

Workshop
Kommunales
Flächenressourcenmanagement

Visionen für Politik und Forschung

**Dokumentation des Fachgespräches der Initiative
Flächenoptimierung vom 9. und 10. Februar 2004
im Umweltbundesamt Berlin**

**Eine Veranstaltung des Umweltbundesamtes mit der
UBA/BMBF Kontakt- und Anlaufstelle Umwelt und
Nachhaltigkeit sowie dem BMBF-Projekträger Jülich**

Impressum

**Dokumentation des Fachgespräches der Initiative Flächenoptimierung
vom 9. und 10. Februar 2004 im Umweltbundesamt Berlin**

GEFÖRDERT VOM
 Bundesministerium
für Bildung
und Forschung
**Eine Veranstaltung des Umweltbundesamtes
mit finanzieller Förderung durch die UBA/BMBF Kontakt- und
Anlaufstelle Umwelt und Nachhaltigkeit
und des BMBF-Projekträger Jülich**

Herausgeber:

**Umwelt**
Bundes
Amt
Für Mensch und Umwelt
www.umweltbundesamt.de

Redaktion: Sabine Rücker

Moderation und Ergebnisdokumentation:

**Ecologic** gGmbH
Pfalzburger Strasse 43/44
10717 Berlin
www.ecologic.de

Nutzungsbedingungen:

Diese CD-Rom wird kostenlos im Rahmen der Umweltaufklärung abgegeben. Sämtliche Inhalte dieser CD-Rom sind urheberrechtlich geschützt. Die CD-Rom darf genutzt, kopiert, archiviert und weitergegeben werden. Untersagt ist jede kommerzielle Weiternutzung wie der Verkauf, die gewerbsmäßige Vermietung, die Integration in andere gewerbliche Produkte oder jede sonstige gewerbliche Weitergabe. In diesen Fällen ist vor jeder Werternutzung das schriftliche Einverständnis des Urhebers einzuholen.

Haftungsausschluss:

Alle Informationen wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt bzw. auf die CD-Rom übernommen. Das Umweltbundesamt übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der gemachten Aussagen. Ausgeschlossen sind auch Haftungsansprüche aufgrund von Schäden an Hard- und Software des Nutzers durch Nutzung dieser CD-Rom.

Vorbemerkung

Die vorliegende Publikation dokumentiert ein Fachgespräch zum Kommunalen Flächenressourcenmanagement, das am 9. und 10. Februar im Umweltbundesamt (UBA) stattfand. Es wurde vom UBA gemeinsam mit der UBA/BMBF Kontakt- und Anlaufstelle Umwelt und Nachhaltigkeit sowie dem BMBF-Projekträger Jülich ausgerichtet. Ecologic, das Institut für Internationale und Europäische Umweltpolitik¹, übernahm die Moderation und die Dokumentation der Ergebnisse.

Das Umweltbundesamt beteiligt sich seit langer Zeit an Initiativen zur Erörterung des Problems Flächenverbrauch und an der Erarbeitung von Handlungsmöglichkeiten zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Das Fachgespräch fand vor dem Hintergrund der in der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung gesetzten Zielgröße, die Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Verkehr bis zum Jahr 2020 auf 30 ha pro Tag zu reduzieren, statt. Ziel war es, auf der Grundlage kommunaler Erfahrungen mit dem Flächenressourcenmanagement, insbesondere im Hinblick auf die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie, zukünftige Handlungsschwerpunkte für Politik und Forschung zu identifizieren und Impulse für den Vollzug auf kommunaler Ebene zu erzeugen. Als Ausgangspunkte dienten die landespolitisch begründeten Arbeiten zum kommunalen Flächenressourcenmanagement in den Bundesländern Bayern und Baden Württemberg.

Die Teilnehmer des Fachgespräches sind Akteure aus Verwaltung, Politik und Wissenschaft, die sich in ihrem jeweiligen Wirkungsbereich mit Instrumenten und Strategien zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme befassen.

Wir hoffen, dass die Veranstaltung die zur Zeit geführten Diskussionen und Arbeiten zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme bereichert und einen Beitrag zur Umsetzung der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung leistet.

Berlin, im Mai 2004

Fachgebiet Terrestrische Ökologie,
Flächenmanagement, Regionale Schutzkonzepte

Inhalt

VORBEMERKUNG.....	3
INHALT	4
PROGRAMMABLAUF	5
EINLEITUNG	9
GESPRÄCHSABLAUF	9
ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DES FACHGESPRÄCHES	10
VORSTELLUNG DER BUNDESAKTIVITÄTEN.....	10
VORSTELLUNG DER LÄNDERAKTIVITÄTEN	11
IMPULSE UND NUTZEN FÜR DEN VOLLZUG	12
BRACHFLÄCHEN UND FLÄCHENRECYCLING IN DER PRAXIS	12
VISIONEN FÜR POLITIK UND FORSCHUNG - ERGEBNISSE DER ARBEITSGRUPPEN	15
ÖKONOMISCHE INSTRUMENTE	16
LANDESENTWICKLUNG, REGIONALPLANUNG VERSUS KOMMUNALE PLANUNGSHOHEIT	16
ERWEITERUNG DER HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN DER KÖMMUNEN.....	17
GRÜNE WIESE VERSUS BRACHFLÄCHE	17
ZWISCHENNUTZUNG VON BRACHEN	19
BRACH- UND LEERSTANDSPROBLEMATIK UND DAS BAU-, PLANUNGS- UND UMWELTRECHT	19
HAFTUNGSRISIKEN BEI BRACHEN	20
RECHTE UND PFlichtEN DER EINZELEIGENTÜMER	20
VERGABE DER FÖRDERMITTEL.....	20
ORGANISATION, KOOPERATION UND KOMMUNIKATION	21
AUFBEREITUNG UND ZUGANG VON INFORMATIONEN.....	21
FORSCHUNGSBEDARF	22
FAZIT	23
BEITRÄGSFOLIEN	
<i>Detlef Grimski, Achim Kälberer</i> Aktivitäten zur Flächenoptimierung und zum Flächensparen in Deutschland	26
<i>Uwe Taeger</i> Aktivitäten der Bundesregierung zum Themenfeld "Reduzierung der Flächeninanspruchnahme"	35
<i>Uwe Wittmann</i> Aktivitäten und Perspektiven für die Forschung.....	44
<i>Dr. Thomas Suttner</i> Flächenressourcenmanagement und Bündnis zum Flächensparen im Freistaat Bayern.....	52
<i>Manfred Lehle</i> Kommunales Flächenmanagement in Baden Württemberg.....	64
<i>Prof. Christian Juckenack, Prof. Herbert Klapperich</i> Auf das Wissen kommt es an - Aus- und Weiterbildungskonzepte für das Flächenrecycling.....	83
<i>Paul Metzger</i> Auf die Zusammenarbeit kommt es an - Interdisziplinarität in der Verwaltung.....	90
<i>Thomas Lennertz</i> Auf die Daten kommt es an - Kommunale Modelle für Prognosen und Trendanalysen.....	109
<i>Prof. Jens-Uwe Fischer</i> Auf die Kosten kommt es an - Höhere Fixkosten für die Unterhaltung von Brachen als Anreiz.....	130
<i>Dr. Barbara Reinhardt</i> Auf den Bedarf kommt es an - Flächenrecycling in schrumpfenden Städten und Regionen.....	144
<i>Dr. Dietrich Mehrhoff</i> STATEMENT (als Nachsatz zur 2. AG) Versicherbarkeit verbleibender Risiken	159
TEILNEHMERLISTE.....	161

¹ Informationen unter: www.ecologic.de und www.ecologic-events.de

Programmablauf

Kommunales Flächenressourcenmanagement – Visionen für Politik und Forschung

Montag, 9. Februar 2004

Block 1: (10.30 - 12.30 Uhr) Begrüßung und Vorstellung der Bundesaktivitäten

	<p>Moderation: R. Andreas Kraemer, Ecologic, Institut für Europäische und Internationale Umweltpolitik</p> <p>Begrüßung und Zielsetzung des ersten Tages:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einführung in das Thema • Ziel des Vormittags: Vorstellung des Themas aus verschiedenen Perspektiven • Bund, Länder; Kommunen • Verwaltung, Planung, Forschung
10.30	<p>Begrüßung Dr. Annett Weiland-Wascher, Umweltbundesamt</p>
10.40	<p>Aktivitäten zur Flächenoptimierung und zum Flächensparen in Deutschland Detlef Grimski, Achim Kälberer, Umweltbundesamt</p>
11.00	<p>Einführung in die Aktivitäten der Bundesregierung zum Themenfeld "Reduzierung der Flächeninanspruchnahme" Uwe Taeger, BM für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit</p>
11.30	<p>Aktivitäten und Perspektiven für die Forschung Uwe Wittmann, BM für Bildung und Forschung</p>
12.00	<p>Diskussion</p>
12.20	<ul style="list-style-type: none"> • Zusammenfassung des Vormittags • Ausblick in den Nachmittag • Informationen zur Mittagspause
12.30	<p>Mittagspause</p>

Block 2: (13.30 - 15.30) Länderaktivitäten

	<ul style="list-style-type: none"> • Zielsetzung des Nachmittages: Vorstellung der Aktivitäten zum Flächenmanagement aus den Ländern und den Kommunen
13.30	<p>Flächenressourcenmanagement und Bündnis zum Flächensparen im Freistaat Bayern Dr. Thomas Suttner, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz - Referat Bodenschutz und Geologie</p>
14.15	<p>Kommunales Flächenmanagement in Baden Württemberg (Umweltpolitischer Schwerpunkt, interministerieller Arbeitskreis, Umweltforschung)</p>

	Manfred Lehle, Landesanstalt für Umweltschutz Baden Württemberg
15.00	Diskussion
15.20	<p>R. Andreas Kraemer: <i>Erläuterungen zu den Arbeitsgruppen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Anzahl der AG: 4; pro Arbeitsgruppe 10 Teilnehmer • Zielsetzung der Arbeitsgruppen: Analyse von Defiziten und Missständen sowie Erarbeitung von Empfehlungen zu bestimmten Themenschwerpunkten • Themenfestlegung am Ende des ersten Tages, basierend auf den Präsentationen und Diskussionen (AN und AG, nicht TN)
15.30	Kaffeepause

Block 3: (16.00 - 17.30 Uhr) Diskussion „Impulse und Nutzen für den Vollzug“

Statements

- Planungsbeschleunigung
- Behörden- und Kommunalkooperation
- Themensensibilisierung
- Neues Denken in der Behörde
- Strategisches Flächenmanagement
- Weiterer Handlungsbedarf

Andreas Galster, Bürgermeister Stadt Baiersdorf

Peter Jung-Teltschik, Stadtplanungsamt Bad Wildbad

17.15	<p>R. Andreas Kraemer: Zusammenfassung des ersten Tages und Ausblick</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zusammenfassung des ersten Tages • Zielsetzungen für den zweiten Tag – Arbeitsgruppen und abschließendes Plenum • Einteilung der Teilnehmer für die AG am Beginn des zweiten Tages • Informationen zum Abendessen
-------	---

Abends treffen wir uns zum gemütlichen Beisammensein

- Treffen: Auftragnehmer, Auftraggeber, Moderatoren und Rapportiere
- Themenfestlegung

Dienstag, 10. Februar 2004

Block 4: (9.00 - 10.30 Uhr) Brachflächen und Flächenrecycling in der Praxis - Hemmnisse und zukünftige Herausforderungen für Politik und Forschung

8.45	<p>R. Andreas Kraemer: Begrüßung und Zielsetzung des zweiten Tages</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zielsetzung des zweiten Tages • Vorstellung verschiedener Aspekte zum Thema Flächeninanspruchnahme: • Bewusstsein in Bezug auf den Flächenverbrauch, vorhandene Datengrundlagen und Informationssysteme, Kommunikation und Kooperation (Ebenen und Interdisziplinär), Unterhaltungskosten von Brachflächen, Regionen mit Schrumpfungs- und Wachstumsprozessen • Vorstellung der Themenschwerpunkte und • Vorgehensweise für die Einteilung der Teilnehmer in die Arbeitsgruppen • Bei zwei Themenschwerpunkten: 2 AG zu dem gleichen Thema, Zusammensetzung der TN paritätisch • Bei drei bis vier Themenschwerpunkten: jede AG ein Thema
9.00	<p><i>Auf das Wissen kommt es an Aus- und Weiterbildungskonzepte für das Flächenrecycling</i></p> <p>Prof. Christian Juckenack, FH Nordhausen, Prof. Herbert Klapperich, CIF Freiberg</p>
9.15	<p><i>Auf die Zusammenarbeit kommt es an Interdisziplinarität in der Verwaltung - Ansätze für die Zusammenarbeit von Planung, Umwelt und Wirtschaftsförderung erforderlich</i></p> <p>Paul Metzger, Oberbürgermeister der Stadt Bretten</p>
9.30	<p><i>Auf die Daten kommt es an Kommunale Modelle für Prognosen und Trendanalysen</i></p> <p>Thomas Lennertz, Bahnflächen-Entwicklungsgesellschaft NRW mbH</p>
9.45	<p><i>Auf die Kosten kommt es an Höhere Fixkosten für die Unterhaltung von Brachen als Anreiz zum Flächenrecycling</i></p> <p>Prof. Jens-Uwe Fischer, Deutsche Bahn AG</p>
10.00	<p><i>Auf den Bedarf kommt es an Flächenrecycling in schrumpfenden Städten und Regionen</i></p> <p>Dr. Barbara Reinhardt, Stadtplanungsamt Dresden</p>
10.15	<i>Diskussion</i>
10.30	<p>R. Andreas Kraemer: Erläuterungen zu den Arbeitsgruppen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wo findet welche Arbeitsgruppe statt • Zielsetzung der AG • Erläuterungen zum Ablauf der AG: „Zukunftswerkstatt“: • bis zum Mittag – Analyse der Missstände, • nach der Mittagspause – Ausarbeitung von Empfehlungen
10.45	<i>Kaffeepause</i>

Block 5: (11.15 - 14.40 Uhr) Visionen für Politik und Forschung

11.15	Arbeitsgruppen: 1. Phase: <i>Analyse der Missstände</i>
12.30	<i>Mittagspause</i>
13.00-	Arbeitsgruppen: 2. Phase: <i>Handlungsempfehlungen</i>
14.30	<i>Erarbeitung prioritärer Handlungsfelder für Politik und Forschung</i>

Block 6: (im Anschluss) Ergebnisberichte aus den Arbeitsgruppen

14.40	<i>Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen</i> Je Arbeitsgruppe 10 min.
15.20	<i>Diskussion</i>
15.45	<p>R. Andreas Kraemer: <i>Schlusswort</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Zusammenfassung des Fachgespräches

Ende der Veranstaltung: 16.00 Uhr

Einleitung

Das Thema Flächeninanspruchnahme sowie die damit zusammenhängenden Auswirkungen im ökologischen, ökonomischen und sozialen Bereich sind in den letzten Jahren zunehmend intensiv diskutiert und zu einem bedeutenden Themenfeld auf der politischen Agenda sowohl auf der europäischen als auch auf der nationalen Ebene geworden.

Nach neuesten Daten des Statistischen Bundesamtes liegt die tägliche Flächeninanspruchnahme in Deutschland derzeit bei etwa 105 ha/Tag. Im Vergleich zu den Werten in den Vorjahren, die bei ca. 130ha/Tag lagen, konnte damit ein leichter Rückgang verzeichnet werden. Allerdings lässt sich dies nicht auf einen prinzipiell veränderten Umgang mit der Ressource „Fläche“ sowie auf die Wirkung entsprechender Programme und Maßnahmen zurückführen, sondern vor allem auf die veränderten ökonomischen Rahmenbedingungen, die sich in einem deutlichen Rückgang der Bauinvestitionen ab 2001 widerspiegeln.² Bei einem wirtschaftlichen Aufschwung ist eher wieder mit einem entsprechenden Anstieg der Flächeninanspruchnahme zu rechnen. Von einer Trendwende kann deshalb bisher nicht gesprochen werden.

In Deutschland hat das Thema Flächeninanspruchnahme insbesondere durch die Nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung³ an Bedeutung gewonnen. Die darin enthaltene Zielsetzung, die tägliche Flächeninanspruchnahme in Deutschland bis 2020 auf maximal 30 ha/Tag zu reduzieren, hat zahlreiche z.T. auch kontroverse Diskussionen ausgelöst. Neben der quantitativen Festlegung 30 ha/Tag an Flächenverbrauch im Jahre 2020 werden vor allem die Maßnahmen und Instrumente zur quantitativen Reduzierung sowie der qualitativen Steuerung des Flächenverbrauchs eingehend diskutiert. Flächenschutz-Ressourcen-Management als ausgeprägte Querschnittsaufgabe erfordert einen effektiven, auf die regionalen Bedingungen zugeschnittenen Mix aus ordnungsrechtlichen, planerischen und ökonomischen Instrumenten, der die Akteure der verschiedenen administrativen Ebenen (Bund, Bundesland, Region, Kommune) sowie der unterschiedlichen Disziplinen (u.a. Raumordnung, Naturschutz, Wirtschaft und Verkehr) einbindet, um dem Ziel der Reduzierung des Flächenverbrauches näher zu kommen.

Gesprächsablauf

Das Ziel des **ersten Teils** der Veranstaltung „Kommunales Flächenressourcenmanagement – Visionen für Politik und Forschung“ bestand darin, über die Aktivitäten des Bundes, der Bundesländer sowie der Kommunen in Deutschland zu informieren sowie Erfahrungen, Standpunkte und Vorstellungen über die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auszutauschen. Anhand von Präsentationen wurde das komplexe Themenfeld Flächenmanagement und Flächenrecycling aus verschiedenen Perspektiven beleuchtet.

Der **zweite Teil** der Veranstaltung war einer vertiefenden Diskussion ausgewählter Themen schwerpunkte in Arbeitsgruppen gewidmet. In Anlehnung an die Methodik der „Zukunftswerkstatt“ wurden in den Arbeitsgruppen in einer ersten Phase Problemlagen gesammelt sowie die bestehenden Missstände analysiert. In einer zweiten Phase wurden Empfehlungen und Anregungen für die Politik sowie für den weiteren Forschungsbedarf erarbeitet. Zur Präzisierung der Kernaussagen schrieben die Teilnehmer ihre Argumente in Kurzform auf Moderationskarten auf.

Am Gespräch beteiligten sich rund 40 Personen, die eine Vielzahl verschiedener Gruppen von Akteuren widerspiegeln. Bei der Zusammensetzung der Teilnehmer wurde zum einen

auf eine ausgewogene Verteilung von Vertretern der unterschiedlichen administrativen Ebenen, u.a. Vertreter des Umweltbundesamtes (UBA), des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF), des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU), der Bundesländer sowie der Kommunen, besonderer Wert gelegt, und zum anderen Experten aus Wissenschaft und Wirtschaft (Consultants, Entwicklungs- und Grundstücksgeellschaften) eingeladen.

In der Veranstaltung und insbesondere in den Arbeitsgruppen wurde ein breites Spektrum an Themen diskutiert und eine Vielzahl von Empfehlungen für Politik und Forschung erarbeitet. Dabei wurden gleichzeitig die spezifischen Adressaten identifiziert, die für die Lösung und Bearbeitung des jeweiligen Problems in Frage kommen.

Die Zusammenfassung der Veranstaltung lehnt sich an die Struktur des zweitägigen Workshops an, welcher in die folgenden Blöcke untergliedert war:

Plenum: Vorstellung und Diskussion der Bundesaktivitäten

Plenum: Vorstellung und Diskussion der Länderaktivitäten

Plenum: Impulse und Nutzen für den Vollzug

Plenum: Brachflächen und Flächenrecycling in der Praxis - Hemmnisse und zukünftige Herausforderungen für Politik und Forschung

Arbeitsgruppen: Visionen für Politik und Forschung

AG1: Problemdimension – strukturschwache Regionen

AG2: Regionale und Kommunale Dimension

AG3: Ökonomische Dimension

Plenum: Vorstellung der Ergebnisse

Zusammenfassende Darstellung des Fachgesprächs

Die Zusammenfassung wird einen Überblick über die einzelnen Sitzungen geben sowie die Ergebnisse der Arbeitsgruppen detailliert darstellen.

Vorstellung der Bundesaktivitäten

Ziel des ersten Blockes war es, die vielfältigen Aktivitäten auf Bundesebene zu dem Thema Flächenmanagement vorzustellen. Im Anschluss an die **Eröffnungs- und Begrüßungsrede** von Frau Dr. Annett Weiland-Wascher (Umweltbundesamt) wurden die Aktivitäten zur Flächenoptimierung und zum Flächensparen in Deutschland von Herrn Detlef Grimski (Umweltbundesamt) sowie Herrn Achim Kälberer (Umweltbundesamt) in einem Überblick vorgestellt. Im Mittelpunkt standen hierbei Erläuterungen zu der „Initiative Flächenoptimierung“, die nach dem Vorbild des europäischen Projektes CABERNET⁴ als nationale interdisziplinäre Netzwerke einen Austausch an Informationen zum Thema Flächenrecycling und Flächenmanagement zwischen Wissenschaft, Politik und Forschung fördern will. Ziel ist dabei, den Forschungsbedarf zu konkretisieren, zur Strategieentwicklung auf Europäischer und nationaler Ebene beizutragen, die „Lobby für Brachen“ zu stärken sowie zu einer verstärkten Öffentlichkeitsarbeit beizusteuern.

Im Anschluss stellte Herr Uwe Taeger (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit) die Aktivitäten der Bundesregierung zum Thema „Reduzierung der Flächeninanspruchnahme“ vor. Der Schwerpunkt lag hierbei auf der Entwicklung bzw. der Fortentwicklung der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie. In dem im Herbst diesen Jahres erschei-

² Statistisches Bundesamt (2003): Umweltproduktivität, Bodennutzung, Wasser, Abfall. Ausgewählte Ergebnisse der Umweltökonomischen Gesamtrechnungen und der Umweltstatistik 2003. Wiesbaden.

³ Bundesregierung (2002): Perspektiven für Deutschland. Unsere Strategie für eine nachhaltige Entwicklung. Berlin.

⁴ Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network
<http://www.cabernet.org.uk/home/index.php>

nenden Fortschrittsbericht wird das Thema „Verminderung der Flächeninanspruchnahme“ als Schwerpunktthema aufgeführt. Ziel ist es, damit eine umfassende gesamtgesellschaftliche Diskussion zu der Thematik anzustoßen. Der Bericht wird sich eingehend mit qualitativen und quantitativen Indikatoren, dem Monitoring sowie einer intensiven Beobachtung der einzelnen Instrumente, ihrem Zusammenwirken und der Auswirkungen bei Veränderung bzw. der Einführung neuer Instrumente auseinandersetzen. Von Herrn Taeger hervorgehoben wurde die Notwendigkeit einer verstärkten Kooperation zwischen allen Akteuren und einer verbesserten Öffentlichkeitsarbeit.

Herr Uwe Wittmann (Forschungszentrum Jülich des BMBF) stellte abschließend in einem Überblick die bisherigen Aktivitäten des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) sowie die künftigen Förderaktivitäten zu dem Thema Flächenmanagement vor. Ein neuer Förderschwerpunkt des BMBF zum Thema „Nachhaltiges Flächenmanagement“ wird voraussichtlich im Sommer 2004 (Laufzeit 2004-2008) bekannt gegeben. Vorgesehen ist hierbei, die bislang vorwiegend technisch-naturwissenschaftlichen Forschungsaktivitäten vermehrt handlungs- und managementorientiert sowie nutzungs- und akteursorientiert auszurichten. In dem neuen Förderschwerpunkt sind nach gegenwärtigem Diskussionsstand die folgenden Themenfelder vorgesehen: Methoden, beispielhafte Modellkonzepte, Trend-Analysen, Flächenrecycling, Beurteilungsmaßstäbe und Wissenstransfer. Weitere Informationen sind hierzu demnächst im Internet unter <http://www.fona.de/> zu erhalten.

Vorstellung der Länderaktivitäten

Das Ziel des zweiten Blockes bestand darin, Aktivitäten zum Flächenmanagement in den Bundesländern Bayern und Baden-Württemberg vorzustellen. Sowohl in Bayern als auch in Baden-Württemberg ist die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr ein umweltpolitisches Schwerpunktthema. Auch sind in beiden Ländern interministerielle Arbeitsgruppen eingerichtet worden, in denen ressortübergreifend nach Lösungen gesucht wird.

Herr Dr. Thomas Suttner (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Referat Bodenschutz und Geologie) gab einen Überblick über die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie über die Aktivitäten zum Flächenmanagement in Bayern. Ein Beispiel ist das im Jahre 2000 initiierte kommunale Flächenressourcen-Management, welches sich vor allem auf kleine bis mittlere Kommunen konzentriert. In diesen Kommunen ist nicht nur der Flächenverbrauch am höchsten, sondern Forschungsergebnisse von Modellkommunen ergaben, dass hier gleichzeitig ein besonders hohes Potenzial für eine stärkere Innenentwicklung vorhanden ist. Basierend auf den Ergebnissen der durchgeführten Forschungsarbeiten und Veranstaltungen wurde eine Arbeitshilfe „Kommunales Flächenressourcenmanagement“ entwickelt. Darüber hinaus wurde im Jahre 2003 das Bündnis zum Flächensparen gegründet, welches bis zum Frühsommer 2004 ein Aktionsprogramm mit voraussichtlich 50 Maßnahmen vorlegen wird. Weitere Informationen hierzu sind unter <http://www.boden.bayern.de/> einsehbar.

Im anschließenden Vortrag wurde das kommunale Flächenmanagement in Baden-Württemberg von Herrn Manfred Lehle (Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg) vorgestellt. Grundlage für ein nachhaltiges Flächenmanagement stellt der durch einen Ministerratsbeschluss im Jahre 2000 beschlossene Umweltpolitik Baden-Württembergs dar, der zahlreiche qualitative und quantitative Maßnahmen enthält. Daneben gibt es eine Anzahl von verschiedenen Initiativen, u.a. die „Innenentwicklung PUR“ (Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg in Zusammenarbeit mit dem Wirtschaftsministerium), der „Regionale Gewerbevlächenpool Neckar-Alb“, das „Regionale Bauflächenmanagement Stuttgart“ sowie der Interministerielle Arbeitskreis „Reduzierung der Flächeninanspruchnahme“ (IMAK). Vorgestellt wurde weiterhin die Entwicklung einer Bewertungsmatrix und Datenbank zur Ableitung übertragbarer Kriterien für ein systematisiertes Flächenrecycling in Baden-Württemberg (VEGAS, Institut für Wasserbau, Universität Stuttgart).

Impulse und Nutzen für den Vollzug

Ziel des dritten Blockes „Impulse und Nutzen für den Vollzug“ war es, die Thematik der Flächeninanspruchnahme aus der Perspektive der Akteure des Vollzugs zu beleuchten. Hierzu wurden Vertreter verschiedener Gemeinden eingeladen, Input-Statements und Erfahrungsberichte zu geben.

Die **Stadt Baiersdorf**, vertreten durch Herrn **Andreas Galster** (Bürgermeister der Stadt Baiersdorf), konnte durch eine verstärkte Beteiligung der Öffentlichkeit, u.a. durch Bürgerbefragungen und Workshops für und mit den Bürgern, eine Um- und Nachnutzung der zahlreichen Altindustriestandorte bewirken. Im Laufe dieses Jahres werden die letzten Altindustriestandorte vergeben sein.

In **Bad Wildbad**, vorgestellt von Herrn **Peter Jung-Telschik** (Stadtverwaltung Bad Wildbad, Stadtbauamt), konnte durch eine Umstrukturierung und Bündelung von Ressourcen und Kompetenzen innerhalb der kommunalen Verwaltung, ein effizienteres Flächenmanagement bewirkt werden. Hierzu trug auch eine stringenter und konsequenter Handhabung der zur Verfügung stehenden planungs- und ordnungsrechtlichen Instrumente bei. So wird u.a. der Flächennutzungsplan alle zwei Jahre aktualisiert. Ebenso werden Bebauungspläne aufgehoben, wenn nach mehreren Jahren keine Baugenehmigung erfolgt und keine Verpflichtung der Kommune zur Zahlung von Entschädigungen zu erwarten ist. Dieses Instrumentarium trug erfolgreich zur Wiederverfügbarkeit nicht adäquat genutzter Flächen bei.

Im Gegensatz hierzu wurde **Dresden**, vorgestellt von Frau **Dr. Barbara Reinhardt** (Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt Dresden), als ein Beispiel aus einer strukturschwachen Region aufgeführt. Hier konnte trotz zahlreicher Maßnahmen der kommunalen Verwaltung, u.a. die Durchführung einer flächendeckenden Baulückenerhebung samt informationstechnischer Aufbereitung, einer Umstrukturierung der Verwaltung sowie Bildung behördlicher Arbeitsgruppen, die Problematik der Brachen nicht bewältigt werden. Als Hauptproblem wurden die bestehenden Rahmenbedingungen in strukturschwachen Regionen aufgeführt, die einer Revitalisierung der Brachflächen entgegenwirken.

Festgestellt wurde, dass die Effizienz und Durchsetzungskraft der Instrumente zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Steuerung der Flächeninanspruchnahme von Größe, Funktion und wirtschaftlicher Stärke der Kommunen sowie der Region abhängen.

