



Gefördert über Finanzhilfen der
„Planungszuschüsse des Landes“
Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Große Kreisstadt Dachau Kommunales Flächenmanagement

Innenentwicklungspotenziale in Dachau – Bilanz 2009 bis 2019 Bau- und Planungsausschuss 20.11.2019

Dr. Sabine Müller-Herbers, B. Sc. Alexander Weiß, M. Sc. Katja Horeldt
Baader Konzept GmbH Gunzenhausen / Mannheim

- Inneneentwicklungskataster - Aufgabenstellung und Vorgehensweise
- Bestand an Potenzialflächen 2019 und Veränderung gegenüber 2009
- Monitoring der Potenzialflächen – wie viele Flächen wurden bebaut ?
- Wie viele Wohneinheiten sind seit 2009 entstanden
- Fazit und Ausblick

Innenentwicklungskataster Dachau

Aktualisierung und Monitoring

Ziele und Aufgabenstellung

- ✓ Aktualisierung Innenentwicklungskataster 2009 mit Ergänzung und Überprüfung vor Ort
- ✓ Sichtung vorhandene Flächenmanagement-Datenbank / Herstellung Zugänglichkeit
- ✓ Einarbeitung und Plausibilitätsprüfung der ergänzenden Erhebungen der Stadt
- ✓ Überprüfung der aktivierten Potenzialflächen mit Ermittlung der geschaffenen Wohneinheiten
- ✓ Automatisierte Ermittlung von geringfügig bebauten Flächen (< 15 % und < 20 %)
- ✓ Bilanzierung der Innenentwicklung 2009 bis 2019

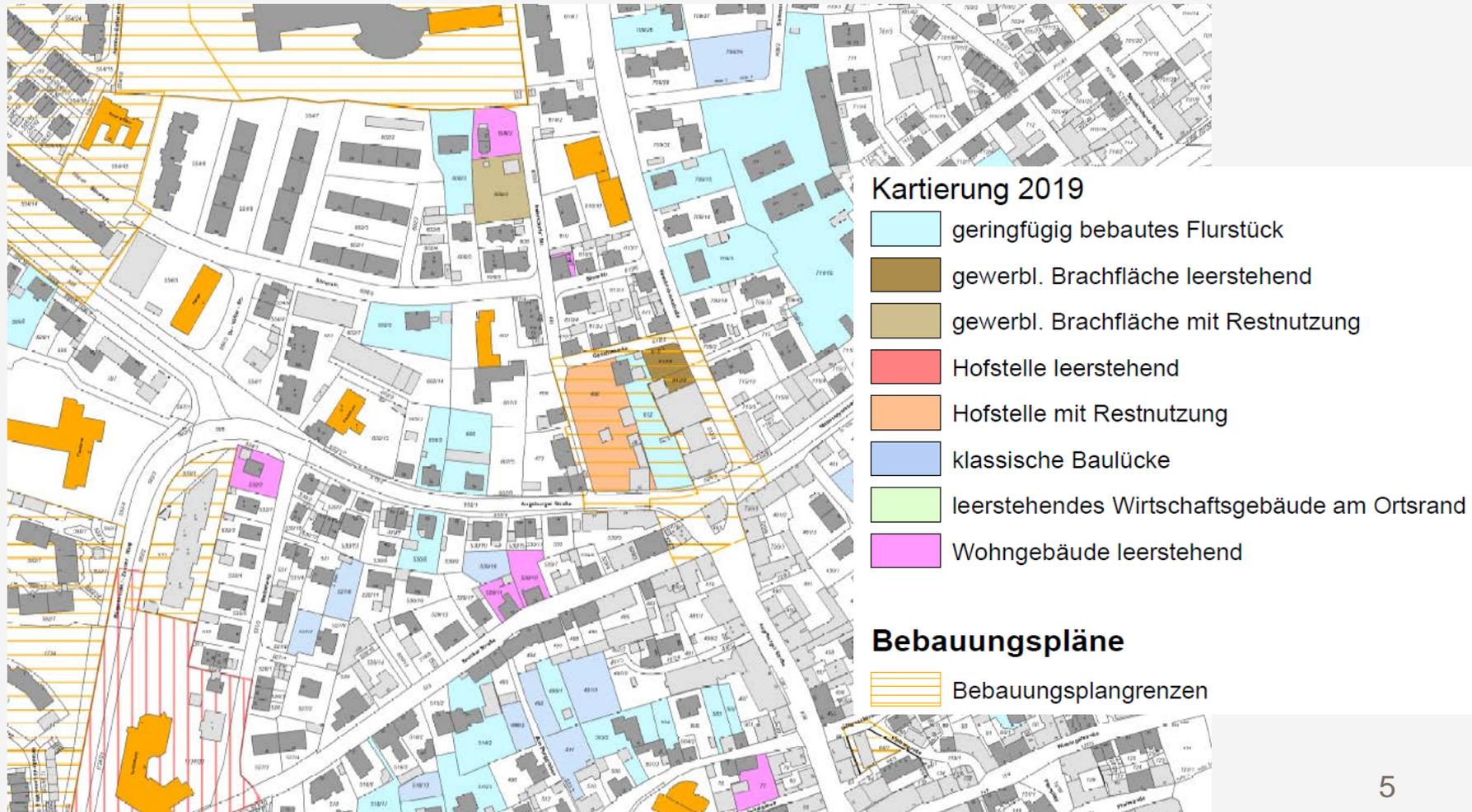
Innenentwicklungskataster Dachau - Aktualisierung 2019

