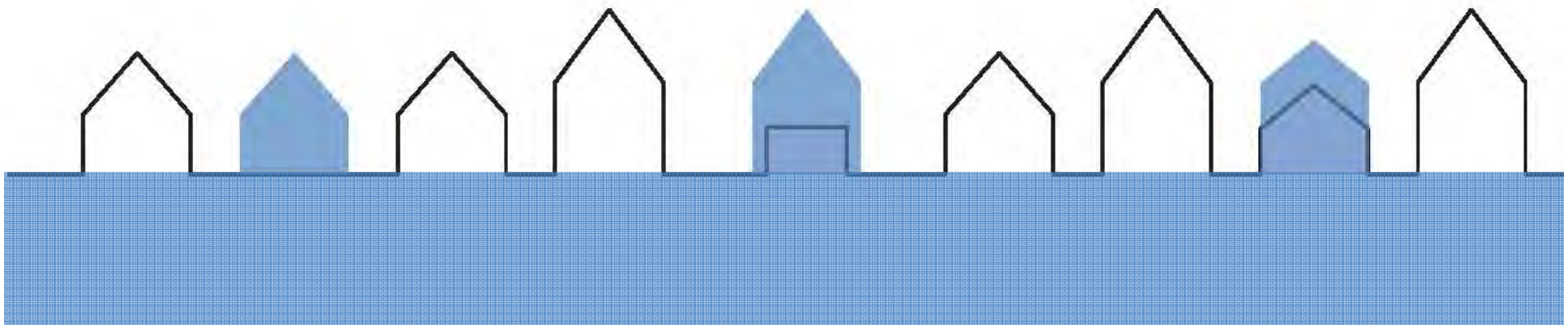




# INNENENTWICKLUNG

**Markt Höchberg**  
**Öffentliche Informationsveranstaltung**  
**am 06.06.2019**

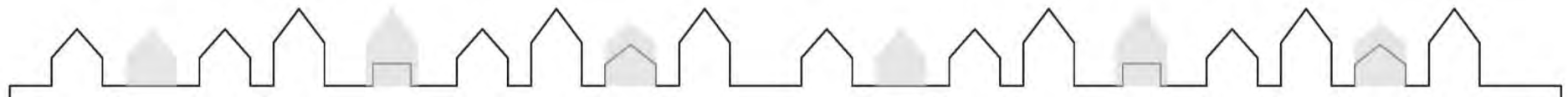




# **Warum Innenentwicklung?**

## **Was ist Innenentwicklung?**

## **Wie geht Innenentwicklung?**

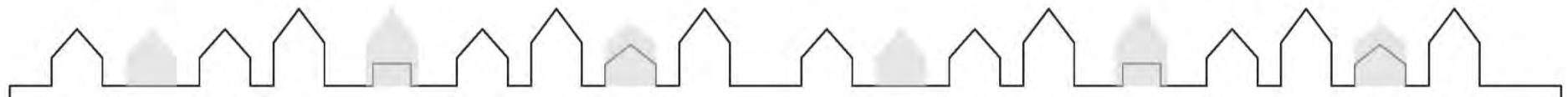


**Innenentwicklung in Höchberg**

WEGNER  
STADTPLANUNG



# Warum Innenentwicklung?

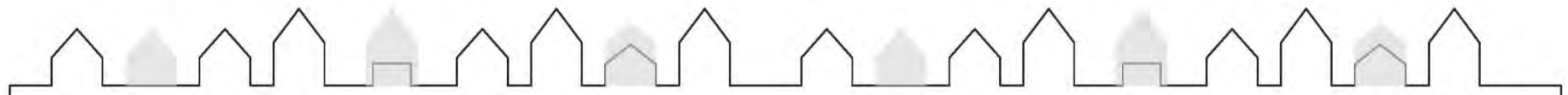


**Innenentwicklung in Höchberg**

WEGNER  
STADTPLANUNG



