Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen

HESSEN

Digitales Potenzialflächenkataster

Aufbau und Umsetzungsstand

Referat
„Planungsinformationen, Prognosen, Statistik, HLG“
Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden

Handlungsbasis

- Auftrag aus dem hessischen KOA-Vertrag Bündnis90/Die Grünen und CDU für die 20. Legislaturperiode
  - Gemeinsam mit den Kommunen werden wir ein Instrument zur Erfassung und Digitalisierung von Innenentwicklungsflächen als kommunales Flächen- und Baulückenkataster einführen.
  - Bereitstellung eines computergestützten Tools zur Erfassung und Digitalisierung von Innenentwicklungsflächen als digitales Potenzialflächenkataster.
  - Innenentwicklung vor Außenentwicklung (siehe auch BauGB, LEP)

  Grundsatz „gemeinsam mit den Kommunen“

Rechtsgrundlagen

- § 200 Abs. 3 BauGB
  - Die Gemeinde kann sofort oder in absehbarer Zeit bebaubare Flächen in Karten oder Listen auf der Grundlage eines Lageplans erfassen, der Flur- und Flurstücksnummern, Straßennamen und Angaben zur Grundstücksgröße enthält (Baulandkataster).

- Landesentwicklungsplan
  - Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit auf 2,5 ha/Tag

Potenzialflächenkataster

- Ziel: Innenentwicklung, Wohnraum schaffen, Flächen sparen

- Nachweis von Siedlungsflächenreserven für Wohnen und Gewerbe
  - innerhalb von Ortslagen, die für eine Bebauung geeignet sind, und
  - außerhalb von Ortslagen, die noch nicht bebaut sind, für die jedoch ein rechtskräftiger B-Plan vorliegt.

Potenziale

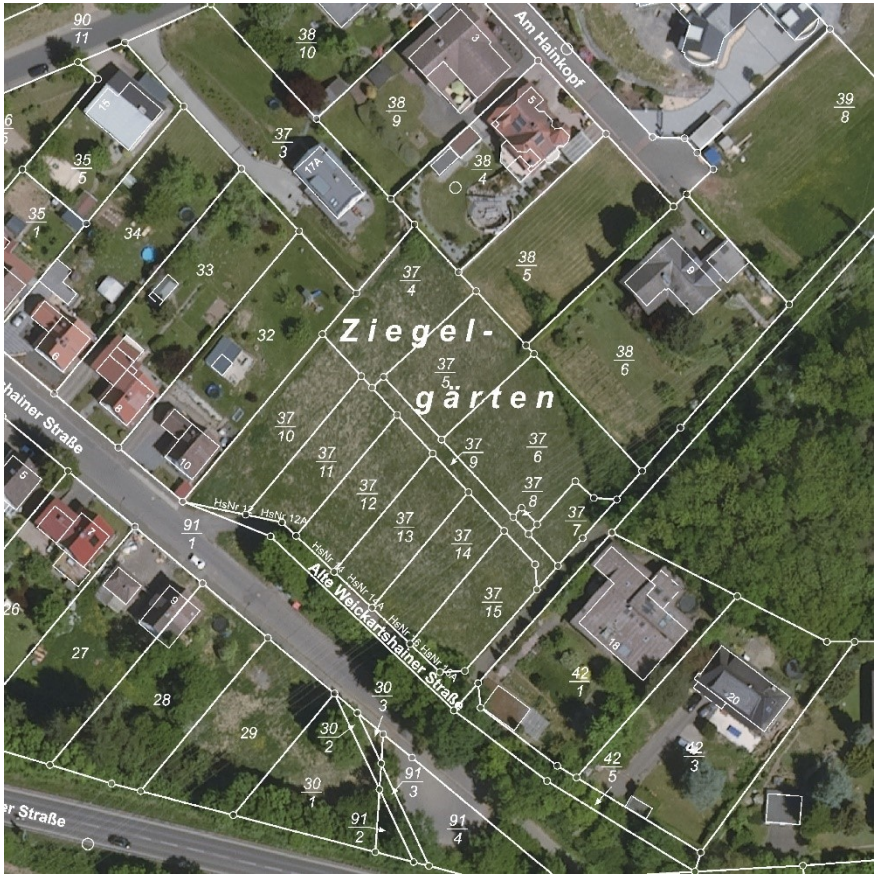
- **Baulücken** = unbebaute, von Gebäuden umgebene Fläche in Bauplatzgröße
- **Brachflächen** = aus der Nutzung gefallene Gewerbe- oder Wohnsiedlungsflächen
- **Flächen mit hohem Entwicklungspotenzial** = Flächen die auf Grund Ihrer Größe und Lage für eine Wohn,- Misch oder Gewerbegebietsentwicklung geeignet ist
- **Geringfügig genutzte Flächen** = Flächen, deren bauliche Nutzung unter 10% der Flächengröße liegt
- **Gebäudeleerstände** (Nachweis vor allem für Dorfentwicklung)