Vorgehensweise

- Erstellung Arbeitskarten mit Bestand Flächenmanagement der Stadt und aktuellen Vermessungsdaten
- Aufbereitung der letzten Fassung der Flächenmanagement-Datenbank (FMD) der Stadt
- Überprüfung und Aktualisierung Untersuchungsraum
- Überprüfung und Ergänzung der Potenzialflächen vor Ort (Mai 2019)
- Überprüfung der aktivierten Flächen seit 2009 mit Erfassung Geschosse und geschaffene Wohneinheiten

Innenentwicklungskataster Dachau - Innenentwicklungspotenziale Bestand 2019

Beispiel Ausschnitt aus Innenentwicklungskataster 2019



Innenentwicklungskataster Dachau

- Innenentwicklungspotenziale Bestand 2019

Innenentwicklungspotenzialtyp	Bestand 2009 im Kataster	
	Anz.	ha
Baulücken	374	43,5
geringfügig bebaute Flächen*	642	70,4
Althofstellen z.T. mit Restnutzung	10	2,2
Brachflächen z. T. mit Restnutzung	24	17,3
Wohngebäude leerstehend	-	-
Potenziale gesamt	1.050	133,4



Bestand <u>gesamt</u> 2019	
Anz.	ha
208	23,6
554	68,7
11	3,9
37	23,6
20	1,7
830	121,5

> davon
72 Baulücken in B-Plan-Gebieten

* nur zum Teil bebaubar

Bestand gesamt 2019 = Bestand 2009 – bebaute Flächen + neu hinzugekommene Potenzialflächen

Innenentwicklungskataster Dachau

- Innenentwicklungspotenziale Bestand 2019

Blick ins Detail: Erfasste Innenentwicklungspotenziale 2009 im Vergleich zu 2019 plus neu hinzugekommene Flächen

Innenentwicklungspotenzialtyp	Bestand 2009 im Kataster		Bestand 2019 im Kataster		neu hinzugekommen/kartiert 2019		Bestand gesamt 2019 im Kataster	
	Anz.	ha	Anz.	ha	Anz.	ha	Anz.	ha
Baulücken	374	43,5	176	18,8	32	4,8	208	23,6
geringfügig bebaute Flächen*	642	70,4	496	49,4	58	19,3	554	68,7
Althofstellen z.T. mit Restnutzung	10	2,2	5	1,7	6	2,2	11	3,9
Brachflächen z. T. mit Restnutzung	24	17,3	20	17,0	17	6,6	37	23,6
Wohngebäude leerstehend	-	-	8	0,7	12	1,0	20	1,7
Potenziale gesamt	1.050	133,4	705	87,6	125	33,9	830	121,5