## Ausdehnung der Siedlungsfläche in den vergangenen Jahrzehnten



**Innenentwicklung in Höchberg**

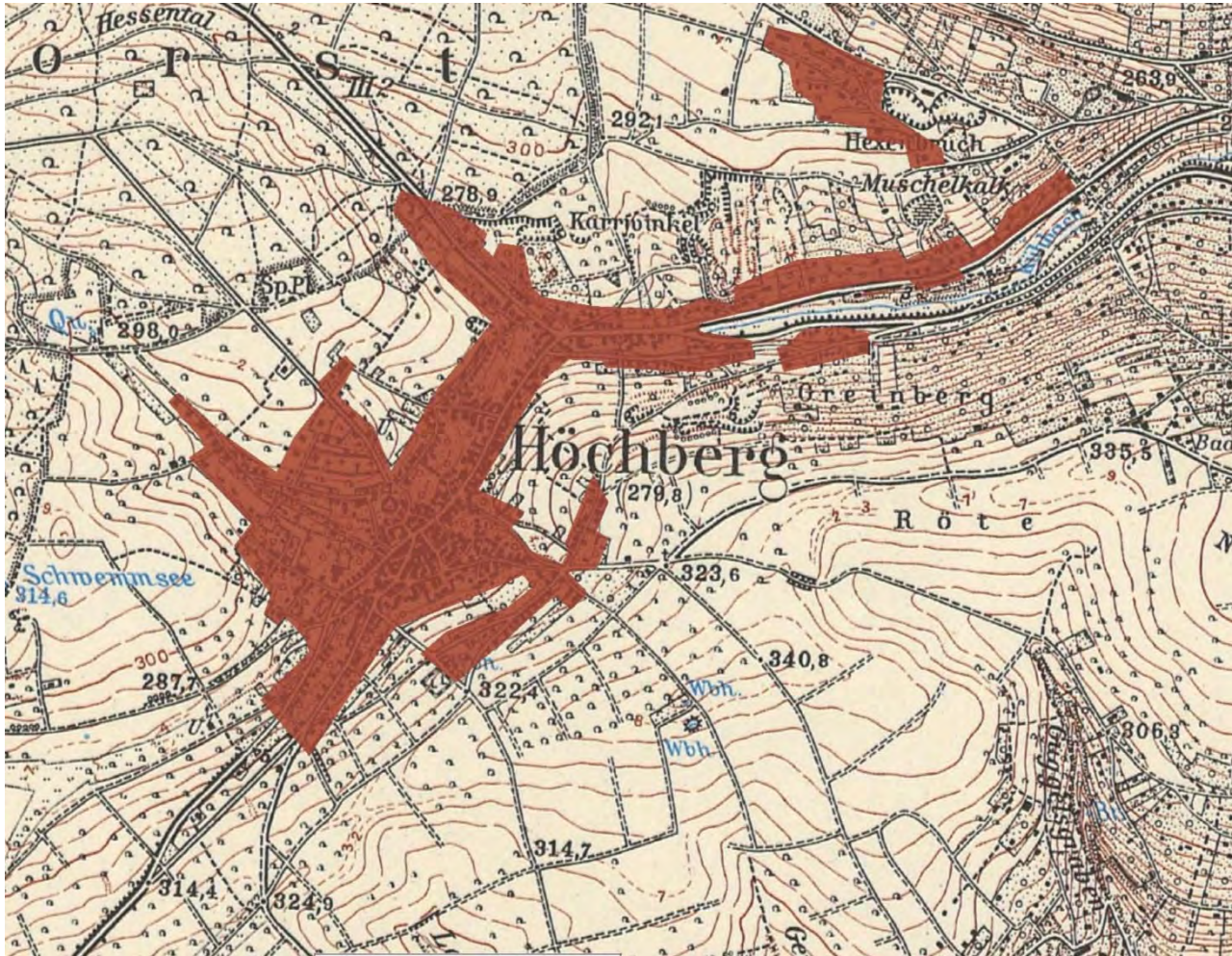
WEGNER  
STADTPLANUNG

# Warum Innenentwicklung?



1956

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



Innenentwicklung in Höchberg



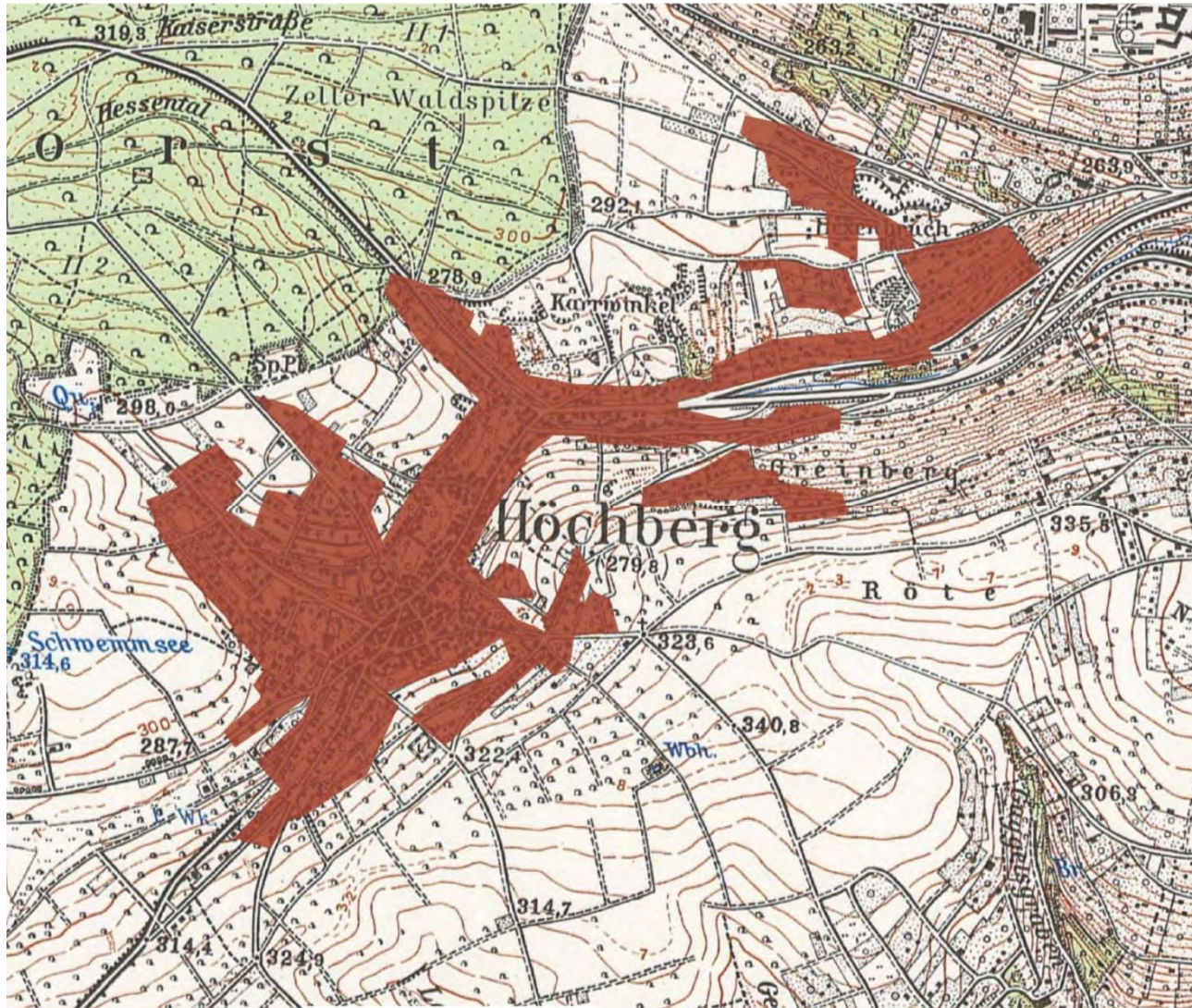
WEGNER  
STADTPLANUNG

# Warum Innenentwicklung?



1968

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

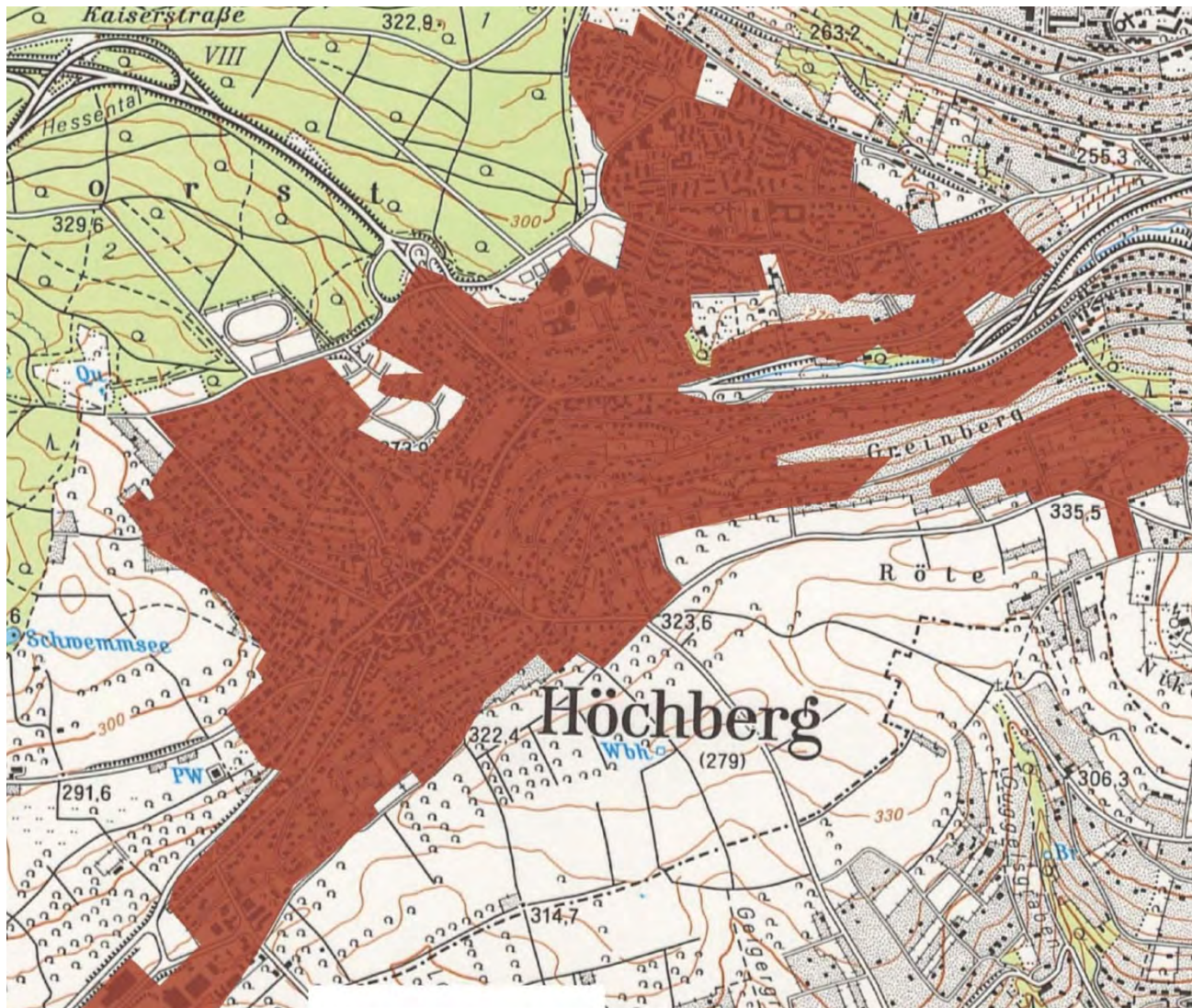


Innenentwicklung in Höchberg



WEGNER  
STADTPLANUNG

