

Innenentwicklungspotenziale leichter erfassen – ein WebGIS-basiertes Tool macht's möglich!

Britta Müller, Klaus Gründler

Der Regionalverband unterstützt seine Mitgliedskommunen bei der Erfassung ihrer Innenentwicklungspotenziale. Zum einen erfolgt die Unterstützung indem er Baupotenzialflächen halbautomatisch abgeleitet aus dem amtlichen Liegenschaftskatastersystem ALKIS in Form von Baulücken und geringfügig bebauten Grundstücken als Karten erstellt. Damit die Mitarbeiter in den Planungsämtern der Kommunen die Potenzialflächen leicht und effizient bewerten können, hat der Regionalverband ein Web-GIS-basiertes Tool entwickelt. Um das Tool benutzen zu können, erhalten die Kommunen einen Password-geschützten Link, mit dem sie nach einer kurzen Einweisung durch den Regionalverband direkt mit der Bewertung der Flächen beginnen können. Die automatisiert erzeugten Karten werden dann sehr anwenderfreundlich und menügeführt anhand der Ortskenntnisse, nach städtebaulichen sowie planungsrechtlichen Kriterien auch ohne besondere GIS-Kenntnisse evaluiert. Diese einmal gesamtstädtisch überprüften Daten können mittels des Web-GIS-basierten Tools auch in Zukunft stets auf aktuellem Stand gehalten werden – ein deutlicher Vorteil gegenüber der eher statischen Variante einer analogen Karte.

Die Kommunen verfügen neben der interaktiven Karte im Tool auch über aktuelle Statistiken auf Ortsteilebene und für die Gesamtgemarkung. Damit können alle Kommunen die Informationen nutzen, um bei Neuinanspruchnahmen von Flächen in der Begründung von Bauleitplanverfahren dokumentieren zu können, dass sie sich mit den Potenzialen im Innenbereich auseinandergesetzt haben. Hiermit kommen sie den Forderungen des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung (§§1 Abs. 5 Satz 3, 1a Abs. 2 Satz 3) nach.

Die Datenstruktur und die Bewertungskriterien für die Innenentwicklungspotenziale orientieren sich an der Flächenmanagementdatenbank, die ursprünglich für das Bayerische Landesamt für Umwelt (2011) entwickelt und für das Land Hessen angepasst wurde. Mittlerweile hat der Bedarf der Kommunen zu einer Ergänzung geführt – weitere bekannte Innenentwicklungspotenziale wie etwa gewerbliche Brachflächen oder auch Wohnungsleerstand sind ebenfalls mittels des Tools integrierbar. Eine Selektion bestimmter Karteninhalte ist über das Tool ebenso möglich wie das Drucken der Karteninhalte und das Exportieren ins Shape- und Excel-Format. Ein integrierter Datencheck prüft, ob die eingegebenen Datensätze vollständig und nach entsprechenden Vorgaben bearbeitet sind. Durch diese Plausibilitätskontrolle kann die Qualität der Daten insgesamt erhöht werden.

Die technische Voraussetzung für diese WebGIS-Anwendung ist die zentrale Datenhaltung auf einem Datenserver, der vom Regionalverband betrieben wird. Die Daten sind für das gleichzeitige Editieren verschiedener Nutzer in einer Datenbank abgelegt (ArcSDE, Esri).

Für die Darstellung und Bearbeitung im Browser der Nutzer werden die Flächendaten als Esri-Feature-Service mit Hilfe der Software ArcGIS for Server der Firma Esri bereitgestellt. Dadurch werden inhaltliche Änderungen unmittelbar für alle Nutzer sichtbar.

Das über den Browser aufgerufene Tool basiert auf der Kartenviewer-Technologie map.apps der Firma Conterra. Dieser Kartenviewer wurde für die spezifischen Anforderungen der Innenentwicklung bedarfsgerecht erweitert.

Nachdem das Tool bereits bei mehr als 30 Kommunen im Einsatz ist, ist folgendes Feedback von den Kommunen formuliert worden: es besteht ein großer Vorteil in der Herangehensweise mittels Tool und automatisiert erzeugter Potenzialkarte: Die Aufmerksamkeit der Kommunen wird auch auf bislang noch nicht wahrgenommene Potenziale (z. B. mögliche Hinterbebauungen, Bebauung mehrerer Grundstücke im Zusammenhang, Umnutzung von nicht genutzten Freiflächen etc.) gelenkt. Die gesamtstädtische Betrachtungsweise ermöglicht neue Sichtweisen und liefert wertvolle Diskussionsimpulse. Außerdem wird von den beteiligten Kommunen sehr geschätzt, dass durch die systematische Auseinandersetzung mit dem Thema ein proaktives Handeln für Innenentwicklung möglich wird.

Ein Teil der Kommunen entwickelt auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse eine Strategie zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale. Die Baulücken können aus dem Tool heraus direkt in die kommunalen Homepages integriert werden. Damit ist gewährleistet, dass auch dort stets ohne zusätzlichen Aufwand die aktuellsten Daten sichtbar sind.

Die Motivation der Kommunen, am Projekt Innenentwicklung teilzunehmen, ist vielfältig:

Zum einen erfordert die Planungsrechtsnovelle 2013 (§ 1a BauGB) eine Auseinandersetzung mit dem Thema Innenentwicklung bevor man neue Flächen im Außenbereich in Anspruch nimmt. Eingebettet in naturschutzfachlich wertvolle Landschaften geht es Kommunen auch darum, den Wohnungsbedarf möglichst flächenschonend zu decken. Andere Kommunen setzen auf Innenentwicklung, um die Überlebensfähigkeit der Orte durch eine ausreichende Dichte und damit tragfähige Infrastruktur überhaupt zu sichern.

Der Regionalverband ist sehr daran interessiert, die Kommunen bei ihrem proaktiven Handeln für Innenentwicklung zu unterstützen und sieht darin einen großen Beitrag um den Wohnungsbedarf möglichst flächenschonend zu decken.

Kontaktdaten:

Britta Müller
Regionalverband FrankfurtRheinMain
Poststrasse 16, 60329 Frankfurt am Main

E-Mail: britta.mueller@region-frankfurt.de