weitere Anfragen zu Wert / Kaufinteressenten u.ä.**





B Handlungskonzept Innenentwicklung



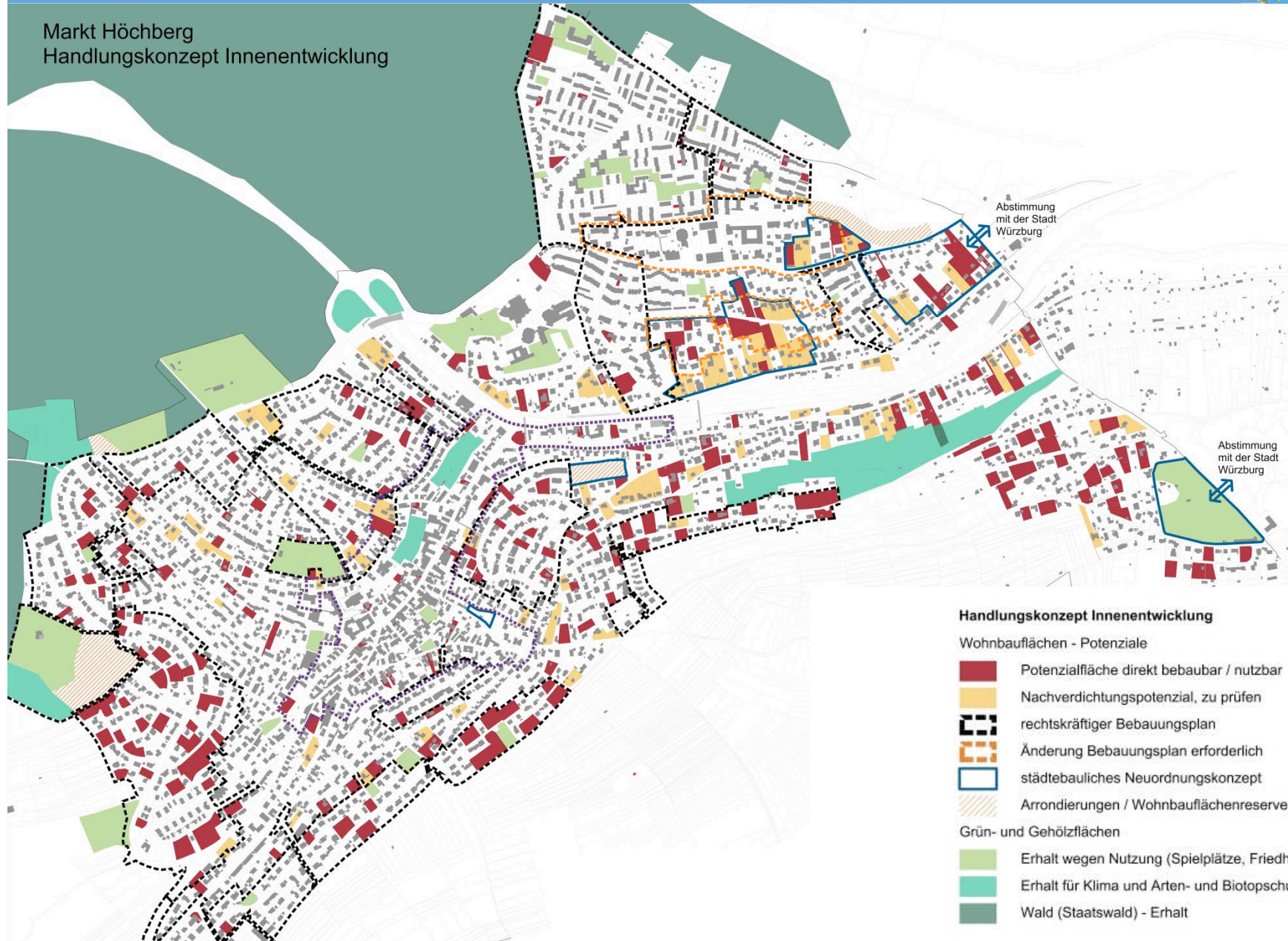
Innenentwicklung in Höchberg

WEGNER
STADTPLANUNG

Handlungskonzept



Markt Höchberg
Handlungskonzept Innenentwicklung



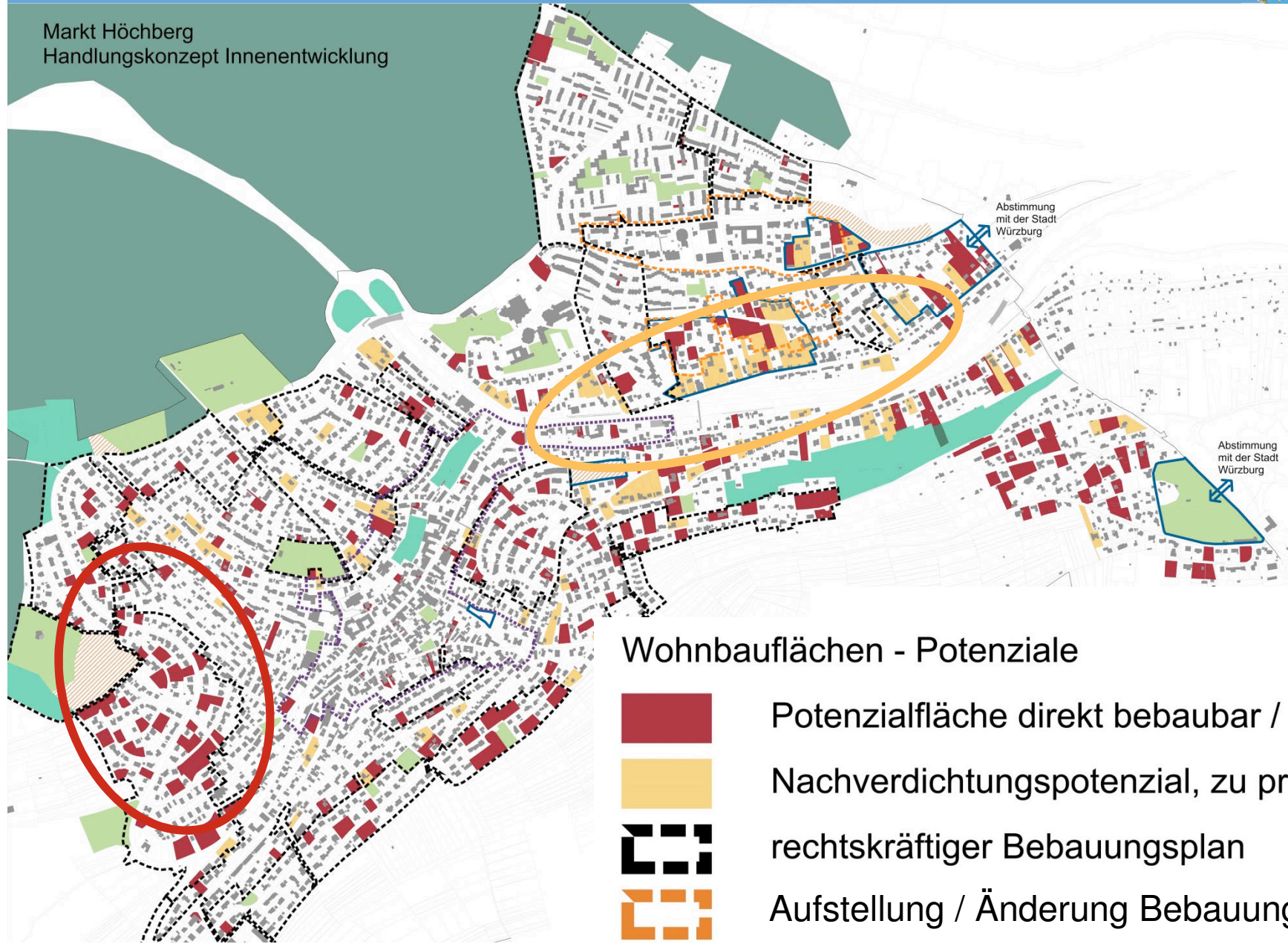
Handlungskonzept Innenentwicklung

- Wohnbauflächen - Potenziale
- Potenzialfläche direkt bebaubar / nutzbar
 - Nachverdichtungspotenzial, zu prüfen
 - rechtskräftiger Bebauungsplan
 - Änderung Bebauungsplan erforderlich
 - städtebauliches Neuordnungskonzept
 - Arrondierungen / Wohnbauflächenreserven FNP
- Grün- und Gehölzflächen
- Erhalt wegen Nutzung (Spielplätze, Friedhof, Sport)
 - Erhalt für Klima und Arten- und Biotopschutz
 - Wald (Staatswald) - Erhalt