# Warum Innenentwicklung?



1989

ca. 193 ha

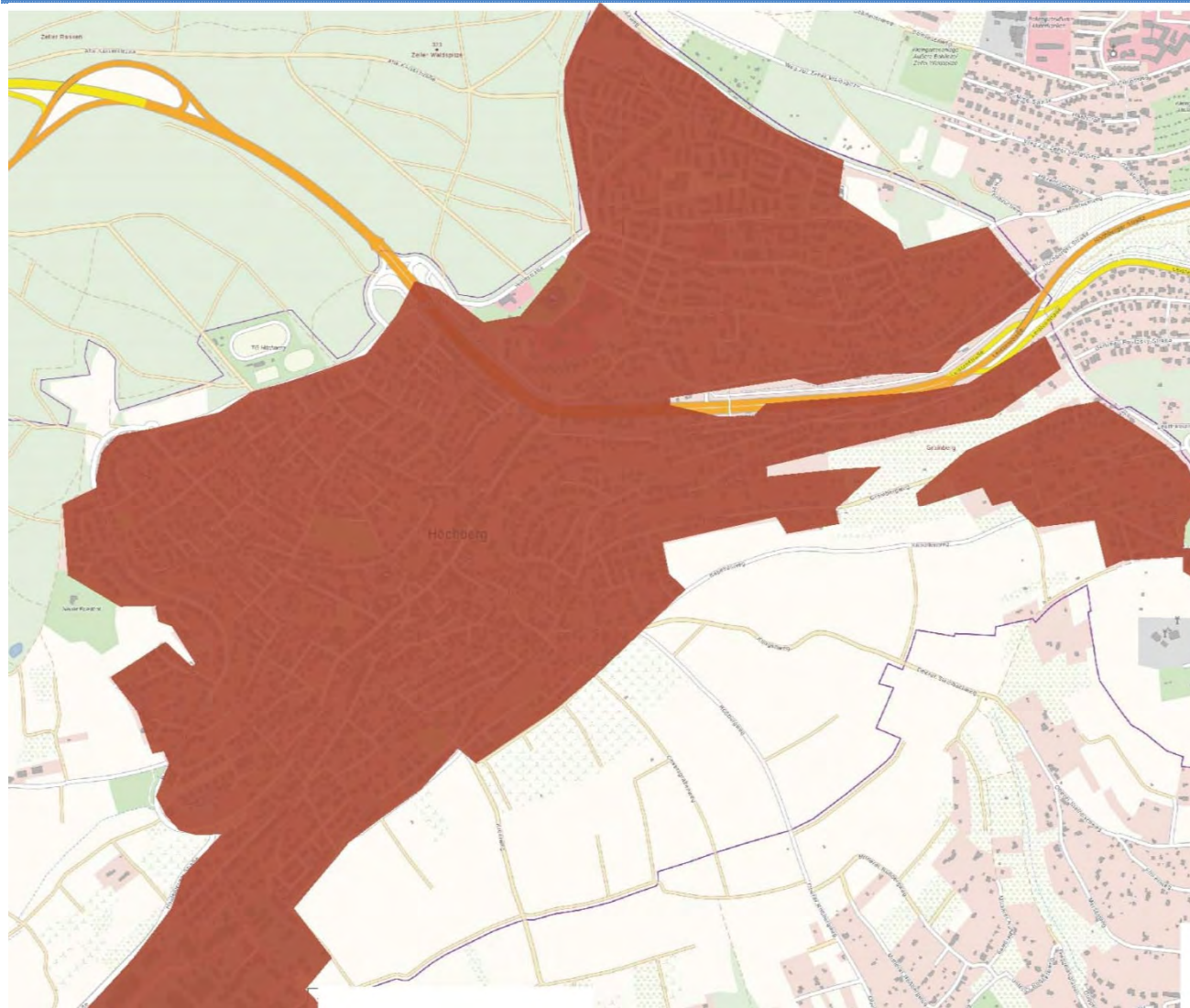
ca. 9.000 EW

ca. 47 EW/ha

Innenentwicklung in Höchberg

WEGNER  
STADTPLANUNG

# Warum Innenentwicklung?



**aktuell**

ca. 250 ha

ca. 9.300 EW

ca. 37 EW/ha

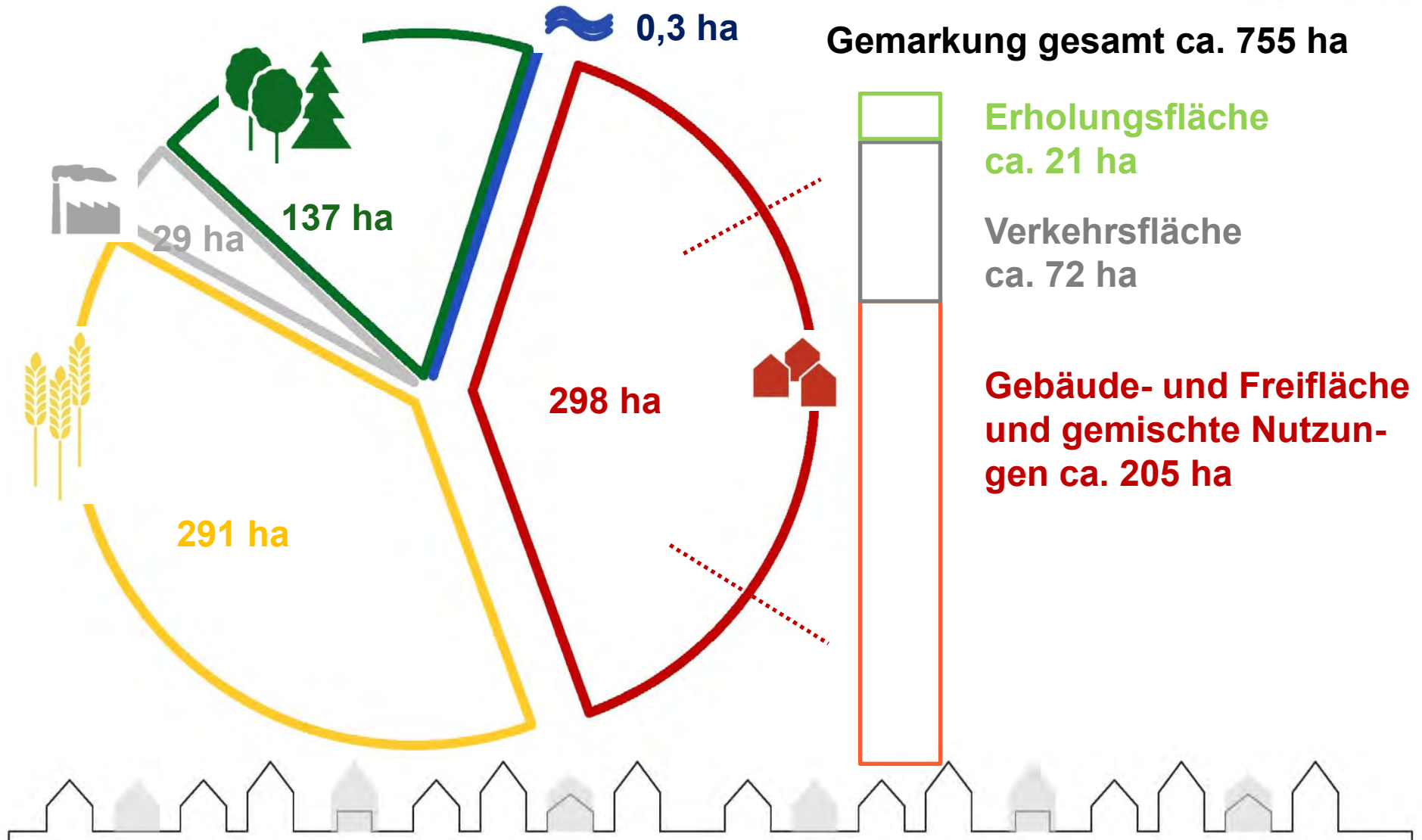
**Innenentwicklung in Höchberg**



**WEGNER  
STADTPLANUNG**



# Warum Innenentwicklung?

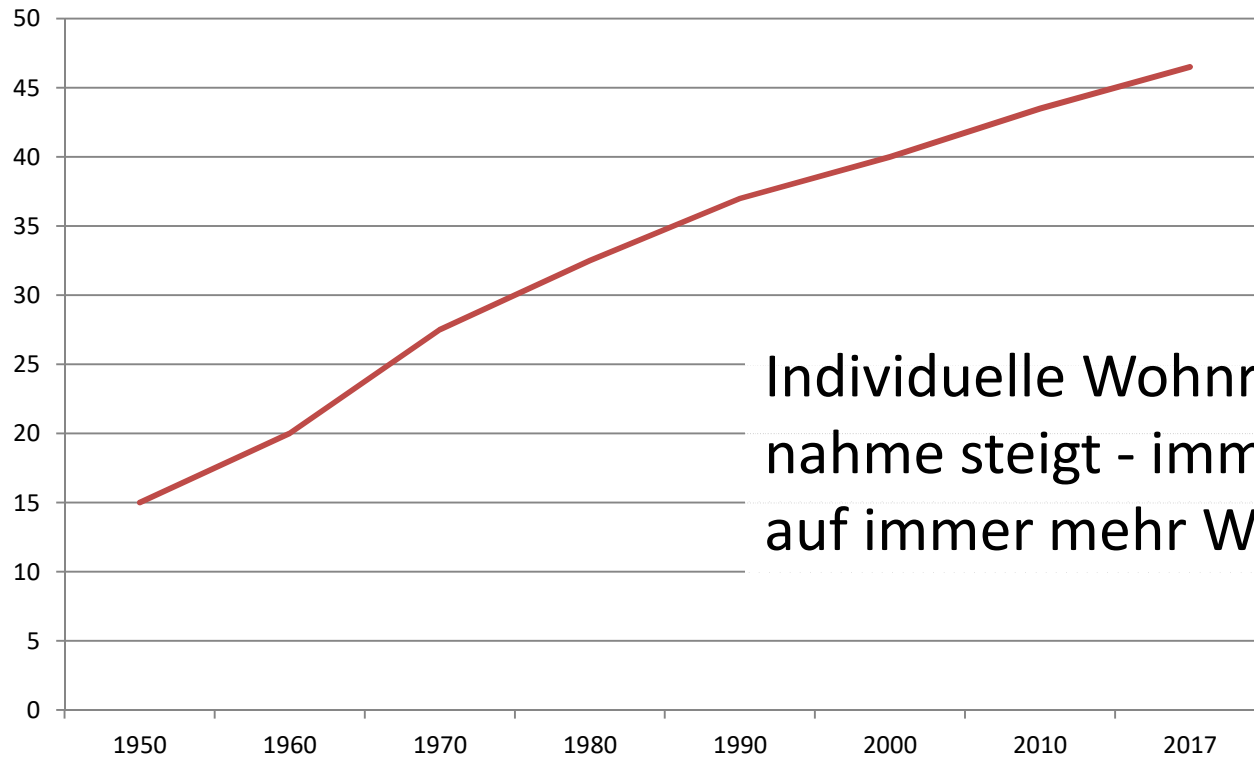


Innenentwicklung in Höchberg

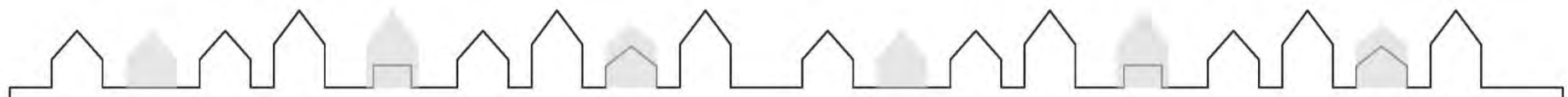
# Warum Innenentwicklung?



