

Dorfumbau

Strategien zum Umgang mit der Baustruktur schrumpfender Dörfer am Beispiel Aidhausen

Diplomarbeit

an der Fakultät Raumplanung der Technischen Universität Dortmund in Kooperation mit dem Lehrstuhl Bodenordnung und Landentwicklung der Technischen Universität München

Verfasser

Sebastian Büchs

Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung der TU München

buechs@landentwicklung-muenchen.de

Gutachter

Univ.-Prof. in Dipl.-Ing. Christa **Reicher**

Fachgebiet Städtebau, Stadtgestaltung und Bauleitplanung, Fakultät Raumplanung, Technische Universität Dortmund.

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Holger **Magel**

Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung, Fakultät für Bauingenieur und Vermessungswesen, Technische Universität München.



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	1
1.1 Hintergrund und Anlass	1
1.2 Fragestellungen und Zielsetzungen	2
1.3 Methodik und Aufbau	3
2. Räumliche Schrumpfungsprozesse	9
2.1 Schrumpfung - Begriff und Problematik.....	9
2.2 Ausprägungen und Ursachen der Schrumpfung	15
2.2.1 Demografische Ausprägung.....	16
2.2.2 Räumliche Ausprägung.....	18
2.2.3 Demografische und strukturelle Ursachen	21
2.3 Baustrukturelle Auswirkungen der Schrumpfung	24
2.3.1 Auswirkungen auf den Immobilien- und Wohnungsmarkt.....	25
2.3.2 Gesamtörtliche Qualitätsverluste durch Leerstände.....	30
2.3.3 Gesamtörtliche Qualitätsgewinne.....	33
2.4 Weitere Auswirkungen der Schrumpfung in Dörfern.....	35
2.4.1 Gesellschaft / Soziales.....	35
2.4.2 Finanzen.....	35
2.4.3 Infrastruktur	36
3. Siedlungsstrukturen im ländlichen Raum	39
3.1 Ländlicher Raum / Peripherie.....	39
3.2 Dörfer und ihre siedlungsstrukturellen Merkmale	42
3.2.1 Dörfliche Baustrukturen.....	43
3.2.2 Dörfliche Freiraumstrukturen.....	44
3.2.3 Dörfliche Nutzungsstrukturen.....	45
3.3 Auswirkungen des ländlichen Strukturwandels	48
3.3.1 Ländlicher Strukturwandel	48
3.3.2 Wandel der Siedlungsstrukturen	49
4. Anforderungen an die Planung in schrumpfenden Dörfern	55

5. Leitbilder, Strategien und Instrumente.....	61
5.1 Dorferneuerung	61
5.1.1 Instrument und Verfahren.....	61
5.1.2 Eignung der Dorferneuerung zur Steuerung von Schrumpfungsprozessen (Einschätzung).....	66
5.2 Weitere Instrumente.....	71
5.2.1 Regionalplanung und interkommunale Kooperation.....	71
5.2.2 Allgemeines Städtebaurecht	73
5.2.3 Besonderes Städtebaurecht.....	73
5.3 Leitbilder und Strategien.....	75
5.3.1 Siedlungs- und baustrukturelle Leitbilder.....	75
5.3.2 Handlungsoptionen in Gebieten kleinteiliger Eigentümerstrukturen ..	79
6. Zwischenfazit.....	85
7. Ansätze aus der Praxis	87
7.1 Ortskernentwicklungskonzept Dahlem	89
7.2 Modellvorhaben MELanIE Illingen.....	92
7.3 Integrierte Regionale Anpassungsstrategie (INRAS) für das Zentrale Erzgebirge	98
7.4 Hinterland-Projekt.....	103
7.5 Zwischenfazit.....	107
8. Analyse des Ortes Aidhausen.....	109
8.1 Räumliche Einordnung.....	109
8.2 Demografische Entwicklung.....	111
8.3 Strukturanalyse.....	116
8.3.1 Baustruktur.....	117
8.3.2 Nutzungsstruktur	126
8.3.3 Freiraumstruktur.....	128
8.3.4 Einschätzung der strukturellen Bedingungen	130
8.4 Bestehende Planungen.....	136
8.4.1 Arbeitsgemeinschaft Gemeinde-Allianz Hofheimer Land	136
8.4.2 Dorferneuerung Aidhausen	138
8.4.3 Einschätzung der Planungen.....	143

9. Ansätze einer Dorfumbaustrategie am Beispiel Aidhausen.....	147
9.1. Entwicklung der Dorfumbaustrategie	147
9.1.1 Dorfumbau als Strategie	147
9.1.2 Baustrukturelles Leitbild	153
9.2 Steuerung auf überörtlicher Ebene	158
9.2.1 Aufgaben	159
9.2.2 Instrumente und Verfahren	163
9.3 Steuerung auf Ortsebene	168
9.3.1 Aufgaben	169
9.3.2 Instrumente und Verfahren	170
9.4 Maßnahmen / Handlungsoptionen auf Gebäudeebene	180
9.4.1 Aufgaben und Handlungsfelder	181
9.4.2 Instrumente und Verfahren	182
10. Fazit	198
Literaturverzeichnis	201
Gesetzestexte und Richtlinien	211
Internetquellen	212
Verzeichnis der Interviewpartner	212
Abkürzungsverzeichnis	214