Hinweis 2 Baulücken entfallen noch

* Nur zum Teil bebaubar

- Innenentwicklungspotenziale Bestand 2019

Ausgewählte Ergebnisse

- Die Baulücken haben sich 2019 gegenüber 2009 um mehr als die Hälfte verringert (minus 198; minus 53 %); der Umfang der „Baulückenfläche“ hat sich von 43,5 ha auf 18,8 ha verringert.
- Bei der Kartierung 2019 sind 32 unbebaute Grundstücke (Baulücken) auf 4,8 ha neu hinzugekommen.
- Die 2009 erfassten 642 geringfügig bebauten Grundstücke haben sich auf 496 Flächen verringert (minus 146; minus 23 %); neu aufgenommen wurden 58 Grundstücke dieser Art.
- Von den 10 damals erfassten Althofstellen waren 2019 noch 5 als Potenzial erfasst; allerdings sind 6 Althofstellen neu hinzugekommen.
- Bei den Brachflächen wurden 17 Objekte bzw. Flächen mit insgesamt 6,6 ha neu erfasst.
- Leerstehende Wohngebäude waren 2009 nicht im Kataster dargestellt; im Kataster von 2019 sind 8 erfasst und 12 wurden bei der Kartierung vor Ort zusätzlich aufgenommen
- **Im Jahr 2019 beträgt der Bestand an Innenentwicklungspotenzialen 830 auf 121,5 ha** (inkl. geringf. beb. Grundstücke, die nur z.T. bebaubar sind) ⁸

Innenentwicklungskataster Dachau - Monitoring Siedlungsflächen 2009-2019

Vorgehensweise

- Abgleich der Innenentwicklungspotenziale 2009 mit dem Bestand 2019 anhand Auswertung im GIS insgesamt
Hinweis: Zu berücksichtigen ist, dass es zu Abtrennungen von größeren Grundstücken kommt, sodass im Verhältnis mehr aktivierte Flächen ermittelt werden, als die rechnerische Differenz zwischen Bestand 2009 und 2019
- Analyse der aktivierten bzw. (teil-) bebauten Baulücken und (teil-) bebauten geringfügig bebauten Grundstücke sowie Hofstellen
- Die im Kataster der Stadt Dachau 2019 als aktiviert dargestellten Flächen wurden vor Ort überprüft sowie
- die Anzahl der darauf entstandenen Geschosse und Wohneinheiten erfasst
- Außerdem wurden vor Ort zusätzlich aktivierte Flächen/Objekte erfasst, die bisher nicht im Innenentwicklungskataster erfasst waren, auf denen jedoch Entwicklung stattgefunden hat (z. B. Abriss von Einfamilienhaus mit Ersatzneubau Wohnanlage)

Innenentwicklungskataster Dachau - Monitoring 2009-2019 Ergebnisse

Aktivierete/bebaute Potenzialflächen 2019*** in Bezug zu Bestand 2009 (ohne neu hinzugekommene Potenziale)

Innenentwicklungspotenzialtyp	Bestand 2009 im Kataster		aktivierte Potenziale seit 2009** St. 2019		aktivierte Potenziale seit 2009 in %	
	Anz.	ha	Anz.	ha	Anz.	ha
Baulücken	374	43,5	235	21,9	62,8 %	50,3 %
geringfügig bebaute Flächen*	642	70,4	149	8,0	23,2 %	11,4 %
Althofstellen z.T. mit Restnutzung	10	2,2	8	0,3	80,0 %	13,6 %
Brachflächen z.T. mit Restnutzung	24	17,3	-	-	-	-
Wohngebäude leerstehend	-	-	-	-	-	-
Potenziale gesamt	1.050	133,4	392	30,2	37,3 %	22,6 %