**Wohnflächenverbrauch  
Quadratmeter je Einwohner in Deutschland**



Individuelle Wohnrauminanspruchnahme steigt - immer weniger Bürger auf immer mehr Wohnfläche

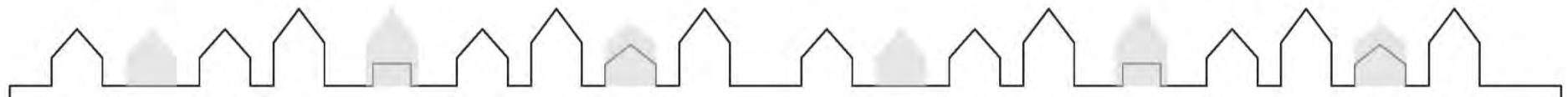


**Innenentwicklung in Höchberg**

WEGNER  
STADTPLANUNG



# Was ist Innenentwicklung?



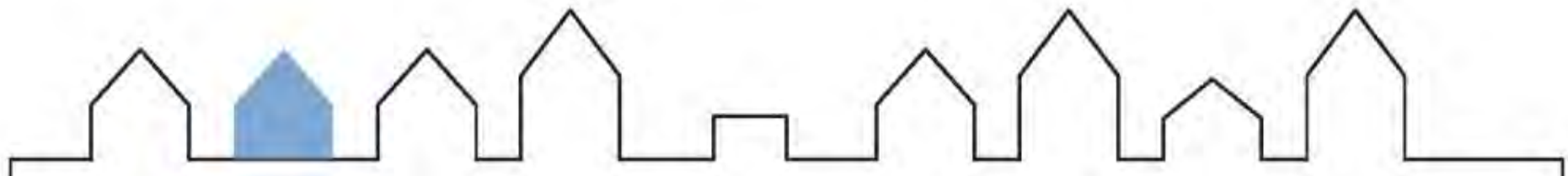
**Innenentwicklung in Höchberg**

WEGNER  
STADTPLANUNG

# Was ist Innenentwicklung?



## Bebauung von Baulücken (Bergrheinfeld)

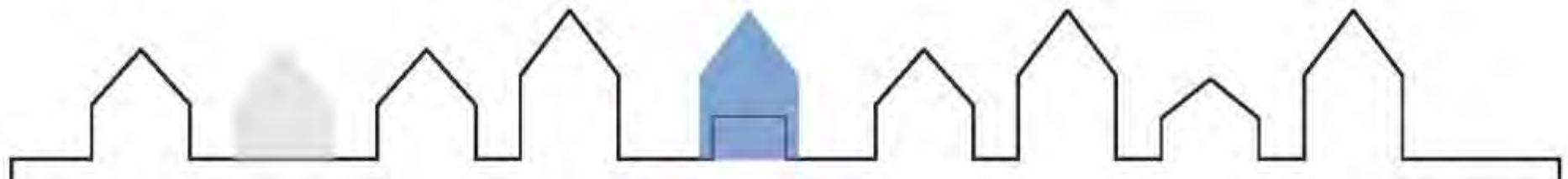


Innenentwicklung in Höchberg

# Was ist Innenentwicklung?



## Nutzung von untergenutzten Grundstücken (Eisingen)



Innenentwicklung in Höchberg

# Was ist Innenentwicklung?



## Wiedernutzung von Leerständen durch Sanierung (Sennfeld)

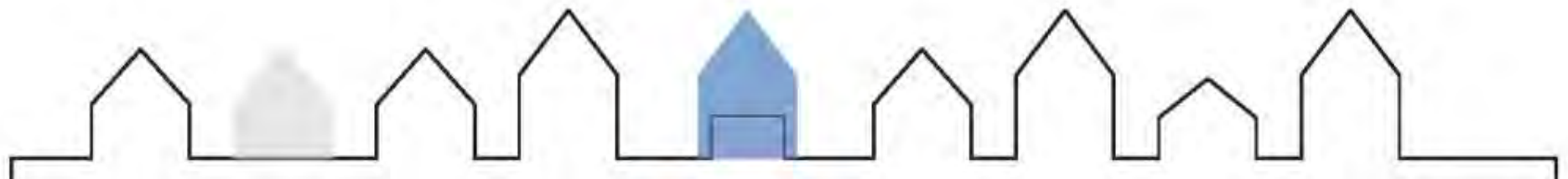


Innenentwicklung in Höchberg

# Was ist Innenentwicklung?



## Umbau von Scheunen zum Wohnhaus (Höchberg)



Innenentwicklung in Höchberg

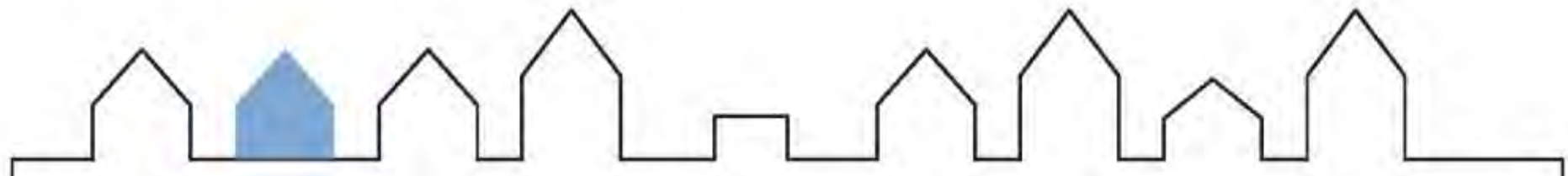
# Was ist Innenentwicklung?



## Nachverdichtung

(Beispiel Ostheim vor der Rhön)

- sehr große Grundstücke (über 800 m<sup>2</sup>)
- Platz für zweites Haus
- maßvolle Nachverdichtung im Einklang mit bestehenden Strukturen; mit Augenmaß



Innenentwicklung in Höchberg

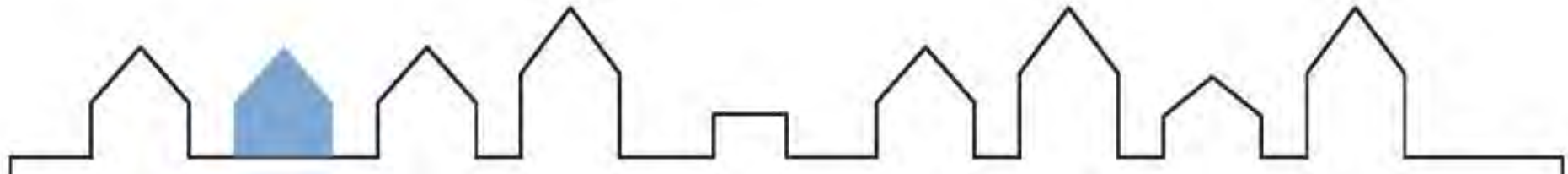


# Was ist Innenentwicklung?



## Nachverdichtung

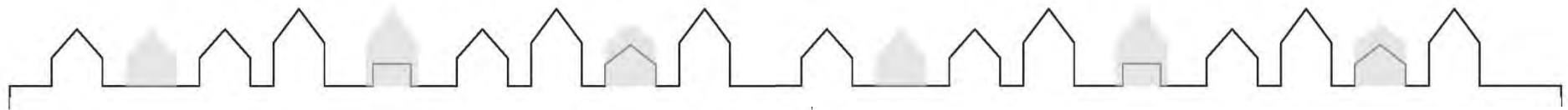
(Höchberg, Hauptstraße, Wohn- und Geschäftshäuser)



Innenentwicklung in Höchberg



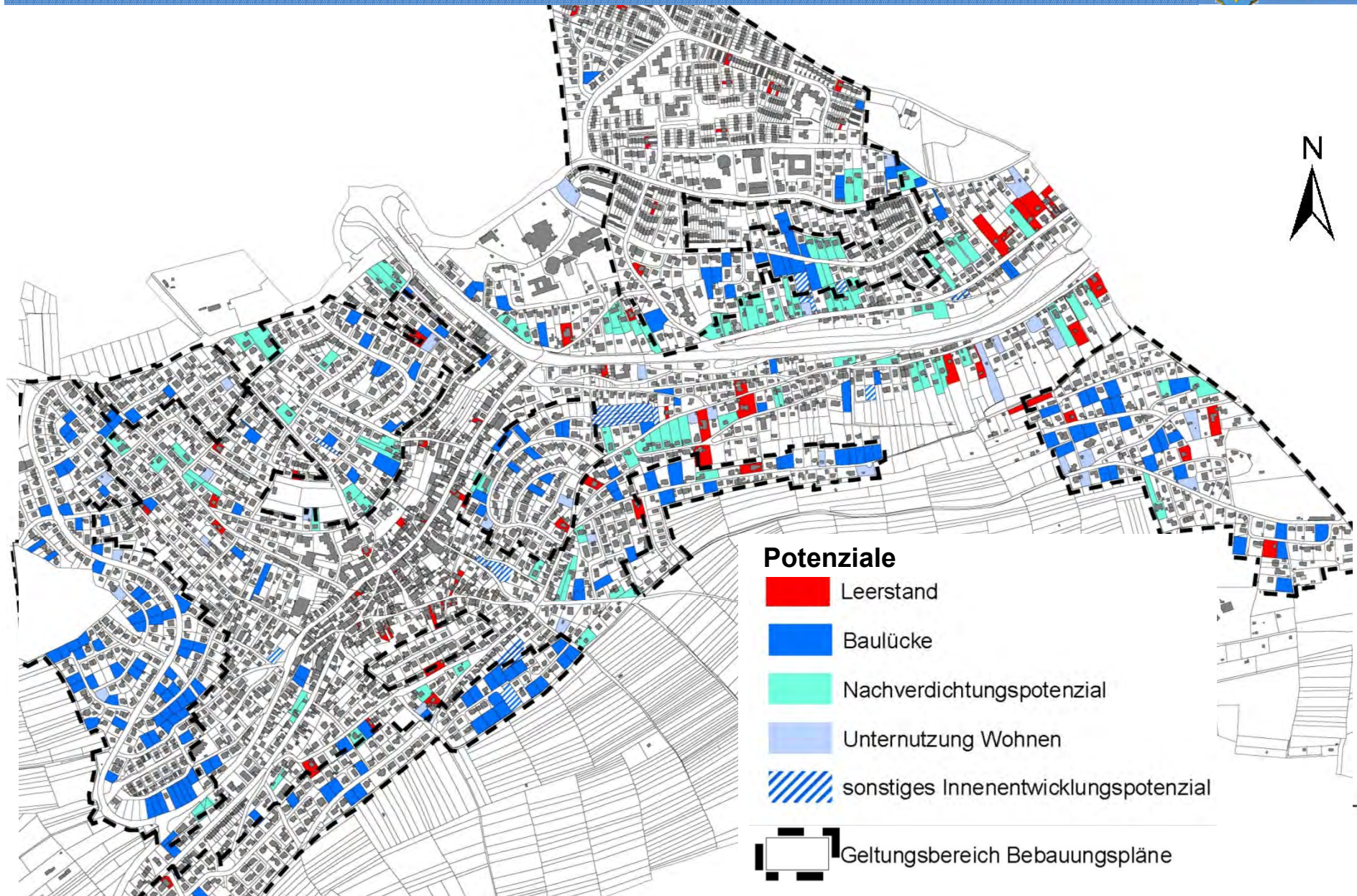
# Wo liegen Potenzialflächen in Höchberg?