Brachflächen und Flächenrecycling in der Praxis

Das Ziel dieses Blockes bestand darin, die komplexe Problematik der Wiedernutzung von Brachen sowie des Flächenrecyclings aus verschiedenen Perspektiven, u.a. der Bildung, Kommunikation, Kooperation und Datengrundlage zu beleuchten.

Zunächst wurden Ausbildungsmöglichkeiten zum Flächenrecycling sowie die Möglichkeiten, die Sensibilisierung der Bevölkerung zu erhöhen und das Bewusstsein zum Flächenverbrauch zu verstärken, näher beleuchtet und diskutiert. Herr Prof. Dr.-Ing. Herbert Klapperich (TU Bergakademie Freiberg) stellte hierzu die Aus- und Weiterbildungskonzepte für das Flächenrecycling der TU Bergakademie Freiberg sowie die Aktivitäten des Kompetenzzentrums für interdisziplinäres Flächenrecycling CiF e.V. vor. Weiterführende Informationen sind auf folgender Webseite zu erhalten: <http://www.cif-ev.de/>.

Herr Prof. Christian Juckenack (Fachhochschule Nordhausen) erläuterte den Studiengang „Flächenrecycling“ der Fachhochschule Nordhausen. Die Fachhochschule Nordhausen stellt bislang die einzige Hochschule dar, die im Hauptstudium den Studienschwerpunkt Flächenrecycling anbietet (<http://www.fh-nordhausen.de/>). Vorgestellt wurden von Herrn Prof. Juckenack weiterhin Ergebnisse eines Forschungsvorhabens zur Erfassung von Brachflächen in drei strukturell unterschiedlich ausgeprägten Modellräumen. Die Brachflächen wurden mit Hilfe einer Access-Datenbank erfasst und ausgewertet. Laut den Ergebnissen der Studie liegen in Thüringen ca. 12.000 Hektar Flächen brach oder werden nicht vollständig genutzt. Hochgerechnet entspricht dies etwa 200.000 Hektar für das Bundesgebiet (<http://www.brachflaeche.de>). Basierend auf dieser Untersuchung in drei Modellräumen er-

fasst der Freistaat Thüringen seit Dezember 2003 als erstes Bundesland vollständig alle Brachflächen unter Einbezug von Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen (ABM) oder Strukturanspannungsmaßnahmen (SAM).

Als Best Practice Beispiel hinsichtlich der Überwindung der Brachflächenproblematik wurde die **Stadt Bretten** von Herrn [Paul Metzger](#) (Oberbürgermeister der Stadt Bretten) vorgestellt. Noch 1986 sah sich die Stadt vielen Problemen gegenüber (ca. 20% Arbeitslosigkeit, drohende Abwanderung von Unternehmen). Um diese Situation zu verbessern, wurde eine Anzahl von Maßnahmen durchgeführt. Unter anderem erfolgte eine Umstrukturierung der Verwaltung (Verschlankung der Verwaltung, Bündelung der Kompetenzen, Verbesserung der Kommunikation und Kooperation), die Erstellung eines Baulückenkatasters sowie ein aktiver Einfluss auf dem Grundstücksmarkt. Betriebe der öffentlichen Hand wurden auf Brachflächen verlagert, so dass die Unternehmen sich auf den freigewordenen Flächen räumlich ausdehnen konnten. Letzteres wurde unter dem Begriff „Industriekarussell“ eingeführt, um möglichen negativen Assoziationen mit dem Wort „Brachflächen“ auch in der Wortwahl offensiv entgegenzutreten. Mit Hilfe der Städtebauförderung von Baden-Württemberg sowie der Gründung einer kommunalen Grundstücksgesellschaft hat die kommunale Verwaltung aktiv die Verlagerung von zukunftsfähigen Betrieben gefördert und konnte auf diese Weise eine Abwanderung verhindern. Im Ergebnis sank die Arbeitslosigkeit, während die Einwohnerzahl und das Einkommen der Stadt anstieg.

Kommunale Modelle für Prognosen und Trendanalysen wurden von Herrn [Thomas Lennertz](#) (Bahnflächen-Entwicklungsgesellschaft NRW mbH) präsentiert. Als Basis für ein optimales Flächenmanagement haben Datengrundlagen und Informationssysteme eine besondere Bedeutung. Dies gilt ebenso für Kommunen wie für Investoren, Planer oder Banken. Bislang sind die Daten jedoch aufgrund der unterschiedlichen Erhebungsmethoden häufig nicht miteinander vergleichbar. Dies erschwert eine für alle Seiten zufriedenstellende Kosten-Nutzenanalyse und verringert die Transparenz der Datenerhebung sowie die Verlässlichkeit der zu erwartenden Kosten und Risiken, die alle beteiligten Akteure eingehen. Gleichzeitig wird ein reibungsloser Ablauf in der Planung erschwert. Weiterhin wurde auf die Vorteile für regionale Kooperationen hingewiesen. Möglich wäre eine Veräußerung von Grundstücken oberhalb des Spiegelwertes in Gebieten mit hoher Nachfrage und eine Veräußerung unterhalb des Spiegelwertes in strukturschwachen Gebieten. Risiken, Kosten und Gewinne könnten auf diese Weise auf die gesamte Region verteilt werden.

Herr [Prof. Jens-Uwe Fischer](#) (Deutsche Bahn AG) stellte die Flächeninanspruchnahme in den Kontext der zukünftigen Entwicklung der Verkehrssysteme, u.a. der zukünftige Ausbau des transeuropäischen Verkehrsnetzes, welches nicht nur einen Einfluss auf die nationale sondern auch auf die regionale und kommunale Verkehrsinfrastruktur sowie die Stadtplanung haben wird. Neben der Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur wurde auch die Suburbanisierung angesprochen. Nötig sei hier, die Infrastrukturvorhaltekosten der Kommunen zu minimieren, um die indirekte Förderung der Flächeninanspruchnahme auf der Grünen Wiese abzubauen.

Von Frau [Dr. Barbara Reinhardt](#) (Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Dresden) wurde die Brachflächenentwicklung der **Stadt Dresden** vorgestellt. Mitte der 90er Jahre kam es nicht nur zu einer Konzentration der Bautätigkeit sondern auch des Brachfallens. Nach den Industriestandorten fallen nun vermehrt Flächen brach, die z.B. vom Dienstleistungsgewerbe genutzt worden sind. Neben einem hohen Anteil an Brachen hat sich in den letzten Jahren auch der Leerstand durch die starke Abwanderung der Bevölkerung verschärft. Der Leerstand umfasst dabei nicht nur Wohnungen, sondern auch Büros, Kindergärten und Schulen. Für die kommunale Verwaltung bedeuten diese Entwicklungen hohe Kosten für die Aufrechterhaltung der Infrastruktur sowie für eventuelle Vorleistungen für die Revitalisierung von Flächen. Es wurde darauf hingewiesen, dass die finanzielle Situation der Kommunen den zukünftigen Spielraum für Vorleistungen, wie u.a. Altlastenfreistellung, Abbruch, Baureifmachung, zunehmend einschränkt. Betont wurde, dass die Problematik der Flächeninanspruchnahme und des Flächenrecyclings grundlegend anderen Bedingungen in den strukturschwachen Regionen unterworfen ist, als in wirtschaftlich starken oder Wachstumsregionen.

Diskussion

Eine Anzahl von Diskussionspunkten wurde während der Veranstaltung wiederholt angerissen und in unterschiedlichen Zusammenhängen diskutiert. Hierzu gehören:

Instrumenten-Mix: Welchen Raum bzw. welches Gewicht sollten zukünftig ordnungsrechtliche, planerische und ökonomische Instrumente zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur qualitativen Steuerung der Flächeninanspruchnahme erhalten?

Kommunale Planungshoheit: Häufig und kontrovers diskutiert wurde die Frage, in wie weit die kommunale Planungshoheit zu Lasten einer stärkeren Regionalplanung bzw. Landesplanung eingeschränkt werden sollte. Festgestellt wurde, dass die interkommunale Konkurrenz oftmals dem Ziel der Flächenreduzierung entgegensteht. Insofern wird mit einer Stärkung der Regionalplanung sowie einer Stärkung und Erweiterung des fachlichen Kompetenzbereiches die Hoffnung verbunden, die Konkurrenzsituation der Kommunen zu mildern und eine interkommunale Kooperation zu fördern. Als positives Beispiel wurden die bereits bestehenden regionalen Gewerbeflächenpools aufgeführt.

Strukturelle Disparitäten: Bei der Diskussion um die geeigneten Instrumente zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme wurde hervorgehoben, dass bei der zukünftigen Erforschung zur Effizienz und Wirkungsweise die kommunalen bzw. regionalen Rahmenbedingungen stärker berücksichtigt werden müssen. Hingewiesen wurde auf die signifikanten Unterschiede zwischen den Bundesländern – sowohl in Bezug auf die Ost-West-Disparitäten als auch die Nord-Süd-Disparitäten. Neben den landesweiten Disparitäten sollten aber auch regionale Differenzierungen sowie die bisherigen und zukünftigen Entwicklungen von Kommunen mehr beachtet werden. Hingewiesen wurde auf wachsende und schrumpfende Kommunen und „atmende Städte“. Um bevorstehende Strukturbrüche effektiver zu managen, sollten diese Entwicklungen in Zukunft auch bei der Planung stärker Berücksichtigung finden.

Visionen für Politik und Forschung - Ergebnisse der Arbeitsgruppen

Auf der Grundlage der Diskussionen des ersten Tages wurden thematische Schwerpunkte identifiziert und drei Arbeitsgruppen gebildet. Aufgabe und Ziel der jeweiligen Arbeitsgruppe war es, bestehende Missstände zu analysieren sowie Empfehlungen und Anregungen für die Politik und den weiteren Forschungsbedarf zu erarbeiten.

Die **erste Arbeitsgruppe „Problemdimension – strukturschwache Regionen“⁵** wurde von Herrn Prof. Stephan Tomerius (Fachhochschule Trier) moderiert. Die Ergebnisse der Arbeitsgruppe wurden von Frau Dr. Barbara Reinhardt (Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Dresden) dem Plenum vorgestellt. Die Moderation der **zweiten Arbeitsgruppe „Regionale und Kommunale Dimension“** wurde von Herrn Prof. Herbert Klapperich (CiF e.V., Kompetenzzentrum für integriertes Flächenrecycling) übernommen, Herr Peter Jung-Teltschik (Stadtverwaltung Bad Wildbad, Stadtbauamt) präsentierte die Ergebnisse dem Plenum. Die **dritte Arbeitsgruppe „Ökonomische Dimension“** wurde von Herrn Prof. Christian Juckenack (Fachhochschule Nordhausen) moderiert. Die Ergebnisse wurden von Herrn Dr. Uwe Ferber (Projektgruppe Stadt und Entwicklung) vorgetragen.

Die Ergebnisse der Arbeitsgruppen wiesen vielfach Überschneidungen sowohl hinsichtlich der Problemlagen als auch bei den Empfehlungen und Anregungen für die Politik und den Forschungsbedarf auf. Um Redundanzen zu vermeiden, wurden die Ergebnisse deshalb nicht separat für die drei Arbeitsgruppen dargestellt, sondern unterschiedlichen Problembe reichen zugeordnet. Sie werden im Folgenden beschrieben. In Klammern sind die zuständigen (Verwaltungs-) Ebenen aufgeführt, die von den Teilnehmern als Hauptverantwortliche für die Bearbeitung und Umsetzung der Vorschläge benannt worden sind.

Ökonomische Instrumente

Im Bereich der ökonomischen Instrumente stand vor allen das Steuerrecht im Mittelpunkt der Diskussion. Weiterhin wurde mehrmals auf die Risiken durch Basel II und IAS (International Accounting Standards) hingewiesen, da diese eine erweiterte Offenlegung der Unternehmen einfordern, u.a. durch die Forderung, dass Immobilienbesitz einer jährlichen Neubewertung unterliegen muss. Die Europäische Richtlinie wird voraussichtlich 2005 verabschiedet und muss dann bis Anfang 2007 in nationales Recht umgesetzt werden. Folgende Empfehlungen wurden als Optionen für ein effizienteres Flächenmanagement und einer Reduzierung der Flächenanspruchnahme formuliert:

Reduzierung bzw. Abschaffung der **Eigenheimzulage**, Ausrichtung der **Städte- und Wohnungsbauförderung** auf den Bestand (Bund);

Reduzierung bzw. Abschaffung der **Entfernungspauschale** (Bund);

Erhöhung der **Infrastrukturabgaben** bei ungenutzten bzw. minderwertig genutzten Flächen. Damit soll ein Anreiz für Eigentümer brachliegender Grundstücke geschaffen werden, diese wieder zu nutzen oder sie durch Verkauf einer optimierten **Flächenkreislaufwirtschaft** zuzuführen (Bund);

Regionalisierung der Gewerbesteuer zur Minimierung der interkommunalen Konkurrenz (Bund);

Reformierung der **Grundsteuer** und der **Grunderwerbssteuer** (Bund);

Einführung von zusätzlichen **steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten** für die **Sanierung von Altbauten** im Innenstadtbereich (Bund);

Einführung einer Neuversiegelungs- oder Besiedelungssteuer (Flächennutzungssteuer, Bauland- oder Spekulationssteuer) (Bund);

Einführung **handelbarer Flächenausweisungsrechte** bzw. von **Flächenpools**. Ausarbeitung eines Rahmengesetzes (Bund);

Verstärkte Umsetzung regionaler Gewerbeflächenpools mit dem Ziel, die interkommunale Kooperation zu verstärken. Für den Investor ist es damit einerseits von Vorteil, dass er sich nur an einen Ansprechpartner wenden muss, andererseits verliert er die Möglichkeit, die Kommunen gegeneinander auszuspielen (Land, Region, Kommune);

Berücksichtigung des Brachflächenbestands und der durch Flächenrecycling bedingten Aufwendungen und Erlöse bei der Bemessung und Regelung des **Kommunalen Finanzausgleichs** (Bund, Land);

Schaffung eines Nationalen Kreditprogramms für Flächenrecycling (Bund);

Einrichtung von **Öko-Konten**⁶ für die Wiedernutzbarmachung von Flächen (Bund, Land);

Kommune als „Grundstücksmakler“: Diskutiert wurde der Vorschlag, dass Kommunen Grundstücke im Innenstadtbereich verkaufen und mit den erzielten Erlösen Brachflächen im Außenbereich aufzukaufen. Diese werden auf dem Markt zur Pacht angeboten. Der Anreiz für die Investoren besteht neben langjährigen sicheren Mietverträgen vor allem darin, dass das Risiko bei der öffentlichen Hand verbleibt (Kommune).

Landesentwicklung, Regionalplanung versus kommunale Planungshoheit

Als Defizite für den Bereich Landesentwicklung, Regionalplanung und kommunale Planungshoheit wurde die starke interkommunale Konkurrenz sowie die Schwäche der Regio-

⁵ Um den Problembereich „Strukturschwache Regionen“ einzugrenzen und eine eindeutige Begriffsbestimmung für die nachfolgende Diskussion festzulegen, wurde in der ersten Arbeitsgruppe zu Beginn der Diskussion eine Definition erarbeitet. Nach dieser sind strukturschwache Räume durch hohe Arbeitslosigkeit, sinkende Bevölkerungsdichte und Abwanderung von Unternehmen gekennzeichnet. Hieraus resultiert eine steigende Anzahl von Brachflächen und damit einhergehend ein Überhang an Angebot an Fläche bei zeitgleich mangelnder Nachfrage. Die Konsequenz ist eine geringe Wertschätzung des Gutes „Fläche“.

Diskutiert wurde auch die Definition von **Brachflächen** und welche Flächen unter diesem Begriff zusammengefasst werden sollten. Insbesondere könnten unter Brachen nicht nur ungenutzte sondern auch unternutzte Standorte zusammengefasst werden. Weiterhin wurde vorgeschlagen, Brachflächen in marktfähige und nicht-marktfähige Grundstücke zu unterscheiden, da hierfür unterschiedliche Instrumente und Maßnahmen in Betracht kommen. Fördermittel sollten vor allem für die nicht-marktfähigen Brachen zur Verfügung gestellt werden. Um eine klare Diskussion hierüber führen zu können, sollte der Begriff einheitlich definiert und verstanden werden.

⁶ Nach dem „Ökokonto-Modell“ können Flächen und Maßnahmen in ein Ökokonto auf der Habenseite eingestellt und im konkreten Eingriffsfall abgebucht werden. Durch die Einrichtung von „Ökokonten“ besteht die Möglichkeit, Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. deren Ausgleich zeitlich und räumlich zu entkoppeln und damit eine sinnvolle Gesamtkonzeption von Eingriff und Ausgleich zu realisieren.

nal- und Raumplanung in der Umsetzung gesetzlicher Regelungen als besonders bedeutend hervorgehoben. Folgende Empfehlungen wurden erarbeitet:

Stärkung der Regionalplanung mit dem Ziel, die Landesentwicklung und die Regionalplanung hinsichtlich des Flächenmanagements zu stärken sowie die interkommunale Konkurrenz zu schwächen (Bund, Land);

Verstärkung der Steuerungsfunktion der **Bauleitplanung** im Hinblick auf die Entwicklungspotenziale im Bestand, z.B. durch **gesetzliche Begründungspflichten** (Bund);

- Untersuchungen zur Praktikabilität von **Kontingentierungen** von **Flächenausweisungsrechten** (Forschung);

Integration des **Flächenrecyclings** in die **Landesplanung** (Bund, Land).

Erweiterung der Handlungsmöglichkeiten der Kommunen

Im Mittelpunkt der Diskussion stand das Gemeindewirtschaftsrecht und das Kommunalrecht, welches in seiner bisherigen Form als zu einschränkend beurteilt wurde, um den Kommunen ein optimiertes Flächenmanagement zu ermöglichen. Festgestellt wurde, dass der Immobilienmarkt bislang für die Kommunen nur unzureichend zugänglich ist. Diskutiert wurde auch über eine Optimierung der Verwaltungsstrukturen, um den Austausch an Informationen sowie Arbeitsabläufe effizienter und effektiver zu gestalten. Hinsichtlich der kommunalen Handlungsmöglichkeiten und Verwaltungsstrukturen wurden folgende Empfehlungen gegeben:

- Überprüfung des **Kommunalrechts** sowie des **Gemeindewirtschaftsrechts** mit der Zielsetzung, eine effektivere Gestaltung und ein nachhaltigeres Flächenmanagement der Kommunen zu ermöglichen (Bund, Land);
- Abbau etwaiger kommunalwirtschaftsrechtlicher Hemmnisse für kommunale Wohnungsbau- und Entwicklungsunternehmen, die sich auf dem Gebiet der Immobilienwirtschaft/des Flächenrecyclings engagieren wollen (Land);
- Stärkung der **Vorfinanzierungsmöglichkeiten** der Kommunen, u.a. durch eine Reformierung des Kommunalen Finanzausgleichs (Bund, Land).
- Optimierung der **Verwaltungsstrukturen**: Diskutiert wurde über die Möglichkeiten einer Umstrukturierung der Verwaltung, die Bündelung von Kompetenzen sowie neue Organisationsformen. Die wirtschaftlichen Handlungsansätze der Kommunen sollten unterstützt werden, auch durch die Etablierung selbstständiger privater Rechtsformen (Eigengesellschaften). Gefordert wurde, dass die Kommunen aktiver in den Grundstücksmarkt eingreifen und als „Makler“ auftreten sollten. Als beispielhaftes Vorbild hierfür wurden Bremen und Bretten aufgeführt. Die kommunale Verwaltung in Bretten hat eine **stadteigene Grundstücksgesellschaft** gegründet und damit präventiv in das Flächenmanagement eingegriffen (Land, Kommune);
- Verbesserung der **Informationsgrundlage**, Einführung und Pflege von **Datenbanken** (z. B. als „Brachflächenkataster“) sowie verbesserte Aufbereitung von Informationen. Dies wurde als Grundlage für ein effizientes kommunales Flächenmanagement angesehen. Die Kommunen sollten bei der Einführung von Datenbanken nicht auf ein bestimmtes System verpflichtet werden. Von wesentlicher Bedeutung ist jedoch die Anwendung von gemeinsamen Indikatoren/Kriterien, um einen reibungslosen Datenaustausch zu gewährleisten (Bund, Land, Kommune)

Grüne Wiese versus Brachfläche

Im Mittelpunkt der Diskussion standen die bestehenden Rahmenbedingungen, welche bislang die Flächeninanspruchnahme auf der Grünen Wiese im Gegensatz zur Wiedernutzung von Brachflächen oder Altbauden fördern. Der Marktpreis ist unter den jetzigen Rahmenbedingungen nur in prosperierenden Regionen in der Lage, den Grundstücksmarkt zu regulie-

ren. In strukturschwachen Regionen können dagegen keine Investoren für Brachflächen gewonnen werden, da der Preis nur einer von vielen Faktoren bei der Investitionsentscheidung darstellt. Dazu wurde exemplarisch für Ostdeutschland die Situation im Landkreis Nordhausen in Thüringen aufgeführt. Betont wurde in diesem Zusammenhang auch, dass der Spielraum der Kommunen, Vorleistungen (z.B. Altlastenfreistellung, Abbruch, Baureifmachung) zu erbringen, aufgrund der finanziellen Situation der Kommunen zunehmend abnehmen wird. Vor diesem Hintergrund stand die Frage im Mittelpunkt, mit welchen Mitteln **Brachflächen marktfähig** gemacht werden können. Folgende Empfehlungen wurden ausgearbeitet:

Dringend notwendig ist eine Anpassung des Marktwertes zwischen Freifläche und Brachfläche, welches nur durch veränderte Rahmenbedingungen erreicht werden kann. Der Marktwert der Freifläche sollte sich dahingehend entwickeln, dass die Ausweisung und Nutzung von neuem Bauland teurer ist als die Revitalisierung von Brachflächen. Kontrovers diskutiert wurde jedoch die Frage, ob die **Grüne Wiese verteuert** oder die **Brachflächen attraktiver** gemacht werden sollten und welche Instrumente dafür am besten geeignet sind (ordnungsrechtliche, ökonomische, freiwillige Vereinbarungen, u.a.) (Bund, Land);

Als primär notwendig wurde eine erhöhte **Transparenz** der **Kosten** und **Verwaltungsabläufe** angesehen. Als besonders problematisch wurde das bislang unkalkulierbare Restrisiko für den Investor hervorgehoben (Kommune);

Neben der höheren Kostentransparenz wurde auch das bislang sehr negativ geprägte **Image** der Brachflächen diskutiert. Dringend erforderlich ist eine Aufwertung des Image. Dazu gehört u.a. eine begriffliche Neudeinition von Brachflächen und Altlasten mit dem Ziel, diese stärker in den normalen Liegenschafts- und Grundstücksmarkt einzugliedern (Bund, Land, Kommune);

Für die Darstellung der Vor- und Nachteile von Brachen versus Grüner Wiese mangelt es an grundlegenden **Informationen zu den Kostenbilanzen**. Zudem werden die Kosten häufig je nach Interessenslage – Region, Kommune, Investor – unterschiedlich kalkuliert, so dass eine Vergleichbarkeit nicht gewährleistet ist. Notwendig ist daher eine Einigung, wie ein Marktpreis ermittelt werden kann, der Kosten und Nutzen realistisch widerspiegelt. Insbesondere sollten also auch die externen Kosten mit kalkuliert und in der Gesamtrechnung berücksichtigt werden (Forschung);

Die ausgeprägte **interkommunale Konkurrenz** verhindert eine Verteuerung der Freifläche. Externe Kosten, wie u.a. der Ausbau der Infrastruktur (Verkehr, öffentliche Einrichtungen, u.a.) werden häufig unzureichend berücksichtigt. Folge ist eine unausgewogene und nicht dem Bedarf angepasste Konzentration und Verteilung von Gewerbeblächen wie auch der Brachen. Die **indirekte Förderung der Grünen Wiese** durch die ungenügende Internalisierung externer Kosten, sollte abgeschafft werden (EU, Bund, Land);

Hervorgehoben wurde die Problematik der oft langen **Offenhaltung der Brachflächen**. In diesem Zusammenhang wurde die Einführung einer **Infrastrukturbabgabe** für Brachflächen diskutiert (Bund);

Vielfach diskutiert wurden auch **Interessenskonflikte** bei der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen innerhalb der Kommunen. Die Entflechtung von Wohnen und Gewerbe hat sich weitestgehend etabliert. Für Gewerbebetriebe, die eine Brachfläche in der Kommune nutzen möchten, sind die potentiellen Nachbarschaftskonflikte ein zu hohes Risiko. **Gewerbeschutz** steht hier gegen **Nachbarschaftsschutz**. Die Zielerreichung bezüglich der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ist vor diesem Hintergrund sehr komplex. Bei einer verstärkten Förderung für die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und damit einer Stärkung des Gewerbes, kann mit einer erhöhten Abwanderung aus diesen Gebieten und damit einer stärkeren Ansiedlung von Wohnsiedlungen im Außenbereich gerechnet werden. Umgekehrt wandert bei hohem Nachbarschaftsschutz das Gewerbe in die Randbereiche (Bund, Land, Kommune);

Ein weiterer Interessenskonflikt wurde zwischen **Naturschutz** und **Wiedernutzbarmachung** herausgearbeitet, der ebenfalls eine Flächenkreislaufwirtschaft behindern kann: Flächen, auf

denen sich schützenswerte Arten angesiedelt haben, dürfen nicht mehr genutzt werden, außer wenn Ausgleichsmaßnahmen oder -zahlungen erfolgen. Als eine Lösungsmöglichkeit wird die gesetzliche Einführung von „temporären Naturschutzgebieten“ vorgeschlagen (Bund);

Zwischen Nutzung von Brachen

Zwischen nutzungen von Brachen haben sich häufig als sinnvoll erwiesen, sie werden bislang bei den Vergabekriterien für Strukturförderung jedoch nicht berücksichtigt. Neben den finanziellen Engpassen ergeben sich zudem häufig Interessenskonflikte, u.a. zwischen Naturschutz und Bauplanung. Hieraus ergaben sich die folgenden Empfehlungen:

- Aufnahme der **Zwischen Nutzung** in den Förderkatalog (EU, Bund, Land);
- Entwicklung von Lösungsmöglichkeiten, um mögliche Konflikte zwischen Grundstückseigentümern und Zwischen nutzern zu lösen (Bund, Land, Kommune);
- Einführung der Möglichkeit, „**Temporäre Naturschutzgebiete**“ einzurichten (Bundesnaturschutzgesetz, Baugesetzbuch): Analog zu kommunalen Baumschutzverordnungen sollen damit Grundstückseigentümer die Möglichkeit erhalten, bei einer Naturschutzbehörde Flächen anzumelden, die der Natur solange überlassen werden sollen, bis sie einer neuen Nutzung zugeführt werden (Bund, Land).

Brach- und Leerstandsproblematik und das Bau-, Planungs- und Umweltrecht

Die stetige Zunahme der Brachen und Leerstände sowie das Überangebot an Flächen in allen Funktionsbereichen bis hin zu einer partiellen Monostruktur - insbesondere in den strukturschwachen Regionen - standen im Mittelpunkt der Diskussion um die Beziehungen zwischen Brach- und Leerstandsproblematik und dem Bau- und Planungsrecht. Folgende Handlungsempfehlungen wurden ausgearbeitet:

- Überprüfung der Möglichkeiten, die **Brach- und Leerstandsproblematik** stärker in das **Bau- und Planungsrecht** einzuarbeiten (Bund);
- Änderung des Baugesetzbuches mit dem Ziel, eine **Nachweispflicht** für die **Planungsbehörde** bei Bauvorhaben zu verankern. Damit sollen diese verpflichtet werden (z. B. nach dem Vorbild von Großbritannien), nachzuweisen, ob Baumaßnahmen auf vorhandenen Brachen bzw. Alt bauten möglich sind. Nur wenn dies nicht zu realisieren ist, ist eine weitere Entwicklung auf bislang unerschlossenen Flächen möglich (Bund);
- Gleichzeitig sollten **Planungsbehörden** zu einer **Vorlagepflicht** über die Quantität und Qualität der Brachen verpflichtet werden. Die Vorlagepflicht könnte u.a. in der Bereitstellung und Aktualisierung eines Baulücken katalogs, einer Brachflächendatenbank oder einer regelmäßig aktualisierten Analyse der Leerstände bestehen. Es sollte ebenfalls eine laufende Pflichtaufgabe der Kommunen werden, Potentiale für die Innenentwicklung aufzuzeigen (Bund, Land);
- Änderung des **Bundesnaturschutzgesetzes**: Anerkennung von Flächenrecycling im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung, u.a. auch Ökokonten (Bund);
- Vereinfachung der **Verwaltungsabläufe**, Erhöhung der Transparenz für Investoren und Banken (Land, Kommune);
- Flächenaufbereitung (ökologische Schäden beseitigt, Bodenfunktionen wieder hergestellt) und Renaturierung von Brachflächen: Anerkennung bzw. Gutschreibung der wiederhergestellten, renaturierten Flächen als **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme** für den Naturschutz (Bund, Land);
- Im Rahmen der **Ausgleichsregelung des Naturschutzgesetzes** sollen nicht nur Tier- und Pflanzenarten sondern auch schützenswerte Böden stärker berücksichtigt werden (Bund, Land).