Handlungskonzept



Markt Höchberg
Handlungskonzept Innenentwicklung



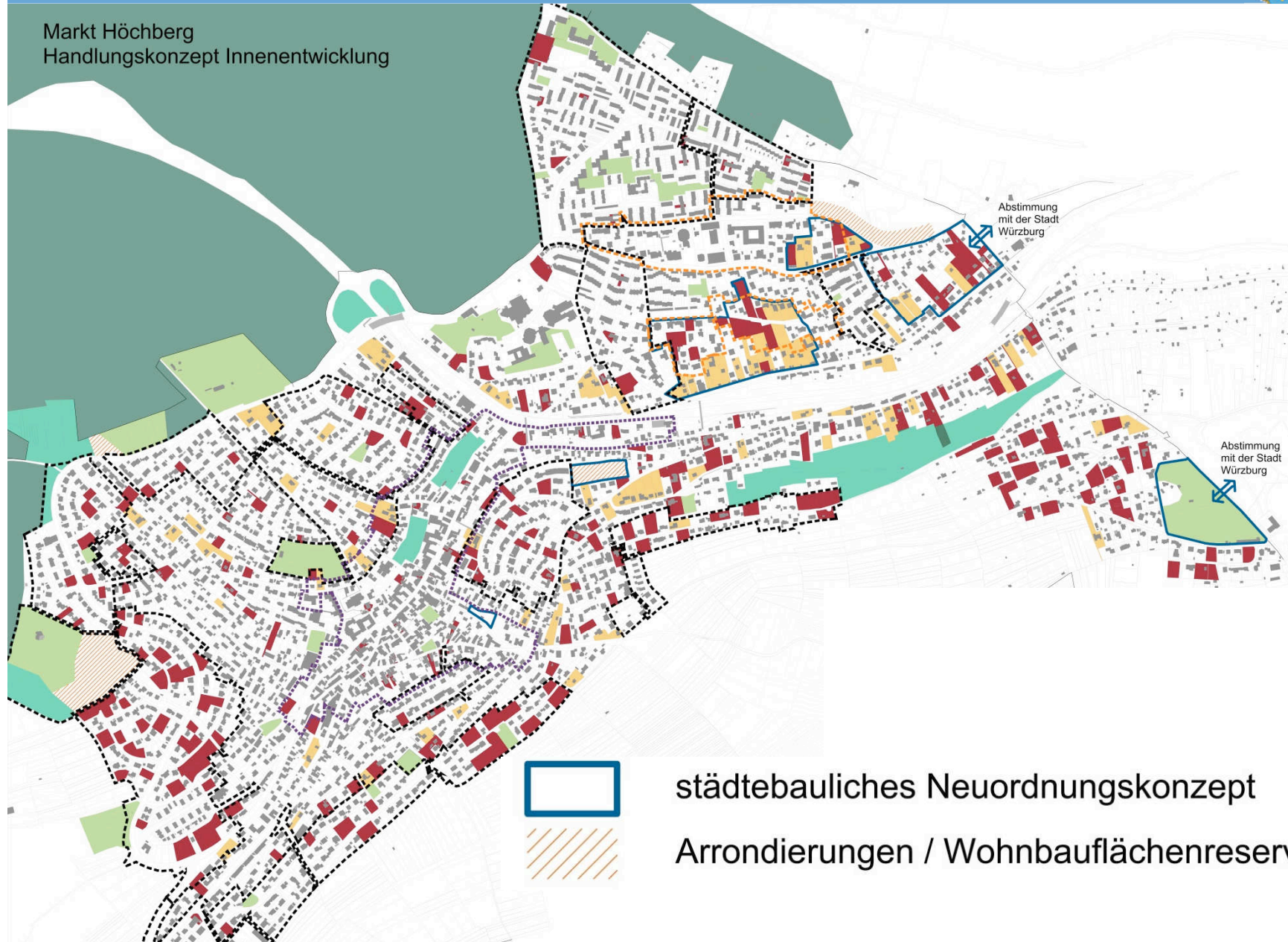
Wohnbauflächen - Potenziale

-  Potenzialfläche direkt bebaubar / nutzbar
-  Nachverdichtungspotenzial, zu prüfen
-  rechtskräftiger Bebauungsplan
-  Aufstellung / Änderung Bebauungsplan