**Innenentwicklung in Höchberg**

WEGNER  
STADTPLANUNG

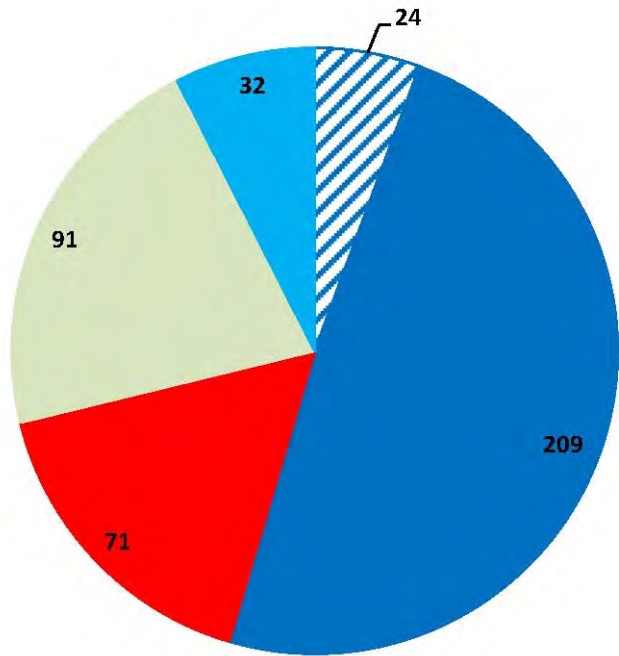
# Potenzialflächen in Höchberg



# Potenzialflächen in Höchberg

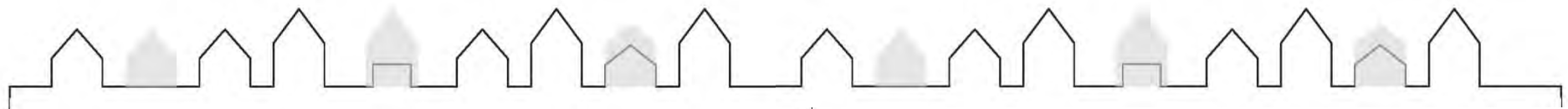


## Anzahl der Potenzialflächen



- Leerstand
- Baulücke
- Nachverdichtungspotenzial
- Unternutzung Wohnen
- sonstiges Innenentwicklungspotenzial

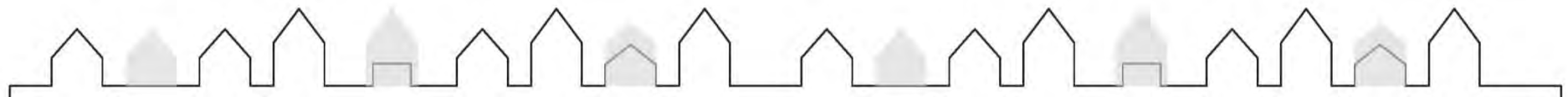
Geltungsbereich Bebauungspläne



Innenentwicklung in Höchberg



# Wie geht Innenentwicklung?



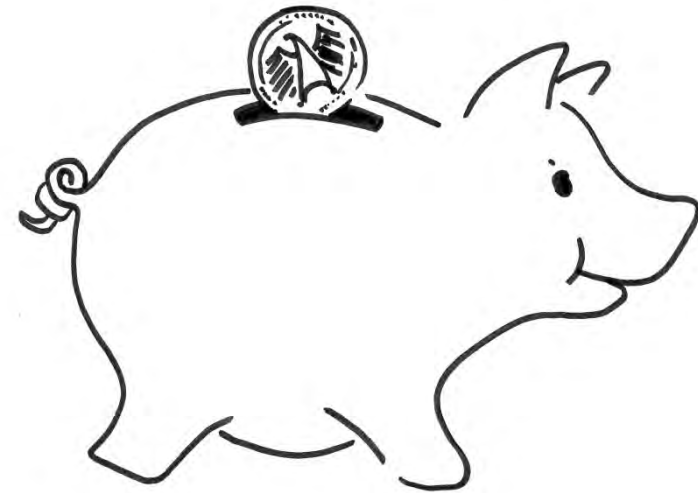
**Innenentwicklung in Höchberg**

WEGNER  
STADTPLANUNG

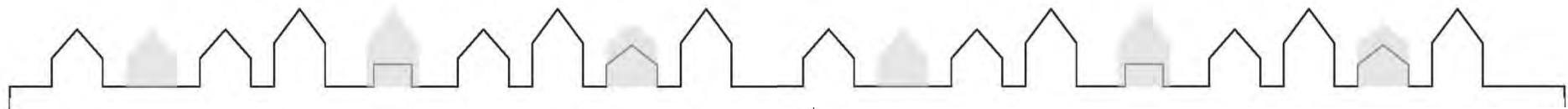
# Problem der Baulücken



=



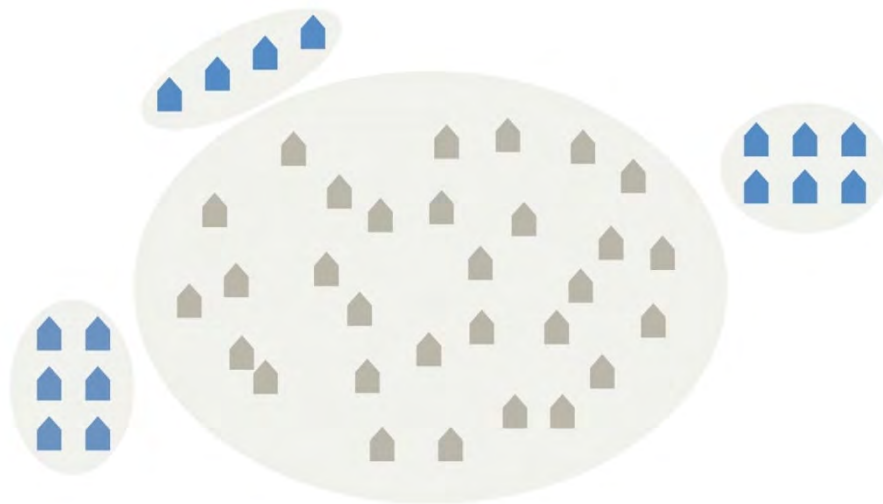
- leeres Grundstück dient Eigentümer als Kapitalanlage
- Interessent findet keinen Bauplatz, zieht vielleicht dann weg
- Gemeinde hat außer Vorkaufsrecht wenig rechtliche Möglichkeiten



**Innenentwicklung in Höchberg**

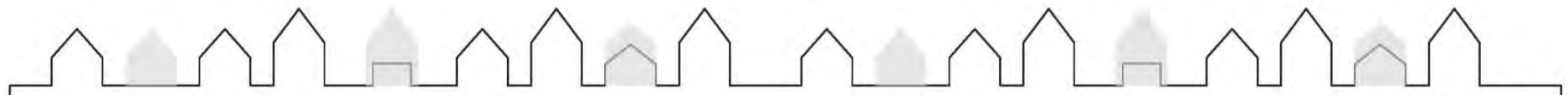
WEGNER  
STADTPLANUNG

# Innenentwicklung - Außenentwicklung



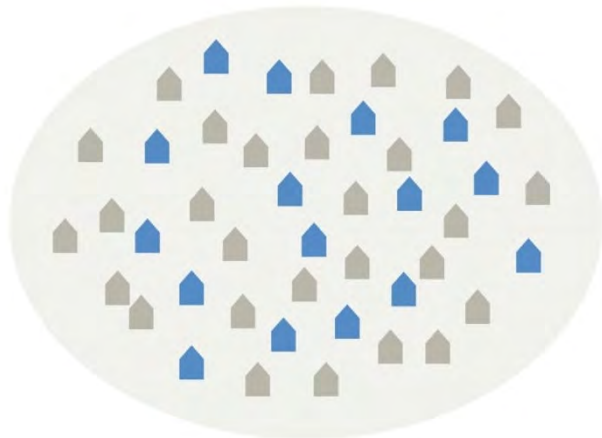
- neue Baugebiete am Ortsrand
  - erheblicher Landschaftsverbrauch
  - Kosten für Infrastruktur (z.B. Kanäle)
  - längere Wege, mehr Verkehr
  - Verlust an freier Landschaft
  - Belastung für zukünftige Generation
- **nicht nachhaltig**

