



*Blick von Osten
mit den typischen
Hopfengärten der
Hallertau*

Flächenressourcen-Management und Aufwertung der Innenstadt



Stadt Pfaffenhofen
an der Ilm

Die Kreisstadt Pfaffenhofen an der Ilm ist in den vergangenen 25 Jahren um fast 50 Prozent gewachsen und hat nun 23.500 Einwohner. Sie liegt nicht nur zwischen mehreren Ballungsräumen, sondern auch sehr verkehrsgünstig zum Flughafen im Erdinger Moos.

Herausforderung

Auch Pfaffenhofen stand vor der Frage: Wie viel Zuwachs ist verträglich, und wie lässt sich dem steigenden Flächenverbrauch entgegen steuern? Die Stadt mit ihren 61 Ortsteilen liegt im Tertiären Hügelland, das heißt, die Topographie setzt mit engen Tälern der städtebaulichen Entwicklung natürliche Grenzen. Dort, wo bereits Talräume verbaut wurden, sind mittlerweile Hochwässer zum Problem geworden. Täler und

Retentionsflächen sollen daher von weiterer Bebauung möglichst ausgenommen werden.

Politik, Verwaltung und Bürger haben das Flächenmanagement gleichermaßen als Aufgabe erkannt. Als im Jahr 1999 der Agenda-Prozess mit einer Zukunftswerkstatt gestartet wurde, spielten solche Entwicklungsfragen eine wichtige Rolle. Nachhaltigkeitsbericht und Aktionsprogramm folgten.



Flächenressourcen-Management

Pfaffenhofen hat sich 2001 bis 2003 am Modellversuch „Flächenressourcen-Management“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt beteiligt. Dabei wurde untersucht, ob Flächenreserven im Innenbereich genutzt werden können, ehe neue Baugebiete im Außenbereich entstehen. Die Stadt hat sich im Zuge dessen intensiv mit fünf Fragen befasst:

- Flächenrecycling bei Brachstandorten
- Baulückenaktivierung
- Nachverdichtung
- Flächensparendes Bauen und Begrenzung der Versiegelung
- Entsiegelung im Bestand

Insgesamt wurden 571 Brachflächen erfasst und auf ihre Entwicklungsfähigkeit hin untersucht. Ein Ergebnis war, dass mit einem Hektar innerstädtischer Brachfläche je nach Bebauung bis zu 42 Wohneinheiten geschaffen werden könnten. Der Stadtrat hat sich per Beschluss dazu verpflichtet, künftig dieses Potenzial zu nutzen. Bis Ende 2007 wurden bereits 158 innerörtliche Grundstücke mit über 224 Wohneinheiten aktiviert. Parallel dazu wurde die Initiative ergriffen, um die Attraktivität der Innenstadt weiter zu steigern. Der Hauptplatz wird neu gestaltet, ein Innenstadt-Team mit Vertretern aus Politik, Wirtschaft, „forum baukultur“, dem Agenda-Arbeitskreis Stadtentwicklung und aus der Stadtverwaltung hat verschiedene Maßnahmen begleitet.

Erfolge

Pfaffenhofen praktiziert ein Einheimischenmodell, das der Stadt Zugriff auf preisgünstiges Bauland sichert. Die Bereitstellungslast für öffentliche Flächen wird durch eine Baulandumlegung außerdem gleichmäßig verteilt. Für die steigende Hochwassergefahr und notwendige Vorsorgemaßnahmen sind die Menschen mittlerweile deutlich sensibilisiert. Das Instrument der Flächennutzungsplanung wird als Chance zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung insgesamt gesehen.

Links: leerstehende Gebäude nahe dem Zentrum



Hackschnitzelanlieferung am Biomasse-Heizkraftwerk



Brachfläche im Stadtgebiet (ehemalige Spedition)

Aber Flächenmanagement steht nicht ausschließlich im Vordergrund. Seit der Inbetriebnahme eines Biomasse-Heizkraftwerks im Jahr 2001 wurde der CO₂-Ausstoß um jährlich 65.000 Tonnen reduziert, 21 Millionen Liter Heizöl werden Jahr für Jahr ersetzt. Im Kraftwerk sind 17 Menschen dauerhaft angestellt, darüber hinaus werden noch Wartung, Holzernte und Brennstofflieferung in der Region beschäftigungswirksam.

Kontakt:

Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm
1. Bürgermeister Thomas Herker
Hauptplatz 1
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm
Telefon 08441 78-0
www.pfaffenhofen.de



Meine Meinung ...

„Die Untersuchungen haben gezeigt, dass in den Modellkommunen das Potenzial an Baulücken und Brachflächen weit größer ist als vor Ort vermutet wurde.“

Claus Hensold, Projektleiter am Bayerischen Landesamt für Umwelt

„Wir verstehen den Flächennutzungsplan in seiner vorbereitenden Funktion als das wichtigste ganzheitliche Planungsinstrument für ein nachhaltiges Bodenmanagement.“

Hans Prechter, Bürgermeister a. D.