* nur zum Teil bebaubar

** tatsächlich aktivierte Flächen (z.B. auch abgetrennte Teile eines geringfügig bebauten Grundstücks oder einer Hofstelle)

*** beinhaltet auch „Neubaugebiete in Auffüllung“, wie z. B. Udldinger Weiher

Innenentwicklungskataster Dachau - Aktualisierung 2019 Ergebnisse

Beispiel Ausschnitt Bilanz Innenentwicklung 2009-2019



Innenentwicklungskataster Dachau - Aktualisierung 2019 Ergebnisse

Bilanz 2009-2019

Legende

Innenentwicklungspotenziale

Innenentwicklungspotenziale 2009

-  klassische Baulücke
-  geringfügig bebautes Flurstück
-  Wohngebäude leerstehend
-  gewerbl. Brachfläche leerstehend
-  gewerbl. Brachfläche mit Restnutzung
-  Hofstelle leerstehend
-  Hofstelle mit Restnutzung
-  leerstehendes Wirtschaftsgebäude am Ortsrand

Innenentwicklungspotenziale bis 2019 hinzugekommen

-  klassische Baulücke
-  geringfügig bebautes Flurstück
-  Wohngebäude leerstehend
-  gewerbl. Brachfläche leerstehend
-  gewerbl. Brachfläche mit Restnutzung
-  Hofstelle leerstehend
-  Hofstelle mit Restnutzung
-  leerstehendes Wirtschaftsgebäude am Ortsrand

Aktivierte Potenzialfläche seit 2009

-  aktivierte Potenzialflächen seit 2009
-  zusätzliche Flächenaktivierung (kein Potenzial 2009)

- 1** z.B. eine Wohneinheit (vor Ort erfasst z.T. abgeschätzt)
- G** Gewerbliche Nutzung
- S** Sonstige Nutzungsart (z.B. KiTa, Garage)
- B** Im Bau / Umbau (Zeitpunkt Kartierung Mai 2019)

Innenentwicklungskataster Dachau - Monitoring 2009-2019 Ergebnisse

Bilanz Monitoring - Ausgewählte Ergebnisse I

- Im Vergleich zu 2009 wurden insgesamt **392 Potenzialflächen** aktiviert bzw. bebaut oder neugenutzt. Das entspricht rund **37 % des Bestandes von 2009**.
- **Die 392 aktivierten Potenziale umfassen eine Fläche von insgesamt 30,5 ha.** Das entspricht rund 23 % der Potenzialflächen von 2009.
Hier ist zu berücksichtigen, dass es sich um die tatsächlich aktvierten Flächen von z. B. großen geringfügig bebauten Grundstücken oder Hofstellen handelt, indem Grundstück abgetrennt wurden.
- Die aktivierten Flächen beinhalten auch „**ehem. Neubaugebiete in Auffüllung**“, die seit 2009 entwickelt wurden (z. B. Uldinger Weiher). Der größte Teil der aktivierten Innenentwicklungspotenziale kann allerdings als „**echte Innenentwicklung**“ bezeichnet werden, da z. B. Baulücken in älteren Siedlungsquartieren aufgefüllt wurden.