## Außenentwicklung



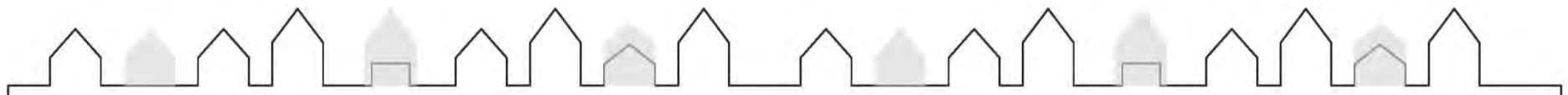
**Innenentwicklung in Höchberg**

# Innenentwicklung - Außenentwicklung



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

## Innenentwicklung



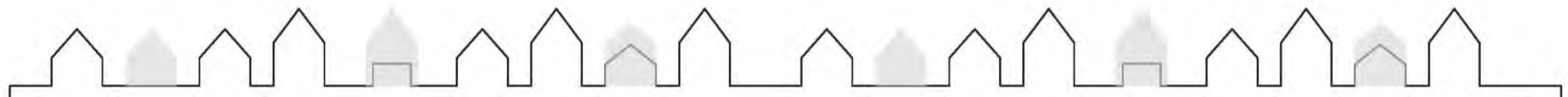
**Innenentwicklung in Höchberg**

WEGNER  
STADTPLANUNG





# Welche Vorteile hat Innenentwicklung?



**Innenentwicklung in Höchberg**

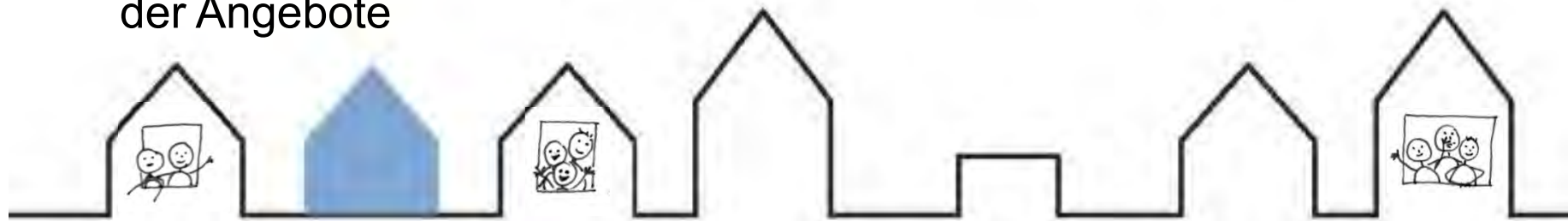
WEGNER  
STADTPLANUNG

# 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

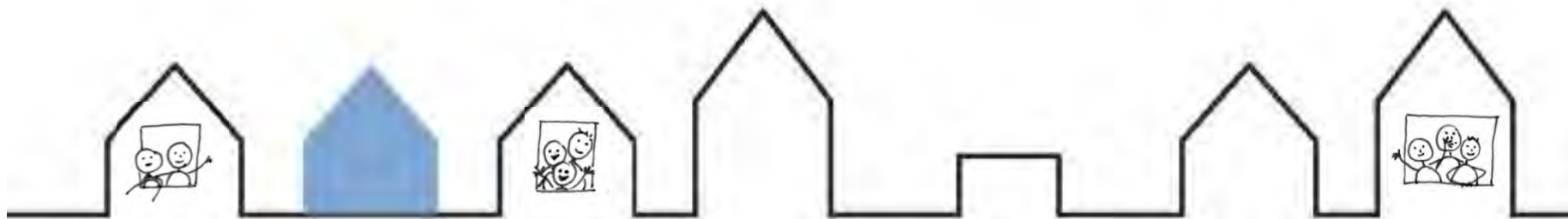
WEGNER  
STADTPLANUNG

# 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

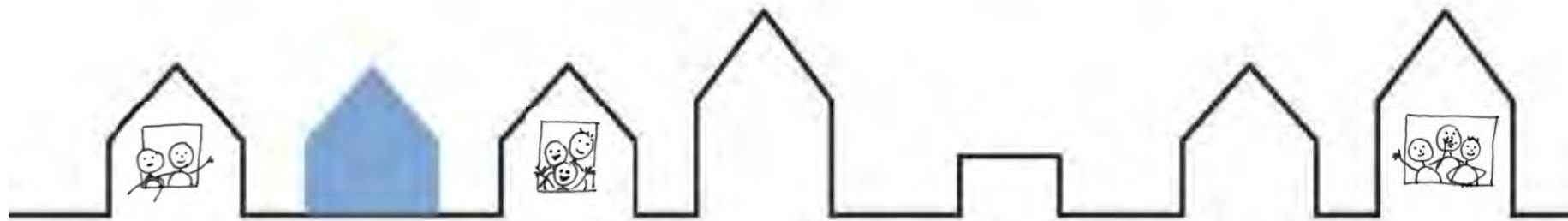
WEGNER  
STADTPLANUNG

# 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**

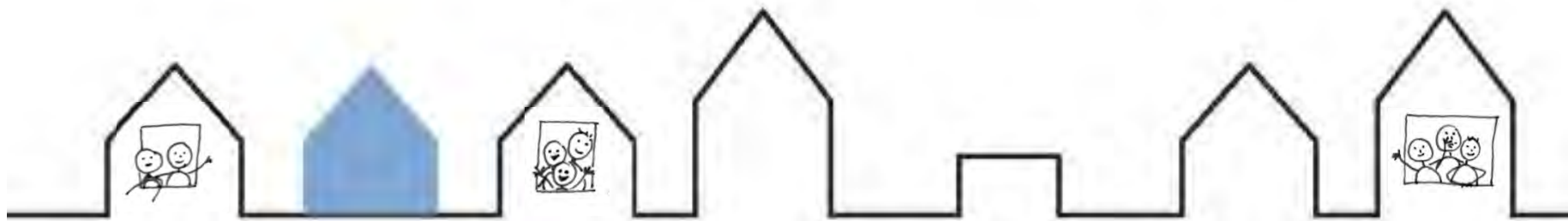
WEGNER  
STADTPLANUNG

# Vorteile der Innenentwicklung?



## Kosten

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

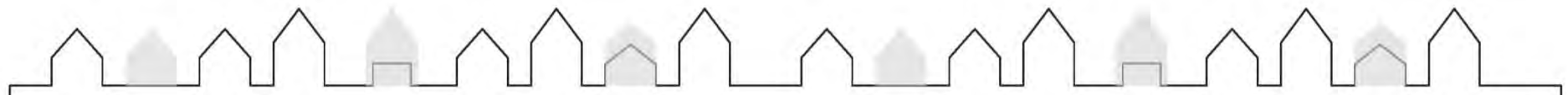


**Innenentwicklung in Höchberg**

**WEGNER  
STADTPLANUNG**



**Innenentwicklung  
ist sowohl ökologisch  
als auch ökonomisch und sozial  
nachhaltig!**

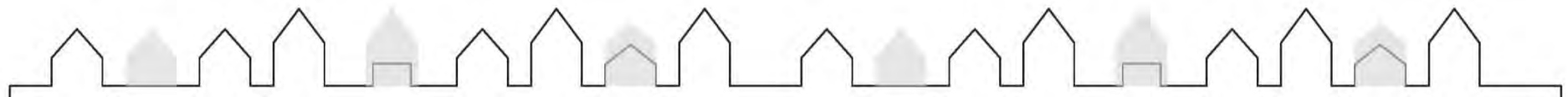


**Innenentwicklung in Höchberg**

WEGNER  
STADTPLANUNG



# Welche Möglichkeiten haben Sie als Eigentümer?



**Innenentwicklung in Höchberg**

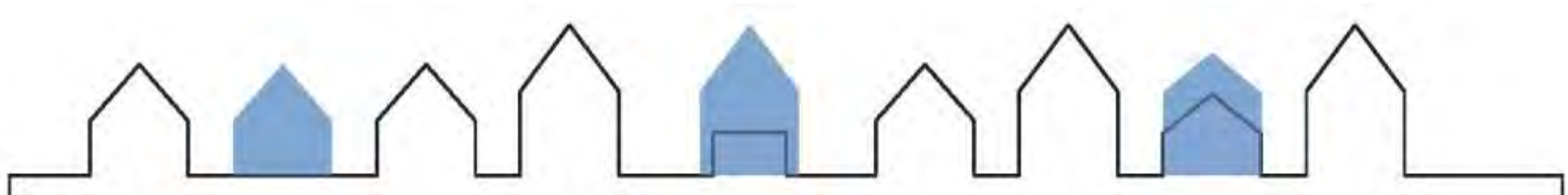
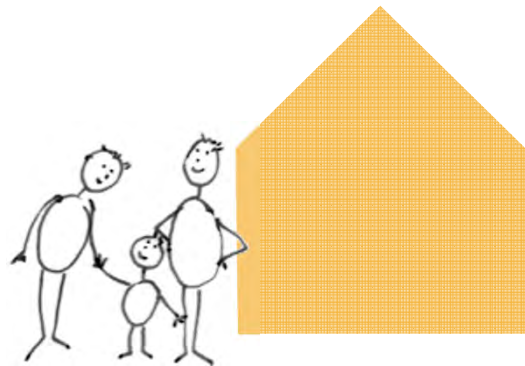
WEGNER  
STADTPLANUNG