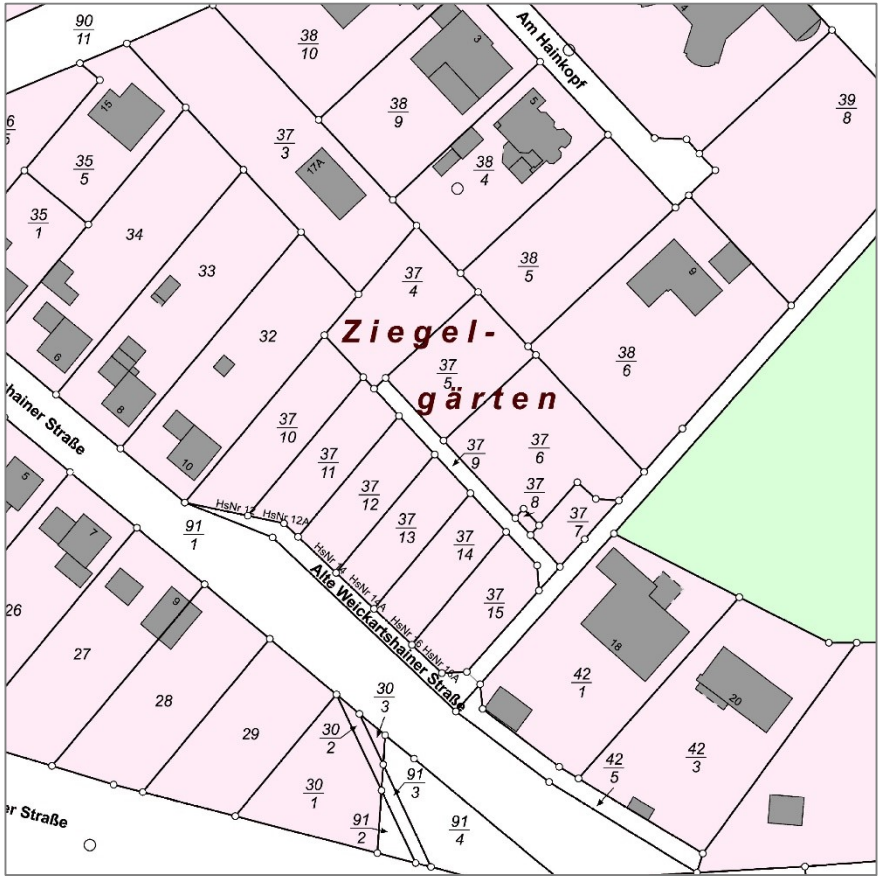
Baulücke

Einzelfläche innerhalb der Bebauung

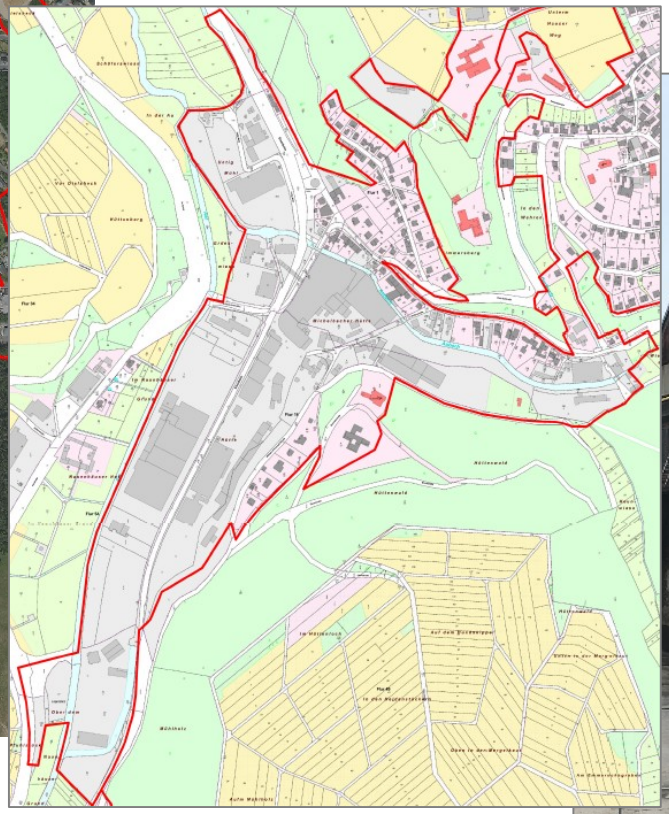
Fläche mit hohem Entwicklungspotenzial

Mehrere Einzelflächen innerhalb der Bebauung ca. 5000 m²



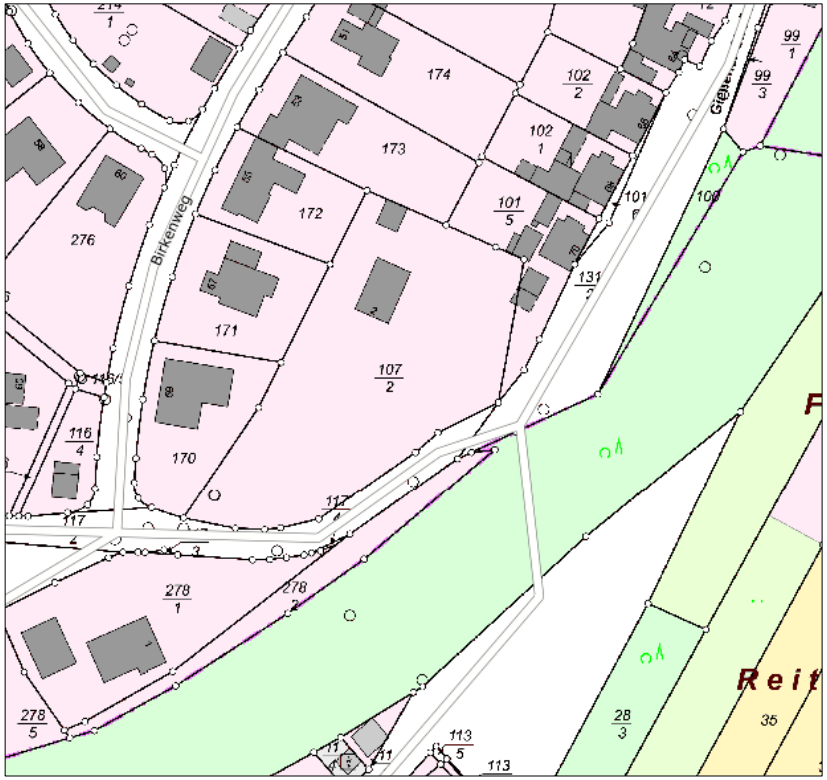


Brachfläche



Quelle: Hessenagentur (HA), ehem. Passavantgelände, Aarbergen

Geringfügig genutzte Fläche



Leerstand

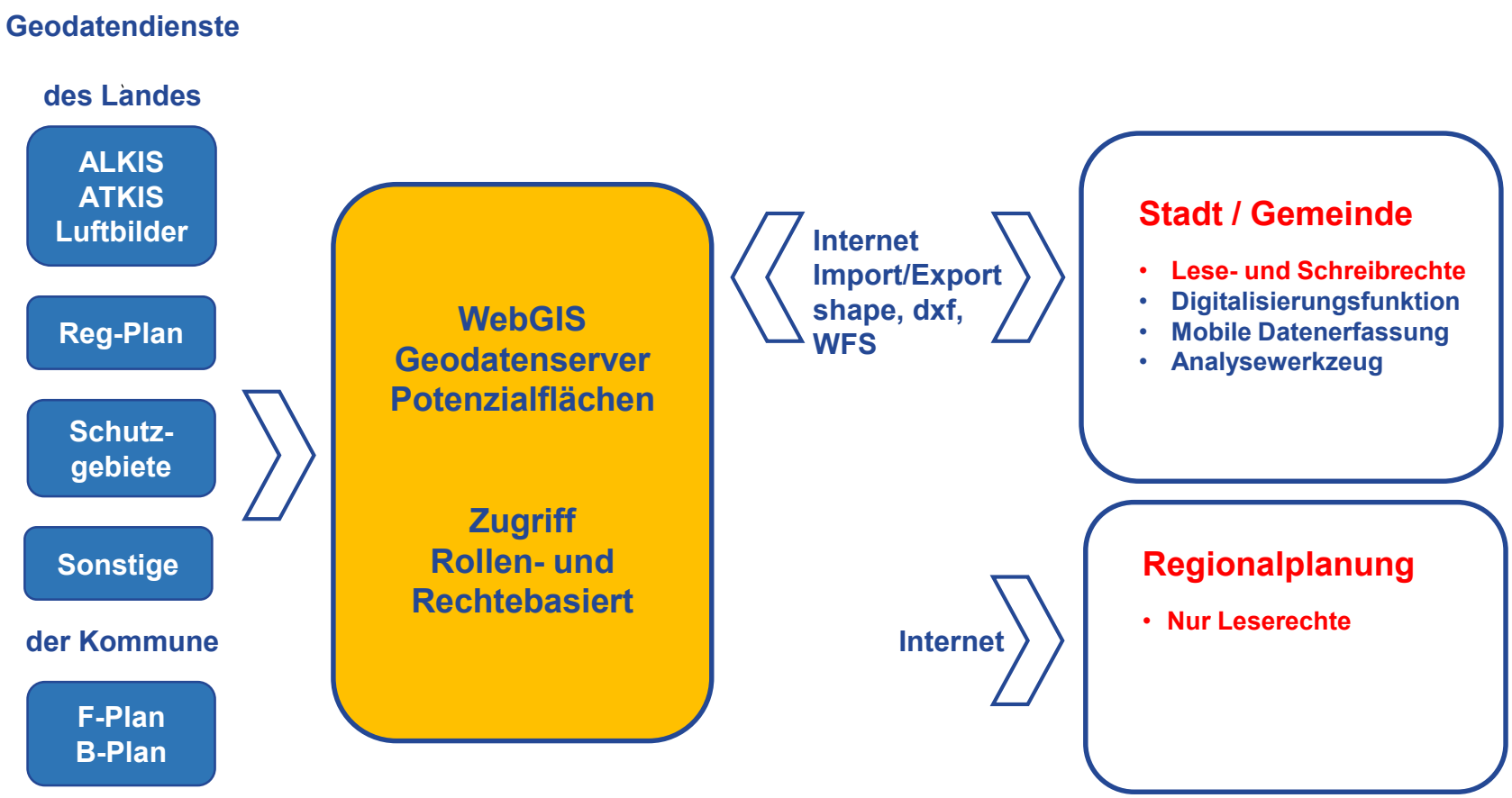
Quelle: HMWEVW

Quelle: HMWEVW

Vorteile für die Kommunen

- Im Gegensatz zur Insellösung keine Kosten für Betrieb, Updates, Systempflege
- Erstermittlung möglicher Potenziale durch die HVBG
- Ermittlung möglicher innerörtlicher Bauflächen
- Luftbilder, Topographische Karten, Liegenschaftskarte, Flächennutzungs- und Bebauungspläne
- Abwägungsgrundlage für die geplante Siedlungsentwicklung
- Flächenmonitoring und einfache Fortführung
- Nachweis, z.B. im Rahmen von B-Plangenehmigungsverfahren
- Ggf. Export zu Immobilienportalen, z.B. OpenImmo (Datenschutz!)