Haftungsrisiken bei Brachen

Minderung der Haftungsrisiken durch die Anwendung von **Ökokonten**. Anrechnung von Ö-kopunkten bei der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen (Bund, Land);

- Schaffung eines **Risikoausgleichsfonds** für die möglichen Restrisiken, die ein Investor bei der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen eingeht. Diskutiert wurde der Vorschlag, dass ein Investor bei der Erschließung von Freiflächen einen Aufschlag von ca. 1% zahlen muss. Die gezahlten Aufschläge fließen in einen Risikofond, der Investoren auf Brachflächen zu Gute kommt. Damit können die potentiellen Restrisiken auf Brachflächen verminder werden (Bund).

Rechte und Pflichten der Einzeleigentümer

- Es wurde festgestellt, dass das Prinzip „Eigentum verpflichtet“ unzureichend in dem Bewusstsein der einzelnen Grundstückseigentümer ausgeprägt ist. Dies gilt es zu verbessern. Als Vorschläge wurde die Einführung einer **Restitutionspflicht** bei Nutzungsaufgabe des **Privaten** sowie die verbesserte Durchsetzung der Bau- und Ordnungsrechte (ohne Nachteile für finanzschwache Kommunen) diskutiert (Bund, Land);
- Um die Wiedernutzbarmachung von Flächen zu fördern, wurde für den **Gewerbebereich** die Einführung einer **Pflicht zur Wiedernutzbarmachung** der Fläche im Falle der Beendigung der Nutzung diskutiert. Diese Pflicht sollte mit der Ausweisung der Baugenehmigung verknüpft werden (Bund, Land).

Vergabe der Fördermittel

Im Mittelpunkt der Kritik standen hier die **Vergabekriterien von Fördermitteln**, welche nach wie vor stärker auf die Förderung von Neubauten sowie auf die Flächeninanspruchnahme auf der Grünen Wiese als zur Restaurierung von Alt bauten oder Wiedernutzbarmachung von Brachen ausgerichtet sind. Bislang wenig Berücksichtigung bei der Entwicklung von Vergabekriterien fanden zudem die Instandhaltung und die laufenden Kosten von Alt bauten und Brachen. Weiterhin wurde die häufige Vergabe der Fördermittel nach dem Gießkanneprinzip sowie die fehlende Abstimmung der Förderprogramme kritisiert. Um diese Missstände zu beheben, wurden folgende Vorschläge gemacht:

- Schwerpunkt der Städtebauförderung sollte auf der **Reaktivierung der Kommunen** liegen und sich auf den **Bestand** innerhalb der Kommunen konzentrieren. Der Fokus sollte auf dem komplexen Stadtumbau liegen, der zukünftige Entwicklungen mit berücksichtigt (Wachstums- und Schrumpfungsprozesse). Die Vergabekriterien der Fördermittel der Europäischen Union, des Bundes (u.a. die Richtlinien für die Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur"), sowie der Bundesländer sollten dagegenüber überprüft werden. Auch das Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz sollte diesen Zielsetzungen entsprechend überarbeitet werden. Die direkte und indirekte Förderung der Grünen Wiese sollte ganz eingestellt werden (EU, Bund, Land);
- Neben der Fokussierung der Fördermittel auf den Innenstadtbereich sollten Fördermittel auch gezielt zur **Umwandlung von Brachen** verwendet werden. Dies umschließt die Wiedernutzbarmachung bzw. die Renaturierung der Brachen sowie laufende Kosten und Zwischen nutzungen (EU, Bund, Land);
- Gefordert wurde die Förderung zur **Erstellung und Pflege von Datenbanken** sowie der Aufbereitung von Informationen zum Thema Flächeninanspruchnahme insbesondere in strukturschwachen Regionen und kleinen bis mittleren Kommunen (EU, Bund, Land);
- Empfohlen wurde die Förderung von sehr komplexen, schwierigen und teuren **Planungen** auf Brachflächen, die z. B. aufgrund von Altlasten nur schwer einer Wiedernutzbarmachung zugeführt werden können und schon allein aufgrund hoher Planungskosten in der Regel nicht angegangen werden (EU, Bund, Land);

- Neben einer veränderten Schwerpunktsetzung bei den **Vergabekriterien der Fördermittel**, wurde auch der Abbau von bürokratischen Hemmnissen auf allen administrativen Ebenen empfohlen, vor allem in Bezug auf Antrags- und Berichtswesen. Auch die Zuständigkeiten bei der Förderung sollten zukünftig mehr gebündelt werden (EU, Bund, Land);
- Überprüfung der **Kompatibilität von Förderprogrammen** von EU, Bund und Ländern (EU, Bund, Land).

Organisation, Kooperation und Kommunikation

Schwerpunkt der Kritik lag auf der Zersplitterung der Verwaltung, die einem effizienten und effektiven Flächenmanagement entgegensteht, der unzureichenden Kommunikation und Kooperation sowie der unzureichenden Abstimmung und Kompatibilität der Fördermittel. Eine Reihe von Empfehlungen zur Verbesserung dieser Defizite wurden vorgeschlagen:

- **Bündelung von Ressourcen und Kompetenzen** auf allen Handlungsebenen, u.a. Haushalts- und Fördermittelmanagement (Kommune);
- Der interkommunalen Konkurrenz sollte mit einer verstärkten **Förderung der regionalen Kooperation** entgegengesetzt werden. Gemeinsame Potentiale und Möglichkeiten, ein optimales Flächenmanagement zu betreiben, sollten verstärkt auf interkommunaler oder regionaler Ebene genutzt werden, u.a. Etablierung eines gemeinsamen Flächennutzungsplan oder durch die Einführung der handelbaren Flächenausweisungsrechte zwischen den Kommunen. Empfohlen wurde in diesem Zusammenhang auch die Stärkung der Regionen durch Städteverbünde (Land, Kommune);

Vorbesserter **Informationsaustausch** innerhalb der **öffentlichen Verwaltung** (Bund, Land, Region, Kommune) und der unterschiedlichen Zuständigkeiten (Bau, Wirtschaft, Verkehr, Umwelt etc.);

Stärkere **Einbindung der Wissenschaften in die kommunale Praxis** (Sachverständ für Kommunikation/Moderationsprozesse/Datenbanken). Forschungsergebnisse sollten vermehrt in die Praxis transferiert werden und in den Kommunen auf die Praxistauglichkeit im Vollzug geprüft werden. Eine Rückkopplung zwischen Kommunen und Wissenschaft ist dafür wesentlich. Insgesamt sollte der Austausch zwischen der Wissenschaft und der Verwaltung, insbesondere der Kommunen, verbessert werden (Kommune, Wissenschaft);

Verbesserung der **Kommunikation** zwischen der **Kommune** und dem **Investor** (Kommune);

- Vermehrte **Kooperation mit Privatunternehmen**, insbesondere Immobilienwirtschaft, Banken (vor allem der Bausparkassen) und Versicherungsgesellschaften, bei zukünftigen Veranstaltungen sowie deren Einbeziehung in Bündnissen zum Flächenrecycling (Bund, Land, Kommune).

Aufbereitung und Zugang von Informationen

Als generelles und schwerwiegendes Defizit wurde das mangelnde Bewusstsein der Öffentlichkeit zur Problematik des Flächenverbrauches sowie der mangelhafte Austausch an Informationen festgestellt. Nötig seien vielfältige Maßnahmen, um eine Bewusstseinsänderung und einen Wertewandel in der Gesellschaft herbeizuführen. Folgende Empfehlungen wurden diskutiert:

- Koordinierung und Strukturierung von **Informationen** (z. B. via Internet) mit dem Ziel, einen Überblick über die Aktivitäten zum Flächenmanagement zu erhalten, Doppelarbeit zu vermeiden und Synergie-Effekte zu erzielen (Bund, Land);
- Erhöhter **Austausch** von sowie eine verbesserte **Darstellung von Best Practice** (Umsetzung ganzheitlicher Planungsansätze, Stärke-Schwäche Bilanzen mit dem Ziel, Potentiale zu erkennen und zu stärken) (Bund, Land);

- Verbesserte **Aufbereitung der Informationen** für die breite Öffentlichkeit (Bund, Land, Kommune);
- Erhöhung der **Zugänglichkeit der Informationen**, u.a. durch Internetforen, Veröffentlichung von kurzen, knappen und gut illustrierten Broschüren (Bund, Land);
- Einführung eines **Online-Managements** für alle Interessierten (Bund, Land, Kommune);
- **Informationskampagnen** sowie Schulungsmaßnahmen in den **Kommunen** und **Landesverwaltungen**, vor allem auf der Führungsebene (Bund, Land, Kommune);
- **Informationskampagnen** für die **Banken** im Bereich Flächenmanagement, insbesondere bezüglich der Nutzung und der Risiken von Brachen (Bund, Land, Kommune);
- **Bewusstseinsförderung bei Kindern**, Einbindung der Problematik des Flächenverbrauchs in die Lehrpläne (Bund, Land, Kommune);
- Verstärkte **Lobbyarbeit** für die Durchsetzung der planerischen, gesetzlichen sowie ökonomischen **Instrumente** zur Reduzierung des Flächenverbrauches sowie zur qualitativen Lenkung der Flächeninanspruchnahme.

Forschungsbedarf

In der Diskussion um den Forschungsbedarf wurde wiederholt die Forderung bzw. die Empfehlung geäußert, die Forschung vermehrt praxisnah, handlungs- und managementorientiert sowie nutzungs- und akteursorientiert zu gestalten. Im einzelnen wurden von den Teilnehmern folgender Forschungsbedarf identifiziert:

- Vermehrte Durchführung von **Modellvorhaben** und Identifizierung von **Best Practice**; Weiterentwicklung von Modellkonzepten der interkommunalen Zusammenarbeit;
- **Stärke-Schwäche-Bilanzierungen beim Vergleich von (Brach-)Flächen**. Dies wurde als Voraussetzung für die Entwicklung ganzheitlicher Konzepte, insbesondere in strukturschwachen Regionen, gesehen;
 - **Kostenbilanzierungen** für die Erschließung von Freiflächen auf der Grünen Wiese versus brachliegender Flächen auf kommunaler und regionaler Ebene unter Einbeziehung externer Kosten. Die Untersuchungen werden als notwendig erachtet, um die übergreifenden volkswirtschaftlichen Aspekte beim Planungsprozess stärker berücksichtigen zu können;

Gesetzesfolgenabschätzung, z.B. die Einführung einer kontinuierlichen Bodenwertbereinigung;

Überprüfung der **Rechtsinstrumentarien** und Folgenabschätzung möglicher gesetzlicher Anpassungen für ein effizientes Flächenmanagement, u.a. das BauGB, BodenGB;

Überprüfung von Effizienz und Auswirkungen bei Einführung neuer bzw. Änderung bestehender ordnungsrechtlicher, planerischer sowie ökonomischer Instrumente;

- Entwicklung neuer Konzepte für die Verteilung und **Vergabekriterien von Fördergeldern**;

Konzepte und Wirkungen von **Ökokonten** für das Flächenrecycling;

Konzepte und Wirkungen der Instrumente des **Flächenhandels** oder der **Flächenpools**;

- Überprüfung von Wirkung und Effizienz von **Abgaben nach Boden-Wert-Bilanz**;

Entwicklung eines **Indikatorensets** für die Landes- und Regionalplanungsebenen, um eine konsequenteren Umsetzung der Instrumente zu kontrollieren;

Durchführung von Modellvorhaben zur **Informationsvermittlung**;

Erforschung der Möglichkeiten für **Public-Private-Partnerships** zur Optimierung der Flächenkreislaufwirtschaft sowie der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen;

Forschung zu neuen **Organisationsformen** in der Verwaltung, um das Flächenmanagement zu optimieren;

Weiterentwicklung und Optimierung von **Sanierungstechniken**.

Fazit

Im Auftrag des Umweltbundesamtes und in Kooperation mit der UBA/BMBF Kontakt- und Anlaufstelle Umwelt und Nachhaltigkeit sowie dem BMBF-Projekträger Jülich fand am 9. bis 10. Februar 2004 ein Fachgespräch zu dem Thema „Kommunales Flächenressourcenmanagement – Visionen für Politik und Forschung“ im Umweltbundesamt statt. Ecologic, das Institut für Internationale und Europäische Umweltpolitik, übernahm die Moderation und die Dokumentation der Ergebnisse.

Das Ziel der Veranstaltung „Kommunales Flächenressourcenmanagement – Visionen für Politik und Forschung“ bestand darin, über die Aktivitäten des Bundes, der Bundesländer sowie der Kommunen in Deutschland zu informieren sowie Erfahrungen, Standpunkte und Vorstellungen über die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auszutauschen. Das komplexe Themenfeld Flächenmanagement und Flächenrecycling wurde aus verschiedenen Perspektiven beleuchtet. Im Rahmen von Arbeitsgruppen wurden die bestehenden Missstände analysiert sowie Empfehlungen und Anregungen für die Politik sowie für den weiteren Forschungsbedarf erarbeitet.

Damit möchte die Veranstaltung einen Beitrag für den Diskussionsprozess zur Fortschreibung der Nachhaltigkeitsstrategie sowie für eine umfassende gesamtgesellschaftliche Diskussion zu diesem bedeutenden Thema zu leisten

Im Folgenden werden die Kernaussagen der Veranstaltung zusammenfassend dargestellt:

Instrumenten-Mix und Berücksichtigung struktureller Unterschiede

Unter den heutigen Rahmenbedingungen und mit den zur Verfügung stehenden ordnungsrechtlichen und planerischen Instrumenten konnte bislang keine wesentliche Reduzierung der Flächeninanspruchnahme erreicht werden. Notwendig ist eine Überprüfung und bei Bedarf Anpassung und Ergänzung der bereits zur Verfügung stehenden Instrumente. Diskutiert wurde die Frage, wie der Instrumenten-Mix gestaltet sein sollte und welchen Raum bzw. welches Gewicht zukünftig ordnungsrechtliche, planerische und ökonomische Instrumente erhalten sollten. Eingehend untersucht werden sollte nicht nur die Eignung und Effizienz der einzelnen Instrumente sondern auch ihr Zusammenwirken und ihre Auswirkungen auf andere Instrumente. Hierzu wurde ein dringender Forschungsbedarf festgestellt.

Strukturelle Disparitäten

Bei der Diskussion um die geeigneten Instrumente zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme wurde hervorgehoben, dass die kommunalen bzw. regionalen Rahmenbedingungen stärker berücksichtigt werden müssen. Hingewiesen wurde auf die signifikanten Unterschiede zwischen den Bundesländern (Ost-West- sowie Nord-Süd-Gefälle), den Regionen sowie den Kommunen (Verdichtungsraum versus ländlicher Raum, wachsende versus schrumpfende Kommunen). Je nach struktureller Ausprägung einer Region bzw. einer Kommune ist auch die Wirkungsweise der Instrumente unterschiedlich ausgeprägt. Diese Faktoren müssen bei der Forschung zur Eignung und Effizienz der einzelnen Instrumente mit betrachtet werden.

Kommunale Planungshoheit versus Regionalisierung

Unter den heutigen Rahmenbedingungen, insbesondere der stark ausgeprägten kommunalen Konkurrenz, sind die Kommunen nur ungenügend in der Lage, die Problematik der Flä-

cheninanspruchnahme zu bewältigen. Diskutiert wurde, in wie weit und in welcher Form die kommunale Planungshoheit zu Gunsten einer stärkeren Regionalplanung eingeschränkt werden sollte. In diesem Zusammenhang wurde auch die Frage der Festlegung quantitativer Ziele auf regionaler Ebene erörtert. Als positives Beispiel für die Regionalisierung wurden die bereits bestehenden regionalen kommunalen Kooperationen, wie u.a. die Gewerbeleichenpools, und die Führung gemeinsamer Flächennutzungspläne aufgeführt. Die positiven Erfahrungen sollten einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Erweiterung der wirtschaftlichen Handlungsansätze der Kommunen

Das Gemeindewirtschaftsrecht und das Kommunalrecht in seiner bisherigen Form schränkt die Kommunen so sehr in ihren Handlungsspielräumen ein. Diskutiert wurde die Einführung selbständiger privater Rechtsformen (Eigengesellschaften und kommunale Gesellschaften) in die kommunale Verwaltung, um es den Kommunen zu ermöglichen, aktiver in den Grundstücksmarkt einzutreten. Als beispielhaftes Vorbild wurde Bretten aufgeführt. Hier hat die kommunale Verwaltung eine stadteigene Grundstücksgesellschaft gegründet und konnte damit präventiv in das Flächenmanagement eingreifen.

Grüne Wiese versus Brachflächen

Die bestehenden Rahmenbedingungen fördern die Flächeninanspruchnahme auf der Grünen Wiese im Gegensatz zur Neunutzung von Brachflächen oder Altbauden. Als dringend notwendig erachtet wurde eine Anpassung des Marktwertes zwischen der Freifläche und der Brachfläche. Kontrovers diskutiert wurde jedoch die Frage, ob die Grüne Wiese verteuert oder die Brachflächen attraktiver gemacht werden sollten und welche Instrumente dafür am besten geeignet sind (ordnungsrechtliche, ökonomische, freiwillige Vereinbarungen, u.a.). Als primär notwendig wurde eine erhöhte Transparenz der Kosten und Verwaltungsabläufe, eine Aufwertung des Image von Brachflächen und eine Eingliederung des Flächenrecyclings in den normalen Liegenschafts- und Grundstücksmarkt erachtet.

Kooperation und Kommunikation

Als ein Hauptproblem wurde die unzureichende Kommunikation und Kooperation zwischen den Verwaltungsebenen und den unterschiedlichen Disziplinen angesehen, die einem effizienten und effektiven Flächenmanagement entgegenstehen. Gefordert wurde eine Bündelung von Ressourcen und Kompetenzen auf allen Handlungsebenen. Ebenfalls als unzureichend wurde die Kommunikation und Kooperation zwischen Wissenschaft und Praxis und zwischen Verwaltung und Privatsektor bezeichnet. Ergebnisse der Forschung sollten vermehrt in der Praxis angewandt und überprüft und dann in aufbauenden Forschungsarbeiten weiter verbessert werden. Weiterhin wurde eine vermehrte Einbindung der Wirtschaft, insbesondere der Immobilienwirtschaft, der Banken (vor allen der Bausparkassen) und der Versicherungsgesellschaften, bei zukünftigen Veranstaltungen und Bündnissen gefordert.

Aufbereitung und Zugang von Informationen

Als generelles und schwerwiegendes Defizit wurde das mangelnde Bewusstsein der Öffentlichkeit zur Problematik des Flächenverbrauchs festgestellt. Nötig seien hier vielfältige Maßnahmen, um eine Bewusstseinsänderung und einen Wertewandel in der Gesellschaft herbeizuführen. Dazu gehört eine verbesserte Aufbereitung der Informationen in Form von knappen und gut illustrierten Broschüren und eine Erhöhung der Zugänglichkeit der Informationen, u.a. durch Internet-Foren. Neben der breiten Öffentlichkeitsarbeit wurde gefordert, Schulungen in Verwaltungen durchzuführen und verstärkt andere Akteure, wie u.a. die Immobilienwirtschaft, Banken und Versicherungsgesellschaften, zu informieren. Weiterhin wurde empfohlen, die Datenflüsse effizienter zu koordinieren und zu strukturieren, um einen besseren Überblick über Forschungsergebnisse und Best Practice Beispiele zu erhalten und Doppelarbeit zu vermeiden (Wissenstransfer). Forschungsergebnisse sollten einer breiten Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden (Internet-Foren).

Datengrundlagen

Informationssysteme, insbesondere Kataster, sind eine grundlegende Basis für das Erzielen eines optimalen Flächenmanagements für Kommunen ebenso wie für Investoren, Planer oder Banken. Aufgrund der unterschiedlichen Erhebungsmethoden der Kommunen, Länder, aber auch des Privatsektors sind die Daten bislang jedoch nicht vergleichbar, was zu einer Verringerung der Transparenz sowie der Verlässlichkeit der zu erwartenden Kosten und Risiken, die alle beteiligten Akteure eingehen, führt. Diskutiert wurde die Einführung von Datenbanken in allen kommunalen Verwaltungen. Dabei sollten die Kommunen nicht auf ein System verpflichtet werden. Von wesentlicher Bedeutung ist jedoch die Anwendung von gemeinsamen Indikatoren, um einen reibungslosen Datenaustausch zu gewährleisten. Damit würde auch ein Grundstein sowohl für eine Stärkung der Regionalisierung in der Planung als auch für die Anwendung regionaler Instrumente, u.a. regionale Gewerbeflächenpools und handelbare Flächenausweisungsrechte, gelegt.

Vergabe der Fördermittel

Schwerpunkt der Städtebauförderung sollte auf der Reaktivierung der Kommunen, auf den Bestand und auf den komplexen Stadtumbau liegen. Die direkte und indirekte Förderung von Neubauten sollte abgeschafft und zukünftige Entwicklungen stärker berücksichtigt werden (Wachstums- und Schrumpfungsprozesse). Gefordert wurde eine Überprüfung der Vergabekriterien für Fördermittel auf allen Ebenen. Darüber hinaus wurde der Abbau von bürokratischen Hemmnissen auf allen administrativen Ebenen, vor allem in Bezug auf Antrags- und Berichtswesen, sowie eine Überprüfung der Kompatibilität von Förderprogrammen von EU, Bund und Ländern gefordert.

Forschungsbedarf und Anforderungen an die Forschung

Forschungsbedarf wurde zu sehr unterschiedlichen Themen benannt. Der Schwerpunkt der Themen liegt in der konzeptionellen Weiterentwicklung von organisatorischen, rechtlichen und ökonomischen Maßnahmen und Instrumenten auf kommunaler und regionaler sowie auf Landes- und Bundesebene. Dabei wird es zukünftig darauf ankommen, Klarheit über die Wirksamkeit und die Auswirkungen der einzelnen Instrumente und deren Kombination zu erlangen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der unterschiedlichen kommunalen und regionalen Randbedingungen sehr differenziert zu betrachten. Für die praktische Erprobung neuer Konzepte und deren Weiterentwicklung wurden Modellvorhaben unter Einbeziehung der Kommunen sowie die Identifikation guter Praxisbeispiele (Best Practice) als wesentlich angesehen. Damit in Zusammenhang stand die Forderung, zukünftige Forschungsvorhaben vermehrt praxisnah, d.h. handlungs- und nutzungsorientiert zu gestalten. Es sollte zukünftig verstärkt Wert darauf gelegt werden, das erarbeitete Wissen und die Ergebnisse von Forschungsvorhaben praxisnah aufzubereiten und in geeigneter, leicht verständlicher Form den Akteuren des Flächenmanagements sowie der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

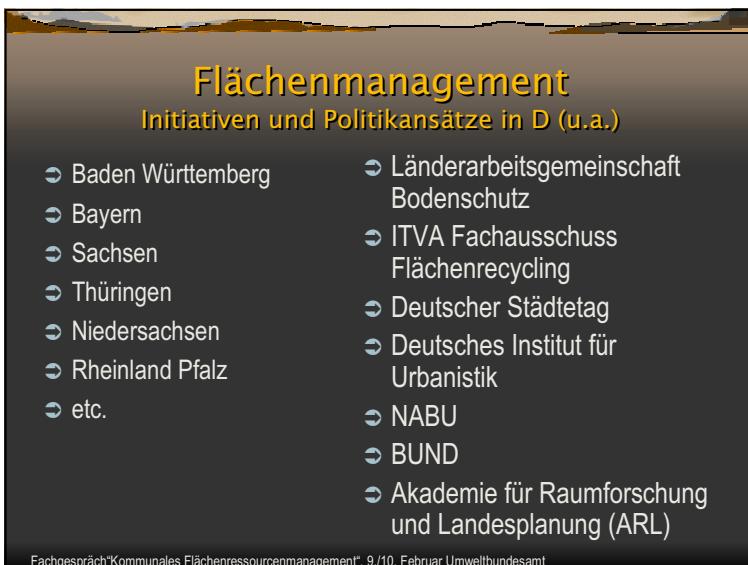
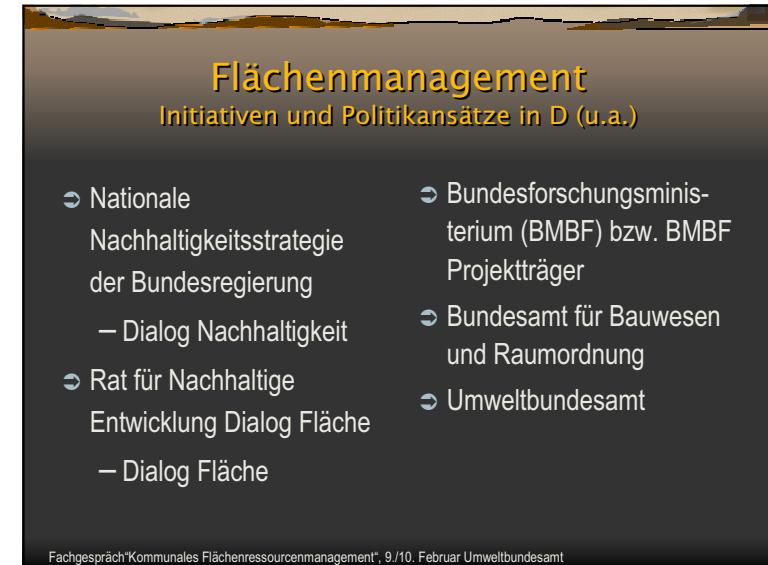
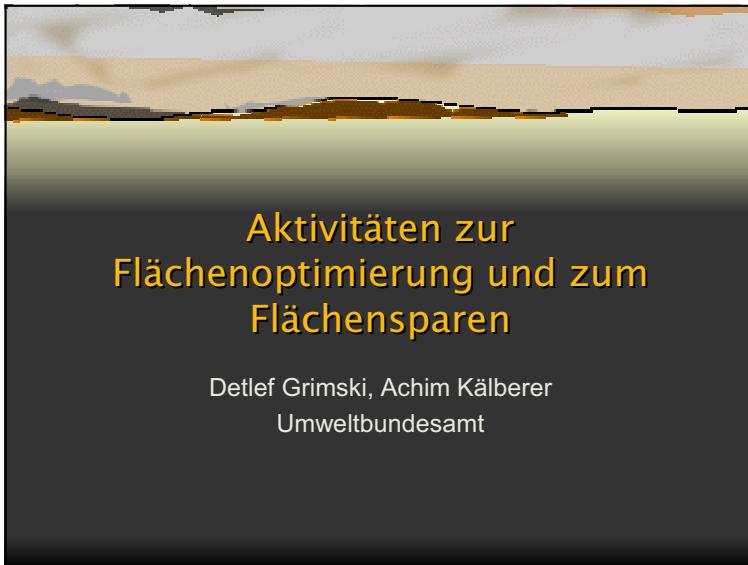


Zurück zum Inhaltsverzeichnis

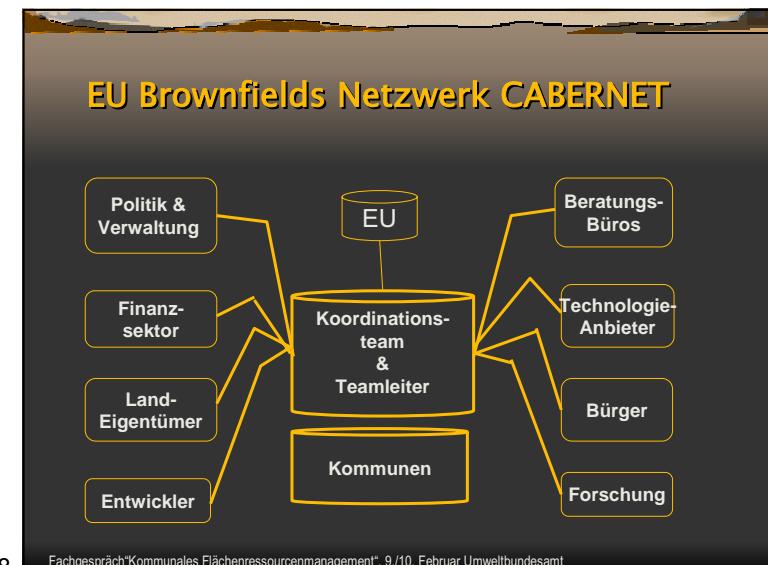
Aktivitäten zur Flächenoptimierung und zum Flächensparen in Deutschland

Detlef Grimski, Achim Kälberer,
Umweltbundesamt

Workshop
Kommunales
Flächenressourcenmanagement
Visionen für Politik und Forschung



27



28

Initiative Flächenoptimierung

Funktion

- ➲ Disziplinübergreifendes Bindeglied zwischen Wissenschaft, Politik und Praxis
- ➲ Informationstransferstelle
- ➲ „Lobby für Brachen“

Fachgespräch "Kommunales Flächenressourcenmanagement", 9./10. Februar Umweltbundesamt

Initiative Flächenoptimierung

Fachliche Inhalte

- ➲ Recht
- ➲ Wirtschaft
- ➲ Technik
- ➲ Planung
- ➲ Umweltschutz
- ➲ Management
- ➲ ...