# Welche Möglichkeiten haben Sie als Eigentümer?



## Eigennutzung

Sie oder Ihre Familie werden selbst aktiv und bebauen das Grundstück oder sanieren das vorhandene Gebäude oder bauen es um



Innenentwicklung in Höchberg

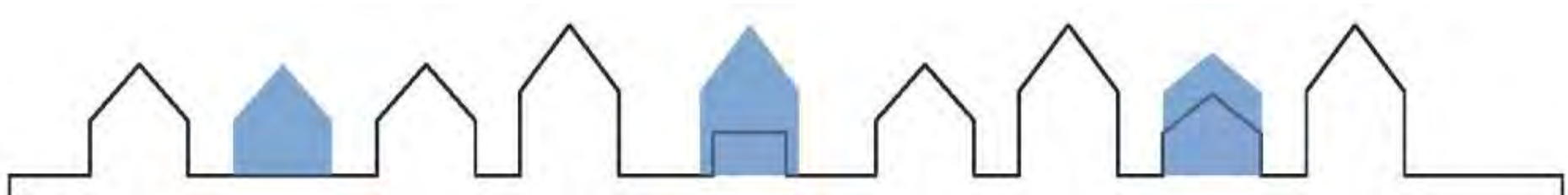


# Welche Möglichkeiten haben Sie als Eigentümer?



## Verkauf

Neue Eigentümer können bauen oder sanieren



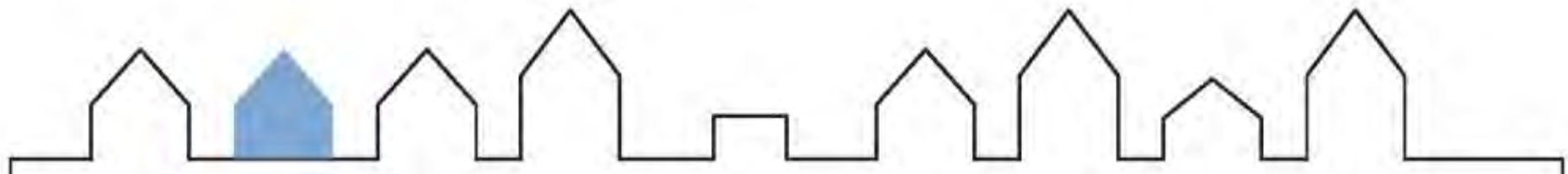
Innenentwicklung in Höchberg

# Welche Möglichkeiten haben Sie als Eigentümer?



## Reinvestition auf eigenem Grundstück

- Eigentümer bringt Grundstück ein (z.B. Wert 250.000,- €)
- Anwesen wird mit 3 Wohnungen bebaut
- Eigentümer erhält als eine Wohnung im gleichen Wert
- weiterhin Immobilieneigentum
- zusätzlich Mieteinnahmen
- Option der Eigennutzung



**Innenentwicklung in Höchberg**

WEGNER  
STADTPLANUNG

# Welche Möglichkeiten haben Sie als Eigentümer?



## Reinvestition in andere Immobilie

- Eigentümer verkauft Grundstück an Interessenten (z.B. Wert 250.000,- €)
- Geld wird in andere Immobilie im Ort investiert
- z.B. seniorengeeignete Wohnung im Ortskern
- weiterhin Immobilieneigentum
- Mieteinnahmen
- Option der Eigennutzung



Innenentwicklung in Höchberg

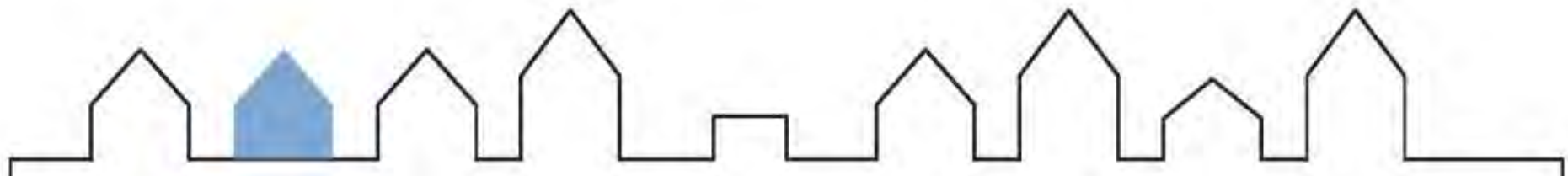
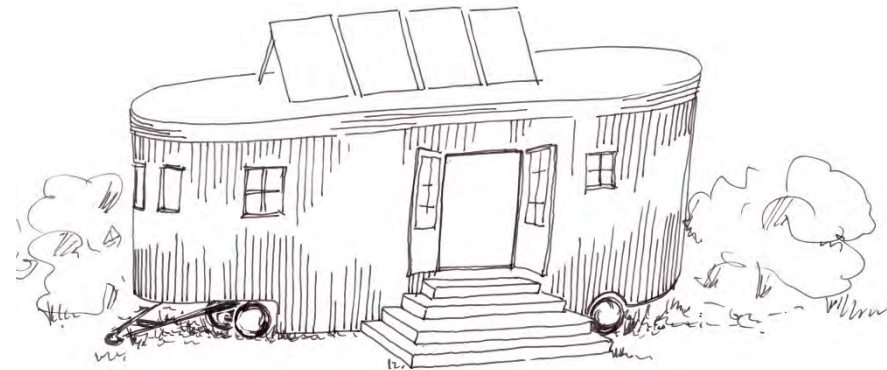
WEGNER  
STADTPLANUNG

# Welche Möglichkeiten haben Sie als Eigentümer?



## Temporäre Nutzung

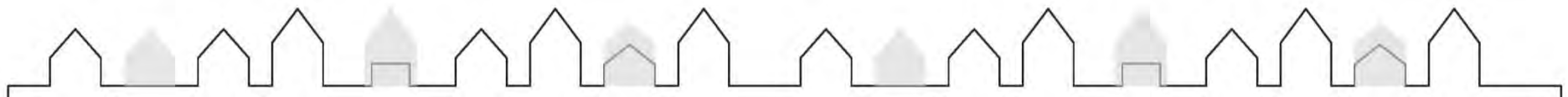
- Verpachtung des Grundstücks / eines Teils des Grundstückes für befristeten Zeitraum, z.B. für eine Wohnnutzung mit „tiny houses“
- keine endgültige Festlegung



Innenentwicklung in Höchberg



# Was haben wir vor?



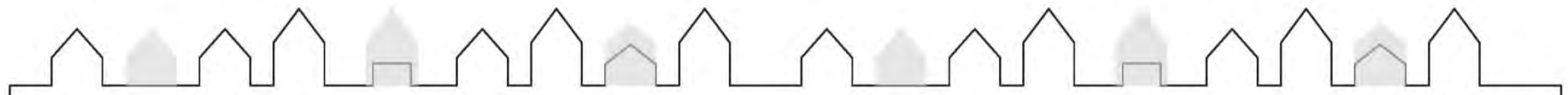
**Innenentwicklung in Höchberg**

WEGNER  
STADTPLANUNG



## Projektablauf

- Erhebung der räumlichen Entwicklungspotenziale
- 1. Bürgerinformation am 06.06.2019
- Versand Fragebogen und Flyer
- Beratungsangebot
- Ausarbeitung Innenentwicklungskonzept
- 2. Bürgerinformation zur Vorstellung der Ergebnisse am 15.10.2019



# Öffentlichkeitsarbeit – Bürgerbeteiligung



Markt Höchberg  
Schriftliche Befragung der Eigentümer  
im Rahmen des Innenentwicklungskonzeptes

An:  
Markt Höchberg  
Hauptstraße 59  
97204 Höchberg

**Datenschutz**  
Mit der Rücksendung des Fragebogens willige ich ein, dass die von mir im Rahmen der Befragung gemachten personen- bzw. grundstücksbezogenen Angaben zum Zweck der Erstellung eines Innenentwicklungskonzeptes gesichert und verarbeitet werden dürfen. Die beauftragte Büro Wegner Stadtplanung ist für den Versand und bei Zustimmung zur Kontaktaufnahme durch die Gemeinde verwendet. Personenbezogene Daten werden nur für den Versand und bei Zustimmung zur Kontaktaufnahme durch die Gemeinde verwendet. Eine Veröffentlichung der Daten erfolgt keine. Die Daten werden mit statistischen Verfahren (z.B. Mittelwert- und Summenbildung, Indexbildung, usw.) ausgewertet. Eine Zusammenfassung und mit statistischen Verfahren erfolgt vollständig anonymisiert z.B. in Form von Ergebnistabellen. Die Daten werden im Rahmen des Innenentwicklungskonzeptes für die Zukunft wiederverwendet werden können. Ich weiß, dass die Daten im Rahmen des Innenentwicklungskonzeptes für die Zukunft wiederverwendet werden können.

