

## **Förderinitiativen des Freistaats „Flächenentsiegelung„ und „Innen statt außen“ – Grundsatzbeschluss und Anmeldung von Maßnahmen**

### **Sachverhalt:**

Der Freistaat Bayern hat Ende Mai 2018 zwei **neue Förderinitiativen** für Gemeinden ins Leben gerufen, um Kommunen bei der Belebung ihrer Ortskerne und dem Flächensparen, sowie bei der Flächenentsiegelung zu unterstützen. Die Aufforderung zur Bewerbung durch die Regierung erreichte die Stadt Ansbach am 14. Juni. Fristende für die Stellung von Anträgen ist der 16. Juli. Die Federführung liegt bei der Regierung von Mittelfranken im Sachgebiet Städtebau. (s. Anlagen)

### **1. Förderinitiative „Innen statt außen“**

80 Prozent der förderfähigen Kosten, innerhalb und außerhalb von Erneuerungsgebieten (=Sanierungsgebieten), werden übernommen für:

- gemeindliche Maßnahmen und kommunale Förderprogramme für
  - Modernisierung
  - Instandsetzung
  - ggf. Abbruch (falls nicht denkmalgeschützter)
- **innerörtlicher, leerstehender oder vom Leerstand bedrohter Gebäude**
- die Modernisierung und Instandsetzung von **privaten Baudenkmalern und ortsbildprägenden Gebäuden**
- die **Belebung ehemals militärisch oder durch die Bahn genutzter Brachflächen** sowie von **Industrie- und Gewerbebrachen** durch neue Nutzungen

→ gefördert werden können Kommunen sowie Private

→ der Abbruch von Baudenkmalern ist nicht zuwendungsfähig

Grundlage stellen hierbei die Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) dar, welche die Grundförderung im Bund-Länder-Programm von den üblichen 60 auf 80 Prozent erhöhen. Maßnahmen, die noch keine Grundförderung erhalten (= nicht im Sanierungsgebiet liegen), können auf Anhieb mit 80 Prozent gefördert werden. Somit liegt der Eigenanteil der Kommunen bei 20 Prozent.

### **Voraussetzung für die Gewährung von Mitteln in der Förderinitiative ist:**

- das Vorliegen eines **gemeindlichen Grundsatzbeschlusses als Selbstbindungsbeschluss** zur Innenentwicklung, der insbesondere sichern sollte:
  - die vorrangige Nutzung von Konversionsflächen, Brachen und Gebäudeleerständen

- sowie die Rücknahme von Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan (FNP), die mittel- und langfristig nicht benötigt werden

## 2. Förderinitiative „Flächenentsiegelung“ („bayerische Entsiegelungsprämie“)

Bezuschusst werden Maßnahmen, die der dauerhaften Entsiegelung befestigter Flächen, innerhalb und außerhalb von Erneuerungsgebieten (=Sanierungsgebieten), dienen, wie:

- Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes durch
  - vollständige Entsiegelung befestigter Flächen
  - Wechsel von Bodenbelägen zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit
  - Maßnahmen der Begrünung
- Flächenrecycling von Brachflächen, insbesondere gewerblicher, industrieller oder militärischer Brachen, sowie Brachflächen der Bahn durch
  - Ordnungsmaßnahmen auf Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden
  - Freilegung brachliegender Flächen

**Voraussetzung für die Gewährung von Mitteln in beiden Förderinitiativen ist:**

- das Vorliegen eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts (die Stadt Ansbach verfügt noch im Jahr 2018 über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept)
- die Meldung von Maßnahmen durch die Gemeinden bis **spätestens 16. Juli 2018** (insbesondere der Selbstbindungsbeschluss zur Innenentwicklung). Letzterer kann nachgereicht werden, wie von der Regierung bereits mitgeteilt wurde.

### **→ Konkrete Maßnahmen hierzu wären:**

- Der Abbruch der ehem. Schule Obereichenbach:
  - Dieses Gebäude ist seit der Nutzung als Asylunterkunft und deren Auflösung ein nicht mehr nutzbares Objekt und „vom Netz genommen“. Ein Abbruch mit Flächenentsiegelung (Schulhof, etc.) wäre eine Maßnahme für die nähere Zukunft.  
(Dass mittelfristig eine aufgelockerte Arrondierung der Ortslage beabsichtigt ist, wäre gegenüber der Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen dennoch eine Innenentwicklung).
- Abbruch des Anwesens Fischerstraße 2:
  - Diese Maßnahme wäre eine Ordnungsmaßnahme und vorbereitende Maßnahme für eine wohnwirtschaftliche Nachnutzung geförderten Wohnungsbaus und liegt knapp außerhalb des Sanierungsgebietes 8. Diese würde der künftigen Stadtbau-Ansbach zur Entwicklung eines Wohnbauvorhabens dienen.

### **Ansbach betreibt vorrangig Innenentwicklung**

Die Stadt Ansbach unterstützt das Ziel der Staatsregierung, den Flächenverbrauch zu begrenzen, indem sie sich, soweit möglich und sinnvoll, diverser Maßnahmen bedient, die zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme führen.

Dies impliziert zum einen die nachfragegerechte Ausweisung von Baugebieten vornehmlich an städtebaulich sinnvollen und integrierten Standorten gemäß Flächennutzungsplan entsprechend dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ aus § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB: **„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, [...], und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“**

Konkreter formuliert dies §1a Abs. 2 BauGB <sup>1</sup>.