Handlungskonzept



Markt Höchberg
Handlungskonzept Innenentwicklung



städtebauliches Neuordnungskonzept

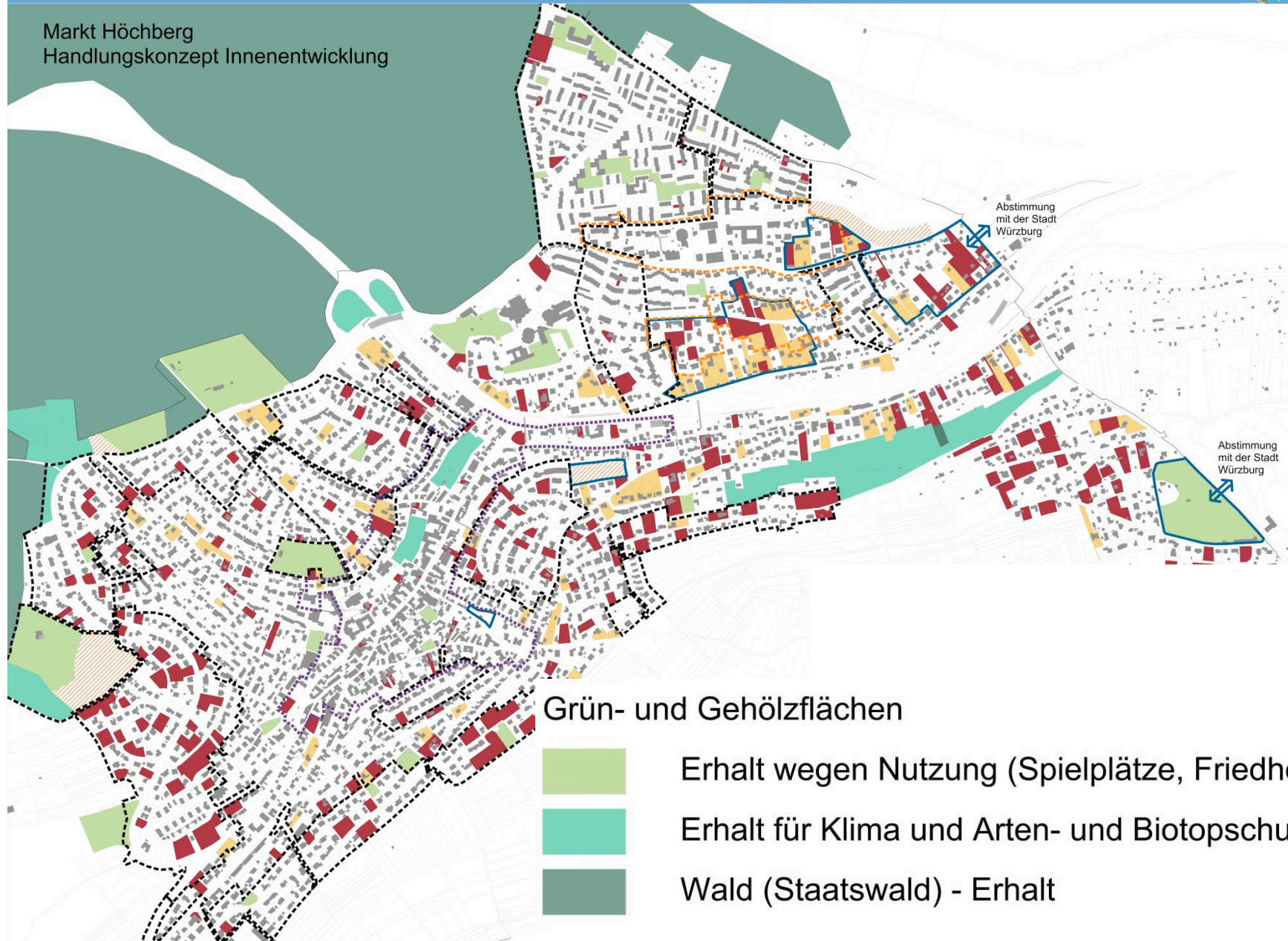


Arrondierungen / Wohnbauflächenreserven FNP

Handlungskonzept

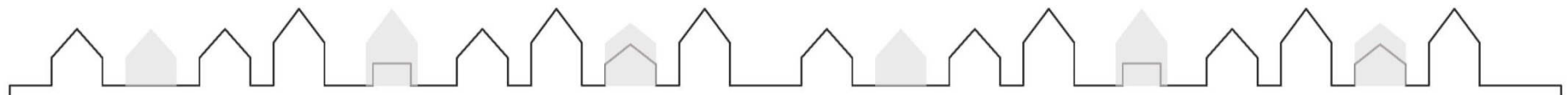


Markt Höchberg
Handlungskonzept Innenentwicklung





C Umsetzung der Innenentwicklung

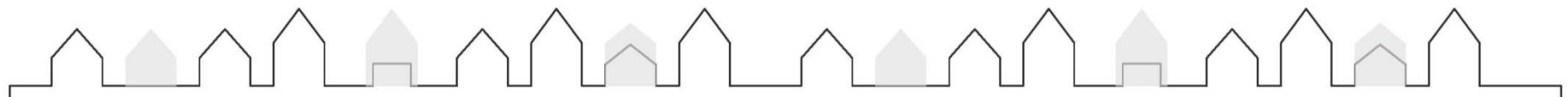


Innenentwicklung in Höchberg

WEGNER
STADTPLANUNG



Wie können Sie zur Innenentwicklung beitragen?



Innenentwicklung in Höchberg

WEGNER
STADTPLANUNG



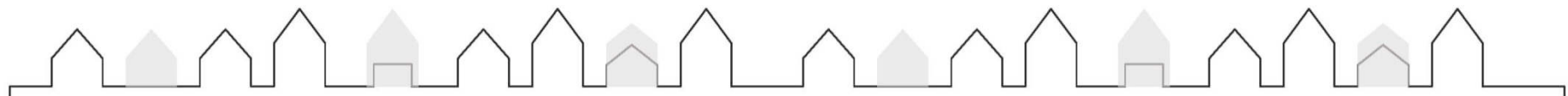
Wie können Sie zur Innenentwicklung beitragen:

- Effizienz in Haus und Grundstück:
→ auf notwendige Fläche reduzieren,
Raumreserven aktivieren



Waigolshausen OT Theilheim

Abriss Lagergebäude, Neubau Wohnen



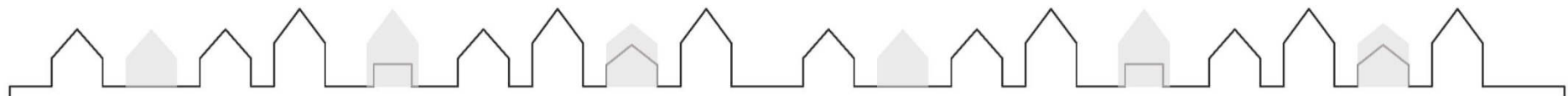
Innenentwicklung in Höchberg

WEGNER
STADTPLANUNG



Wie können Sie zur Innenentwicklung beitragen:

- Einliegerwohnungen reaktivieren



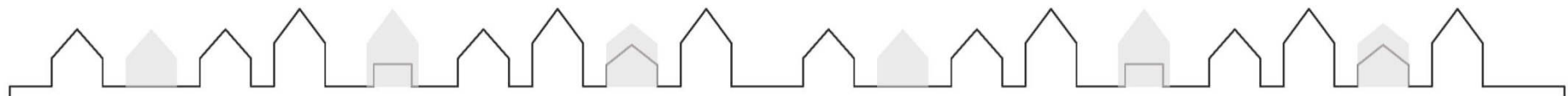


Wie können Sie zur Innenentwicklung beitragen:

- Haus in Wohnungen aufteilen, ggf. Aufstockung / Dachausbau



Gerbrunn



Innenentwicklung in Höchberg

WEGNER
STADTPLANUNG



Wie können Sie zur Innenentwicklung beitragen:

- Nutzung flexibel denken
(z.B. co-working, Praxen, Büros,
Ateliers...)