Innenentwicklungskataster Dachau - Monitoring 2009-2019 Ergebnisse

Bilanz Monitoring - Ausgewählte Ergebnisse II

- Die Detailauswertung der aktivierten Flächen zeigt, dass **235 Baulücken** bebaut wurden, d.h. **63 %** der 2009 erfassten Baulücken sind bis 2019 in Nutzung gekommen. Bezogen auf die Fläche wurden rund **50 % der Fläche an Baulücken bebaut**.
- 235 der bebauten Baulücken liegen zum großen Teil, nämlich 163 in Bebauungsplangebieten liegen (69 %).
- Auf 149 ehemals erfassten **geringfügig bebauten Flächen** fand eine Veränderung statt, was eine Aktivierungsrate von 23 % betrifft.
Bezogen auf die aktivierte Fläche werden damit nun 8 ha der 2009 erfassten 70,4 ha (immer nur teilweise bebaubar) an geringfügig bebauten Grundstücken genutzt. Es handelt sich dabei häufig um die Abtrennung von Grundstücken mit relativ kleinen Zuschnitten.
- Bei den **Hofstellen** wurden 8 der 10 Althofstellen wieder genutzt
- Außerdem wurden bei der Kartierung vor Ort **zusätzlich 93 „aktivierte“ Grundstücke** (5,3 ha) ermittelt, die nicht im Innenentwicklungskataster als Potenzial erfasst waren und auf denen Wohneinheiten geschaffen wurden (z. B. Abriss Einfamilienhaus, dafür nun MFH/Wohnblock)

Innenentwicklungskataster Dachau - Monitoring 2009-2019 Ergebnisse

Aktivierete/bebaute Potenzialflächen 2019*** und zusätzlich aktivierte Flächen (außerhalb Kataster 2019)

Innenentwicklungspotenzialtyp	Bestand gesamt 2019		aktivierte Potenziale seit 2009**			zus. aktivierte Flächen 2019 (außerhalb Kataster)	
	Anz.	ha	Anz.	ha	davon im B-Plan-Gebiet	Anz.	ha
Baulücken	208	23,6	235	21,9	163	<u>93</u>	5,3
geringfügig bebaute Flächen*	554	68,7	149	8,0	6		
Althofstellen z.T. mit Restnutzung	11	3,9	8	0,3	1		
Brachflächen z.T. mit Restnutzung	37	23,6	-	-	-		
Wohngebäude leerstehend	20	1,7	-	-	-		
Potenziale gesamt	830	121,5	392	30,3	170	93	5,3

* nur zum Teil bebaubar

** tatsächlich aktivierte Flächen (z.B. abgetrennte Teile eines geringfügig bebauten Grundstücks)

*** beinhaltet auch „Neubaugebiete in Auffüllung“, wie z. B. Udldinger Weiher

Innenentwicklungskataster Dachau

- Monitoring Siedlungsflächen 2009-2019

Ergebnisse zu Neu-/Umnutzung und Wohneinheiten

- Auf den 392 **seit 2009** neubebauten bzw. umgenutzten Potenzialflächen entstand zum großen Teil Wohnnutzung; insgesamt **858 Wohneinheiten (WE)**. Vergleichsweise wenige Flächen werden davon gewerblich genutzt bzw. weisen „Sondernutzung“ wie Kindertagesstätte auf. Ebenfalls ein geringerer Anteil der Flächen wird derzeit (Stand Mai 2019) bebaut bzw. umgebaut, sodass die Anzahl der WE noch nicht abzuschätzen war.
- Auf den zusätzlich aktivierten Flächen (außerhalb der seit 2009 im Kataster erfassten Flächen) entstanden 299 Wohneinheiten
- **D.h. insgesamt sind seit 2009 1157 Wohneinheiten entstanden!**

Anzahl Wohneinheiten aktiviert	Anzahl Wohneinheiten zusätzlich aktiviert	Summe
858	299	1157

Der Großteil der Wohnungen entstand in Häusern mit 2 Geschossen plus Dach, gefolgt von 3-geschossigen Objekten und Mehrfamilienhäusern mit 4 Geschossen.

- Fazit

- Dachau weist eine umfassende Bauentwicklung und Nachverdichtung im Siedlungsbestand auf
- Die Nachverdichtung vollzieht sich auf den erfassten Potenzialflächen und im übrigen Siedlungsbestand
- 2019 sind noch im erheblichen Umfang Innenentwicklungspotenziale vorhanden (830 Potenzialflächen auf 121,5 ha)
- Zugleich steigt die Bedeutung innerörtlicher privater und öffentlicher Grünflächen und -strukturen aufgrund
 - >Anpassungsnotwendigkeit an den Klimawandel
 - >Erhalt Wohnqualitäten im Bestand / verträgliche Dichten