Technischer Aufbau



Datenschutz

Abstimmung mit Hessischem Beauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit (HBDI) ist erfolgt:

- Vollzugriff für die Städte und Gemeinden
  - Auftragsverarbeitungsvereinbarung (AVV) erforderlich
  - Nur für das eigene Gemeindegebiet
- Leserechte für Regionalplanung
- Ministerien und Landkreise <u>kein</u> Zugriff, es gibt keine Rechtsgrundlage
- Keine Erfassung von Eigentümerdaten
  - Nur öffentlich oder privat
  - Nur verwaltungsinterne Nutzung
- Keine personenbezogenen, aber personenbeziehbare Daten

Projektablauf

- Ende 2020 erstes Infoschreiben an alle Hessischen Städte und Gemeinden
- Im Jahr 2021 - 4 Workshops unter kommunaler Beteiligung:
  - Abfrage der kommunalen Interessen
  - Erörterung von Erhebungsmerkmalen, Flächengrößen, Definitionen
  - Die Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG) unterstützt bei der automatisierten Erstermittlung von Potenzialen.
- Berücksichtigung Förderrichtlinie 2023 der Dorf- und Regionalentwicklung (HMUKLV)
- Gemeinsame Erarbeitung Leistungsbeschreibung
- 14.12.2021 Sachstandsbericht an alle Modellkommunen