Fachgespräch "Kommunales Flächenressourcenmanagement", 9./10. Februar Umweltbundesamt

Initiative Flächenoptimierung

Ziele

Nachhaltige Flächennutzung für Umwelt, Städtebau und Wirtschaft:

- ➲ Vorantreiben:
Reaktivierung von brownfields und greyfields
- ➲ Eindämmen:
Zersiedelung auf die „grüne Wiese“ (greenfields)
- ➲ Flächeneffizienz:
Optimale Nutzung der Ressource Fläche

Fachgespräch "Kommunales Flächenressourcenmanagement", 9./10. Februar Umweltbundesamt

Initiative Flächenoptimierung

Tätigkeitsschwerpunkte

- ➲ Informationen und Positionen sammeln für Forschung und Politik
- ➲ Interessen bündeln, gemeinsame Strategie entwickeln
- ➲ Arbeitshilfen einführen
- ➲ Durch Lobbyarbeit politische Rahmenbedingungen verbessern
- ➲ Mit Öffentlichkeitsarbeit für Flächenoptimierung werben

Fachgespräch "Kommunales Flächenressourcenmanagement", 9./10. Februar Umweltbundesamt

Initiative Flächenoptimierung

Produkte

- ➲ Positionspapiere
- ➲ Politische Stellungnahmen
- ➲ Internetangebote
- ➲ Informationsbroschüren
- ➲ Weiterbildungsangebote
- ➲ Workshops, Tagungen, Fachgespräche
- ➲ ..

Fachgespräch "Kommunales Flächenressourcenmanagement", 9./10. Februar Umweltbundesamt

Interessen bündeln, Strategien entwickeln

- Gemeinsames Positionspapier / Leitbild formulieren
- Wirkungszusammenhänge darstellen, Schwachstellen herausarbeiten
- Lösungswege und Strategie entwickeln

Fachgespräch "Kommunales Flächenressourcenmanagement", 9./10. Februar Umweltbundesamt

Grundlagenarbeit – Informationen und Positionen sammeln

- Politische Strategien und Erfahrungen austauschen
- Zentrale für Forschungsergebnisse & Praxiserfahrungen
- Forschungsbedarf aufzeigen

Fachgespräch "Kommunales Flächenressourcenmanagement", 9./10. Februar Umweltbundesamt

Flächenrecycling erleichtern – Arbeitshilfen einführen

- **Arbeitshilfen** bereitstellen
- **Pilotvorhaben** initiieren
- **Flächenpotentiale** darstellen
- **Technische Normen / Richtlinien** entwickeln
- **Kommunikation** verbessern zwischen allen Beteiligten
- **Kooperation** von Akteuren auf unterschiedlichen Verwaltungsebenen

Fachgespräch "Kommunales Flächenressourcenmanagement", 9./10. Februar Umweltbundesamt

Rahmenbedingungen schaffen – Lobbyarbeit

- **Lobbyarbeit**
- **Förderinstrumente** in Gang bringen
- Vereinfachung von Genehmigungsverfahren u. ä.
- **Vorschriften** etc. fordern
- Umsetzung konzipieren und vorantreiben
- Einführung von Instrumenten vorantreiben

Fachgespräch "Kommunales Flächenressourcenmanagement", 9./10. Februar Umweltbundesamt

Initiative Flächenoptimierung Funktion, Inhalte und Produkte

- ⇒ **Funktion**
 - Disziplinübergreifendes Bindeglied zwischen Wissenschaft, Politik und Praxis
 - Informationstransferstelle
 - Lobby für Brachen
- ⇒ **Fachliche Inhalte**
 - Recht
 - Technik
 - Wirtschaft
 - Planung
 - Management ...
- ⇒ **Ergebnisse/Produkte**
 - Positionspapiere
 - Internetangebote
 - Informationsbroschüren
 - Fachforen, Workshops, Tagungen, Fachgespräche
 - Weiterbildungsangebote

Fachgespräch "Kommunales Flächenressourcenmanagement", 9./10. Februar Umweltbundesamt

Für Flächenrecycling werben – Öffentlichkeitsarbeit

- **Instrumente** für Imageverbesserung verbreiten
- PR für Flächeneffizienz
- Angst nehmen durch Information

Fachgespräch "Kommunales Flächenressourcenmanagement", 9./10. Februar Umweltbundesamt

Aktivitäten der Bundesregierung zum Themenfeld „Reduzierung der Flächeninanspruchnahme“

Einführung in die Aktivitäten der Bundesregierung zum Themenfeld "Reduzierung der Flächeninanspruchnahme"

Uwe Taeger,
Bundesministerium für Umwelt,
Naturschutz und Reaktorsicherheit

**Workshop
Kommunales
Flächenressourcenmanagement
Visionen für Politik und Forschung**

Uwe Taeger

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit
anlässlich des Fachgesprächs „Kommunales Flächenmanagement –
Visionen für Politik und Forschung“

9. Februar 2004

im Umweltbundesamt

1. Einleitung

Das Thema Reduzierung der Flächeninanspruchnahme wird im politischen, planungspraktischen wie wissenschaftlichen Raum seit vielen Jahren diskutiert.

Zwar besteht weitgehend **Klarheit über die Ursachen und Zwänge** für die derzeitige Entwicklung der Flächeninanspruchnahme.

Die von Bund, den Ländern und v.a. den Kommunen zu finanzierende infrastrukturelle Erschließung und Unterhaltung immer neuer Siedlungs- und Verkehrsflächen nehmen die **öffentlichen Haushalte zunehmend in Anspruch**. Zugleich zeichnen sich **entscheidende Änderungen in den Entwicklungsbedingungen ab**, wie Bevölkerungsrückgang, Alterung, wirtschaftsstrukturelle Verschiebungen oder regionale sehr unterschiedliche Entwicklungstrends.

Dieses Argument erhält umso mehr Gewicht, als das heute in einer Reihe von Regionen bereits bestehende **Überangebot auf dem Wohnungsmarkt** und eine nach Prognosen des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung **langfristig sinkende gewerbliche Flächennachfrage** langfristig mit einer sinkenden Flächennachfrage zu rechnen ist.

Das führt bereits heute dazu, dass bestehende Infrastruktur in Städten und Gemeinden weniger oder z.T. sogar gar nicht mehr genutzt wird. **Gesamtwirtschaftlich aber auch für die Kommunen ist diese Entwicklung nicht effizient**.

Angesichts der **aktuellen Finanzprobleme der öffentlichen Hand** wiegen diese Kosten besonders schwer und schaffen inzwischen, wenigstens teilweise, ein Problembewusstsein.

Auf der anderen Seite bestehen allerdings Mechanismen, die die Kommunen regelrecht zwingen, weiter zu machen wie bisher. Gewerbesteuer, Einkommensteuer, Kommunaler Finanzausgleich belohnten Wachstum und Wachstum heißt auch, Bauland bereitzustellen.

Trotz einer Reihe von umsteuernden Einzelmaßnahmen gibt es bislang **keine umfassende, zwischen den verschiedenen Akteuren**, insbesondere Bund, Länder und Kommunen **abgestimmte Strategie** von Maßnahmen zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme.

2. Nationale Nachhaltigkeitsstrategie

Der **Start für einen Prozess** der Chancen hat ein solche Strategie zu entwickeln, **war die Aufnahme des Themas in die nationalen Nachhaltigkeitsstrategie (NNS)**.

Es ist ein großer **politischer Erfolg** – auch für das BMU -, dass es damit gelungen ist, **das Thema Fläche auf die politische Agenda der nächsten Jahre zu bringen**.

Insbesondere das verbindliche **Ziel** für eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme von **30 ha/Tag im Jahr 2020** festzulegen und zu beginnen, die Öffentlichkeit mit diesem für die Zukunft wichtigen Thema vertraut zu machen.

Die NNS enthält aber weit mehr. Unter den Themen

1. Freiraum ist schützen und Flächeninanspruchnahme zu reduzieren,
2. Siedlungsentwicklung an der Schnittstelle zwischen Land und Stadt ist flächenschonend steuern,
3. Siedlungsentwicklung ist im Bestand attraktiv und ökologisch gestalten,

ist eine **Vielzahl konkreter Handlungsoptionen** bereits dargestellt, z.T. sind konkrete **Instrumente** genannt, die hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme überprüft werden sollten.

Passiert ist seit der Veröffentlichung der Strategie in 2002 einiges. Die Novelle des BauGB, BNatschG, BodenschutzG, Artikelgesetz Hochwasserschutz sind Beispiele für **Fortschritte im Planungsrecht**.

Die Absenkung der Entfernungspauschale, die Angleichung der Eigenheimzulage zwischen Neu- und Altbau auf das Niveau des Altbau ist Beispiele für **ökonomische Instrumente**, wenn die Minderung des Flächenverbrauchs hier auch sicher nicht das erste Ziel der Änderungen war.

Von der **Vielzahl von Initiativen auf regionaler und kommunaler Ebene** werden einige im Verlaufe der Veranstaltung vorgestellt.

Aber der umfassende, kohärente Ansatz ist das bislang aber sicher nicht.

3. Fortschrittsbericht zur NNS

Die **Aufnahme des Themas „Verminderung der Flächeninanspruchnahme“ als Schwerpunktthema** für den Fortschrittsbericht zur NNS der bis Ende 2004 von der Bundesregierung erarbeitet wird, ist ein zentraler Schritt der weiteren Entwicklung.

Dabei haben wir **folgende wesentliche Ansätze** für die weitere Arbeit identifiziert:

- **Verbesserung des Monitoring**
- **Weiterentwicklung der Instrumente**
- **F+E-Arbeiten**
- **Intensivierung des gesellschaftlichen Dialogs**

3.1. Monitoring

Die Flächeninanspruchnahme muss in Zukunft umfassender erfasst werden.

Das **Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsflächen** ist ein - unterschiedliche Sachverhalte zusammenfassender – **Leitindikator**. Er ist im Rahmen des Systems von Schlüsselindikatoren der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie unverzichtbar.

Zur Darstellung der weiteren quantitativen und qualitativen Aspekte der Flächeninanspruchnahme, muss er durch ein **spezifisches, stärker differenziertes Monitoringsystem mit zusätzlichen Indikatoren** der Flächennutzung ergänzt werden.

Dabei ist es u.a. notwendig,

- **quantitative und qualitative Indikatoren** gleichermaßen **weiter zu entwickeln**,
- **Flächensparziele nach Nutzungsarten zu differenzieren** und
- **zusätzlich zu den bundesweiten Globalindikatoren regional differenzierte Ziele** zur Flächeninanspruchnahme zu formulieren.

Bei der Entwicklung von Indikatoren steht die Frage „Was ist eine nachhaltige Flächennutzung ?“ im Zentrum der Überlegungen.

Die Entwicklung und Nutzung von Indikatoren kann deshalb **nicht losgelöst von der Diskussion über Qualitäts- und Handlungsziele für die jeweiligen Problemfelder** geführt werden.

3.2. Instrumente

Die Erfahrungen der letzten Jahrzehnte haben deutlich gemacht, dass **das raumplanerische Instrumentarium nicht ausreicht**, den Flächenverbrauch wirksam einzudämmen.

Die **Probleme der Raumplanung** als Instrument zur Einschränkung des Flächenverbrauchs liegt in erster Linie auch darin, **dass bei den flächenrelevanten Abwägungsprozessen** der staatlichen Entscheidungsträger am Ende **fast immer wirtschaftliche und fiskalische Interessen über die Ziele der sparsamen und schonenden Flächennutzung gestellt werden**.

Eine Politik der flächenschonenden, nachhaltigen Siedlungsentwicklung muss also **neben den planerischen und rechtlichen Instrumenten die ökonomischen Instrumente zukünftig in stärkerem Maße nutzen**.

Gerade die wechselseitige Ergänzung dieser beiden Handlungsbereiche ist wichtig. Es ist **wenig konstruktiv, wenn rechtliche und planerische Maßnahmen** zur Reduzierung des Flächenverbrauchs **z.T. durch Subventionen und steuerliche Anreize** wieder **zunichte gemacht werden**.

Konkrete Umsetzungen von einzelnen Modellen sind allerdings zum jetzigen Zeitpunkt auch mit dem Fortschrittsbericht 2004 noch nicht zu erwarten.

Hier ist aus Sicht der Bundesregierung ein von allen Beteiligten also Bund, Ländern und Kommunen, **gemeinsam getragenes Konzept erforderlich**.

Die **Diskussionen um Instrumente** wie Grundsteuer, Grunderwerbsteuer, Kommunalen Finanzausgleich, Fördergrundsätze der Gemeinschaftsaufgaben, Festschreibung von Flächenausweisobergrenzen, handelbare Flächenausweisungsrechte oder Altlastenfonds oder beispielsweise die Anwendung der Ausgleichsregelung **werden durch den Fortschrittsbericht ganz sicher intensiviert**. Hier wird der Fortschrittsbericht Impulse geben.

3.3. Forschung und Entwicklung

Angesichts der knappen Mittel aber auch der komplexen Problemen sowie den häufig vorhandenen wirtschaftlich und sozial Auswirkungen der Nutzung von Instrumenten für die Reduzierung des Flächenverbrauchs, ist die **stärkere Abstimmung und Koordinierung der Arbeiten** erforderlich. Sowohl innerhalb der Bundesregierung aber auch mit Ländern und Kommunen. Herr Dr. Heidborn vom BMBF wird hierzu ausführlichere Ausführungen machen.

3.4. Gesellschaftlicher Dialog

Für die Thematik sind **vielfältige politische Fragestellungen von Bedeutung**, die die Verkehrs-, Raumordnungs-, Städtebau- und Wohnungsbaupolitik wie die Natur- und Bodenschutzpolitik, Agrar-, Sozial-, Frauen-, Familien-, Innen- und Finanzpolitik gleichermaßen betreffen.

Das heißt auch, dass die durch die zunehmende Flächeninanspruchnahme verursachten **ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Probleme** müssen stärker als bisher **in die öffentliche Diskussion** gebracht werden. Gerade auch in ihrer Verknüpfung (Stichwort „Nachhaltige Entwicklung“).

Dabei muss uns bewusst sein, dass **Flächenverbrauch wenig spektakulär für den Bürger** verläuft. Andere Umweltprobleme kommunizieren sich z.T. selbst, Fischsterben, Badeverbote, Chemieunfälle schrecken Bürger auf. Schleichender Flächenverbrauch, wird kaum wahrgenommen oder hingenommen.

D.h. es wird **Zeit erforderlich** sein, ein Umdenken zu erzeugen. Eine Diskussion über Konsumtionsmuster ist erforderlich.

D.h. auch, wir müssen über **passende Kommunikationsmethoden** nachdenken.

Ohne gesellschaftliche Akzeptanz sind keine wesentlichen Fortschritte möglich.

3.4. Arbeitsweise bei der Erarbeitung des Fortschrittsberichts

Der Prozess der Erarbeitung des Fortschrittsberichts wird geleitet vom Staatssekretärausschuss „Nachhaltige Entwicklung“.

Dieser hat einen Auftrag an das BMVBW zur Erarbeitung eines Textentwurfes für das Kapitel im Fortschrittsbericht gegeben.

Dort wurde eine Projektgruppe (BK, BMVBW, BMF, BMWA, BMVEL, BMBF, BMVg) unter Federführung BMVBW ins Leben gerufen.

Diese erarbeitet derzeit ein **erster Entwurf auf Arbeitsebene im BMVBW, der voraussichtlich Mitte des Februar 2004** fertig sein wird.

Parallel zu diesen Arbeiten in der Bundesregierung hat der Staatssekretärausschuss den **Rat für Nachhaltige Entwicklung gebeten, einen breiten Dialog** insbesondere mit Ländern und Kommunen zu organisieren und anschließend auf dieser Grundlage **der Bundesregierung Vorschläge für Maßnahmen zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme zu unterbreiten.**

Der vom Rat zu organisierende Dialog ist für die Bundesregierung ein wichtiger Baustein, um mit Experten aus Bereichen wie z. B. Banken, Bausparkassen, (Bau)Industrie, Wirtschaft, Kommunalen Spitzenverbänden und sonstigen NGO'S in einen vertieften Austausch zu treten.

Vier Dialogveranstaltungen mit unterschiedlichen Schwerpunkten hat der Rat bereits durchgeführt.

Ende April 2004 wird der Rat in einer abschließenden Veranstaltung die Stellungnahme an die Bundesregierung vorstellen.

Die Bundesregierung **wird ihren Entwurf dann im Lichte der Stellungnahme des RNE überarbeitet.**

4. Ausblick

Der **Fortschrittsbericht** wird eine **umfassend** Bestandsaufnahme enthalten und die **Probleme beim Namen** nennen. Er wird **erste positive Schritte darstellen** und die **Instrumentendiskussion voranbringen**.

Er wird aber nicht den „Masterplan“ zur Erreichung des Flächenminderungsziels **enthalten**, ist aber ein wichtiger **Meilenstein auf dem Weg dorthin**,

Der Ausbau des Themas zu einem Schwerpunktthema der NNS bringt große Chancen aber auch Pflichten mit sich.

Der nächste **Fortschrittsbericht kommt 2006**. Da müssen erste Ergebnisse und konkrete Maßnahmen enthalten sein.

Es gilt also die Zeit zu nutzen, um

- den gesellschaftlichen Dialog voranzubringen,
- Maßnahmen und Instrumente weiterzuentwickeln und zur Umsetzungsreife zu bringen.

Dazu brauchen wir eine intensive **Zusammenarbeit der Fachleute aller Ebenen**.



[Zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

Aktivitäten und Perspektiven für die Forschung

**Uwe Wittmann,
Bundesministerium für Bildung und
Forschung,
Projektträger Jülich**

**Workshop
Kommunales
Flächenressourcenmanagement
Visionen für Politik und Forschung**

Verminderung der Flächeninanspruchnahme – Aktivitäten und Perspektiven für die Forschung

Uwe Wittmann
Projekträger Jülich, Bereich Umwelt

Bundesministerium für Bildung und Forschung

U. Wittmann
Projekträger Jülich

Projektträger der BMBF-BRIDGE und BMFSFJ
Forschungseinrichtungen Jülich-Gesamt

Verminderung der Flächeninanspruchnahme – Aktivitäten und Perspektiven für die Forschung

Uwe Wittmann
Projekträger Jülich, Bereich Umwelt



U. Wittmann
Projekträger Jülich



2. Bisherige Förderaktivitäten

Förderschwerpunkt „Modellhafte Altlastensanierung“:

Ziel: Kostengünstige und ökologisch sinnvolle Vorgehensweisen für die Flächenreinigung und Wiedernutzungsbarmachung von Altlastenstandorten

- Förderzeitraum: 1991 – 2000
- Fördermittel: 42 Mio. € (gesamt 125 Mio. €)

Förderschwerpunkt „Ökologische Sanierung der Bergbaufolgelandschaften des Braunkohlebergbaus in den neuen Bundesländern“:

Wiedernutzungsbarmachung der durch den Braunkohletagebau zerstörten Flächen

- Förderzeitraum: 1993 – 2003
- Fördermittel: 46 Mio. € (gesamt 60 Mio. €)

⇒ Erarbeitung wesentlicher Grundlagen für raum- und regionalplanerische Maßnahmen in den neuen Bundesländern



U. Wittmann
Projekträger Jülich



1. Hintergrund

Neues Rahmen-Förderprogramm „Handlungsorientierte Nachhaltigkeitskonzepte“

(derzeit noch i. d. Abstimmung)

Aktionsfeld 1: Gesellschaftliches Handeln in Richtung Nachhaltigkeit

Aktionsfeld 2: Konzepte für Nachhaltigkeit in Industrie und Wirtschaft

Aktionsfeld 3: Nachhaltige Nutzungskonzepte für Regionen

Schwerpunktbereich: Urbane Räume: Flächenmanagement und mega-urbane Agglomerationen

Aktionsfeld 4: Konzepte für eine nachhaltige Nutzung von natürlichen Ressourcen



U. Wittmann
Projekträger Jülich



2. Bisherige Förderaktivitäten

Förderschwerpunkt „Kontrollierter natürlicher Rückhalt und Abbau von Schadstoffen bei der Reinigung kontaminiert Grundwässer (KORA)“:

Nutzungsbarmachung des Selbstreinigungspotenzials der Natur als Ergänzung zu aktiven Sanierungsmaßnahmen; Erarbeitung von Leitfäden und Handlungsempfehlungen für die Akteure der Altlastensanierung

- Förderzeitraum: 2002 – 2007
- Fördermittel: 18 Mio. € (gesamt ca. 21 Mio. €)

Förderprogramm „Bauen und Wohnen im 21. Jahrhundert“:

Ideenwettbewerb „Stadt 2030“: Untersuchungen zur künftigen Stadtentwicklung bis 2030.

- Abschluss: 2003
- Fördermittel: ca. 14 Mio. €



U. Wittmann
Projekträger Jülich



2. Bisherige Förderaktivitäten

▪ Technologietransferzentrum im Umweltbundesamt: International Centre for Soil and Contaminated Sites (ICSS)

⇒ Beratung deutscher und ausländischer Einrichtungen bei der Vorbereitung von Vorhaben zum Umgang mit Altlasten und zum nachhaltigen Bodenschutz

▪ Deutsch-Amerikanische Zusammenarbeit:

Phase III (2002-2005):
⇒ Flächenrecycling mit einem Schwerpunkt auf Akteurskooperationen; Entwicklung eines Businessplans für Flächenrecyclingprojekte (SMART Plan)



U. Wittmann
Projekträger Jülich



3. Neue Förderaktivitäten

Neuer Förderschwerpunkt „Nachhaltiges Flächenmanagement“

- Geplante Laufzeit: 2004 – 2008
- Geplante Bekanntmachung: Sommer 2004
- 6 Themenfelder:
 - Methoden
 - Beispielhafte Modellkonzepte
 - Trendanalysen
 - Flächenrecycling
 - Beurteilungsmaßstäbe
 - Wissenstransfer



U. Wittmann
Projekträger Jülich



3. Neue Förderaktivitäten

Bisherige Förderaktivitäten

- Vorwiegend technisch/naturwissenschaftliche Forschung
- Anwendungsvorbereitend
- Interdisziplinär

Künftige Förderaktivitäten

- Handlungs-/managementorientiert
- Nutzungs-/akteursorientiert
- Transdisziplinäre Systemansätze



U. Wittmann
Projekträger Jülich



3. Neue Förderaktivitäten

Themenfeld 1:

Weiterentwicklung der Methoden für ein nachhaltiges Flächenmanagement unter Berücksichtigung rechtlicher, sozialer, ökologischer, ökonomischer sowie institutioneller Rahmenbedingungen

- Fachübergreifende Zielvorstellungen/Visionen für die Integration von Flächenmanagement und Bodenschutz
- Handlungsoptionen in Abhängigkeit regionaler Rahmenbedingungen
- Differenzierte Methoden der Erfolgskontrolle
- Entscheidungshilfen



U. Wittmann
Projekträger Jülich



3. Neue Förderaktivitäten

Themenfeld 2:

Rückführung und Revitalisierung brachliegender ehemals genutzter und zum Teil belasteter Flächen und Altablagerungen (Flächenrecycling)

- Weiterentwicklung der Bodenbearbeitungstechniken und deren Bewertung
- Innovative und kombinierte Sanierungsverfahren und deren Bewertung
- Verfahren und Methoden für die Reintegration von Altdeponien und Altablagerungen



U. Wittmann
Projekträger Jülich



3. Neue Förderaktivitäten

Themenfeld 4:

Entwicklung neuer Maßstäbe für die Schutzbedürftigkeit ausgewählter Flächen und Beurteilung von Bodenqualitäten

- Zielvorstellungen und messbare Zielgrößen eines guten ökologischen Zustands von Böden und Flächen
- Weiterentwicklung der Analyse- und Bewertungsmethoden zur Bestimmung von Bodenqualitätskriterien
- Verfahren und Methoden für die Beurteilung langfristiger diffuser Stoffeinträge in die Böden
- Erweiterung der methodischen Grundlagen für die Beurteilung von Bodenfunktionen



U. Wittmann
Projekträger Jülich



3. Neue Förderaktivitäten

Themenfeld 3:

Entwicklung beispielhafter Modellkonzepte eines innovativen Flächenmanagements für ausgewählte Regionen und Flächentypen

- Integrierte und disziplinenübergreifende Modellkonzepte (Referenzlösungen)
- Praxisorientierte Beispiele
- Verschiedene Flächentypen und spez. regionale Randbedingungen
- ⇒ Beispielhafte Zusammenführung der Elemente und Fragestellungen der übrigen Themenfelder



U. Wittmann
Projekträger Jülich



3. Neue Förderaktivitäten

Themenfeld 5:

Methoden für regionale und überregionale Trendanalysen der nachhaltigen Raumentwicklung und deren Bewertung

- Weiterentwicklung der Szenario-Techniken
- Methoden für eine qualitativ stärker differenzierende Erfassung des Flächenverbrauchs
- Weiterentwicklung integrierender Prognosemodelle der Raumentwicklung



U. Wittmann
Projekträger Jülich





Themenfeld 6:

Schärfung des Problembewusstseins und Beschleunigung des Wissenstransfers durch die Entwicklung neuer Informations- und Kommunikationsstrukturen

- Konzepte für Bildung und Ausbildung
- Aufbau benutzerfreundlicher Informationsstrukturen
- Internationaler Erfahrungsaustausch
- Vernetzung



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung

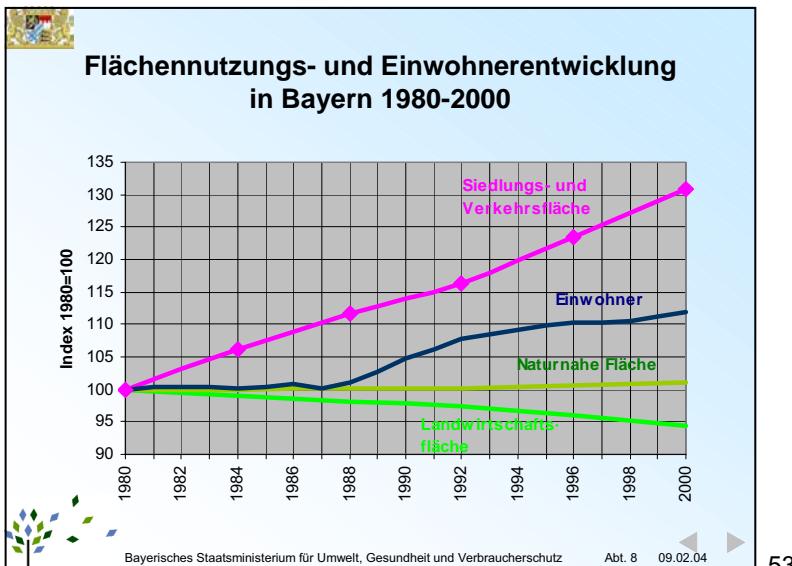
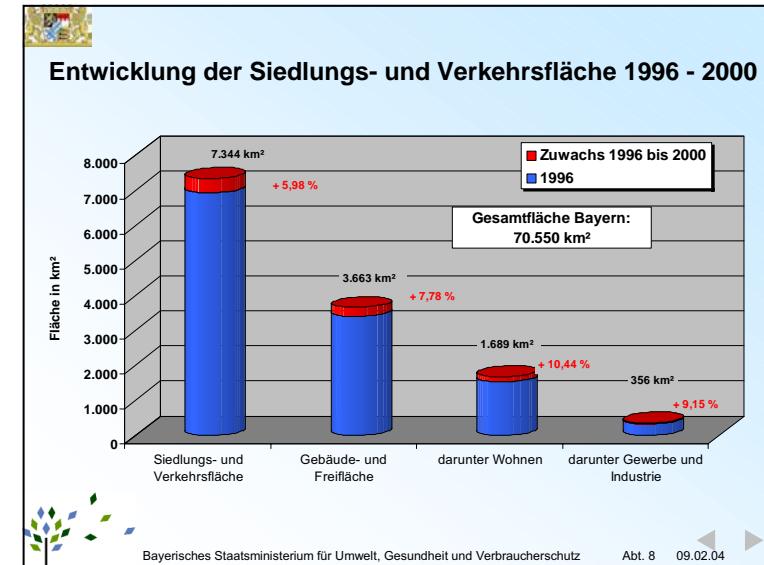
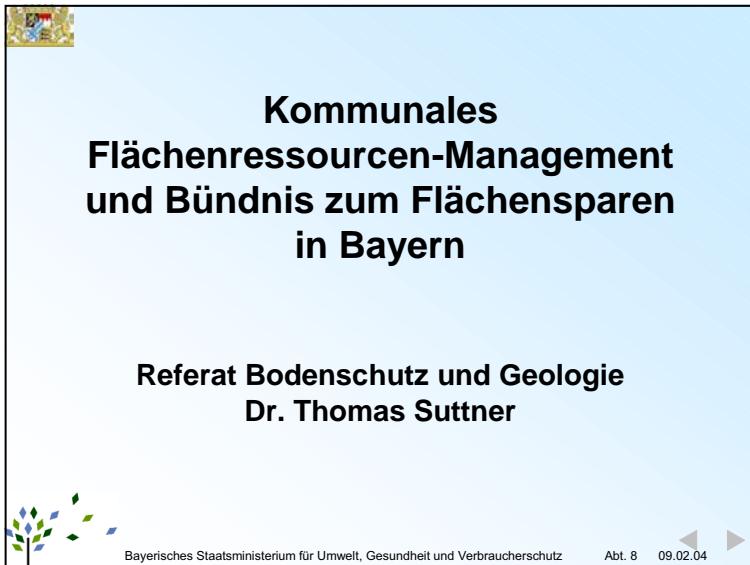
U. Wittmann
Projekträger Jülich



