



Julia Diringer, Anna Juliane Heinrich

## Innen entwickeln

Kommunikativ und kooperativ lebenswerte Orte gestalten

Städte und Kommunen von und nach innen entwickeln – auf den ersten Blick ist dies ein Thema, das bereits vielfach bearbeitet und bestens bekannt ist. Innenentwicklung wurde in bundesweiten Forschungsvorhaben umfassend untersucht. Zielsetzungen wurden in eine große Bandbreite an Ansätzen, Instrumenten und Methoden übersetzt und diese wiederum in Leitfäden für die kommunale Praxis aufbereitet. Seit 2007 wurde das Thema über den Innenentwicklungsbebauungsplan (§ 13a) im Baugesetzbuch gestärkt. Und schließlich können viele Kommunen Vorzeigeprojekte vorweisen. Dennoch: Werfen wir einen Blick auf die Entwicklungsflächen, die vielerorts an Ortsrändern neu ausgewiesen werden, und den Leerstand und Zerfall manch eines Ortszentrums, wird deutlich, dass nach wie vor Handlungsbedarf besteht.

Im öffentlichen Diskurs ist Innenentwicklung eng verknüpft mit der Reduzierung des Flächenverbrauchs. Konkret soll bis 2020 das 30-ha-Ziel erreicht werden. Diese quantitative Zielvorgabe klingt zunächst nach „weniger“ und nach Verzicht. Doch beinhaltet sie auch ein klares Bekenntnis für Stadtmitten und Ortskerne und das Potenzial, ein „Mehr“ an neuen räumlichen Qualitäten zu schaffen. Diesen Aspekt stellt die vorliegende PLANERIN heraus. Bewusst werden unter der Überschrift „Innen entwickeln“ (nicht „Innenentwicklung“) Strategien vorgestellt, die darauf zielen, Stadt- und Ortskerne langfristig lebendig und lebenswert zu gestalten. Dies bedeutet keine Abkehr vom bisherigen Kurs der Innenentwicklung, sondern betont die im Kontext der Innenentwicklung entstehenden Entwicklungspotenziale.

Den zweiten Akzent, den diese PLANERIN setzt, ist ein Fokus auf die Gestaltung von Prozessen der Innenentwicklung. Forschungsergebnisse der letzten Jahre weisen darauf hin, dass es in der Innenentwicklung vor allem einer passenden und zielgruppengerechten Kommunikation über und einer Stärkung des Bewusstseins für Innenentwicklung bedarf. Entsprechend werden in dieser Ausgabe kommunikative und kooperative Ansätze der Innenentwicklung präsentiert. Über die zielgerichtete Kommunikation mit ausgewählten Akteursgruppen (oftmals Eigentümerinnen und Eigentümer, aber auch engagierte Bewohnerinnen und Bewohner der Städte und Gemeinden) kann Interesse geweckt und bei Bedarf Unterstützung angeboten werden und können letztlich bis dato unzugängliche Flächenpotenziale erschlossen werden. Zudem zeigen erfolgreiche regionale Allianzen in der Innenentwicklung, wie mithilfe gemeindeübergreifender Kooperationen abgestimmte Ziele und Maßnahmen der Innenentwicklung vorangebracht werden können. Kooperation ist jedoch nicht auf die Zusammenarbeit mehrerer Gemeinden begrenzt, sondern

erstreckt sich auch auf das Zusammenwirken mit zivilgesellschaftlichen Akteuren. Innenentwicklung mit neuen Partnern zu betreiben erschließt Ressourcen und erweitert die Handlungsspielräume der Kommunen.

Diese thematische Ausrichtung unterstreicht auch das Coverfoto: Die „Baustelle Innenentwicklung“ bedarf der konstruktiven Zusammenarbeit vieler verschiedener Akteure. Damit die Entwicklung von Städten und Gemeinden von und nach innen gelingt, sollten Ideen, Strategien und Maßnahmen unterschiedlicher Akteursgruppen „Hand in Hand“ greifen.

