

Innenentwicklung: Potenzial größer als erwartet

Das Leben in Großstädten ist beliebt, viele dieser Städte, wie Köln, Düsseldorf oder Essen werden in Zukunft wachsende Städte sein, die sich bestimmten Herausforderungen stellen müssen. Um den knappen Freiraum nicht über Gebühr in Anspruch zu nehmen und den Bedürfnissen der Bevölkerung nach kurzen Wegen und Zentrumsnähe gerecht zu werden, ist die Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale eine geeignete Maßnahme, um für die Zukunft besser gewappnet zu sein. Den Fokus auf die Innenentwicklung zu legen ist dabei eine Strategie, die auch im Sinne des Gesetzgebers gemäß § 1 Abs. 5 BauGB vorrangig verfolgt werden sollte. Nicht immer ist dabei der Wohnungsbedarf durch das Innenentwicklungspotenzial gedeckt, allerdings trägt die Mobilisierung von Brachen und Baulücken, Leerständen und Nachverdichtungspotenzialen in jedem Fall dazu bei, Städte nachhaltig und freiraumverträglich zu entwickeln und gleichzeitig den Bedürfnissen der Bevölkerung nachzugehen.

2013 wurde vom Leibniz-Institut IÖR im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) eine bundesweite Befragung der Städte durchgeführt, bei der 1.315 Kommunen (repräsentativ) befragt wurden. Die Innenentwicklungspotenziale für Großstädte betragen demnach 7-9 m² je Einwohner, ein Potenzial das von den meisten unterschätzt wird!

Im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings haben sich die meisten Großstädte seit Jahren mit Aspekten der Innenentwicklung befasst und Brachen sowie Baulandpotenziale erhoben. Dabei geht es um Raubeobachtung, meist jedoch nicht um eine systematische Erhebung von Baulücken, Leerständen und Nachverdichtungspotenzialen, wie es der § 1a BauGB anspricht. Daher stellt sich die Frage: Wie kann man die gesetzliche Forderung nach dem Vorrang der Innenentwicklung systematisch erfüllen? Diesbezüglich gibt es einige Möglichkeiten und gute Beispiele anderer Städte. Die wesentlichen Punkte betreffen allerdings Baulücken, Brachen/Umnutzungspotenziale, Leerstände sowie Nachverdichtung/Stadtumbau. Bei all diesen Aspekten der Innenentwicklung tauchen verschiedene Hemmnisse, wie mangelnder Zugriff, Spekulation oder Altlastenbefunde auf, die es mit Hilfe strategischer Herangehensweisen zu überwinden gilt.