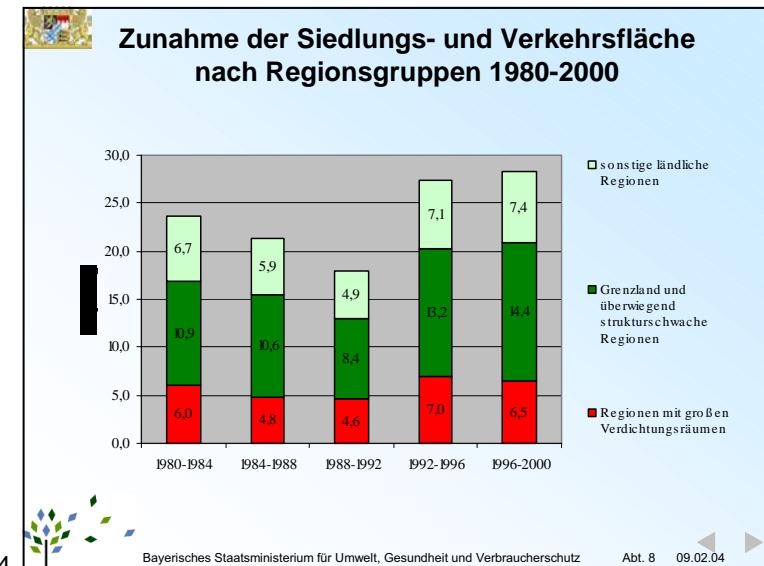
Flächenressourcenmanagement und Bündnis zum Flächensparen im Freistaat Bayern

**Dr. Thomas Suttner,
Bayerisches Staatsministerium für Umwelt,
Gesundheit und Verbraucherschutz
Referat Bodenschutz und Geologie**

**Workshop
Kommunales
Flächenressourcenmanagement
Visionen für Politik und Forschung**



53



54



Täglicher Flächenverbrauch in Bayern

- Täglich werden 28,4 ha Freifläche zu Siedlungs- und Verkehrsfläche umgewandelt (Stand 2001)
 - Das sind über 3m² pro Sekunde
 - Das ist pro Tag mehr als ein durchschnittlicher landwirtschaftlicher Betrieb (22 ha)
 - Das ist pro Jahr in etwa die Siedlungs- und Verkehrsfläche der Stadt Nürnberg

2002: Rückgang auf ca. 21 ha



Gesamtfortschreibung 2003 Landesentwicklungsprogramm

Verstärkter Vorrang der Innenentwicklung

- Aktivierung von Baulücken und Brachflächen
- Mobilisierung von Baulandreserven
- vorrangige Nutzung leerstehender Bausubstanz
- angemessene Verdichtung



Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche in Bayern

- 1980: 8,0%
2001: 10,4%
- BRD 12,3% - alte Länder 13,8% (2001)
- Wesentliche Ursachen
 - Bevölkerungswachstum 1988 - 2000: +10,7%
 - Zunahme der Wohnfläche 1987 - 1997: +7,2%
 - Vermehrt Single-Haushalte 1970 - 1998: +110%
 - Gewerbeflächenausweisungen

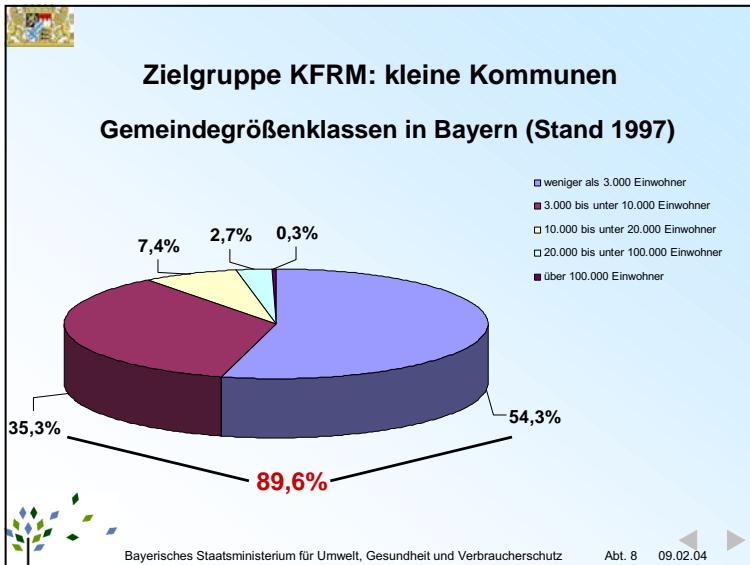


Vorrangige Nutzung der innerörtlichen Baulandpotenziale

- Innerörtliche Baulandpotenziale sind in vielen Kommunen in großem Umfang vorhanden (Problem der Verfügbarkeit!)
- Studie des Umweltbundesamtes:
 - 1 Hektar innerörtliches Baulandpotenzial entspricht mind. 3 Hektar Neubaufäche am Stadtrand wegen zusätzlicher Verkehrsfläche und Versorgungseinrichtungen, geringerer Dichte

(UBA-Berichte 1/2000: Szenarien und Potentiale einer nachhaltig flächensparenden und landschaftsschonenden Siedlungsentwicklung)





Was ist Flächenressourcen-Management?

- Instrument zur Steuerung der gemeindlichen Entwicklung, um Flächensparziel konstant bei allen Planungsschritten zu beachten.
- Managementsystem, das erprobte Vorgehensweisen und Planungsprozesse einbindet.
- Voraussetzung: vollständige Erfassung innerörtlicher Potenziale, laufende Einspeisung in alle Planungen und kontinuierliche Fortschreibung.

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Abt. 8 09.02.04

Projekt Flächenressourcen-Management

- Begleitende Arbeitsgruppe aus
 - Ministerien für Umwelt, Landwirtschaft, Wirtschaft und Oberste Baubehörde im Innenministerium
 - Kommunalen Spitzenverbänden
- Projektsteuerung im LfU
- externe Auftragnehmer

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Abt. 8 09.02.04

Was wurde in den Modellkommunen gemacht?

- Bereitstellung einer GIS EDV-Ausstattung
- Erstellung eines kommunalen GIS
- Erhebung der innerörtlichen Entwicklungspotenziale (Mitwirkung von externem Planungsbüro)
- Bodenbewertung auf repräsentativen Flächen
- Verbleib der Daten bei den Modellkommunen
- Erarbeitung eines Maßnahmenpakets zur weiteren Umsetzung und zur Aktivierung der erhobenen Potenziale (externes Büro)

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Abt. 8 09.02.04



Ergebnisse der Datenerhebung in den Modellgemeinden

	Jengen	Stegaurach	Baiersdorf	Pfaffenhofen
Einwohner (31.12.01)	2283	6323	6688	22.376
Baulücken und geringfrügig bebauten Grundstücke gesamt	113	413	195	591
Brachflächen gesamt ('ehem. bzw. genutzte Gehöfte')	78*	3	6	28
Gesamtpotenzial Baulücken und Brachflächen	40,0 ha	54,45 ha	29,9 ha	91,2 ha
Relation des Gesamtpotenzials zur Siedlungs- und Verkehrsfläche	15,3 %	17,9 %	10,0 %	8,3 %
Relation des Gesamtpotenzials zur Gebäude- und Freifläche	36,1 %	29,2 %	18,0 %	13,8 %
theoretisch mögliches Einwohnerpotenzial bei 500 m ² -Grundstücken und 2,4 EW pro WE	1920	2614	1435	4378



Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Abt. 8 09.02.04

Wie geht es in den Modellgemeinden weiter?

- **Grundsatzbeschluss bereits verabschiedet**
 - Berücksichtigung der Ergebnisse in der kommunalen Planung
 - Baurecht modifizieren
 - Planungsrecht schaffen
- **Laufende Fortführung der erhobenen Daten**
 - konkrete Ziele für die kommunale Entwicklung (z.B. Bauleitplanung, Dorferneuerung)
- **Einbeziehung der Bürgerschaft und ggf. Agenda 21 in die Aktivitäten** (Kommunales Aktionsprogramm)



Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Abt. 8 09.02.04



Arbeitshilfe zum Flächenressourcen-Management





Kommunales Flächenressourcen-Management

- **1. Auflage April 2002**
- **2. Auflage Juni 2003 mit CD-Rom**



Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Abt. 8 09.02.04



Bündnis zum Flächensparen

- **Einbindung möglichst vieler am Planen und Bauen beteiligter Akteure**
 - alle betroffenen Ministerien
 - Kommunale Spitzenverbände
 - Hochschulen
 - Bildungseinrichtungen
 - Architekten, Planer
 - Verbände
 - Kirchen
- **Erarbeitung eines Aktionsprogramms bis Frühsommer 2004**



Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Abt. 8 09.02.04



Gemeinsame Erklärung

Die Partner des "Bündnisses zum Flächensparen", die unterschiedliche Aufgaben in der Gesellschaft wahrnehmen,

- setzen sich für eine deutliche Reduzierung des Flächenverbrauchs in Bayern im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ein,
- bekennen sich zu einem schonenden und flächensparenden Umgang mit Böden,
- unterstützen auf allen Ebenen die Bemühungen für eine flächensparende Nutzung und eine möglichst geringe Versiegelung von Böden,
- fordern in ihrem Einflussbereich das Bewusstsein für den Bodenschutz,
- wirken bei der Entwicklung eines Aktionsprogramms zur Reduzierung des Flächenverbrauchs mit.



Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Abt. 8 09.02.04



Bündnis zum Flächensparen



Auftaktveranstaltung am 29. Juli 2003
Unterzeichnung der Gemeinsamen Erklärung zum Flächensparen



Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Abt. 8 09.02.04



Arbeitsgruppen des Bündnis zum Flächensparen



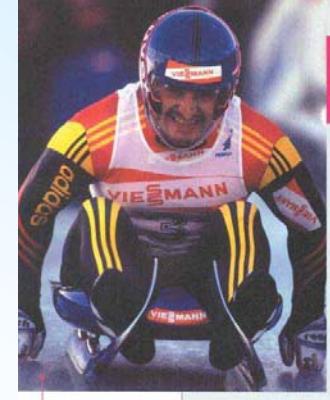
- AG I **Gesetzgebung und finanzielle Anreize**
 - Unterarbeitsgruppe Förderprogramme
 - Unterarbeitsgruppe Brachflächenrecycling
 - Unterarbeitsgruppe Verkehr
- AG II **Unterstützung der Kommunen und Bereitstellung geeigneter Datengrundlagen**
- AG III **Bewusstseinsstärkung**



Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Abt. 8 09.02.04

61





In der städtebaulichen Entwicklung der Kommunen zeigt sich, wie wirtschaftliche, soziale und ökologische Kriterien ineinander greifen.

Nachhaltig heißt für mich, Flächenverbrauch soviel zu reduzieren, dass es kein Problem ist, weiter zu bauen.



Schorisch Hackl
Rödler, Berchtesgaden

aus:
Nachhaltige Entwicklung Bayern
Aktionsprogramm und Bilanz
1992 - 2002

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Abt. 8 09.02.04

62



Zurück zum Inhaltsverzeichnis

www.boden.bayern.de

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

**Kommunales Flächenmanagement
in Baden-Württemberg
(Umweltpolitischer Schwerpunkt,
interministerieller Arbeitskreis,
Umweltforschung)**

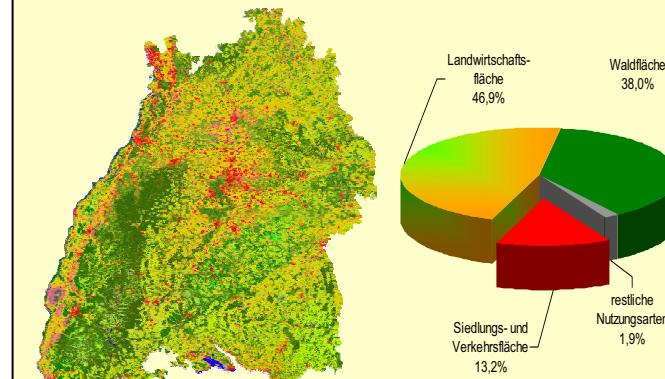
Manfred Lehle,
Landesanstalt für Umweltschutz
Baden-Württemberg

**Workshop
Kommunales
Flächenressourcenmanagement
Visionen für Politik und Forschung**

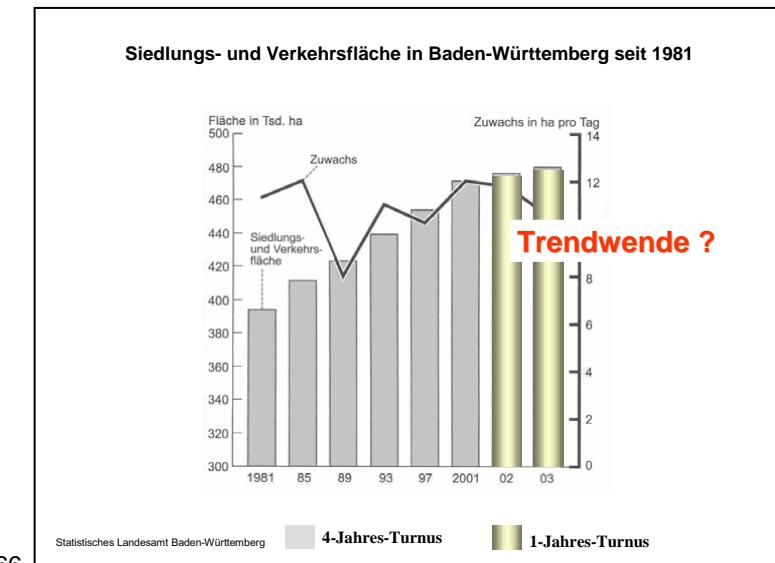
Instrumente zum Flächenmanagement in Baden-Württemberg

Manfred.lehle@lfuka.lfu.bwl.de Tel.: 0721/983-1563 Fax: 0721/983-1414
09. Februar 2004, Fachgespräch der Initiative Flächenoptimierung

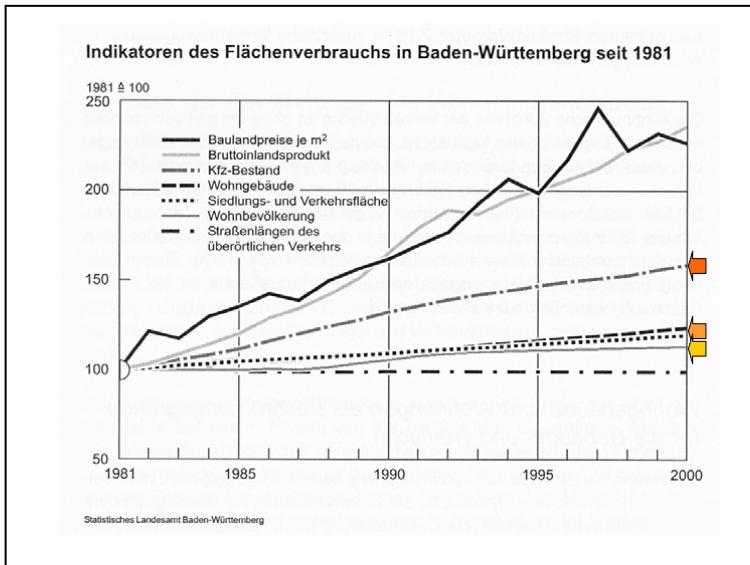
Verteilung der Flächennutzung in Baden Württemberg (Stand 2001)



65



66



UMWELT-plan
BADEN-WÜRTTEMBERG
Baden-Württemberg

Aussagen zur Flächennutzung

- Fläche als natürliche Ressource
- Zielsetzung im Umweltplan

Erhalt ausreichender Freiflächen im Land
Das Land strebt an, zur langfristigen Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke (derzeit 4.000 ha / Jahr) bis 2010 deutlich zurückzuführen.



Ökologische Folgen der Flächeninanspruchnahme



- Verlust an fruchtbaren Böden
- Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts
- Beeinträchtigung des lokalen und regionalen Klimas
- Zerschneidung und Verinselung der Landschaft

MENGENZIEL =
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

QUALITÄTSZIEL =
Schonender Umgang mit Grund und Boden

67

UMWELT-plan
BADEN-WÜRTTEMBERG
Baden-Württemberg

Was ist der Umweltplan?
Politischer Plan
Strategisches Instrument
Wurzeln im „new public management“
Keine Rechtsverbindlichkeit, keine gesetzliche Grundlage

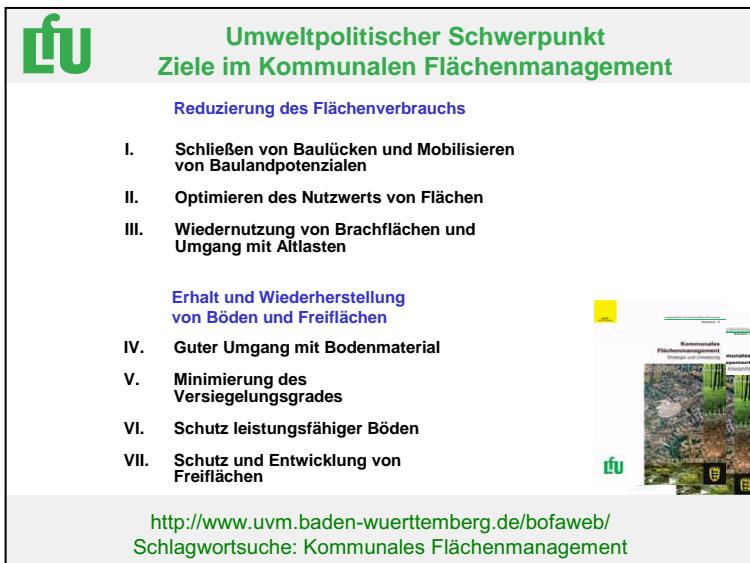
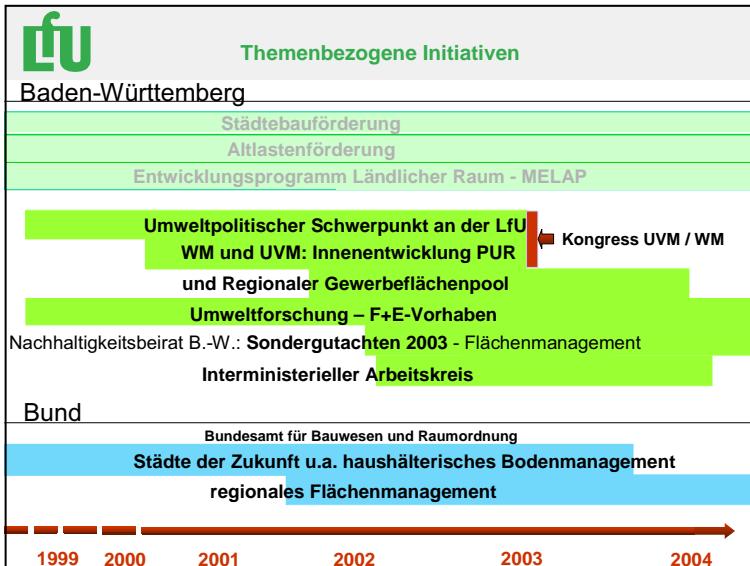
„Legitimation durch Verfahren“
Gespräche, Anhörungen, Landtagsbefassung, Ministerratsbeschluss 12.12.2000

Zahlreiche qualitative und quantitative Maßnahmen, u.a.
Management der Flächenressourcen, verdichtete Bauweisen bei Gewerbe- und Wohnbebauung, Flächenrecycling, Minderung der Versiegelung, flächensparende Stadtentwicklung, Wohnbauförderung: steuerliche Anreize, Akzentverschiebung

Umweltforschung als Beitrag zur Problemlösung



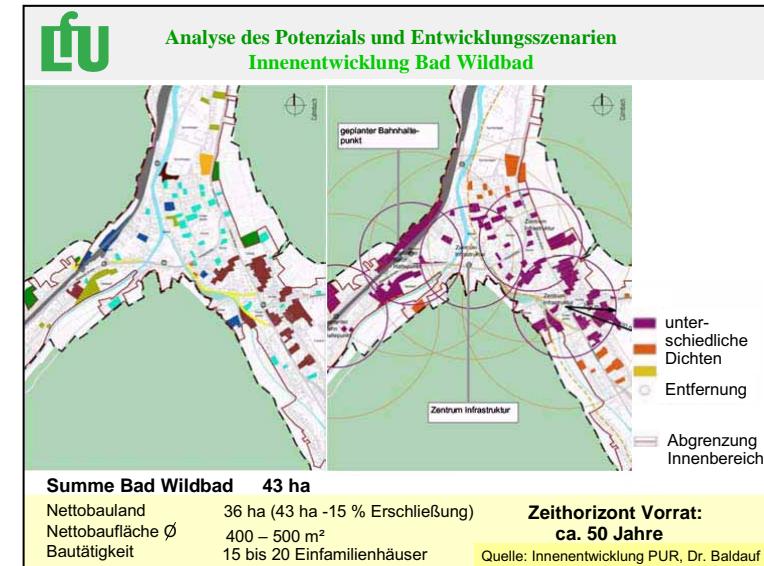
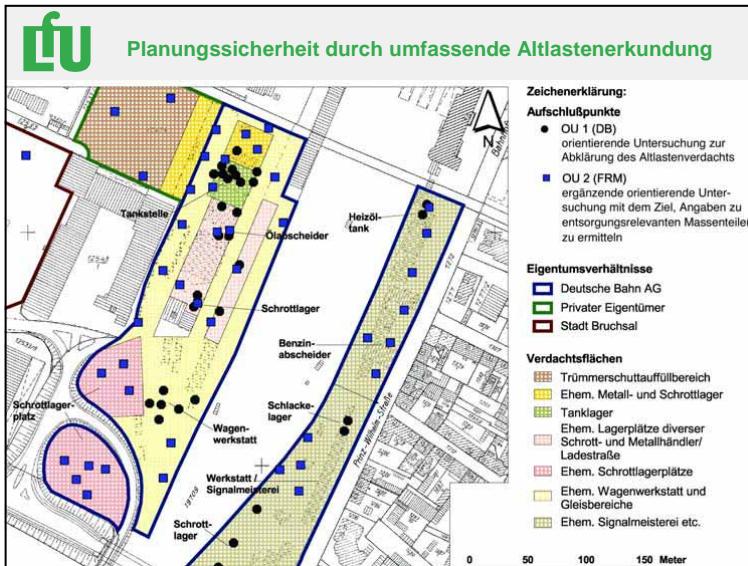
68



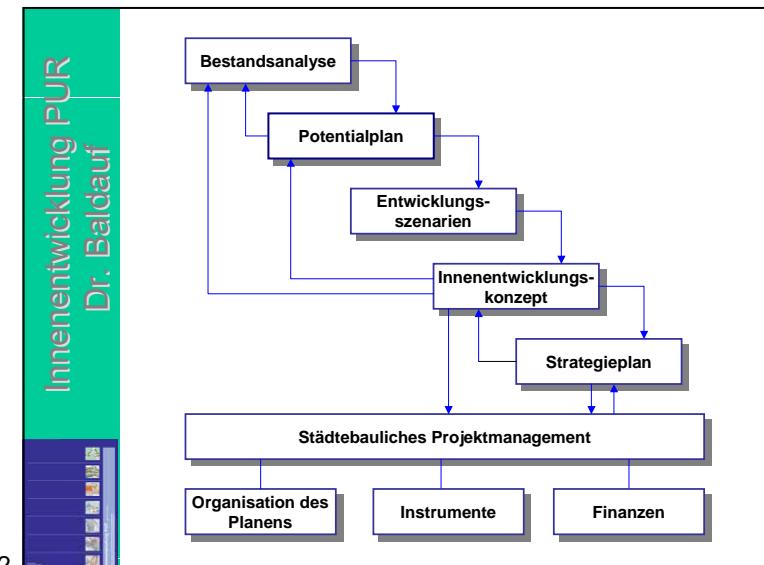
69



70



71



72

Projekt „Regionaler Gewerbeblächenpool Neckar-Alb“

Ausgangssituation

- ❖ Konkurrenz zwischen den Gemeinden
- ❖ Eigenentwicklung um jeden Preis

Regionalverband Neckar-Alb
Flächenpool Neckar-Alb

Projekt „Regionaler Gewerbeblächenpool Neckar-Alb“

Ziel: Win-win-Situation

- ❖ attraktiveres Marketing
 - höhere Liga des Pools gegenüber Einzelgemeinden
- ❖ höhere Qualitätstandards
 - vielfältigeres Angebot
- ❖ keine Verlierer bei Umsiedlung von Betrieben
- ❖ Arbeitsplätze bleiben in erreichbarer Nähe
- ❖ verminderter Zwang zur Ausweisung eigener Gewerbegebiet

Regionalverband Neckar-Alb
Flächenpool Neckar-Alb

Projekt „Regionaler Gewerbeblächenpool Neckar-Alb“

Probleme, zu klärenden Fragen

- + Flächenpool und kommunale Selbstverwaltung
(Beteiligung der Belegeneheitsgemeinde)
- + Flächenpool und eigene Gewerbeblächen
- + Bewertung der Blächen
- + Aufteilung von Kosten und Erlösen
- + Beteiligung ohne Blächen
- + Organisationsform

Regionalverband Neckar-Alb
Flächenpool Neckar-Alb

Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart

<p>Bestandsaufnahme und -analyse</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 300 erfasste Areale ▪ >500 ha Grundstücksfläche ▪ > 5,5 Mio m² Geschossfläche ▪ Verhältnis Bestandsgebiet zu Neubauflächen 4:1 ▪ Großteil der Flächengrößen < 5ha <p>Aufbau einer fort-Schreibungsfähigen Informationsplattform</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Information innerhalb der Verwaltung ▪ dezentrale Datenpflege ▪ Internetpräsentation <p>Strategien und Konzepte Zur Förderung der Innenentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ermittlung von besonderen Hemmnissen und Handlungsbedingungen in Vorstudien ▪ Erkundung von Nutzungspotentialen durch Testplanungen ▪ Strategieerprobung für fünf Handlungsfelder 	
--	--

Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart

- nachhaltiges Bauflächenmanagement ist Daueraufgabe

Zentrale Empfehlungen

- Konzentration der kommunalen Aktivitäten auf besondere Schwerpunkte der Innenentwicklung
- aktives Bauflächenmanagement erfordert zusätzliche Ressourcen z.B. Grundstücksfonds

Transfer

- Fortschreibungsfähige Informationsplattform Weiterführung durch die Stadt Stuttgart
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung Nachhaltiges regionales Siedlungsflächenmanagement
- Region Stuttgart: Erfahrungen werden auf regionale Ebene transportiert

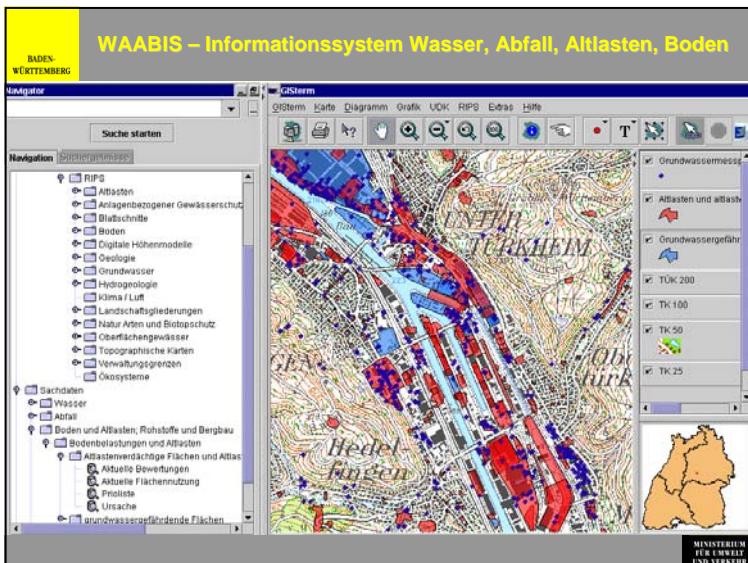
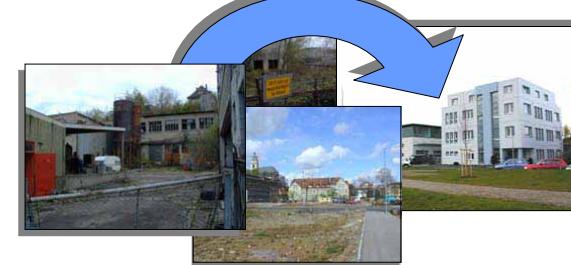
DATENBANK UND BEWERTUNGSMATRIX ZU FLÄCHENRECYCLING IN BADEN-WÜRTTEMBERG

Datenbank mit Fallbeispielen zu Flächenrecycling in Baden-Württemberg, Analysehilfen und Tools für die Projektbegleitung künftiger Revitalisierungsvorhaben

C. Harnos, V. Schrenk, B. Barczewski



Institut für Wasserbau, Universität Stuttgart



Inhalt der Datenbank: Übersicht

Teil I

Datensätze zu 59 baden-württembergischen Kommunen unterteilt nach

- allgemeinen Rahmenbedingungen in der jeweiligen Gemeinde
 - konkreten **Fallbeispielen** (50 Projekte)
- Auswertung von 18 Fachgesprächen mit Flächenrecycling-Experten aus den unterschiedlichen Fachdisziplinen

Teil II

- Graphische Darstellungsmöglichkeit der Daten aus Teil I
- Zusammenstellung von Kriterien/Maßnahmenbausteinen** zu den Modulen des Flächenrecyclings
- Flächenrecycling-Lexikon mit über 200 Fachbegriffen

Teil III

- Analysewerkzeuge** zum benutzerspezifischen Suchen bzw. Filtern der Daten aus Teil I (Schlagwortsuche, Referenzprojekt-Suche)
- Werkzeuge** zur Bearbeitung von Flächenrecyclingprojekten: individuell generierbare To-Do-Listen, Archivierungs-Datenbanken für Dokumentationen.