Bei der SRL-Jahrestagung zu „Zukunftsperspektiven der räumlichen Planung“ (25.10.2019) entwickelte sich eine lebhaft diskutierte Diskussion, die eine erweiterte Perspektive auf die Entwicklung von und nach innen forderte. Im Rahmen des Panels „Umweltgerechtigkeit in der nachhaltigen Stadtentwicklung“ diskutierten Referentinnen und Referenten sowie Teilnehmende die Einführung des „urbanen Gebietes“ (§ 6a BauNVO) und die Forderung nach einer Erhöhung oder gänzlichen Abschaffung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO). Die Anwesenden waren sich einig, dass die Priorisierung von Innenentwicklung vor Außenentwicklung richtig und rechtliche Instrumente zur Umsetzung einer kompakten Stadt wichtig sind. Nichtsdestotrotz wurde auch vor radikaler Nachverdichtung gewarnt. Auf das richtige Maß komme es an – so der Konsens. Qualitäten müssten im Blick behalten werden. Für die erforderliche Abwägung wurde der Beteiligung unterschiedlicher Akteursgruppen eine besondere Bedeutung zugesprochen. Kommunikation mit Bürgerschaft, Wirtschaft, Verwaltung und Politik sei die Voraussetzung, um eine maßvolle Nachverdichtung auszuhandeln und umzusetzen.

Diese Aspekte greifen die Beiträge in dieser PLANERIN auf: Ansätze zur Kommunikation in der und über die Innenentwicklung, zu zielgruppengerechten Beratungsinstrumenten sowie kooperativen Organisations- und Finanzierungsmodellen mit der Zivilgesellschaft oder im Zusammenschluss mehrerer Gemeinden. Innenentwicklung braucht aber auch weiterhin einen formellen Rahmen. In den Beiträgen wird überprüft, wie das vorhandene Instrumentarium angewendet wird, wo gegebenenfalls Hemmnisse für die Anwendung liegen und wie diese abgebaut werden können.

Den Einstieg zum Thema „Innen entwickeln“ machen **Julia Diringer** und **Katrin Fahrenkrug** und skizzieren die derzeitigen Rahmenbedingungen für Innenentwicklung. Diese sind Ausgangspunkt für neue Wege in der Innenentwicklung, die einige Forschungsvorhaben aus der BMBF-Fördermaßnahme „Kommunen innovativ“ seit 2016 entwickeln

und erproben. Die Autorinnen zeigen auf, welche thematischen Schwerpunkte diese Projekte bei der Entwicklung ihrer Orte und Ortszentren verfolgen.

*Innenentwicklung kommunizieren:* Der erste thematische Block stellt die Akteure der Innenentwicklung in den Vordergrund. Gemeinsamer Nenner ist die Frage, wie das Thema Innenentwicklung besser und leichter wahrgenommen und vermittelt werden kann.

**Andrea Soboth** nimmt die Rolle und Bedeutung des ehrenamtlichen Engagements für eine gelingende Dorfentwicklung in den Blick. Die Autorin beschreibt, wie in der Region Wetterau/Oberhessen ehrenamtlich Engagierte im Rahmen einer Qualifizierungsmaßnahme zu Lotsen für die Innenentwicklung ausgebildet wurden. Durch die Vermittlung von Wissen und Know-how zur Innenentwicklung wurde das Engagement für die Dorfentwicklung gestärkt.

Die Visualisierung von Flächenpotenzialen als Beitrag zur Innenentwicklung steht im Fokus des Artikels von **Martina Dettweiler** und **Hans Joachim Linke**. Die Autoren beschreiben die Nutzung eines digitalen Instruments zur Sensibilisierung von Eigentümerinnen und Eigentümern. Die 3D-Visualisierungen zeigen, indem räumliche Veränderungen simuliert werden, wie Flächenpotenziale genutzt werden können. Mithilfe dieses Instruments können die Notwendigkeit und Mehrwerte konsequenter Innenentwicklung kommuniziert werden.

Dieser visuellen Kommunikation möglicher Zukünfte stellen **Simone Neddermann**, **Britta Rösener**, **Marco Schmitt** und **Céline Stadler** einen Ansatz gegenüber, der es erlaubt, neue räumliche Qualitäten direkt zu erleben. Anhand eines Reallabors zeigen Autorinnen und Autor auf, wie Experimente es ermöglichen, neue Qualitäten zu schaffen. Ein breit angelegter Verständigungsprozess der beteiligten Akteure rahmte die temporäre Umgestaltung der Bielefelder Wilhelmstraße und ermöglichte erste Schritte eines permanenten Umbaus des Straßen- und Parkraums.

*Flächenpotenziale erschließen:* Innerörtliche Flächenpotenziale zu identifizieren und nutzbar zu machen, ist Thema der Autorinnen und Autoren im zweiten Block. Die Gemeinsamkeit der Beiträge besteht darin, dass kleinteilige Flächenpotenziale identifiziert und (Nach-)Nutzungsstrategien für Flächen und Gebäude entwickelt werden.

