



Landschaftsarchitekten  
Stadtplaner  
Mediatoren  
SV Barrierefreiheit

BDLA | SRL

Geschäftsführer  
Gesellschafter  
Diplomingenieure  
Matthias Franke  
Martin Seebauer M. A.  
Karl Wefers

# PROJEKTREFERENZ

## SWUP GmbH

Büro Berlin:  
Babelsberger Str. 40 | 41  
10715 Berlin

Telefon 030 | 39 73 84 0  
Telefax 030 | 39 73 84 99  
[swup.berlin@swup.de](mailto:swup.berlin@swup.de)

Büro Schleswig-Holstein:  
Harksheider Weg 115 C  
25451 Quickborn

Telefon 04106 | 766 88 80  
Telefax 04106 | 766 88 81  
[swup.sh@swup.de](mailto:swup.sh@swup.de)

Büro Mecklenburg-Vorpommern  
Lindenstraße 48  
17419 Ostseebad Heringsdorf

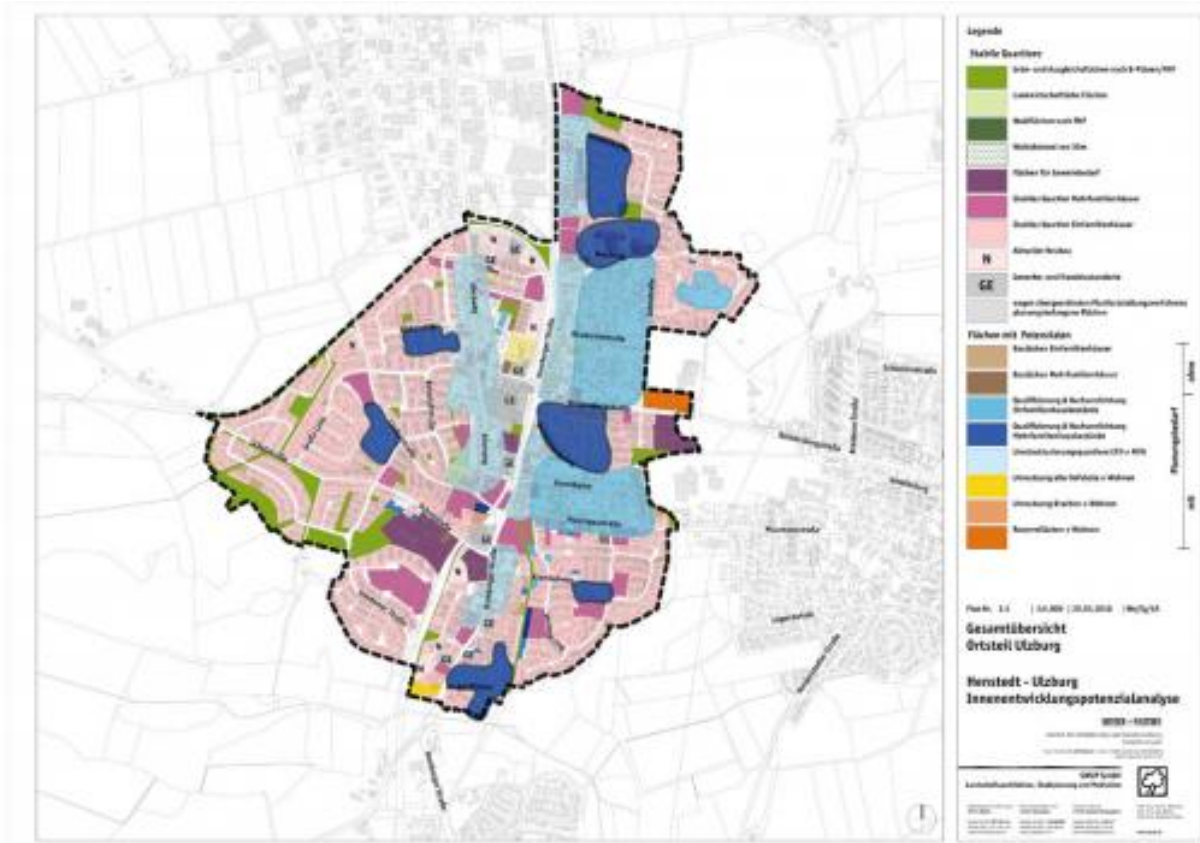
Telefon 038378 | 225 47  
Telefax 038378 | 225 65  
[swup.ahlbeck@swup.de](mailto:swup.ahlbeck@swup.de)

[www.swup.de](http://www.swup.de)

Für weitergehende Information kontaktieren sie bitte SWUP GmbH  
unter den angegebenen Kontaktdaten.

Wir fördern das

**Deutschland  
STIPENDIUM**



## Innenentwicklungspotenzialanalyse Henstedt-Ulzburg

Ort: Henstedt-Ulzburg (Schleswig-Holstein)  
 Auftraggeber: Gemeinde Henstedt-Ulzburg  
 Zeitraum: 2017 - 2018

Henstedt-Ulzburg, eine Gemeinde mit ca. 28.000 Einwohnern im Metropolenraum Hamburg steht vor der Aufgabe, Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung und für den Zuzug von außen bereit zu stellen. Vor diesem Hintergrund führte die Projektgemeinschaft des Büros SWUP GmbH sowie Weeber und Partner, Institut für Stadtplanung und Sozialforschung Berlin eine Innenentwicklungspotenzialanalyse durch.

Das Thema Flächenverbrauch wird zwar in zahlreichen Gemeinden und Städten diskutiert, oft kommt es jedoch zur Ausweisung von neuen Baugebieten vor allem auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Dabei verfügen die Gemeinden vielfach über Flächen in den Innenbereichen, die für eine erstmalige Neubebauung, eine zusätzliche Bebauung, eine Verdichtung der Bebauung, eine Erneuerung der vorhandenen Bebauung oder eine Wiederbebauung geeignet wären und zur effizienten Auslastung bzw. zur Erhaltung vorhandener Infrastrukturen beitragen.

Nach diesen Potenzialflächen im bebauten Bereich von Henstedt-Ulzburg suchte die Projektgemeinschaft. Das Untersuchungsgebiet umfasst dabei die Flächen der Gemeinde, die planungsrechtlich gemäß §30 BauGB (Flächen mit Bebauungsplan) und §34 BauGB (im Zusammenhang bebaute Ortsteile) zu beurteilen sind (Innenbereich) und die der Flächennutzungsplan als Bauflächen ausweist.

Neben den klassischen Innenentwicklungsflächen wie Baulücken, Brachen, ehemalige Hofstellen und gering ausgenutzte Grundstücke zeigte sich in Henstedt-Ulzburg ein weiteres Potential. Es betrifft vor allem Wohngebiete aus den 60er und 70er Jahren. Diese unterliegen derzeit einem starken Wandel,

der mit der Alterung der ursprünglichen Bewohner zu erklären ist. Durch eine Analyse der Altersstrukturen konnte prognostiziert werden, welche Wohngebiete zukünftig davon betroffen sind und welche Möglichkeiten sich damit bieten zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Die gesamte Arbeit wurde durch lokale Akteure aus der Politik und von der Öffentlichkeit begleitet.

[Projekt online aufrufen](#)