Raumnutzungskarte

REGIONALPLAN 2015

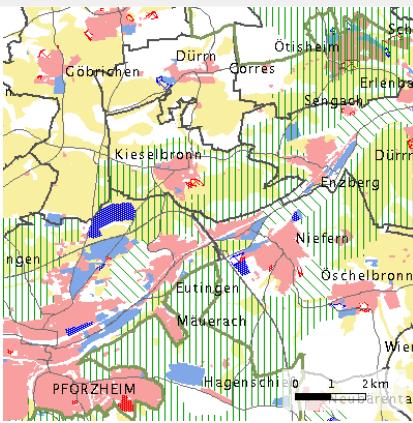
Regionalverband
Nordschwarzwald

Regionale Freiraumstruktur (Kap.3)

Regionale Grünzug (P.S. 3.2.1)
Regionale Grünräume (P.S. 3.2.2)

Vorrangbereich Bodenschutz

- Vorrangbereich Natur- und Landschaftspflege (P.S. 3.3.2)
- Vorrangbereich Landschaft (Mindest) - noch offen (P.S. 3.3.3)
- Vorrangbereich Förderbericht - noch offen (P.S. 3.3.4)
- Vorrangbereich Erholung und Tourismus (P.S. 3.3.5)
- Oberschwemmungsfähiger Bereich (P.S. 3.3.6)
- Schutzbereich für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (P.S. 3.4.1)



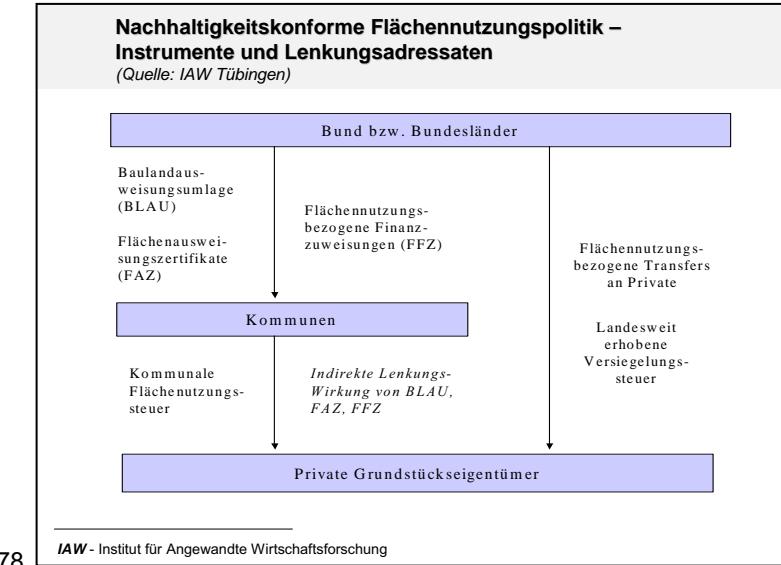
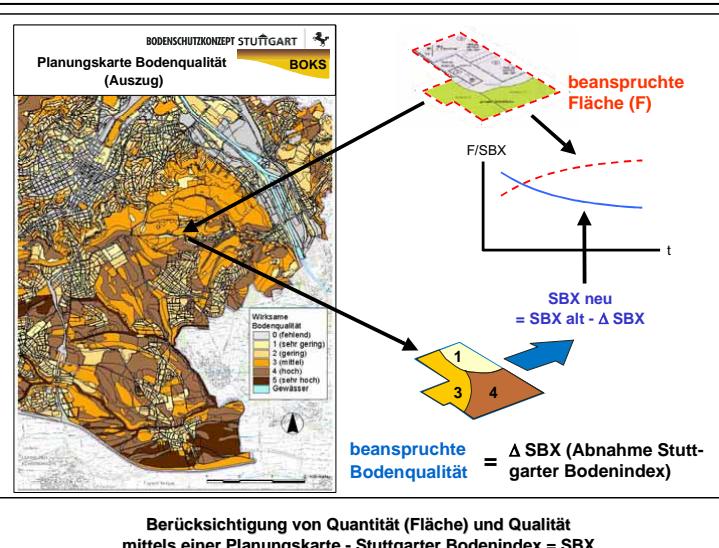
Konzept handelbare Flächenausweisungskontingente

Ausgangspunkt

- bisher nur theoretische Abhandlungen zu diesem Instrument
- Untersuchungen zur Machbarkeit erforderlich
- Vorstudie des Fh-ISI am Beispiel NV Karlsruhe durchgeführt, Hauptstudie hat Ende letzten Jahres begonnen

Ausgestaltungsparameter eines Handelssystems

- Mengenziele für die Entwicklung des Gesamttraums
- Bezugsgröße und Zeitrahmen für Erstzuteilung an die Kommunen
- "Flächenabschichtungsverfahren"
- Handelsregeln



BWPLUS-Projekte

- Uni Hohenheim (2003): Bewertungsrahmen ökosystemarer Potenziale im urbanen Bereich
- Uni Stuttgart (2003): Vor-Ort-Analytik: Werkzeuge zur Minimierung von Probenahme und Analytikaufwand
- Komma-Plan (2003): Win-Win-Lösungen im Flächenmanagement
- Dr. Eisele (2001): Planungssicherheit beim Flächenrecycling rechtliche Rahmenbedingungen, Haftungs- und Finanzierungsfragen
- Phillips, R. und Wagner, B. (2001): Stoffkatalog umweltrelevanter Baustoffe

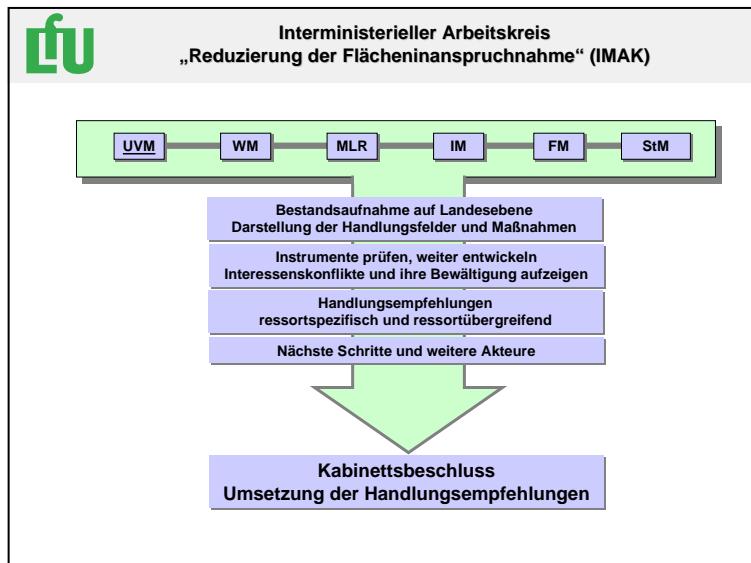
Uni Hohenheim: Bewertung von Bodenressourcen in Ballungsräumen

Schwerpunktfelder zur Umsetzung

BADEN-WÜRTTEMBERG

- bedarfsbezogene und flächeneffiziente Bereitstellung von Bauland
- Vorrang der Innenentwicklung
- Intensivierung der regionalen und interkommunalen Kooperation
- Schutz der Freiräume, Verbesserung der Freiraumqualität im Innenbereich

ABK
MINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERKEHR



Strategie in BW

BADEN-WÜRTTEMBERG

Instrumente kombiniert anwenden und optimieren - „policy mix“

- Planungsinstrumente konsequent anwenden, auf allen Ebenen
- Transfer für Methoden des Flächenmanagements intensivieren
- taugliche „Werkzeuge“: Leitfäden, Handlungshilfen
- „Best Practice“, Wettbewerbe
- Kommunikation mit Fachwelt, Kongress, Fortbildung, Ausbildung
- mehr Kooperation (interkommunal, regional)
- Erfolg nur mit und nicht gegen die Kommunen möglich
- Interministerieller Arbeitskreis „Reduzierung der Flächeninanspruchnahme“
 - > abgestimmte Politik aller Ressorts
 - > flächenpolitische Instrumente weiterentwickeln
- schwierig bzw. grundsätzliche Skepsis:
 - mehr Förderung zur Ausweitung von Flächenmanagement und Innenentwicklung
 - ökonomische Lenkungsinstrumente

ABK
MINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERKEHR

Strategie in BW



BADEN-WÜRTTEMBERG

Überzeugungsarbeit statt Konflikt- und Restriktions-Strategie
Flächensparen unter Wahrung sozialer und ökonomischer Belange .. kein „Verzicht“
Flächen und Böden sind eine knappe Ressource
→ Management - Denken

MINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERKEHR

lfu

links

Informationsplattform „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“:
<http://www.isl-projekte.uni-karlsruhe.de/innenentwicklung/plattform/index.htm>

Baldau (2003): Innenentwicklung PUR. Gefördert durch das Wirtschaftsministerium und das Ministerium für Umwelt und Verkehr
<http://xfaweb.lfu.bwl.de/fofaweb/> - Suchfunktion benutzen - Einstellung in Kürze

Umweltforschung Baden-Württemberg – BWPLUS - Abschlussberichte und laufende Projekte
<http://bwplus.fzk.de/> und <http://xfaweb.lfu.bwl.de/fofaweb/> - Suchfunktion benutzen

Stadt Stuttgart (2003): Nachhaltiges Bauflächenmanagement. Beiträge zur Stadtentwicklung 34.
<http://www.stuttgart.de> - Suchfunktion benutzen und Internetpräsentation www.stuttgart-bauflaechen.de

lfu (2003): Kommunales Flächenmanagement
<http://xfaweb.lfu.bwl.de/fofaweb/> - Suchfunktion benutzen

Krumm, R. (2003): Das fiskalische BLAU-Konzept zur Begrenzung des Siedlungsflächenwachstums (IAW-Diskussionspapiere 12), Tübingen, <http://www.uni-tuebingen.de/iaw>
Krumm, R. (2002): Die Baulandausweisungsumlage als ökonomisches Steuerungsinstrument einer nachhaltigkeitsorientierten Flächenpolitik (IAW-Diskussionspapiere 7), Tübingen <http://www.uni-tuebingen.de/iaw>/

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !



...herzlichen Dank für die Bereitstellung von Vortragsunterlagen an
Stefan Gloger, Wolfgang Hennegriff, Wolfgang Beitlich

ECOLUP - Ziele

- Eine umweltverträglichere Flächennutzungs- und Bebauungsplanung durch die Einführung eines Umweltmanagementsystems (Qsaudit) für die kommunale Bauaufgaben
- Einfluss auf Infrastruktur und Entwicklung des Bürgers
- Übertragbare Ergebnisse für Gemeinden in dicht besiedelten Regionen Europas

ECOLUP - Inhalte

Das Umweltmanagementsystem für die Bauaufplanung orientiert sich an der EMAS II-Verordnung:

- Umweltpolitik, konkrete Umweltziele, Umweltprogramm und Umweltbericht für jede Gemeinde und deren Verabredungen durch das Gemeinderat
- SWOT-Analyse als Bestandsaufnahme der Stärken und Schwächen in den beteiligten Gemeinden (Qsaudit)
- Gründung einer Arbeitsgruppe pro Gemeinde (Umweltteam) mit Vertretern der Fachbehörden, Wirtschaftssektoren, Umweltschutzorganisationen und Bürgerinitiativen. Die Umweltteams diskutieren in acht Workshops ab wie deren Umwelt- ziele am besten erreicht werden können.
- Probezertifizierung am Ende der Projektlaufzeit. Die Gemeinden erhalten in der Lage einen Bauleitplan nach EMAS II oder ISO 14001 validieren zu lassen.
- Drei grenzüberschreitende Workshops für den Erfahrungsaustausch und eine internationale Konferenz zur Präsentation der Projektergebnisse.

ECOLUP

ECLUP 7

Auf das Wissen kommt es an - Aus- und Weiterbildungskonzepte für das Flächenrecycling

Prof. Christian Juckenack, FH
Nordhausen,
Prof. Herbert Klapperich, CIF Freiberg

Workshop
Kommunales
Flächenressourcenmanagement
Visionen für Politik und Forschung

Aus- und Weiterbildungskonzepte für das Flächenrecycling

Prof. Dr.-Ing. Herbert Klapperich

TU Bergakademie Freiberg

Kompetenzzentrum für interdisziplinäres
Flächenrecycling CiF e.V. Freiberg/Berlin

CiF e.V.



www.cif-ev.de

Aufgaben und Ziele

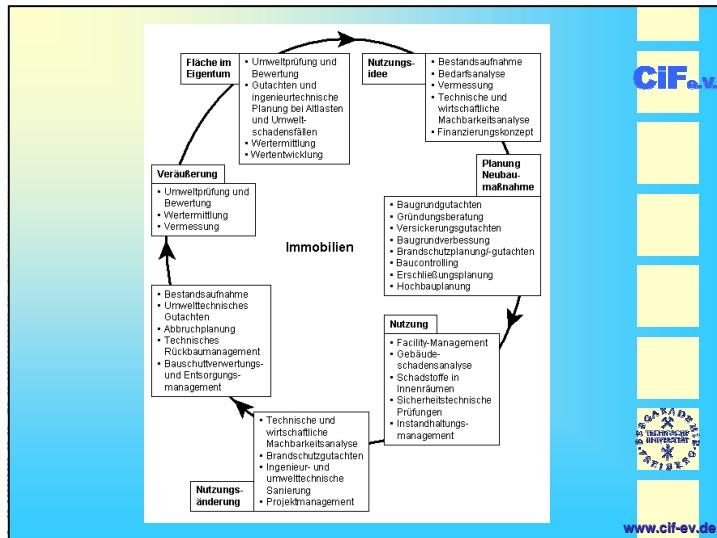
Thema
besetzen

- Aufmerksamkeit
- Aufgreifen und umsetzen
- Akzeptanz
- á la BBodSchG → Länderverordnungen → Kommunen
- Frei nach Prof. Thoenes: „Bodenbewusstsein“ schaffen
Zitat : „nur was man kennt, lässt sich schützen und nutzen“

CiF e.V.



www.cif-ev.de



Inhalte von Aus- und Weiterbildung

- Vorhandene Förderung für Brachflächenrevitalisierung
 - Risikoabschätzung, -früherkennung und „risk sharing“
 - Sanierungsaspekte
 - Nutzungsbezogene Wiedereingliederung in den Wirtschaftskreislauf
 - Optimierungsstrategien (technisch, ökonomisch)
 - Rechtliche Grundlagen (aktuelle Lage, Defizite), Haftungsfragen, BBodSchG, Baurecht
 - Administrative Umsetzung / Eigenwirtschaftliche Entwicklung
 - Blick ins europäische Ausland (GB, F, NL, CZ, ...)
 - Unterschiede zwischen den Bundesländern (am Bedarf orientierte Strategien \Rightarrow Nachfrage – Initiale)
 - Bewertung, Bodenwertermittlung
 - Denkmalschutz (- und +)
 - Vermarktung (one stop agency)
 - Brachflächen in Stadt-, Raum- und Regionalplanung
- Chancen = zur Städteerneuerung (soziale Brennpunkte)*
= Stadtumbau Ost – städtebauliche Erneuerung
= ehemalige Industrieregionen - Bergbaufolgelandschaften

CiF e.V.



www.cif-ev.de

Aus- und Weiterbildung für wen?

- Schüler:** Anregung für Ergänzung der Lehrpläne unterschiedlicher Altersstufen
 - Sonderprogramme analog zur Initiative „Bodenbewusstsein“
- Studenten:** Raum-/Regionalplanung / Ingenieurwesen (Bau, Umwelt, Geotechnik)/ Geoökologie/ Sozial- und Wirtschaftsgeographie/ Wirtschaftswissenschaften/ Öffentliches- und Umweltrecht
- Interessierte **Bürger** und breite Öffentlichkeit (Internet, Radio, Fernsehen, Print Medien)
- Akteure** auf kommunaler Ebene in Planung und Wirtschaftsförderung
- Managementebene** in großen und mittleren Unternehmen, die ein Grundstücksporfolio verwalten (Liegenschaftsamt/ Bilanz-Relevanz)
- Politik** (Administration: Bund/Länder/Regionen; Parlamente)
- Immobilienprojektentwickler**, Fachleute der Sanierungsbranche
- Angestellte** von Banken/ Versicherungen (Unternehmensrating und Kreditwirtschaft)

CiF e.V.



www.cif-ev.de

CiF Aktivitäten

- Lehre:** Vorlesungen, Studien- und Diplomarbeiten
- Weiterbildung**
- Doktorandenseminar und –studium**
- Konferenzen:**
 - „Green Brownfields I“ (2000), \hookrightarrow Gemeinsam mit U.S. EPA und UBA Berlin
 - „Green Brownfields II“ (2003), \hookrightarrow
 - „International Workshop on the Recycling of Derelict Land“ (2003) für das UBA Berlin
- Forschung:** „Interdisziplinäre Brachflächen Forschung“ Technik – Ökonomie – Ökologie – Recht
- Dienstleistung:** Beratung, Konzeptstudien, Gutachten

CiF e.V.



www.cif-ev.de

Forschungsfelder I

- PPP – im Flächenrecycling**
 - Realisierung von FR Projekten
 - Modelle in der Brachen-Entwicklung
 - Gesellschaftsmodelle
 - Betreibungsmodell
 - Organisationsprivatisierung
- Management von Flächen**
 - Flächen ökologisch knapp aber nicht ökonomisch
 - Politikziel: Reduktion Flächenverbrauch
 - *in „sozialen Verfahren“ denken (PPP)*
 - *Zeitzyklen (Genehmigungsverfahren, Denkmalschutz etc.)*
- Veränderung Image „vorgenutzte Flächen“**
 - Ballungszentren mit weiterer Konzentration
 - Mischnutzung
- Qualitätsmanagement** (Anwendung auf Flächen)
- Risk Assessment**

www.cif-ev.de

Basel II – Prozess / IAS Bilanzierung

= Einordnung vorgenutzter Immobilien

- Kreditfinanzierung & Kreditausfallrisiko
 - *neue Banken-Orientierung*
- Grundstücke ohne gesicherten Cash flow (Negativliste)

= *Brachen, Altlastenverdachtsflächen* =
- Rating Projektentwickler
- Kreditvergabe mit Volumen und Konditionen

f (*bilanzmäßige Bonität der Projektentwicklungsgesellschaft*)
Immobilie in der Bilanz führen (*Werthaltigkeit ?*)
- Objekt Rating
- **IAS – Vorschriften** ⇒ erweiterte Offenlegung
 - Immobilie als Sachanlage/Anlage
 - Zugangsbewertung/Folgebewertung
 - Marktbewertung nach IAS ...

www.cif-ev.de

Forschungsfelder II

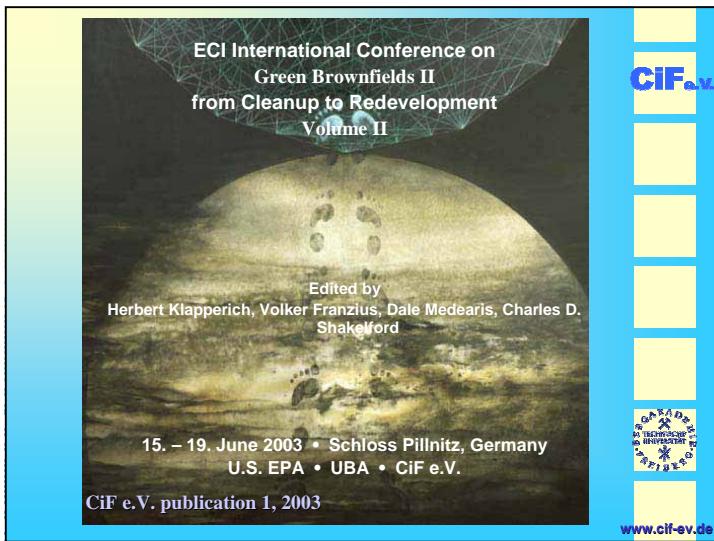
- Industrielle Altflächen**
Nachnutzung von Industriedenkmalen
(Funktionalität, Bewertung, Wertermittlung)
- Immobilienwirtschaft**
Due Diligence
(*Entscheidungsprozesse, Optimierung Immobilien-Investition*)
- Basel II – Prozess / IAS Bilanzierung**
- Technische Aspekte SANIERUNG**
 - Optimierung der Verfahren
 - Sicherungstechniken
 - Nachhaltigkeit
- Ökologische Aspekte Sanierung /Rekultivierung**
Naturschutz und -Naturhaushalt

www.cif-ev.de

Lösungsansätze am Markt

- **Projekt Anschub durch:**
 - Wechselspiel Gutachter – Behörde
 - *Nachhaltige Sanierungskonzepte*
 - *Beschleunigungsszenarien, Löschung aus dem Altlastenkataster*
 - Informationsaustausch (Eigner-Investor-Behörde)
 - Mergers & Acquisitions
 - Öffentlich rechtlicher Vertrag (BBodSchG)
 - Risk – transfer solutions
 - Risikopotenzial
 - Monetarisierung des Risikos
 - Zuordnung der Risiken zu Projektphasen
 - Versicherungswirtschaft → *Produkte = Erfahrungen USA, GB=*
 - Generalunternehmer
 - **Basel II bietet auch Chancen**
Private-Equity- and Opportunity Funds

www.cif-ev.de



Zurück zum Inhaltsverzeichnis

Auf die Zusammenarbeit kommt es an Interdisziplinarität in der Verwaltung - Ansätze für die Zusammenarbeit von Planung, Umwelt und Wirtschaftsförderung erforderlich

**Paul Metzger,
Oberbürgermeister Stadt Bretten**

**Workshop
Kommunales
Flächenressourcenmanagement
Visionen für Politik und Forschung**

Brachflächen und Flächenrecycling in der Praxis

- **Hemmnisse und zukünftige Herausforderungen für Politik und Forschung**

Paul Metzger
Oberbürgermeister der Stadt Bretten

Auf die Zusammenarbeit kommt es an
- Interdisziplinarität in der Verwaltung -
Ansätze für die Zusammenarbeit von Planung, Umwelt und Wirtschaftsförderung erforderlich

Auf die Zusammenarbeit innerhalb der Verwaltung kommt es an

- Enge Zusammenarbeit zwischen
 - Verwaltungsspitze
 - Stadtplanung
 - Wirtschaftsförderung
 - Liegenschaften
 - Infrastrukturverwaltung (Stadtbauamt, Stadtwerke)
 - Umweltamt
 - Finanzverwaltung
 - Städtische Gesellschaften (z.B. Kommunalbau)
- Gegebenenfalls Anpassung der Verwaltungsinternen Struktur
- Ständiger Informationsaustausch
- Erarbeitung von Zielvorstellungen, die gemeinsam getragen werden
- Einhaltung enger zeitlicher Vorgaben
- Zusammenarbeit außerhalb der üblichen Arbeitszeit

Auf die Zusammenarbeit mit betroffenen externen Behörden und Institutionen kommt es an

- Je nach Gemeindegröße spielt die Zusammenarbeit mit externen Behörden und Institutionen eine große Rolle
- Betroffen sind häufig
 - Umweltämter bezogen auf die Thematik Altlasten
 - die Wasserwirtschaft
 - Energieversorgungsunternehmen
 - sonst. Infrastrukturunternehmen (Wasser, Gas, Abwasser)
 - Straßenbauämter
 - die Raumordnungsbehörde, Regionalplanung
 - die Deutsche Bahn
 - die Deutsche Post
 - Nahverkehrsunternehmen
- Auch hier bedarf es häufig kurzfristig zu treffender Entscheidungen über Behördenebene hinweg
- Einrichtung runder Tische unter Federführung der Kommune
- Koordinierung einzelner Maßnahmen in Bezug auf Raum, Zeit und Finanzen

- Schaffung des notwendigen Planungsrechts unter besonderer Berücksichtigung inhaltlicher und zeitlicher Vorgaben
- Unbürokratische Vorgehensweise
- Gegenseitige Amtshilfe (z.B. Stadt beschafft den Grunderwerb für Ausbau einer Landes- oder Bundesstraße)
- Ständiger Informationsaustausch
- Gegenseitige Verlässlichkeit

Auf die Zusammenarbeit mit den Betroffenen kommt es an

- Aktives Zugehen auf Betriebe bzw. Eigentümer, die vom Flächenmanagement betrofen sind
- Gegenseitiger Austausch über die Rahmenbedingungen
- Gemeinsames Abwagen, ob ein Verbleib am bisherigen Standort sinnvoll oder nicht sinnvoll ist (Grundstückslage, Grundstücksgröße, Gebäudestruktur, Betriebsstruktur, Betriebslogistik, Störpotential gegenüber Nachbarschaft, Betriebswachstum, Kapitalausstattung, Planungsrecht, verkehrliche Erreichbarkeit, ...)
- Gegenseitige Abstimmung über das Handlungskonzept
- Schaffung tragbarer finanzieller Rahmenbedingungen (Städtebauförderungsmittel, Einmietung in Liegenschaft der Kommunalbau, Paralleler Einsatz weiterer Mittel, z.B. über GVFG, ...)
- Beschleunigung von Plan-/Baugenehmigungsverfahren
- Vorteile für die Betroffenen und die Öffentlichkeit herausarbeiten
 - Stadtstrukturelle Verbesserungen
 - Gegenseitige Nutzungskonflikte abbauen
 - verkehrliche Verbesserungen erreichen
 - wohnraumfeldverbessernde Maßnahmen durchführen
 - Arbeitsplatzsichernde Maßnahmen
 - Finanzausstattung der Gemeinde verbessern
 - Investitionen ankurbeln
 - Stadtbild verbessern

Auf die Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und der örtlichen Politik kommt es an

- Ständige Rückkoppelung zwischen Verwaltung und Politik,
 - um verwaltungsintern erarbeitete Ziele abzusichern
 - um gemeinsam mit den Betroffenen erarbeitete Kompromisse und Vereinbarungen abzusichern
 - um Konsequenzen in struktureller, wirtschaftlicher, planerischer, verkehrlicher und umweltpolitischer Sicht zu diskutieren und zu entscheiden
- Gemeinsam getragene Ziele
- Sachentscheidungen, über parteipolitische Ziele hinweg
- Frühzeitige Einbindung der Politik auf der Ebene Ältestenrat, Fraktionsvorsitzende, Ausschussebene

Was war der Anlass für dieses Handeln?

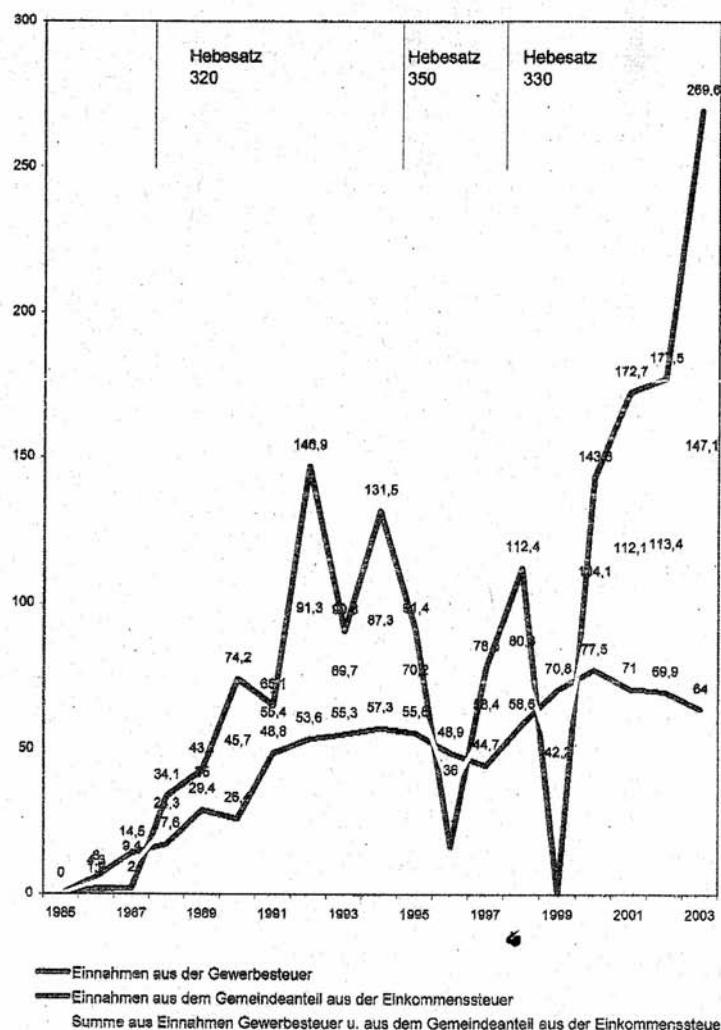
- Kurzaufeinanderfolgende Konkurse der AEG (Neff) und der Fa. Malag, zweier großer Traditionsbetriebe in Bretten mit der Folge
 - hoher Arbeitslosigkeit
 - sinkender Kaufkraft
 - negativer Auswirkungen auf den Einzelhandel und das Handwerk
 - wegbrechender Steuereinnahmen
 - brach fallender Bausubstanz (negative Auswirkungen auf das Stadtbild)
 - von Imageverlust (Untergang der traditionellen Herdfabrikation in Bretten)
- Strukturelle Probleme in der Bretterner Wirtschaft
 - Einseitige Ausrichtung des Arbeitsplatzangebots auf die sog. weiße Ware
 - Innerbetriebliche Probleme aufgrund der Grundstücks- und Gebäudestruktur der Firmen und der Betriebslogistik
 - keine Erweiterungsflächen
- Sich deutlich abzeichnende verkehrliche Probleme
- Städtebauliche Probleme
- Finanzielle Probleme (niedrige Steuereinnahmen)

Was wurde seither erreicht?