Informationen zum Datenschutz Ihrer Kommune: [www.hoechberg.de](http://www.hoechberg.de) -> Datenschutz

Informationen zur DSGVO finden Sie auch auf unserer Internetseite: [www.hoechberg.de](http://www.hoechberg.de) -> Datenschutz

**Angaben zur Personalfarbe**

Flurstück Nummer: \_\_\_\_\_  
Anschrift: \_\_\_\_\_

**Veränderungswünsche**

Warum wurde das Grundstück bislang nicht bebaut oder verkauft? (Mehrfachnennungen möglich)

- Bevorratung für spätere Eigennutzung (Bebauung / Abriss und Neubau) in ca. \_\_\_\_\_ Jahren
- Bevorratung für Nachkommen/Erben etc.
- Grundstück dient der Kapitalanlage
- Komplizierte Eigentumsverhältnisse (Erbengemeinschaften etc.)
- Fläche wird als Haus- oder Kleingarten genutzt
- Fläche wird für landwirtschaftliche Zwecke benötigt
- Gewünschte Bebauung scheiterte bisher an baurechtlichen Vorgaben
- Es ist nicht bekannt, welche Art der Bebauung auf dem Grundstück möglich ist
- Weiß nicht / keine Veränderung geplant
- Sonstige: \_\_\_\_\_

MARKT HÖCHBERG

INNEN-ENTWICKLUNG  
Möglichkeiten und Chancen

in 5 Jahre vorstellen (Mehrfachnennungen)

1 auf eigenem Grundstück

auf anderem Grundstück

ihrer Zukunft zu

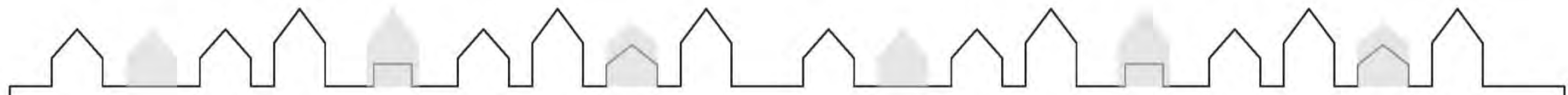
1

8



## Fragebogen:

Veränderungsabsichten	
Warum wurde das Grundstück bislang nicht bebaut oder verkauft? (Mehrfachnennungen möglich)	
<input type="checkbox"/>	Bevorratung für spätere Eigennutzung (Bebauung / Abriss und Neubau) in ca. _____ Jahren
<input type="checkbox"/>	Bevorratung für Nachkommen/Erben etc.
<input type="checkbox"/>	Grundstück dient der Kapitalanlage
<input type="checkbox"/>	Komplizierte Eigentumsverhältnisse (Erbengemeinschaften etc.)
<input type="checkbox"/>	Fläche wird als Haus- oder Kleingarten genutzt
<input type="checkbox"/>	Fläche wird für landwirtschaftliche Zwecke benötigt
<input type="checkbox"/>	Gewünschte Bebauung scheiterte bisher an baurechtlichen Vorgaben
<input type="checkbox"/>	Es ist nicht bekannt, welche Art der Bebauung auf dem Grundstück möglich ist
<input type="checkbox"/>	Weiß nicht / keine Veränderung geplant
<input type="checkbox"/>	Sonstige: _____

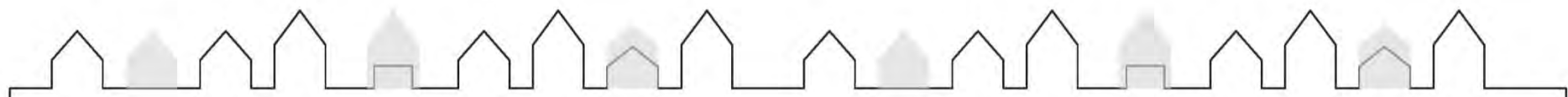






## Fragebogen:

Ich kann mir folgende Veränderungen innerhalb der nächsten 5 Jahre vorstellen (Mehrfachnennungen möglich):	
<input type="checkbox"/>	Bebauung für Eigennutzung
<input type="checkbox"/>	Bebauung für Vermietung
<input type="checkbox"/>	Weitergabe innerhalb der Familie
<input type="checkbox"/>	Veräußerung des Grundstückes
<input type="checkbox"/>	Abtretung oder Tausch von Teilbereichen des Grundstückes
<input type="checkbox"/>	Verpachtung / Vermietung von <b>Teilflächen</b> des Grundstückes
<input type="checkbox"/>	Verpachtung / Vermietung des gesamten Grundstückes
<input type="checkbox"/>	Reinvestition: Tausch des Grundstückes gegen Wohneigentum <b>auf eigenem Grundstück</b> mit Wertausgleich
<input type="checkbox"/>	Reinvestition: Tausch des Grundstückes gegen Wohneigentum <b>auf anderem Grundstück</b> mit Wertausgleich
<input type="checkbox"/>	Keine Veränderung



# Öffentlichkeitsarbeit – Bürgerbeteiligung



## Fragebogen:

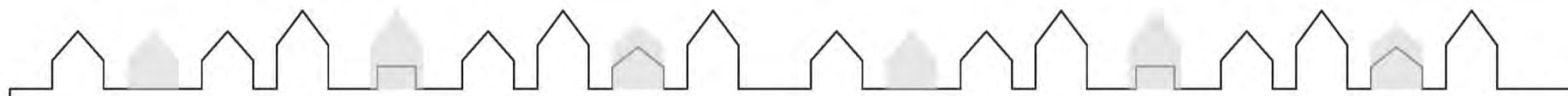
Was wäre aus Ihrer Sicht hilfreich/notwendig, um das Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen / zu nutzen oder auf dem Grundstücksmarkt anzubieten (Verkauf, Tausch)?

*(Mehrfachnennung möglich)*

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | Die Gemeinde bietet eine Bauberatung an                             |
| <input type="checkbox"/> | Die Gemeinde berät beim Grundstücksverkauf / hilft Käufer zu finden |
| <input type="checkbox"/> | Die Gemeinde berät zu Fragen von Grundstückswert und Vermarktung    |
| <input type="checkbox"/> | Die Gemeinde ändert / erweitert die baurechtlichen Möglichkeiten    |
| <input type="checkbox"/> | Keine Beratung notwendig  |
| <input type="checkbox"/> | Sonstiges: _____  |

### Sonstiges:

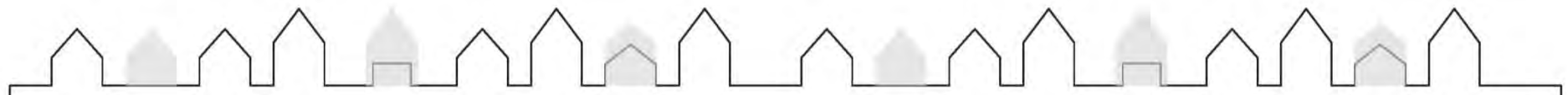
- |                          |   |
|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | Ich habe Interesse an einer Beratung zu den o.g. geplanten Veränderungen. |
| <input type="checkbox"/> | Ich habe Interesse an Kontaktdaten von Kaufinteressenten.                 |





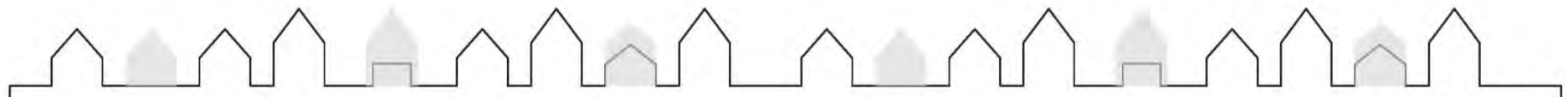
## Wozu der Fragebogen:

- Ihre Antwort hilft uns, Potenziale in Höchberg zu ermitteln und zu bewerten und damit
- den Flächenverbrauch am Ortsrand zu minimieren
- Ihre Antworten **verpflichten sich nicht** zu einer Umsetzung, sie nehmen keine Entscheidung vorweg





# Was bieten wir an?



**Innenentwicklung in Höchberg**

WEGNER  
STADTPLANUNG

# Eigentümerberatung



## Beratung bei Sanierung

→ Aufzeigen von Nutzungsmöglichkeiten



Lageplan Neuplanung



Innenhof mit Scheune und Nebengebäuden



Schemagrundrisse Umbau: Erdgeschoss



Schemagrundrisse Umbau: Obergeschoss



Innenentwicklung in Höchberg

WEGNER  
STADTPLANUNG

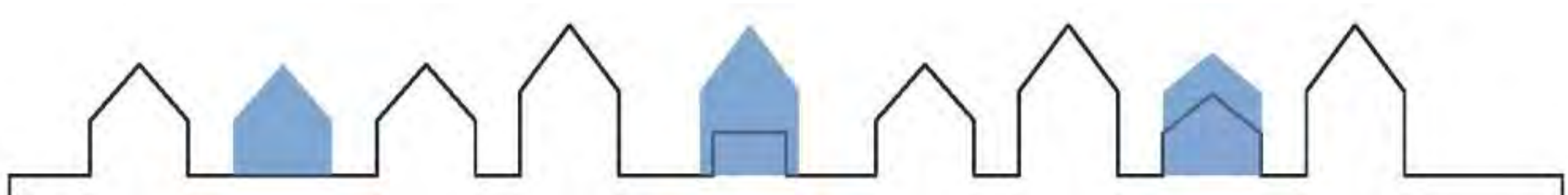
# Eigentümerberatung



**Beratung bei schwierigen Grundstücken**  
Beispiel Heroldsberg,  
ca. 280 m<sup>2</sup> Grundstück



# Danke für Ihre Aufmerksamkeit!



Innenentwicklung in Höchberg

WEGNER  
STADTPLANUNG