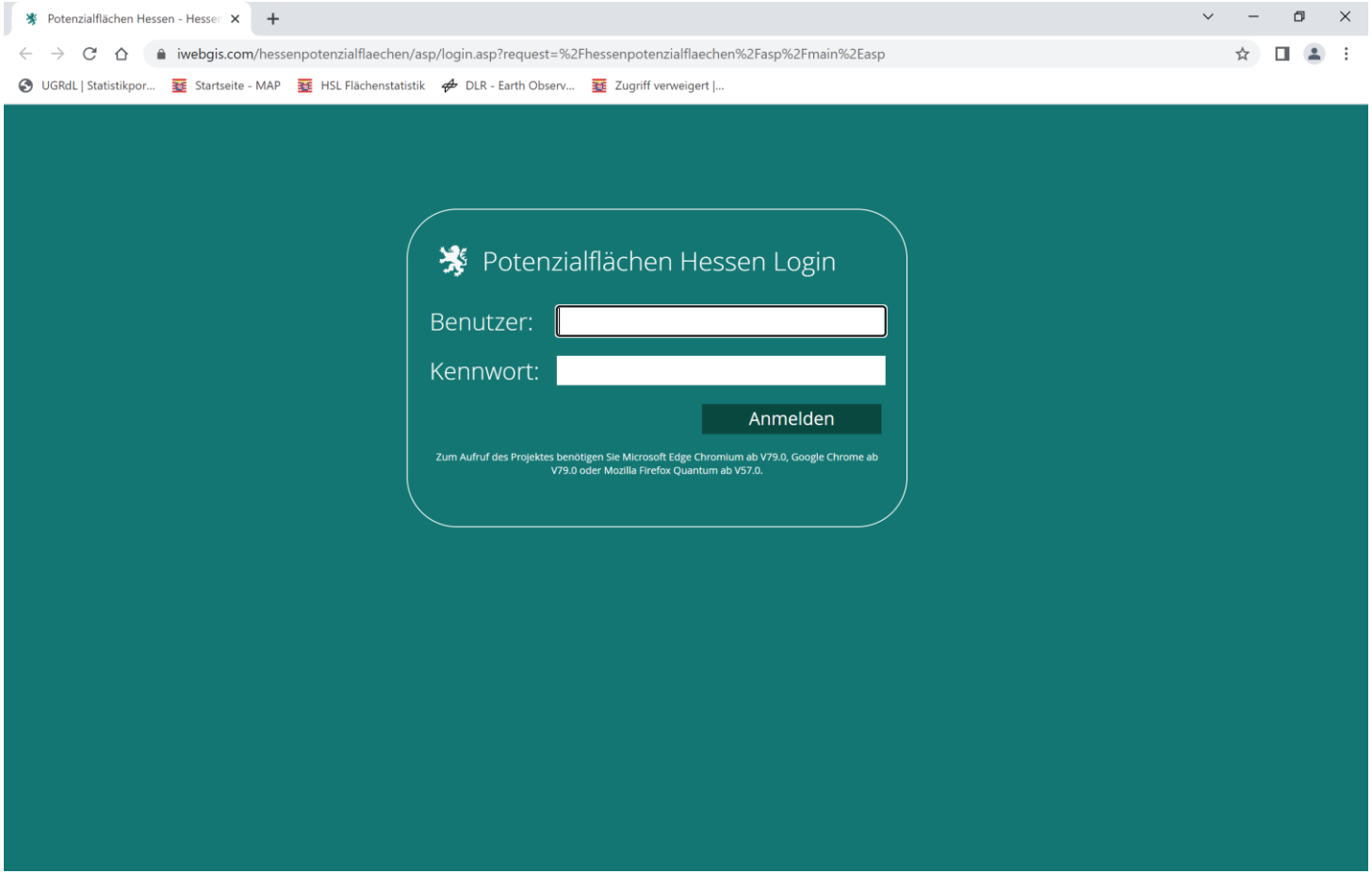
Projektablauf

- Januar 2022 bis Juni 2022 EU-weite Ausschreibung
- Ergebnis: Fa. Softplan aus Wettenberg erhält den Zuschlag
- 20.07.2022 Kommunen werden in ViKo informiert
- 12.10.2022 Kickoff-Veranstaltung
- 14.11.2022 Übergabe der Anwendung an Testkommunen
- 06.12.2022 Feedback der Testkommunen
- Geplanter Echtbetrieb Q1/2023
- Mobile Lösung evtl. etwas später

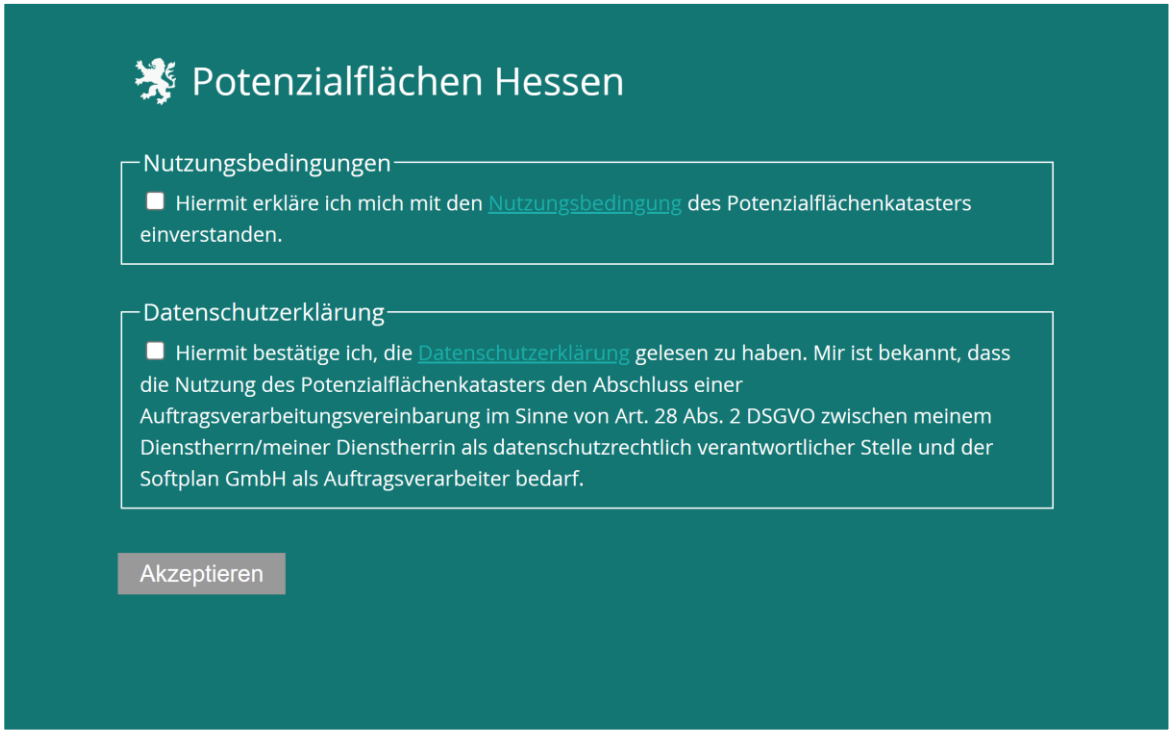
Testkommunen

- Zweckverband Raum Kassel
- Darmstadt
- Hofheim am Taunus
- Homberg (Efze)
- Idstein
- Kronberg im Taunus
- Limburg a. d. Lahn
- Mörlenbach
- Trebur
- Wächtersbach
- Wettenberg