- Viele städtebauliche Problemzonen konnten gelöst werden

- nicht mehr benötigte Gebäude wurden abgetragen
 - Grundstücksstrukturen neu geordnet
 - Aufwertung des Stadtbildes
 - Aufwertung des Arbeitsplatzumfeldes
 - Bachläufe wurden freigelegt
 - Gemengelagen wurde aufgelöst
 - Begrünungsmaßnahmen wurden durchgeführt
- Viele Arbeitsplätze konnten gerettet und neue geschaffen werden
- Zahl der Arbeitsplätze hat sich von 1985 bis 2002 von ehemals 7.620 auf 10.411 erhöht. Dies entspricht einer Zunahme um 36,6 %
 - Qualität der Arbeitsplätze hat sich verändert
 - Zahl der Dienstleistungsarbeitsplätze ist von 2.839 auf 4.739 gestiegen (+ 67 %)
 - Zahl der Arbeitsplätze im produzierenden Bereich ist von 4.781 auf 5.645 gestiegen (+ 18 %)
 Neben vielen hochwertigen Arbeitsplätzen gibt es aber auch heute noch viele einfache strukturierte Arbeitsplätze, wodurch ein sehr breit gefächertes Arbeitsplatzangebot besteht.
 - Das Verhältnis Arbeitsplätze pro 100 Einwohner konnte von 32,1 (1985) auf 37,5 (2002) gesteigert werden.
 - Branchenvielfalt hat sich erhöht.
Die Schlüsselrolle spielt nach wie vor das verarbeitende Gewerbe, wo zum Stand 30.06.2002 insgesamt 47,5 % der Arbeitsplätze existieren. Allein in der kurzen Zeitspanne zwischen 1999 und 2002 hat sich hier die Zahl der Beschäftigten um 1.005 bzw. 25,5 % erhöht.
- Viele verkehrliche Probleme konnten gelöst werden
- Innerörtlicher Ausbau von Bundes- und Landesstraßen, Kreisstraße nach Rinklingen
 - Gemeindestraßen ertüchtigt werden (EÜ Hermann-Beuttenmüller- und Carl-Benz-Straße)
 - Stadtbahnkreuz wurde aufgebaut
 - Parkplätze geschaffen werden
 - Radwege wurden gebaut
 - Situation für den Fußgängerverkehr wurde verbessert
In Summe wurde die Verkehrsachse von Rinklinger bis zur Pforzheimer Straße neue geordnet.
- Kommunale Infrastruktur wurde verbessert bzw. komplett erneuert
- neuer Baubetriebshof anstelle von bis dahin Bauhof + Gärtnerei
 - neue Stadtwerke
 - neuer Gassspeicher
 - neue Feuerwache
 - neue Leitungstrassen im Zusammenhang mit neuen Straßen
 - 13 Stadtbahnhaltestellen
- Bis heute wurden ca. 35 ha baulich genutzte Flächen neu genutzt bzw. reaktiviert
- Erhaltung einer hohen Arbeitsplatzdichte!
Auf dem Areal der Fa. Neff beträgt die Arbeitsplatzdichte ca. 110 Arbeitnehmer pro ha.
Auf dem Areal der Fa. Deuerer beträgt die Arbeitsplatzdichte ca. 200 Arbeitsnehmer pro ha.
- mer pro ha.
Auf dem Areal der Fa. Klumpp liegt die Arbeitsplatzdichte bei ca. 100 Arbeitnehmer pro ha.
Vergleichsweise dazu liegt die Arbeitsplatzdichte bei den bebauten Flächen im Industriegebiet Gölshausen bei ca. 40 Arbeitsplätzen pro ha.
- Betroffen ist von dem Flächenrecycling ein Bereich mit heute ca. 3.800 Arbeitsplätzen. Dies sind immerhin ca. 1/3 aller Brettener Arbeitsplätze.
 - Um 3.800 Arbeitsplätze auf neuer Fläche zu schaffen wären unter Beachtung der durchschnittlichen Arbeitsplatzdichte in neuen Industriegebieten wenigstens 75 – 100 h Fläche notwendig.
Im Flächenrecycling liegt deshalb ein hohes Flächeneinsparungspotential.
Pauschal gesagt dürfte pro ha Flächenrecycling 2 – 3 ha Neuausweisungsfläche gespart werden, wenn man bedenkt, dass für jeden ha neuer Gewerbefläche noch zusätzlich jede Menge Straßeninfrastruktur neu aufgebaut werden muss.
- Das Image der Stadt hat sich deutlich verbessert.
- Die Einnahmesituation der Stadt hat sich wesentlich verbessert.
- Der Landschaftsverbrauch hat sich trotz der mittelzentralen Funktion der Stadt deutlich in Grenzen gehalten.
An neuer Siedlungsfläche (ohne Verkehrsfläche) wurde von 1989 – 2001 in Bretten bezogen auf den Bestand nur halb so viel zusätzliche Fläche verbraucht wie in den Umlandgemeinden Oberderdingen, Knittlingen oder Neulingen.
- Stadt hat sich flächendenkend auf diesen Gebieten der Thematik Altlastenuntersuchung und Altlastenbereinigung gestellt und damit einen wichtigen Beitrag zum Umweltschutz geleistet.
- ### Was könnte verbessert werden?
- Erhalt oder Schaffung einer hohen Arbeitsplatzdichte in städtebaulichen Sanierungsgebieten könnte über die Städtebauförderung honoriert werden, wenn z.B. über geschicktes Flächenmanagement die Neuausweisung von Siedlungsfläche eingespart wird.
 - Behördenstrukturen könnten den neuen Herausforderungen angepasst werden.
 - Bereinigung von Altlasten sollte als Ausgleich im Sinne des Naturschutzes Anerkennung finden (Boden-/Grundwasserschutz).
 - Zwischen Nutzung der Fläche/Vermarktung dieser Fläche könnte bezuschusst werden, um städtebaulich nicht gewünschter Refinanzierung um jeden Preis entgegenzuwirken.
 - Konzentration von Fördermitteln für solche Projekte (Städtebaumittel, GVFG-Mittel, sonstige Straßenbaumittel, Mittel zur Altlastenbeseitigung).
 - Neue städtebauliche Ansätze fördern: Erweiterung von Innenstädten anstelle von Grünen Wiesen Projekten.

Entwicklung der Einnahmen aus dem Gemeindeanteil der Einkommenssteuer und der Gewerbesteuer im Zeitraum von 1985 - 2003



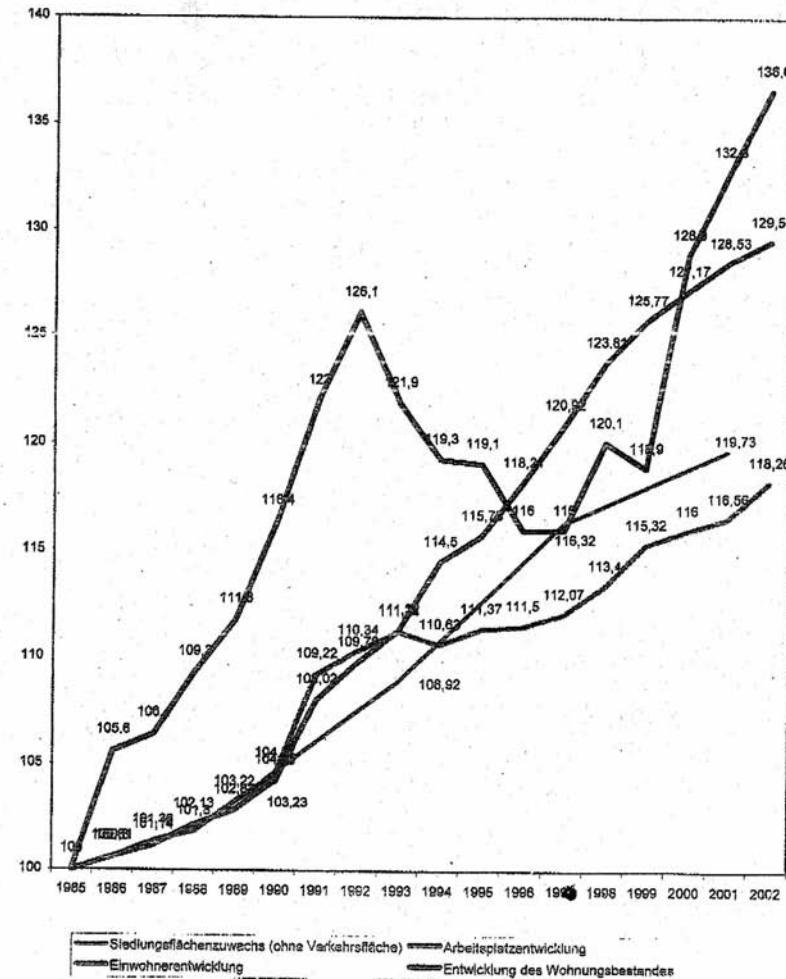
Entwicklung der Einnahmen aus dem Gemeindeanteil der Einkommenssteuer und der Gewerbesteuer im Zeitraum von 1985 - 2003

	Einnahmen aus der Gewerbesteuer	Einnahmen aus dem Gemeindeanteil aus der Einkommenssteuer	Summe aus Einnahmen Gewerbesteuer u. aus dem Gemeindeanteil aus der Einkommenssteuer
1985	0	0	0
1986	1,9	6	4,3
1987	2	14,5	9,4
1988	34,1	17,6	24,3
1989	43,1	29,4	35
1990	74,2	26,4	45,7
1991	65,1	48,8	55,4
1992	146,9	53,6	91,3
1993	90,8	55,3	69,7
1994	131,5	57,3	87,3
1995	91,4	55,8	70,2
1996	17	48,9	36
1997	78,5	44,7	58,4
1998	112,4	58,6	80,3
1999	0	70,8	42,2
2000	143,3	77,5	104,1
2001	172,7	71	112,1
2002	177,5	69,9	113,4
2003	269,6	64	147,1

Entwicklung der Gewerbesteuer und der Einkommenssteuer seit 1985

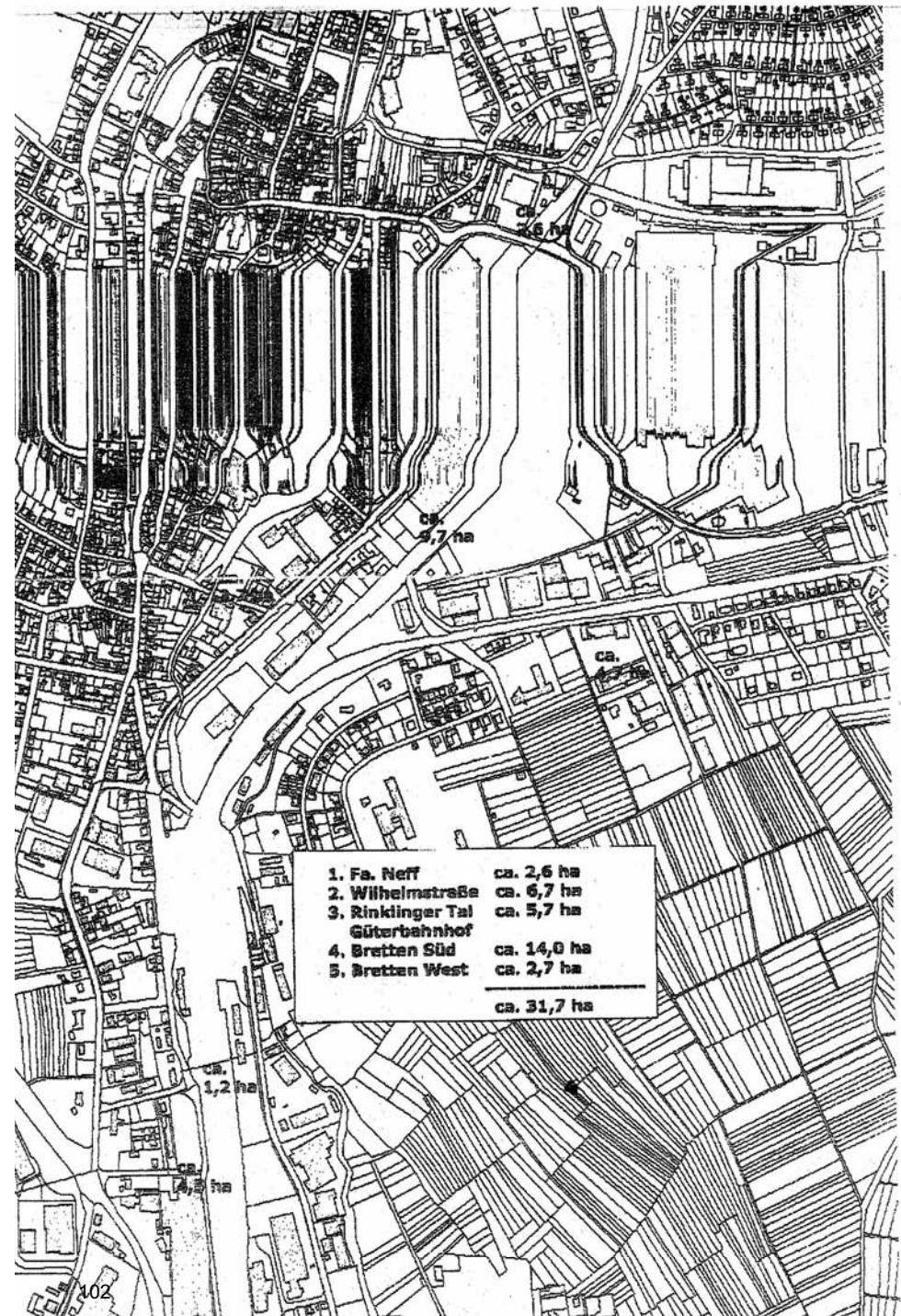
Jahr	1 Gewerbesteuer	2 Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer	$\Sigma 1 + 2$
1985	3.613.610,70	5.324.774,36	8.938.385
1986	3.681.549,76	5.643.470,62	9.325.020
1987	3.684.417,00	6.094.412,51	9.778.830
1988	4.845.956,07	6.263.530,72	11.109.487
1989	5.171.526,40	6.891.325,22	12.062.852
1990	6293.487,82	6.732.274,11	13.025.762
1991	5.965.400,48	7.921.411,90	13.886.812
1992	8.920.806,96	8.178.566,97	17.099.374
1993	6.893.937,67	8.269.601,12	15.163.539
1994	8.366.583,50	8.374.350,90	16.740.934
1995	6.915.721,62	8.297.922,60	15.213.644
1996	4.227.159,06	7.929.932,52	12.157.092
1997	6.450.364,28	7.706.280,94	14.156.645
1998	7.673.475,81	8.443.473,74	16.116.950
1999	3.614.572,84	9.093.023,56	12.707.596
2000	8.789.991,46	9.452.407,79	18.242.399
2001	9.855.764,92	9.105.132,31	18.960.897
2002	10.027.369,66	9.046.023,11	19.073.393
2003	13.354.709,22	8.730.518,64	22.085.228
2004	9.000.000,00	8.617.000,00	17.617.000
(Planansatz)			

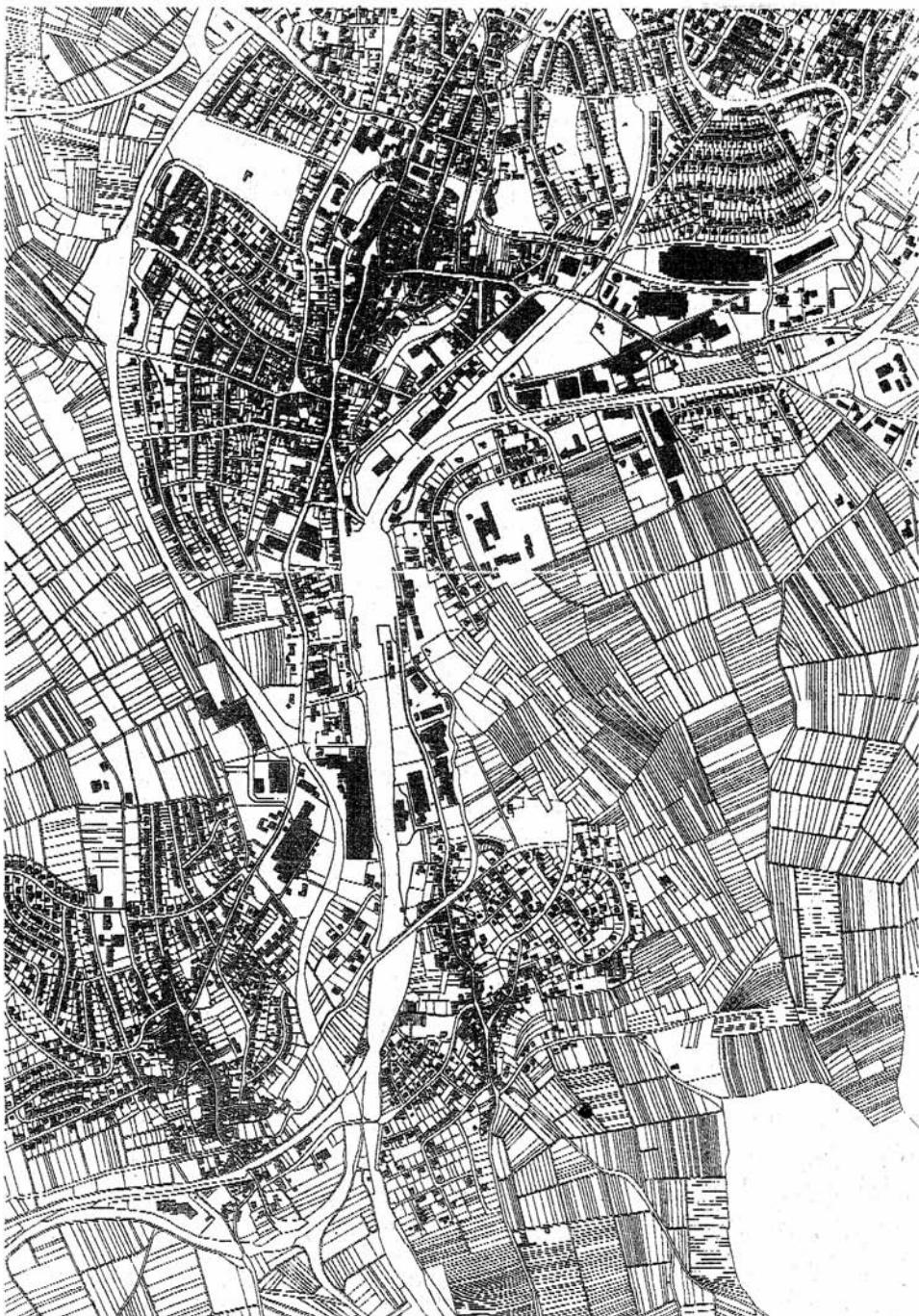
Strukturelle Entwicklungen





101





Tätigkeiten der am Flächenmanagement Beteiligten am Beispiel der Standortabsicherung der Fa. Neff

Stadt, Stadtwerke, Kommunalbau

1 Bauleitplanung

- 1.1 Änderung des FNP (SO Stadtwerke, SO Baufachmarkt, Neuverbindung K 3569 an B 293, Neutrassierung L 1103)
- 1.2 Änderung des B-Plans St. Johann, Gänsebrücke, Im Brühl in 2 zeitlich versetzten Schritten
- 1.3 Neuaufstellung des B-Plans Salzlecke (Stadtwerke)
- 1.4 Neuaufstellung des B-Plans Pforzheimer Straße

2 Grunderwerb, Kauf, Verkauf, Vermittlung von Grundstücken, Grundstücksneuordnungen

- 2.1 Ankauf von Ersatzgelände für die Neuerrichtung der Stadtwerke
- 2.2 Ankauf von Ersatzgelände für die Neuerrichtung eines Gasröhrenspeichers
- 2.3 Ankauf von Ersatzgelände für die Neuerrichtung der Feuerwache
- 2.4 Ankauf von Ersatzgelände für den zu verlagernden Holzbaumarkt
- 2.5 Vorbereitung des Grunderwerbs für die Neuverbindung der K 3569 an die B 294
- 2.6 Ankauf und Verkauf des Geländes für die Neutrassierung der L 1103 und deren Neuverknüpfung mit der B 294
- 2.7 Verkauf der Grundstücke von Feuerwache und Stadtwerken an die Fa. Neff
- 2.8 Verkauf einer Teilfläche der Carl Neff-Straße an die Fa. Neff
- 2.9 Verkauf einer Fläche für ein zu verlagerndes Wohnhaus
- 2.10 Vermittlung eines Grundstücks für eine zu verlagernde Textilfabrik (Vermietung durch Kommunalbau)
- 2.11 Ankauf eines bebauten Geländes der DB für die Verlagerung des Asylantenheimes

3	Ausweisung eines Sanierungsgebietes (Pforzheimer Straße 1) und Durchführung der Sanierung	9.1	Renaturierung eines Teilabschnitts des Brühlgrabens samt Ufermauersanierung
4	Planung, Errichtung und Umbau von Hochbauten und sonstigen Bauten	10	Verlegung von Leitungen
4.1	Planung und Umbau von Bahnbetriebswohnungen in ein Asylentenheim	10.1	Umlegung von Leitungen zur Baufeldfreimachung des neu gewonnenen Firmengeländes Neff (Strom, Gas)
4.2	Planung und Bau einer neuen Feuerwache	10.2	Neuverlegung von Strom-, Gas-, Wasser- und Abwasserleitungen im Zusammenhang mit der städtebaulichen Neuordnung im Zuge der Sanierungsmaßnahme Pforzheimer Straße
4.3	Planung und Bau der Stadtwerke		
4.4	Planung und Bau eines unterirdischen Gasröhrenspeichers		
4.5	Planung und Bau von Garagen		
5	Rückbau von Gebäuden	11	Begrünungsmaßnahmen
5.1	Rückbau des Gasbehälters	11.1	Herstellung Baum bestandene Grünstreifen entlang der L 1103
5.2	Rückbau einer Textilfabrik	11.2	Herstellung Baum bestandener Grünstreifen entlang der B 294
5.3	Rückbau eines Lagergebäudes	11.3	Baumpflanzungen in der Alten Wilhelmstraße
5.4	Rückbau von 3 Wohnhäusern		
5.5	Rückbau von Baracken	12	Beleuchtung
5.6	Rückbau von einem Wohn- und Geschäftsgebäude	12.1	Herstellung einer neuen Beleuchtung im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung des Sanierungsgebietes
6	Rückbau von Gleisanlagen		
6.1	Rückbau eines Industriegleises		
7	Neubau von Gleisanlagen		
7.1	Neubau eines Industriegleises		
8	Straßen und Wege	Landkreis	
8.1	Übernahme eines Abschnitts einer bisherigen Kreisstraße samt Bachbrücke	1	Landschaftsschutz
8.2	Übernahme der Kosten für den Neubau von Gehwegen im Zusammenhang mit dem Ausbau der L 1103 und deren Neuverbindung an die B 294	1.1	Reduzierung eines vorh. Landschaftsschutzgebietes
8.3	Entwidmung eines Teilabschnitts der Carl Neff-Straße	2	Straßen
8.4	Übernahme der Alten Wilhelmstraße als Gemeindestraße und Durchführung wohnumfeldverbessernder Maßnahmen	2.1	Planung und Bau einer Direktanbindung der K 3569 an die B 294 (durch das Straßenbauamt)
9	Wasserläufe	2.2	Umstufung eines Abschnitts einer bisherigen Kreisstraße zu einer Gemeindestraße
		3	Wasserrecht
		3.1	Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens zum Bau einer Brücke über die Salzach

4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

4.1 Planung und Bau von Leiteinrichtungen

Land

1 Sanierungsförderung

1.1 Aufnahme des Projektes Pforzheimer Straße 1 in das Landessanierungsprogramm

2 GVFG Förderung

2.1 Aufnahme der Kreisbaumaßnahme Neuanbindung der K 3569 in die GVFG Förderung

3 Straßen

3.1 Umstufung der Alten Wilhelmstraße zur Gemeindestraße

2 Grunderwerb

- 2.1 Erwerb von Straßenteilstücken, der Feuerwache und der Stadtwerke von der Stadt
- 2.2 Erwerb der Immobilie des Holzfachmarktes
- 2.3 Veräußerung von Teilflächen für die Neuanbindung der K 3569 an die B 294

3 Baumaßnahmen

- 3.1 Umbau der erworbenen Büros
- 3.2 Errichtung eines Wareneingangslagers
- 3.3 Erweiterung des Warenausgangslagers
- 3.4 Errichtung eines neuen Werkes
- 3.5 Erweiterung des neuen Werkes
- 3.6 Modernisierung der vorhandenen Gebäude
- 3.7 Errichtung einer neuen Werkszufahrt mit Parkplätzen für Mitarbeiter, Kunden und LKWs
- 3.8 Neugestaltung der Freiräume

4 Investitionen in Maschinen und Ausstattungen

Bund

1 Straßen

1.1 Planung, Bau und Finanzierung der Neuanbindung der L 1103 (neu) an die B 294 einschl. Radwege

Fa. Neff

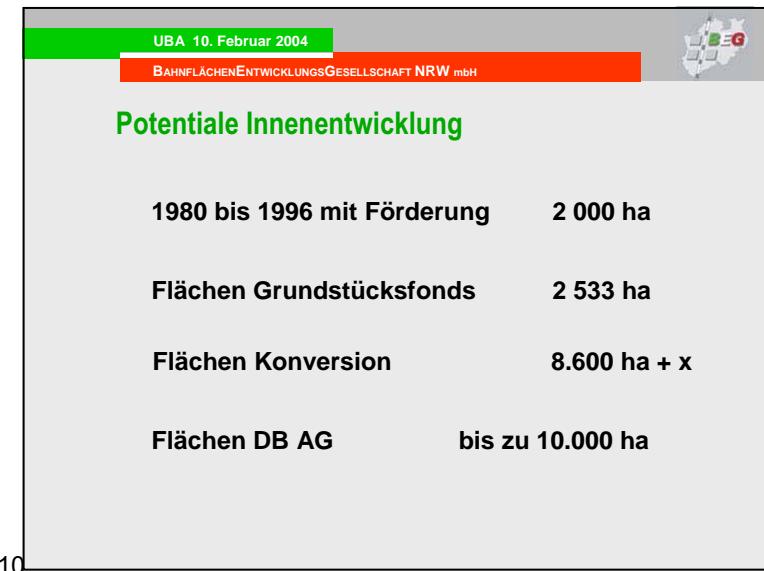
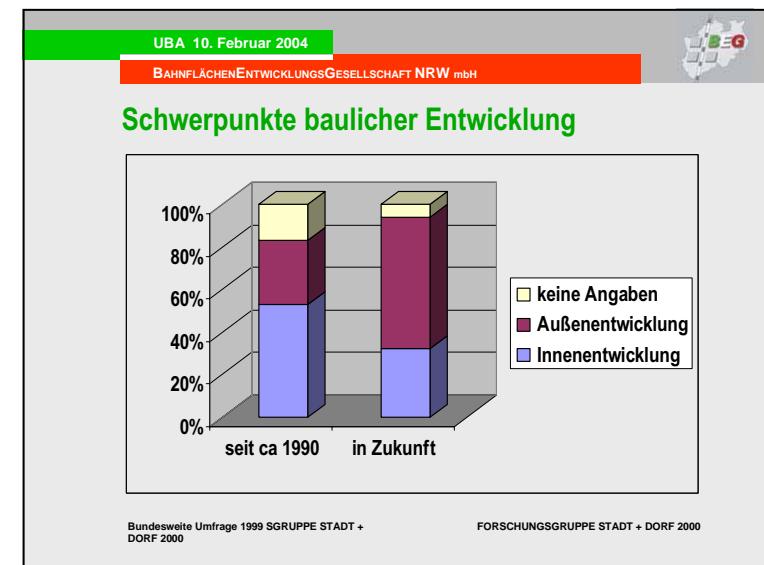
1 Planung

- 1.1 Neukonzeption der Werksplanung
- 1.2 Neuplanung der internen Betriebs- und Verkehrslogistik
- 1.3 Neuplanung der Verkehrs- und Freiflächen
- 1.4 Planung von Neu- und Umbauten

Auf die Daten kommt es an - Kommunale Modelle für Prognosen und Trendanalysen

Thomas Lennertz,
Bahnflächen-Entwicklungsgesellschaft
NRWmbH

Workshop
Kommunales
Flächenressourcenmanagement
Visionen für Politik und Forschung



UBA 10. Februar 2004
BAHNFLÄCHENENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT NRW mbH

Regionalplanung

UBA 10. Februar 2004
BAHNFLÄCHENENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT NRW mbH

Flächennutzungsplanung

- Was ist eine Brachfläche?
- Rechnet sich das?
- Kommt Kommune oder Erwerber an das Grundstück?
- Fachplanungsvorbehalt (Bahnflächen)?