Die Ausrichtung eines aktiven Leerstandsmanagements diskutiert **Ulla Schauber**. Die Aufgabenfelder des von ihr vorgestellten agierenden, gestaltenden, kreativen und dialogbereiten Leerstandsmanagements umfassen Sensibilisierungs-, Bildungs- und Öffentlichkeitsarbeit, die Zusammenarbeit mit der Zivilgesellschaft sowie eine breit aufgestellte Managementstruktur und deren ausreichende Finanzierung. Abschließend diskutiert sie den Bedarf, Förderprogramme anzupassen.

**Corinna Fischer** und **Immanuel Stieß** befassen sich mit Wohnraum und nehmen den „verdeckten Leerstand“ in Einfamilienhäusern in den Blick. Im Projekt „LebensRäume“ wurden im Kreis Steinfurt Instrumente erprobt und evaluiert, um eine bedürfnisgerechte und effiziente Wohnraumnutzung zu befördern. Sie stellen die Ergebnisse einer Umfrage älterer Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer im Kreis Steinfurt vor und diskutieren, inwieweit durch Umzü-

ge, Hausteilungen und Untervermietung Wohnraum frei werden könnte.

**Matthias Riepe** thematisiert Gewerbeflächen. Er stellt ein Instrument zur Vermeidung von Gewerbeflächen im Landkreis Osnabrück vor, das darauf zielt, Gewerbetreibende, die keine geeignete Nachfolge finden, zu beraten und zu begleiten, um so Interessenten für die Weiternutzung ihrer Flächen und Immobilien zu finden. Der Autor stellt eine Methode zur Erhebung potenzieller Brachen und Ansprache und Beratung von Gewerbetreibenden vor.

*Entscheiden und planen:* Der dritte Block beleuchtet Entscheidungsprozesse sowie das Planungsinstrumentarium einer Entwicklung von innen. Die Beiträge unterstreichen, dass die jeweilige Situation vor Ort – geprägt u. a. durch räumliche Gegebenheiten und die beteiligten Akteure – maßgeblich für Maßnahmen der Innenentwicklung sein muss.

**Wolfgang Goers**, **Tim Neumann**, **Tobias Teich** und **Uwe Ziesler** beschreiben in ihrem Beitrag, wie Entscheidungen zwischen Wohnwirtschaft und Kommune über Maßnahmen des Stadtumbaus mithilfe einer Software frühzeitig strategisch unterstützt werden können. Die Autoren skizzieren die konkrete Anwendung und die Potenziale eines solchen Entscheidungsunterstützungssystems.

Die Idee einer regionalen Strategie zur Förderung der Innenentwicklung ist Ausgangspunkt des Beitrags von **Melanie Geier**. Für die Region Wetterau/Oberhessen wurden die Praxisrelevanz und -tauglichkeit zahlreicher Instrumente der Innenentwicklung analysiert. Im Ergebnis zeigt die Autorin, inwieweit sich der Umgang mit diesem Instrumentenportfolio strukturell zwischen Kommunen unterscheidet.

*Gemeinsam finanzieren:* Die Finanzierung von Maßnahmen der Innenentwicklung ist die Herausforderung, die im letzten Block adressiert wird. Zentral ist die Frage, wie Qualitäten – im Sinne von Gebäuden und Nutzungen – gemeinschaftlich finanziert werden können.

Der Bürgerfonds ist ein Träger- und Finanzierungsmodell, um bürgerschaftlich getragene Initiativen beim Erhalt, der Sanierung und der Neunutzung historischer Bausubstanz zu unterstützen. **Laura Plugge** stellt das Fondsmodell vor und berichtet von den Erfahrungen aus vier Modellkommunen in Niedersachsen, in denen der Bürgerfonds erprobt wurde.

**Kilian Bizer**, **Dario Gödecke**, **Marta Jacuniak-Suda**, **Tanja Klein**, **Angelika Sack** und **Annika Sommer** entwickelten und erprobten einen kommunenübergreifenden, eigenfinanzierten und selbstverwalteten Fonds zur Unterstützung der Innenentwicklung. Über den Fonds erhalten die beteiligten Kommunen finanzielle Mittel für bislang nicht finanzierbare Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Autorinnen und Autoren beschreiben die Funktionsweise und das Antrags- und Bewertungsverfahren für potenzielle Maßnahmen.

*Julia Diringer, M.Sc., Wiss. Mitarbeiterin am Deutschen Institut für Urbanistik (Difu), Berlin, diringer@difu.de*

*Anna Juliane Heinrich, Dr.-Ing., SRL, Wiss. Mitarbeiterin am Fachgebiet Städtebau und Siedlungswesen am Institut für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin, Mitglied der Redaktion PLANERIN, juliane.heinrich@isr.tu-berlin.de*