Bisher angewandte Instrumente und Konzepte der Stadt Ansbach hierzu sind u.a. der Ansatz zur Stärkung des Zentrums durch das Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK), das Vergnügungsstättenkonzept (VSK) und das in Aufstellung befindliche Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) zur Attraktivierung des Stadtkerns sowie der Ortsteile. Um Innenentwicklung und die Verringerung des Flächenverbrauchs zu unterstützen, soll das Wohnen „in der Stadt“, also in integrierten Lagen und auch verdichteten Quartieren, möglichst attraktiv gestaltet werden.

Diverse Maßnahmen der Städtebauförderung wie der Umbau der Promenade oder der Maximilianstraße unterliegen dem gleichen Ziel der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Diese dienen auch der Stärkung der Versorgungsfunktion Ansbachs im Hinblick auf den zentralen Versorgungsbereich.

Die genannten Instrumente liefern wichtige Beiträge hierzu. Ziel ist die „Stadt der kurzen Wege“, die mittels einer guten Erreichbarkeit der Wohn-, Arbeits-, Einkaufs- und Kulturstandorte, auch ohne Nutzung des MIV, insbesondere die Kernstadt, aber auch die Ortsteile als Wohnort zu stärken.

Trotz der im Innenbereich angestrebten baulichen (Nach-)Verdichtung sind Grün- und Freiräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung unerlässlicher Faktor für die Akzeptanz des urbanen Wohnens und die Gestaltung eines attraktiven öffentlichen und privaten Freiraums.

### **Ansbach unterstützt und nutzt die Innenentwicklungen durch Nachverdichtung**

Im Zuge dessen erhält die „Doppelte Innenentwicklung“ – unter Einbezug der vertikalen Ebene sogar „dreifache Innenentwicklung“ – eine signifikante Bedeutung. Sie impliziert die Entwicklung der Flächenreserven im Siedlungsbestand nicht nur in maßvoller baulicher Nachverdichtung, sondern auch mit Fokus auf qualitatives und quantitatives urbanes Grün.

Besonders die sich häufenden Starkregenereignisse, von denen Ansbach im zunehmenden Maße betroffen ist, stellen einen ernstzunehmenden Faktor dar, dem aus

---

<sup>1</sup> §1a (2) BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch *Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung* zu nutzen sowie *Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen*. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere *Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten* zählen können

Sicht der Stadtentwicklung durch gezielte Maßnahmen Innenentwicklung und der Entsiegelung begegnet werden kann.

Hierbei spielt die Erweiterung und Qualifizierung von Grün- und Freiflächen eine entscheidende Rolle: durch den Regenwasserrückhalt und die Minimierung des Niederschlagsabflusses, den Innenentwicklung sowohl in der Ebene (doppelte Innenentwicklung), als auch in Form von Dach- oder Fassadenbegrünungen (dreifache Innenentwicklung), erzielt, kann sie einen wirksamen Beitrag zum Hochwasserschutz leisten.

Dass in der Stadt Ansbach Potenziale zur Innenentwicklung vorhanden sind verdeutlicht u.a. eine regelmäßig aktualisierte Baulückenerhebung. Diese offenbart, dass Ansbach nach eigener Erhebung (Stand: Februar 2018) über insgesamt 617 Baulücken (baureife Grundstücke) verfügt.

Dies sind Grundstücke, die für Ein- und Mehrfamilienhäuser geeignet sind und sich größtenteils alle in Privatbesitz befinden, weswegen die Stadt zumeist keinen Zugriff darauf hat.<sup>2</sup>

In den letzten neun Jahren fokussiert sich die Stadt Ansbach in der Stadtentwicklung konsequent auf Gebiete der Innenentwicklung, also die Aktivierung von un- und untergenutzten Flächen einen positiven Trend.

Beispiele, wie der **„Graue Wolf“**, das **Hürner- und Hofbräugelände**, das **Wilisch-Areal** und andere Flächen sind bereits entwickelt. In anderen Gebieten, wie dem **ehem. Kohlenlagerplatz**, dem **Messegelände**, dem **ehem. Milchhof-Areal** und dem **früheren OSA-Druckerei-Gelände** bestehen weitere Potenziale für die nächsten Jahre. Gleiches gilt für den **ehem. Schlachthof** und die **Barton-Barracks**, auf denen sich jeweils positive Entwicklungen abzeichnen.

Nicht zuletzt stellt sich Ansbach aber auch den in den letzten vier bis fünf Jahren aufgetretenen Entwicklungen durch die wirtschaftliche Dynamik und bedient die Nachfrage nach Bauplätzen am Markt mit maßvoller Ausweisung neuer Baugebiete an geeigneten Flächen.

Als weiteres Instrument wurde in das 2018 Ansbacher Wohnbaumodell zur Stärkung des Wohnungsangebots beschlossen.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat spricht sich im Rahmen der Stadtentwicklung dafür aus, vorrangig gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Gebot der „Innenentwicklung“ zu handeln
2. Die Verwaltung wird beauftragt, sich für die Maßnahmen
  - Abbruch der ehem. Schule Obereichenbach und

---

<sup>2</sup> Sie teilen sich auf in 399 Grundstücke innerhalb von Bebauungsplänen und 218 Grundstücken, bei denen ein Baurecht nach § 34 BauGB für eine Wohnnutzung bestehen würde.

- Abbruch des Anwesens Fischerstraße 2

im Rahmen der Förderinitiative „Innen statt Außen“ zu bewerben.

Hilfsweise wird für die Maßnahme nach a) die Inanspruchnahme von Mitteln aus der Initiative Flächenentsiegelung angemeldet.

**Anlagen:**

Anregung zur Bewerbung

Informationen zu den Initiativen