Webbasierendes Geoinformationssystem



Webbasierendes Geoinformationssystem



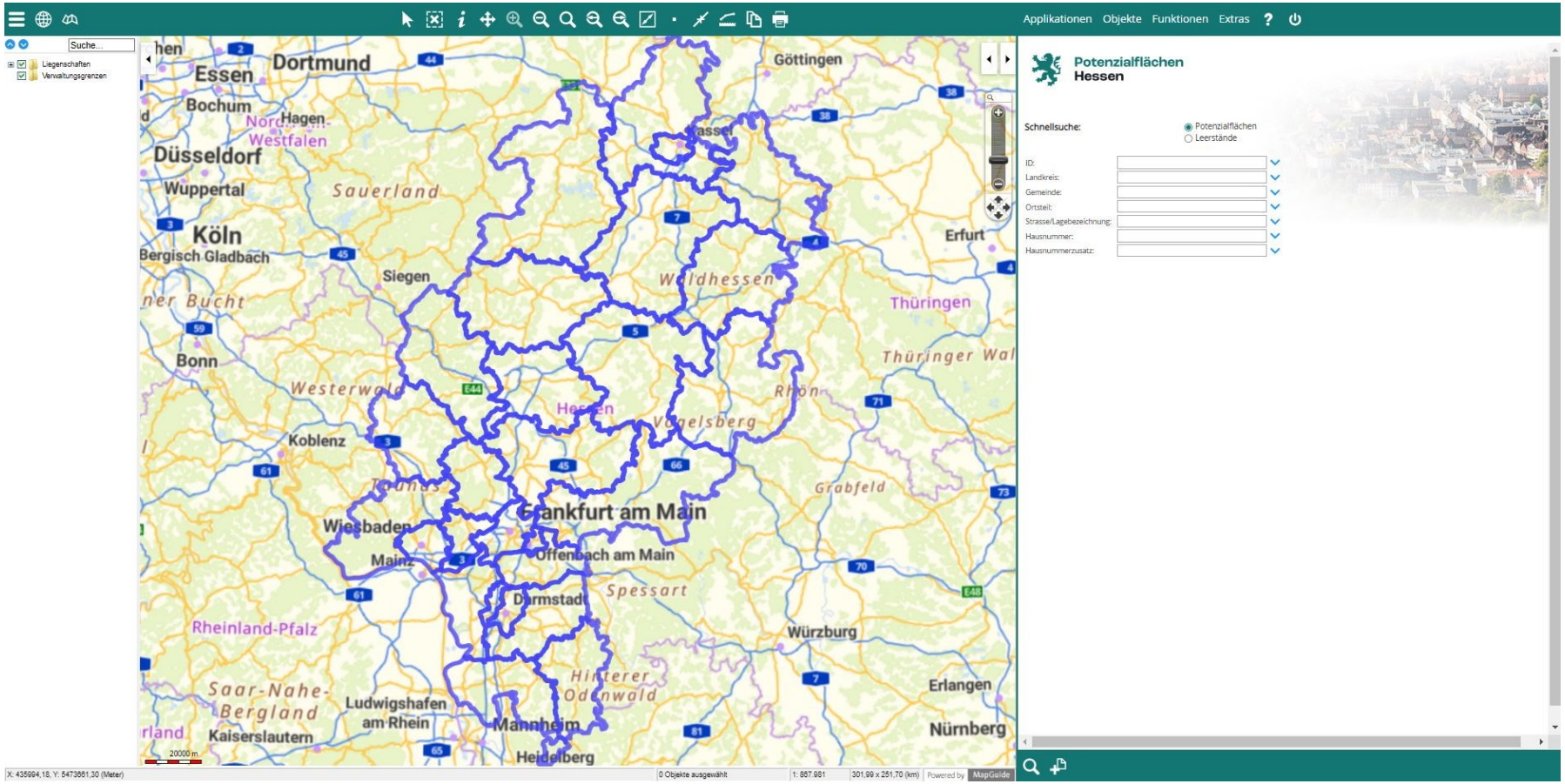
Nutzungsbedingungen Digitales Potenzialflächenkataster Hessen

Das Land Hessen, vertreten durch das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW), stellt den Hessischen Städten und Gemeinden die Anwendung „Digitales Potenzialflächenkataster Hessen“ kostenlos zur Verfügung. Die Nutzung basiert auf Freiwilligkeit. Das Digitale Potenzialflächenkataster dient der Erhebung und Bewertung von vorhandenen Siedlungsflächenpotenzialen. Mit der Entwicklung und dem Betrieb (einschließlich Wartung und Pflege) der Anwendung hat das HMWEVW einen externen Dienstleister, die Softplan GmbH, ein Tochterunternehmen der ekom21 - KGRZ beauftragt.

Die Erfassung von Inhalten des Potenzialflächenkatasters kann nur von der betreffenden Stadt bzw. Gemeinde für Ihre jeweilige administrative Gebietseinheit erfolgen. Ausnahme bilden die von der jeweiligen Stadt oder Gemeinde für diese Zwecke beauftragten Stellen, wie z.B. der Zweckverband Raum Kassel. Die Obere Landesplanungsbehörde kann für Zwecke der Regionalplanung für ihren Zuständigkeitsbereich Einsicht in das Digitale Potenzialflächenkataster nehmen. Die Nutzung ist nur verwaltungsintern zulässig. Beabsichtigt eine Stadt oder Gemeinde eine auszugsweise Veröffentlichung, ist § 200 (3) BauGB zu beachten.

Webbasierendes Geoinformationssystem

Digitales Potenzialflächenkataster



Digitales Potenzialflächenkataster

Attribute

- Regierungsbezirk, Landkreis, Gemeindekennziffer, Gemeinde, Fläche, Ortsteil, Straße (tlw. automatisiert aus ALKIS)
- Lage: beplanter/unbeplanter Innenbereich, Außenbereich
- B-Plan oder F-Plan mit Nutzungsart (Wohnbaufläche, Gemischte Fläche, Gewerbliche Fläche, Sonstiges)
- Eigentümer: Privat oder Öffentlich,
- Keine weiteren personenbezogenen Daten
- Ist die Entwicklung der Fläche möglich? Ja/Nein

