

# Innenentwicklung lohnt sich

Seit 2008 widmet sich die Interkommunale Allianz Oberes Werntal intensiv der Innenentwicklung, der Wiederbelebung der Ortskerne. Bergheinfeld ist Gründungsmitglied dieser Arbeitsgemeinschaft von zehn Gemeinden und hat sich in der „Oerlenbacher Erklärung“ zum Vorrang einer Innen- vor einer Außenentwicklung bekannt. Bürgermeister Ulrich Werneck ist in der Allianz Sprecher für den Bereich Öffentlichkeitsarbeit. Nach zehn Jahren wurden die Bemühung zur Innenentwicklung wissenschaftlich überprüft mit dem eindeutigen Ergebnis: Es lohnt sich für die Gemeinden und für die Bürger, sich für die Ortskerne anzustrengen.

## Das hat die Allianz Oberes Werntal gemeinsam erreicht:

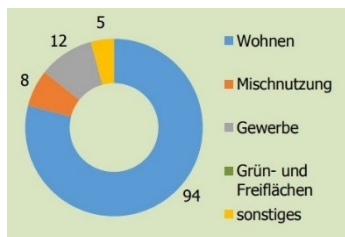
2008: Mögliche Flächen zur Bebauung im Ort: 3360 (= 304,2 Hektar)  
 2017: Bebaute Flächen und sanierte Gebäude: 1139 (= 102,3 Hektar)  
 Das entspricht einer Aktivierungsquote von 34 Prozent.

## Das hat Bergheinfeld erreicht:

2008: Mögliche Flächen zur Bebauung im Ort: **465** (Flurnummern)  
 2017: Bebaute Flächen und sanierte Gebäude: **119** (= 17,2 Hektar)  
 Das entspricht einer Aktivierungsquote von **26 Prozent**.

## Genutzt wurden:

82 klassische Baulücken  
 8 leerstehende Hofstellen  
 15 Hofstellen mit Restnutzung  
 4 leerstehende Wohngebäude



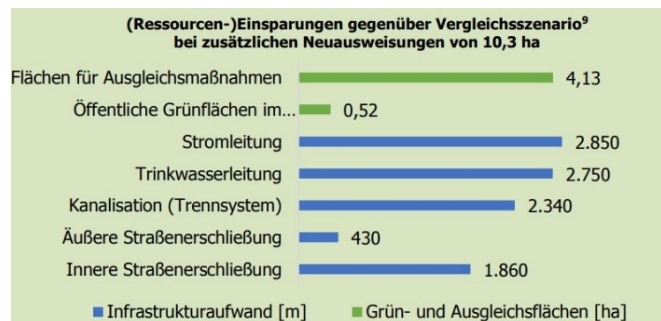
Pro 1000 Einwohner wurden umgerechnet 22,2 Flächen und Gebäude wieder genutzt.

Nutzungsart der wiederbelebten Flächen

Zusätzlich wurden zwischen 2008 und 2017 in Bergheinfeld auch 29 Bauplätze neu ausgewiesen. 9 Potenziale im Innern kamen hinzu.

## Fest steht:

Ohne Innenentwicklung hätte es **weitere 10,3 Hektar** Bauflächen im Außenbereich gebraucht für 164 Wohneinheiten. Eingespart wurden dafür die Kosten für Straße, Kanal, Wasser und Strom, insgesamt 15,8 Kilometer. Außerdem mussten auch die erforderlichen Ausgleichs- und öffentlichen Grünflächen nicht verbraucht werden, zusammen 4,65 Hektar.



Einsparpotential durch die Vermeidung zusätzlicher Bauflächen im Außenbereich.

Insgesamt wurden zwischen 2008 und 2017 viermal mehr Flächen im Inneren wieder genutzt als im Außenbereich neu bebaut wurden. Das Verhältnis der **Innen- zur Außenentwicklung beträgt 4 zu 1**.

Im gleichen Zeitraum ist die **Einwohnerzahl** Bergheinfelds um 5,5 Prozent gestiegen: von 5072 Einwohner (2008) auf 5350 Einwohner (2016).

In der Allianz Oberes Werntal wurden zwischen 2008 und 2017 insgesamt 50 Hektar Neuausweisung von Bauland im Außenbereich vermieden plus 270 Leerstände im Innenbereich.



Der Straßenraum in der Ortsmitte von Bergheinfeld wurde hergerichtet, private Sanierungen zogen nach.

## Förderung, Begleitung und Information

Die Gemeinde Bergheinfeld hat sich bereits 2002 mit dem Altortrahmenplan ein Konzept gegeben, wie die Entwicklung im Inneren aussehen kann. Seither bemüht sie sich, immer wieder über das Thema zu informieren. Als Innenentwicklungslotsin in der Gemeindeverwaltung hilft und berät Verwalterin Birgit Grob bei allen Fragen rund ums Bauen im Ort. Sie vermittelt auch eine kostenlose Erstbauberatung mit einem Architekten oder informiert über Fördermöglichkeiten, beispielsweise die Abbruch- und Entsorgungsförderung durch den Landkreis Schweinfurt.



An der Hauptstraße reihen sich die schmucken Höfe und Häuser aneinander

Informationen über Bauen und Sanieren im Bestand bieten innerhalb der Allianz Oberes Werntal das Modellprojekt „Bauhütte Obbach“ mit Fachvorträgen, zahlreiche Broschüren und Ausstellungen. Gute Beispiele aus den Dörfern werden beim „Tag der Innenentwicklung“ vorgestellt. Die Gemeinde Bergheinfeld selbst geht voran, indem sie den öffentlichen Raum herrichtet und eigene Immobilien, wie das Rathaus, saniert. Angesichts des Zieles, Flächen zu sparen, ist eine Nachverdichtung im Ortskern wünschenswert, um mehr Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig kann aber im Hinblick auf den Klimawandel nicht jede freie Fläche bebaut und damit versiegelt werden. Das bedeutet, dass manche Baulücke bewusst auch als Grünfläche belassen werden muss.

Das gemeinsame Bewusstsein für Innenentwicklung und das gegenseitige Vertrauen ist innerhalb der zehn Allianzgemeinden gewachsen. Sie wissen, dass dadurch die Ortskerne wieder lebendig und attraktiv werden, dass Flächen gespart werden, dass Kosten für zusätzliche Infrastruktur in den Baugebieten vermieden werden, dass fränkische Baukultur erhalten bleibt. Weil jedes Ortsbild einzigartig ist und weil die Gebäude, Straßen und Plätze im Ortskern Identität für die Bewohner stiften.

Ansprechpartnerin in der Gemeinde ist **Innenentwicklungslotsin** Birgit Grob, Telefon (09721) 9700-11

Weitere Informationen zur Innenentwicklung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal und zum Evaluierungsbericht auf der Homepage: [www.oberes-werntal.de](http://www.oberes-werntal.de)