Stadt Weikersheim, Ortschaft Schäftersheim

private Innenentwicklungsmaßnahme mit unterschiedlichen Nutzungen (Büro und 2 barrierefreie Wohnungen)



Innenentwicklung in Höchberg



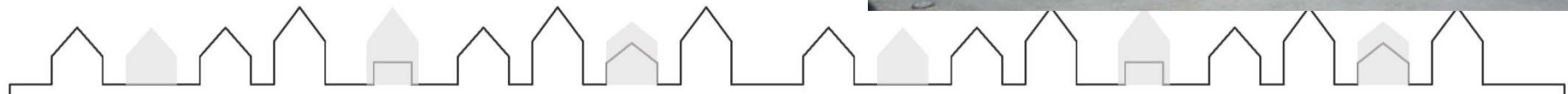
Wie können Sie zur Innenentwicklung beitragen:

- Nutzung flexibel denken



Stadtlauringen

Nutzung ehemals landwirtschaftlicher
Gebäude als Parkscheune



Innenentwicklung in Höchberg

WEGNER
STADTPLANUNG

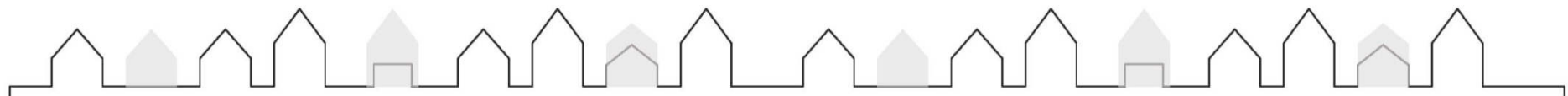


Wie können Sie zur Innenentwicklung beitragen:

- Scheunen und andere Nebengebäude zum Wohnhaus ausbauen



Höchberg



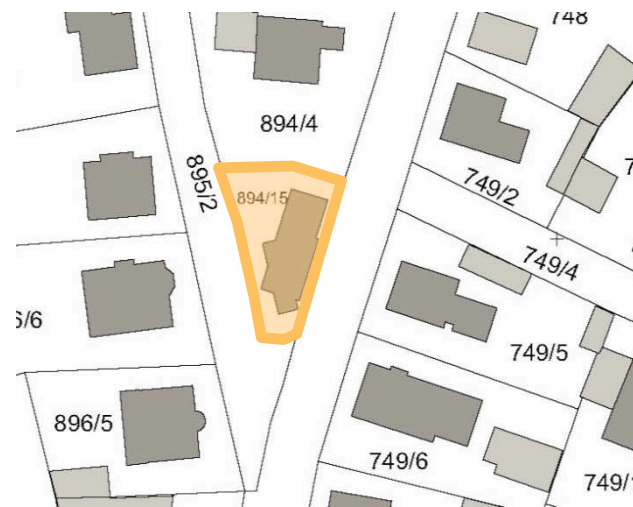
Innenentwicklung in Höchberg

**WEGNER
STADTPLANUNG**

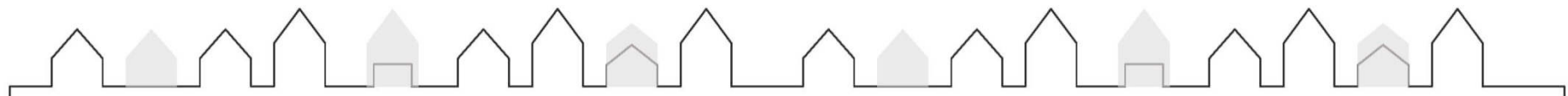


Wie können Sie zur Innenentwicklung beitragen:

- Nutzung schwieriger Grundstücke



Beispiel Heroldsberg,
ca. 280 m² Grundstück



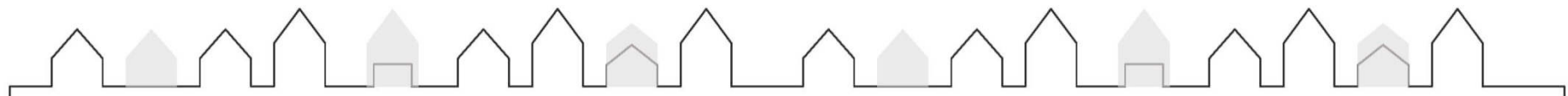


Wie können Sie zur Innenentwicklung beitragen:

- Errichtung eines weiteren, kleinen Wohngebäudes im Grundstück (Austragshaus, „Wohnbox“, tiny house)



<https://www.happylivinghouse.eu/architektur-gedanken-von-dieter-wieland-topographie/>

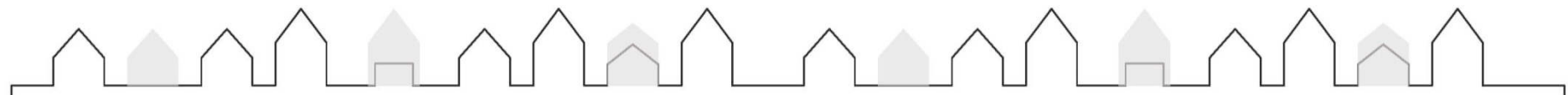
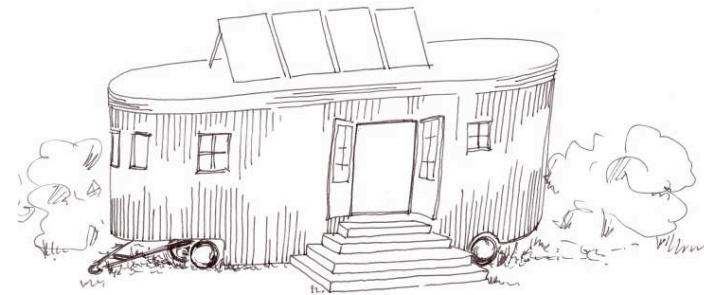




Wie können Sie zur Innenentwicklung beitragen:

- Befristete Verpachtung und temporärer Nutzung:
mobiles Wohnen als Zwischennutzung

„mobile home“



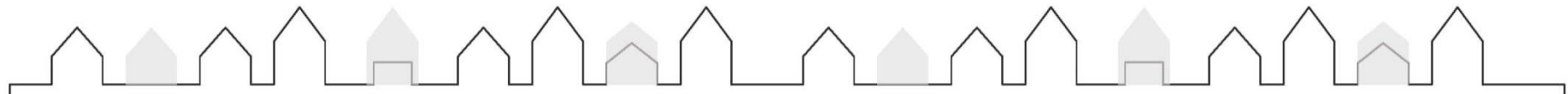
Innenentwicklung in Höchberg

**WEGNER
STADTPLANUNG**



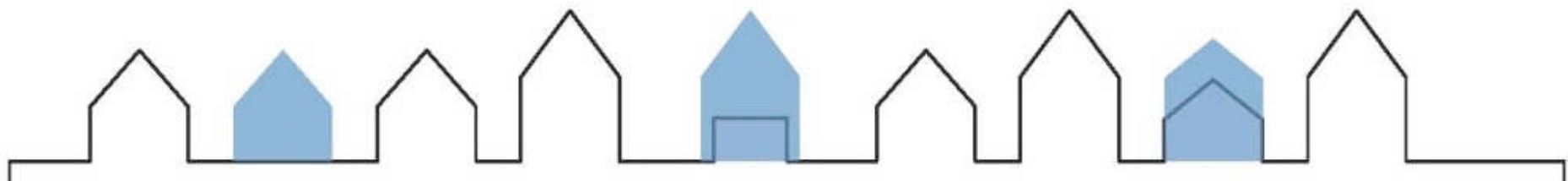
Besonderheiten bei Tiny-Houses:

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen (z.B. Dachform)
- Ortsrecht (z.B. Stellplatzsatzung)
- Rechtliche Vorgaben und Restriktionen von außen (z.B. Abstand zum Staatswald)
- Bauantrag ab 75 m³ Brutto-Rauminhalt erforderlich (das sind ca. 18-20 m² Wohnfläche)
- Flächenverfügbarkeit für Interessenten
- Bereitschaft der Eigentümer von Baulücken zur befristeten Verpachtung
- Anschluss an Versorgungsmedien beachten





VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT



Innenentwicklung in Höchberg

WEGNER
STADTPLANUNG