Potenzialflächenkataster – Attribute Potenzial

HESSEN

Potenzialfläche

Potenzialfläche P000134

Details | Zusatzdaten | Dateien | Vorgänge

Standort

ID: P000134

Regierungsbezirk | Landkreis

Gemeinde | Gemeindekennzeichen

Ortsteil | Fläche m²

Strasse/Lagebezeichnung | Hausnummer

Details

Status: nicht freigegeben | Potenzialflächenart

Nutzungsart | Detail

Lage

Lage im VRG Siedlung (Bestand) | Lage im VRG Industrie und Gewerbe

Art des Plans

Name | Datum

Eigentümerinformationen

Eigentümer

☐ Mobilisierung

Hindernisgrund

☐ Bebaut

Bemerkung

Status suchen

Suchen nach: enthält

Ident	Bezeichnung
1	nicht freigegeben
2	freigegeben

Nutzungsart suchen

Suchen nach: enthält

Ident	Bezeichnung
G	Gewerbliche Baufläche
M	Gemischte Baufläche
S	Sonstiges
W	Wohnbaufläche

Baulücke
Unbebaute, von Gebäuden umgebene Fläche in Bauplatzgröße.

Brachfläche
Aus der Nutzung gefallene Gewerbe- oder Wohnsiedlungsfläche.

Fläche mit hohem Entwicklungspotenzial
Fläche die auf Grund ihrer Größe und Lage für eine Wohn,- Misch oder Gewerbegebietsentwicklung geeignet ist.

Geringfügig genutzte Fläche
Fläche, deren bauliche Nutzung unter 10% der Flächengröße liegt.

Potenzialflächenart suchen

Suchen nach: enthält

Ident	Bezeichnung
1	Baulücke
2	Brachfläche
3	Fläche mit hohem Entwicklungspotenzial
4	Geringfügig genutzte Fläche

Beplanter Innenbereich
Im Zusammenhang bebaute Fläche (ATKIS-Ortslage) B-Plan liegt vor

Unbeplanter Innenbereich
Im Zusammenhang bebaute Fläche (ATKIS-Ortslage) B-Plan liegt nicht vor

Außenbereich
(außerhalb der Ortslage, B-Plan liegt vor)
Außerhalb der ATKIS-Ortslage; B-Plan liegt vor

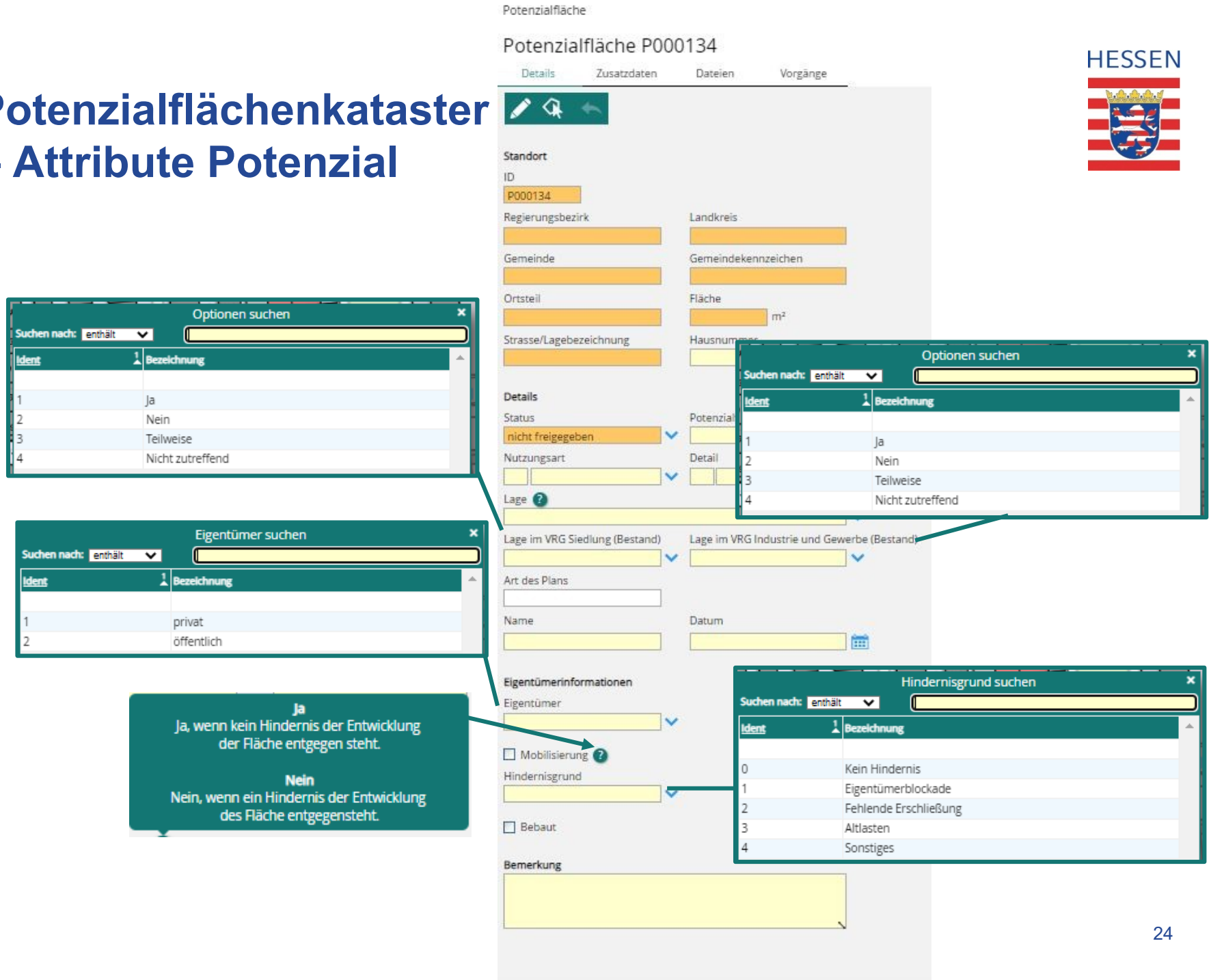
Außenbereich
(außerhalb der Ortslage, FNP [kein B-Plan])
Außerhalb der ATKIS-Ortslage, B-Plan liegt nicht vor