Innenentwicklungskataster Dachau - Monitoring Siedlungsflächen 2009-2019

Beispiel Nachverdichtung im Bestand



Oskar-von-Miller-Straße



Innenentwicklungskataster Dachau - Monitoring Siedlungsflächen 2009-2019

Beispiel Nachverdichtung im Bestand



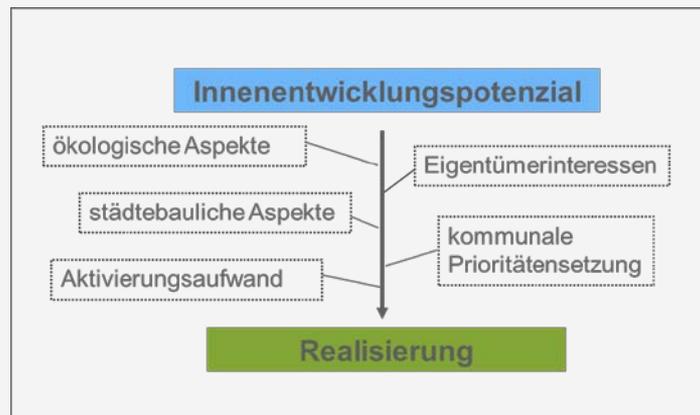
Oskar-von-Miller-Straße



Innenentwicklungskataster Dachau

- Fazit und Ausblick

- Innenentwicklungskataster inkl. Monitoring ist qualifizierte Informationsgrundlage zur Innenentwicklung, wie sie anderen Kommunen bisher nicht vorliegt
- Die Ergebnisse können für eine zielgerichtete Siedlungsentwicklung genutzt werden, wie z. B.
 - > zukünftige Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung im Bestand
 - > Steuerung der Nachverdichtung
 - > Sicherung und Entwicklung von Frei- und Grünflächen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Baader Konzept GmbH

Dr. Sabine Müller-Herbers, B.Sc. Alexander Weiß, M. Sc. Katja Horeldt

Zum Schießwasen 7

91710 Gunzenhausen

Tel +49 (9831) 61 93 - 263

www.baaderkonzept.de

Innenentwicklungskataster Dachau - Monitoring 2009-2019 Ergebnisse

Geschaffene Wohneinheiten in Bezug zur Geschossflächenanzahl

Geschossflächen- anzahl	Anzahl Wohneinheiten aktiviert (im Kataster)	Anteil in %	Anzahl Wohneinheiten zusätzl. aktiviert	Anteil in %	Anzahl Summe
1	3	0,3 %	-		3
1 + D	20	2,3 %	12	4,0 %	32
2	58	6,8 %	11	3,7 %	69
2 + D	362	42,2 %	161	53,8 %	523
2 + D und 3 + D	37	4,3 %	74	24,8 %	111
3	155	18,1 %	15	5,0 %	170
3 und 4	20	2,3 %	-		20
3 + D	70	8,2 %	26	8,7 %	96
4	133	15,5 %	-		133
Wohneinheiten gesamt	858	100 %	299	100 %	1157

Der Großteil der Wohnungen entstand in Häusern mit 2 Geschossen plus Dach, gefolgt von 3-geschossigen Objekten und Mehrfamilienhäusern mit 4 Geschossen.

Innenentwicklungskataster Dachau

- Innenentwicklungspotenziale Bestand 2019

Innenentwicklungspotenzialtyp	Bestand gesamt 2019		Davon in BPlan	
	Anz.	ha	Anz.	ha
Baulücken	208	23,6	72	14,8
geringfügig bebaute Flächen*	554	68,7	32	4,7
Althofstellen z.T. mit Restnutzung	11	3,9	2	0,7
Brachflächen z.T. mit Restnutzung	37	23,6	2	0,1
Wohngebäude leerstehend	20	1,7	1	0,3
Potenziale gesamt	830	121,5	109	20,6

* nur zum Teil bebaubar