Lage suchen

Suchen nach: enthält

Ident	Bezeichnung
1	beplanter Innenbereich
2	unbeplanter Innenbereich
3	Außenbereich (außerhalb der Ortslage, B-Plan liegt vor)
4	Außenbereich (außerhalb der Ortslage, FNP [kein B-Plan])

Potenzialflächenkataster – Attribute Potenzial



Potenzialflächenkataster – Attribute Leerstand

HESSEN

Leerstand

Leerstand L000021

Details | Zusatzdaten | Dateien | Vorgänge

Standort

ID: L000021

Regierungsbezirk | Landkreis

Gemeinde | Gemeindekennzeichen

Ortsteil | Fläche m²

Strasse/Lagebezeichnung | Hausnummer

Details

Status: nicht freigegeben

Nutzungsart | Detail

Lage | Art des Plans

Name | Datum

Leerstand

Gebäudeleerstand | Leerstandsrisiko

Nutzungseinheiten (Gesamt) | Nutzungseinheiten (Leer)

Leerstehend seit

Gebäude

Gebäudenutzung | Gebäudezustand

☐ Denkmal ☐ Ortsbild prägender Charakter

☐ Erschließung vorhanden ☐ Lage im Sanierungsgebiet (BauGB)

Eigentümerinformationen

Eigentümer | Interesse an Vermarktung

Bemerkung

Status suchen

Suchen nach: enthält

Ident	Bezeichnung
1	nicht freigegeben
2	freigegeben

Nutzungsart suchen

Suchen nach: enthält

Ident	Bezeichnung
G	Gewerbliche Baufläche
M	Gemischte Baufläche
S	Sonstiges
W	Wohnbaufläche

Gebäudeleerstand suchen

Suchen nach: enthält

Ident	Bezeichnung
1	teilweise
2	vollständig

Beplanter Innenbereich
Im Zusammenhang bebaute Fläche (ATKIS-Ortslage)
B-Plan liegt vor

Unbeplanter Innenbereich
Im Zusammenhang bebaute Fläche (ATKIS-Ortslage)
B-Plan liegt nicht vor

Lage suchen

Suchen nach: enthält

Ident	Bezeichnung
1	beplanter Innenbereich
2	unbeplanter Innenbereich

Leerstandsrisiko suchen

Suchen nach: enthält

Ident	Bezeichnung
1	bis 1 Jahr
2	bis 5 Jahre
3	über 5 Jahre

Potenzialflächenkataster – Attribute Leerstand

HESSEN

Leerstand

Leerstand L000021

Details | Zusatzdaten | Dateien | Vorgänge

Standort

ID: L000021

Regierungsbezirk | Landkreis

Gemeinde | Gemeindekennzeichen

Ortsteil | Fläche m²

Strasse/Lagebezeichnung | Hausnummer

Details

Status: nicht freigegeben

Nutzungsart | Detail

Lage | Art des Plans

Name | Datum

Leerstand

Gebäudeleerstand | Leerstandsrisiko

Nutzungseinheiten (Gesamt) | Nutzungseinheiten (Leer)

Leerstehend seit

Gebäude

Gebäudenutzung | Gebäudezustand

☐ Denkmal | ☐ Ortsbild prägender Charakter

☐ Erschließung vorhanden | ☐ Lage im Sanierungsgebiet (BauGB)

Eigentümerinformationen

Eigentümer | Interesse an Vermarktung

Bemerkung

Gebäudenutzung suchen

Suchen nach: enthält

Ident	Bezeichnung
1	Wohnen
2	Gewerbe
3	Einzelhandel
4	Landwirtschaft
5	Gemischte Nutzung
6	Öffentliches Gebäude
7	Gastronomie / Fremdenverkehr
8	Nebengebäude
9	Sonstige Nutzung

Eigentümer suchen

Suchen nach: enthält

Ident	Bezeichnung
1	privat
2	öffentlich

gut
Bausubstanz und Ausstattung entspricht dem Stand der Technik

mittel
Bausubstanz ist gut, aber Sanierungsbedarf vorhanden

schlecht
nicht mehr sanierungsfähig, Abriss

Gebäudezustand suchen

Suchen nach: enthält

Ident	Bezeichnung
1	gut
2	mittel
3	schlecht

Interesse an Vermarktung suchen

Suchen nach: enthält

Ident	Bezeichnung
1	Ja
2	Nein
3	Nicht angefragt

HESSEN

Kontakt

Referat
„Planungsinformationen, Prognosen, Statistik, HLG“
Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden

E-Mail: Potenzialflaechenkataster@wirtschaft.hessen.de
www.landesplanung.hessen.de