UBA 10. Februar 2004
BAHNFLÄCHENENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT NRW mbH

Flächennutzungsplanung

111

UBA 10. Februar 2004
BAHNFLÄCHENENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT NRW mbH

Investitionshemmnis Fachplanungsvorbehalt

```

    graph TD
        IA[Investitionsabsicht] -->|?| Baurecht[Baurecht]
        IA -->|?| EV[Entwicklungsverfahren]
        Baurecht -->|?| EV
        Baurecht -->|?| IB[Investitionsbedarf]
        IB -->|?| EV
        IB -->|?| AM[Anpassungsmaßnahmen]
        AM -->|?| EV
    
```

Investitionsabsicht

- Kaufvertrag ?
- Baurecht ?

Baurecht

- Entwicklungsverfügung
- Veröff. Satzungsbeschluss

Entwicklungsverfahren

- Antrag
- Genehmigungs- und Ausführungsplanung

Investitionsbedarf

- Anpassungsmaßnahmen

112

UBA 10. Februar 2004

BAHNFLÄCHENENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT NRW mbH



Arten von Brachen

- Altbrachen / Insolvenzen
- Mindernutzungen / Teilbrachen
- Kommende Brachen
 - ➔ „Mittelfristbrache“ (Konversion Militärliegenschaften)
 - ➔ Aufgabe betrieblicher Reserveflächen
 - ➔ Betriebsverlagerungen
 - ➔ Verdrängungsbrachen

UBA 10. Februar 2004

BAHNFLÄCHENENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT NRW mbH



Brachfläche: Stufenlösung



UBA 10. Februar 2004

BAHNFLÄCHENENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT NRW mbH



Brachfläche: Stufenlösung



UBA 10. Februar 2004

BAHNFLÄCHENENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT NRW mbH



Typologie von Brachen

- Schwerpunkt Abbruch aufstehender/ unterirdischer Bausubstanz
- Schwerpunkt Gründungsmehraufwand
- Schwerpunkt Erschließungsproblematik (§ 128 Abs.3)
- Sonderfälle
 - ➔ Bunkerumbauten
 - ➔ Deponie
 - ➔ Auskiesungsfläche

UBA 10. Februar 2004
BAHNFLÄCHENENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT NRW mbH

Abfall und Altlasten: in der Regel kein Hemmnis

UBA 10. Februar 2004
BAHNFLÄCHENENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT NRW mbH

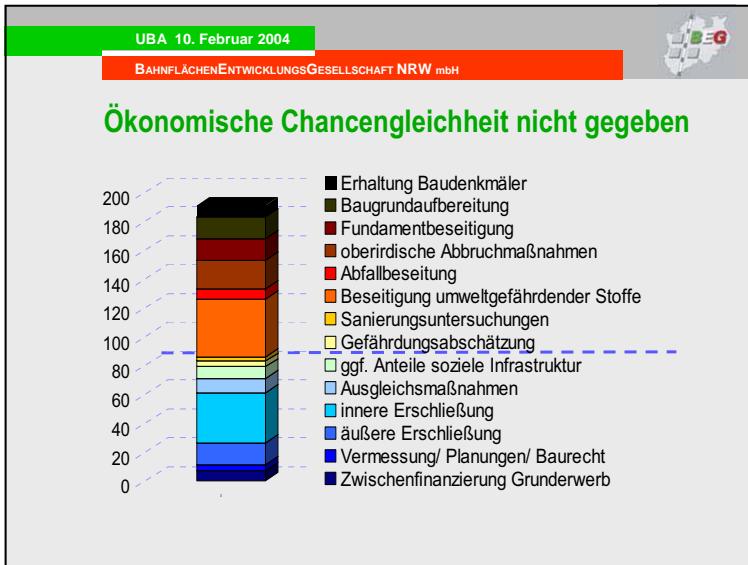
**Kostenfaktor:
Anpassung / Beseitigung der Bahninfrastruktur:**

UBA 10. Februar 2004
BAHNFLÄCHENENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT NRW mbH

**Kostenfaktor:
Anpassung / Beseitigung der Bahninfrastruktur:**

UBA 10. Februar 2004
BAHNFLÄCHENENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT NRW mbH

Kostenfaktor: Gebäudeerhalt oder -abbruch



117



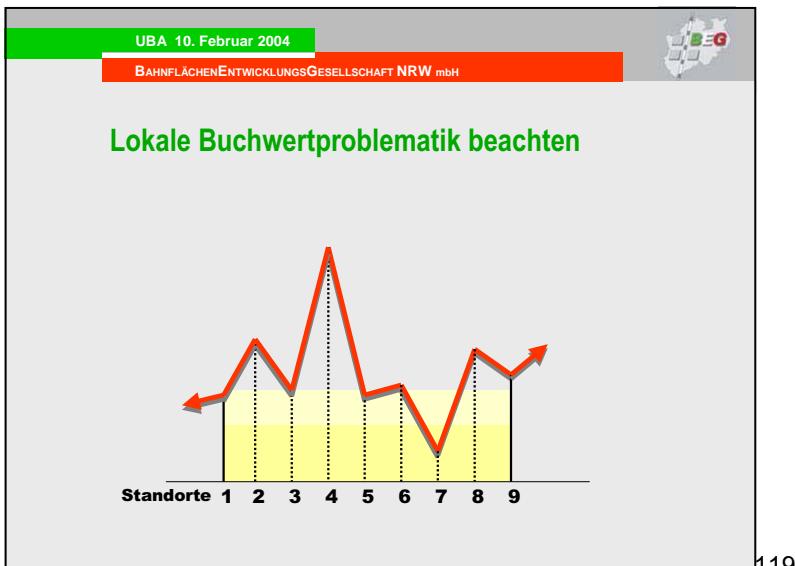
118

UBA 10. Februar 2004
BAHNFLÄCHENENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT NRW mbH

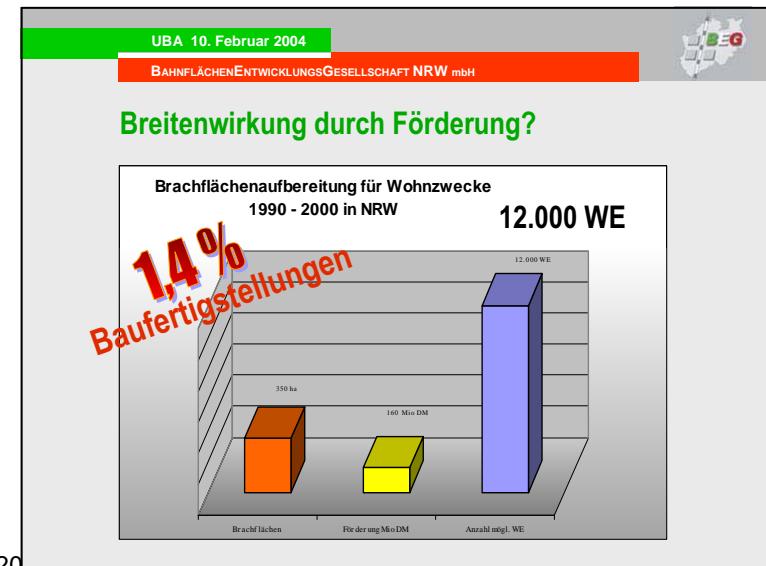
Verlässlichkeit: öffentlicher Raum

UBA 10. Februar 2004
BAHNFLÄCHENENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT NRW mbH

	Fläche (NBL):	Kosten/qm:
B1	12600qm	58 €
B2	12600qm	108 €
B3	7750qm	90 €
B4	9550qm	74 €



119



120

UBA 10. Februar 2004
BAHNFLÄCHENENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT NRW mbH

Grundstücksfonds NRW

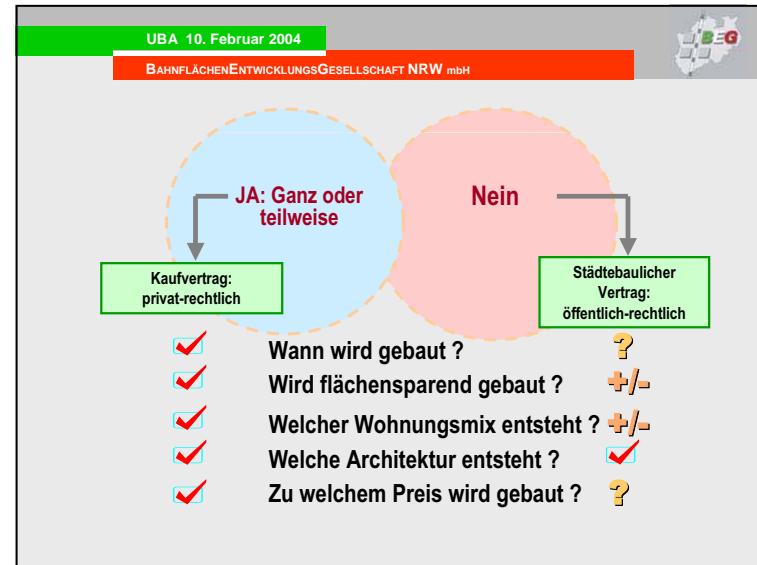
gegründet 1980

verausgabte Mittel bis 2000: 1,37 Mrd. €

finanziert aus

- Grundstückserlösen: 0,35 Mrd. € (26 %)
- Fördermitteln: 0,51 Mrd. €
- Landeshaushalt unmittelbar: 0,51 Mrd. €

Ankauf / Verkauf: 2.454 ha / 1.253 ha



UBA 10. Februar 2004
BAHNFLÄCHENENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT NRW mbH

Baulandstrategien: Durchgangserwerb

A Bauland nur bei Kauf aller Flächen

B Bauland nur bei Kauf überwiegender Flächen

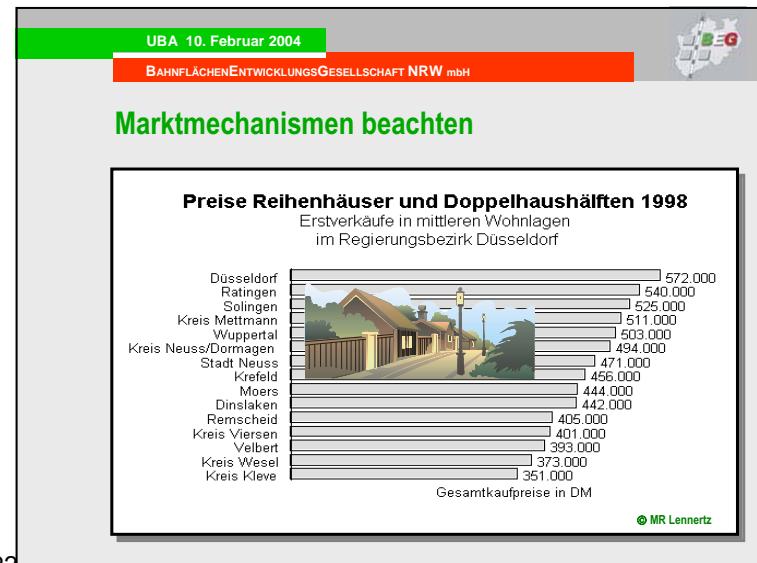
C Notarielles Kaufangebot

1 Bruttobauland	2 Nettobauland	3 Bruttobauland zum Vorzugspreis
-----------------	----------------	----------------------------------

c + Rückkaufsrecht

1 der gesamten Fläche	4 zum Selbstkostenpreis	6 + Beteiligung an den Kosten
2 Teile der Fläche	5 + Verpflichtung unentgeltlicher Flächenbeitrag	7 + Bauverpflichtung für die Restflächen
3 zum Ankaufspreis		

121



122

UBA 10. Februar 2004
BAHNFLÄCHENENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT NRW mbH

153.000 €

© MR Lennertz

UBA 10. Februar 2004
BAHNFLÄCHENENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT NRW mbH

Paketkommunen

Ahaus	Erwitte	Holzwickede	Meinerzhagen	Schalksmühle
Altenbeken	Eschweiler	Höxter	Menden	Schmallenberg
Altenberge	Eslöhe	Hürth	Meschede	Schwelm
Arnsberg	Espelkamp	Jüchen	Metelen	Schwerde
Ascheberg	Euskirchen	Iserlohn	Moers	Senden
Bad Driburg	Finnentrop	Kerken	Nettel	Soest
Bad Münstereifel	Fröndenberg	Kerveläer	Neuenrade	Steinfurt
Bad Sassendorf	Geldern	Kierspe	Nordkirchen	Südlohn
Balve	Gevelsberg	Kirchhundem	Ochtrup	Velen
Bedburg-Hau	Goch	Kirchlengern	Oer-Erkenschwick	Viersen
Bestwig	Grevenbroich	Kleve	Olpe	Waltrop
Billerbeck	Gronau	Legden	Plettenberg	Weeze
Borken	Halver	Lennestadt	Rahden	Weilerswist
Brakel	Havixbeck	Lippstadt	Reken	Werl
Brilon	Heek	Lübbecke	Rhede	Wetter
Bünde	Heiligenhaus	Lüdenscheid	Rommerskirchen	Winterberg
Dorsten	Hemer	Lüdinghausen	Rosendahl	Unna
Emmerich	Hennef	Lünen	Wesel	Wenden
Erftstadt	Herdecke	Marsberg	Witten	
		Mechernich		
		Hiddenhausen	Salzkotten	

UBA 10. Februar 2004
BAHNFLÄCHENENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT NRW mbH

BEG als neutraler Vermittler

Die BEG verwaltet die Finanzmittel des Landes... und koordiniert die verschiedenen Fördermöglichkeiten
20,45 Mio. €
Gemeindefinanzierungsgesetz (GFG)

Die BEG veräußert die Grundstücke der Liegenschaftspakete in Vollmacht für und im Namen der Bahn und anderer Auftraggeber

Landeshaushalt

123

UBA 10. Februar 2004
BAHNFLÄCHENENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT NRW mbH

Entwicklungsszenario A

Fall A
Der Spiegelwert wurde erreicht:

Spiegelwert
Pakewert: 340 ha x Pakewert: XX,00 Mio Euro
Für das erste Paket benötigte Landesmittel 20,45 Mio. Euro

Verkaufserlöse des Paketes
Der erzielte Verkaufspreis entspricht oder übertrifft den Spiegelwert

bereitgestellte Landesmittel und 50% des gef. erzielten „Überschuss“ kann gleich verlorener Zuschüsse in den Landeshaushalt zurück
weiteres Paket ist möglich

NRW
Landeshaushalt

124

UBA 10. Februar 2004

BAHNFLÄCHENENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT NRW mbH

Zauberformel – standortübergreifend rechnen

Mehrwerte an einer Stelle...

Veräußerung oberhalb Spiegelwert

...müssen Lasten an anderer Stelle tragen

Veräußerung unterhalb Spiegelwert

über Gemeindegrenzen hinweg !

UBA 10. Februar 2004

BAHNFLÄCHENENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT NRW mbH

Zauberformel – standortübergreifend rechnen

Mehrwerte bei Privaten...

Veräußerung oberhalb Spiegelwert

...günstiger Erwerb durch Gemeinden
Veräußerung unterhalb Spiegelwert

UBA 10. Februar 2004

BAHNFLÄCHENENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT NRW mbH

Die Gemeinde/ Stadt räumt ... der Wiedernutzung von entbehrlichen Bahnflächen Vorrang gegenüber der Entwicklung von neuen Baugebieten im Freiraum ein.

unter

der Gemeinde/ Stadt xxxx

siehe auf Grundlage der „Rahmenvereinbarung BahnflächenPool NRW“ (Anlage) Projekt-Rahmenvereinbarung:

Deshalb wird die Gemeinde/ Stadt im Rahmen ihrer Bauland-politik berücksichtigen, dass zu gemeinsam festgelegten Nutzungszielen ...

Vorstand Liegenschaftspakete im gesuchte hervor und stellt heraus, dass vor geschäfts paketen und eine erfolgreiche

§ 2
Kooperationsvertragheit der BEG

Die BEG wird für die einzelnen Landes seiten die Stärkung der innerstaatlichen Raumstruktur und die Verarbeitung von Siedlungs- und Verkehrs- die Begegnung der Stadtfläche durch Schaffung der ökologischen und sozialen Basis, die die Bevölkerung des Heimatbereichs befriedigt. Im Bereich stadtbaulicher Entwicklungsprojekte ist die Ausweitung gezeigt. Wahlmindestengrenzen. Eine Veräußerung von Großflächen ist ausgeschlossen.

Zugriff zu marktgerechten Konditionen. Ist ein Gutachten erforderlich, erfolgt die Auswahl eines qualifizierten Gutachters in Abstimmung mit der Kommune.

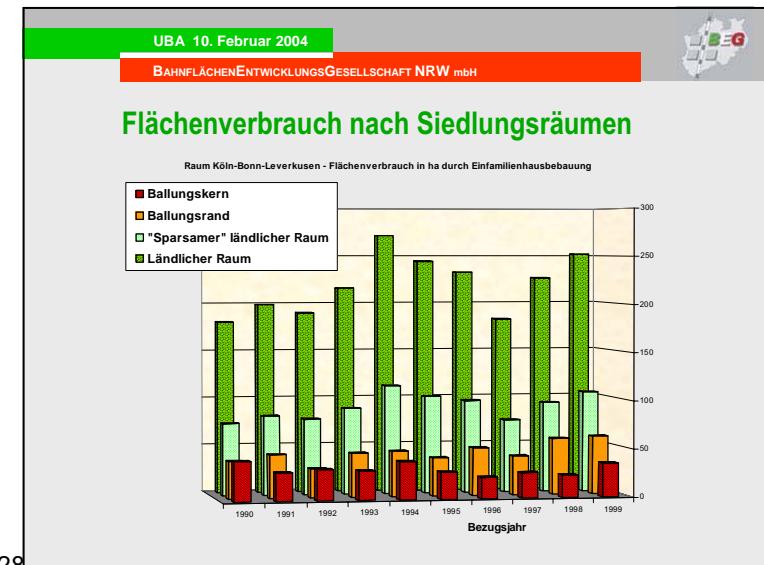
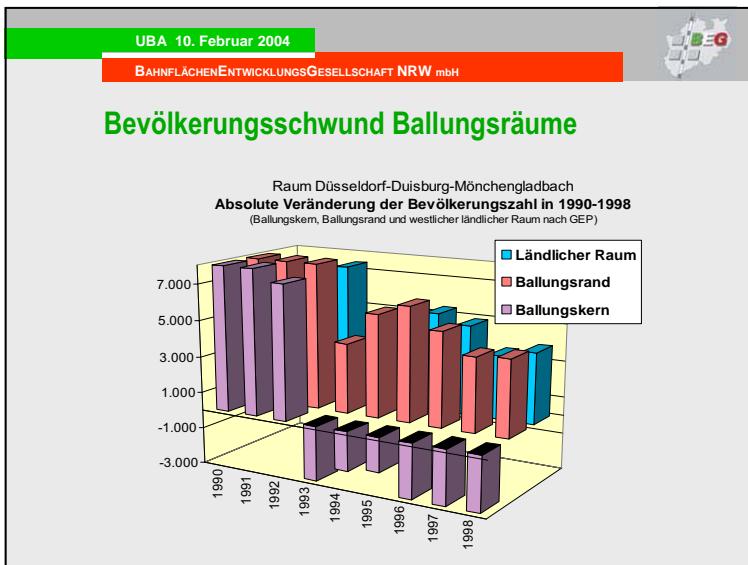
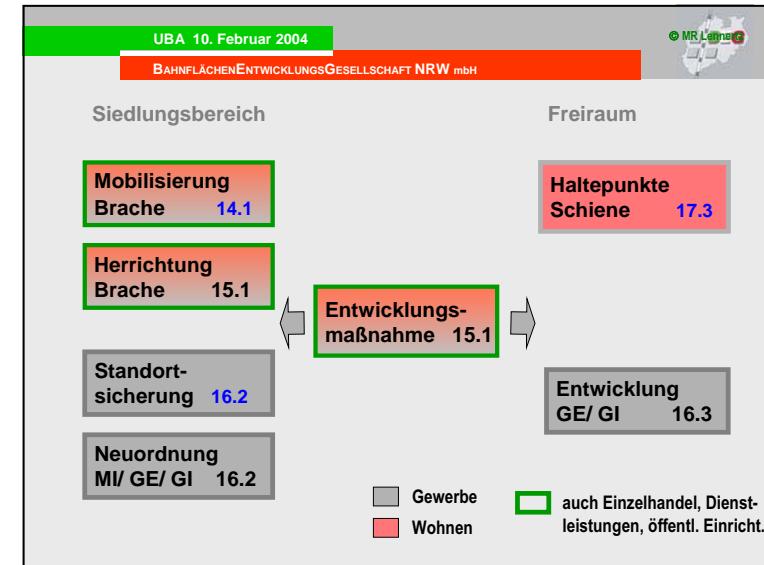
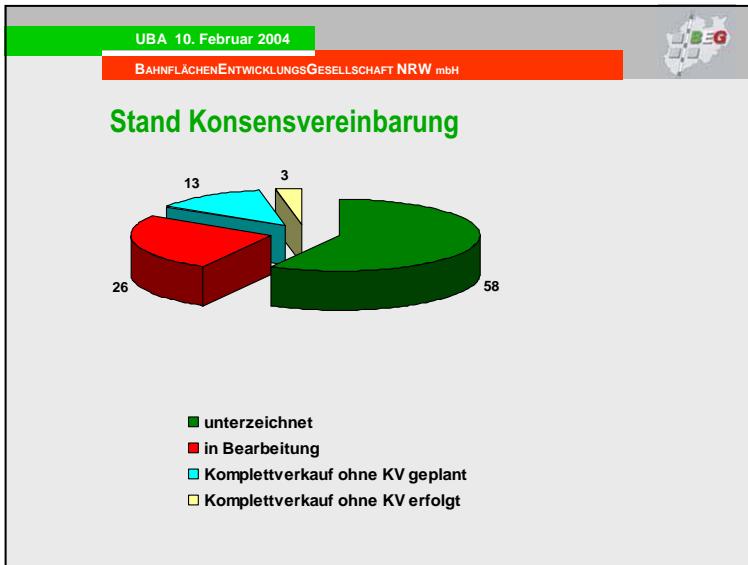
§ 2
Kooperationsvertragheit der Gemeinde/ Stadt xxxx

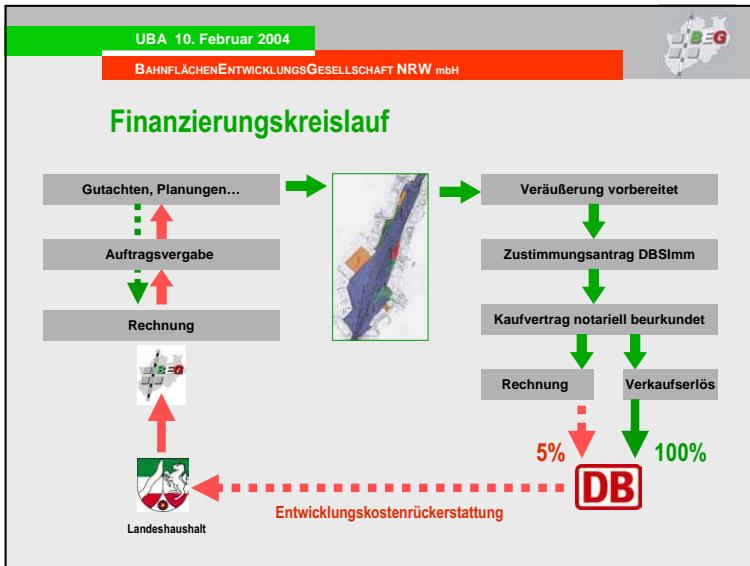
Die Gemeinde/ Stadt xxxx übernimmt die Kosten der Rahmenvereinbarung Mindestverantwoortung für die Entwicklung und Vermarktung

bezogen auf den gemeinsam prognostizierten Zeitpunkt der Vermarktung der Bahnliegenschaften - die Ausweisung von weiteren Baugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu einem die Nachfrage deutlich übersteigenden Baulandangebot führt und

die Vermarktung der Bahnliegenschaften nicht zu einem die Nachfrage deutlich übersteigenden Baulandangebot führt und

der Zeitpunkt der Erschließung von Bauland in Händen der Kommune oder ihrer Tochtergesellschaften unter Berücksichtigung einer erfolgreichen Vermarktung der nicht mehr betriebsnotwendigen Bahnliegenschaften festgelegt wird.





Zurück zum Inhaltsverzeichnis

**Auf die Kosten kommt es an -
Höhere Fixkosten für
die Unterhaltung von Brachen
als Anreiz zum Flächenrecycling**

Prof. Jens-Uwe Fischer,
Deutsche Bahn AG

Workshop
Kommunales
Flächenressourcenmanagement
Visionen für Politik und Forschung

Kommunales Flächenressourcenmanagement Auf die Kosten kommt es an!

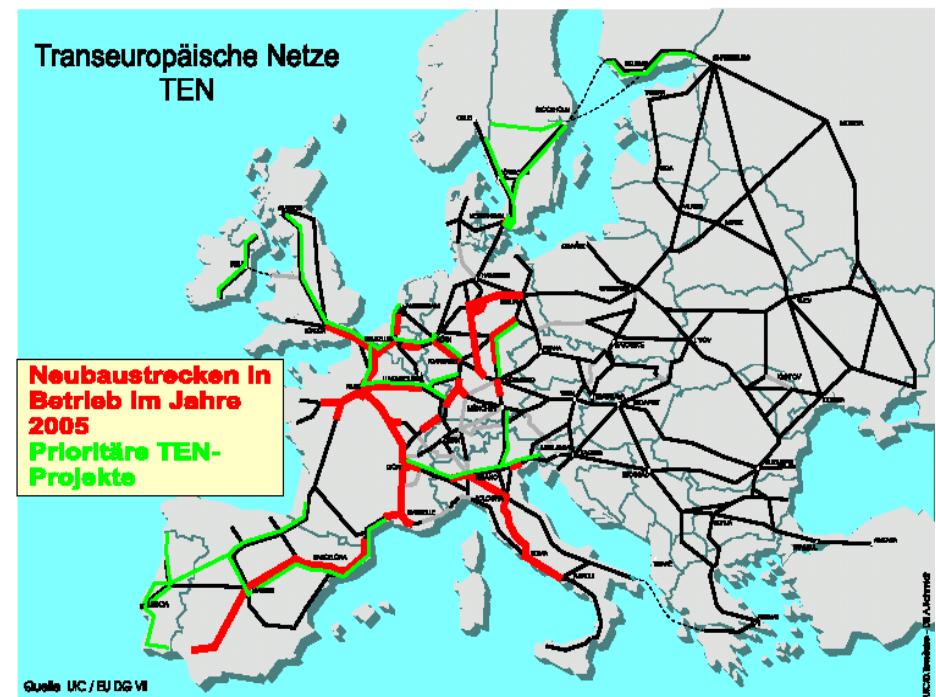
Kommunales Flächenressourcenmanagement Auf die Kosten kommt es an!

Makrobetrachtung

- Verkehrs-/Infrastruktur

Prof. Dr. Fischer 13.05.04

Fischer/Folien/Kommunales Ressourcenman. Quer ohne DB



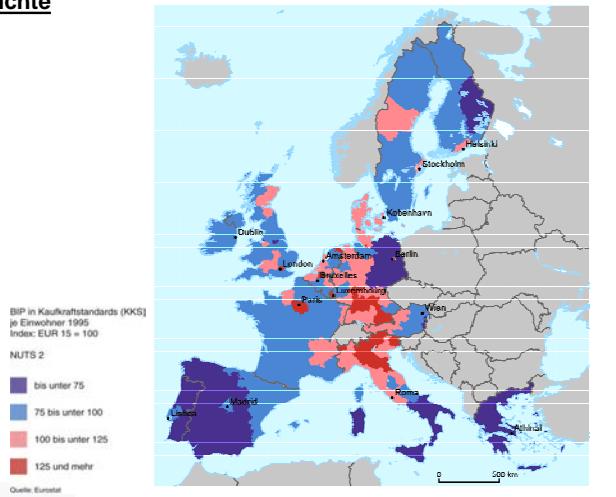
Kommunales Flächenressourcenmanagement

Auf die Kosten kommt es an!

Wirtschaftliche Ungleichgewichte

Kernraum der EU:

- Fünfeck der Metropolen
London, Paris, Mailand,
München und Hamburg
- 40% der Bevölkerung
- 20% der Fläche
- 50% des BIP der EU



Prof. Dr. Fischer13.05.04

Fischer/Folien/Kommunales Ressourcenman. Quer ohne DB

Kommunales Flächenressourcenmanagement

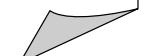
Auf die Kosten kommt es an!

Mikrobetrachtung

- **regionale Infrastruktur**
- **Stadtplanung**

Prof. Dr. Fischer13.05.04

Fischer/Folien/Kommunales Ressourcenman. Quer ohne DB



Kommunales Flächenressourcenmanagement

Quelle: BBR.Bund
Auf die Kosten kommt es an!

Stadtentwicklung

Bevölkerungsdichte

- dünnbesiedelt
- mittlere Verdichtung
- stark verdichtet

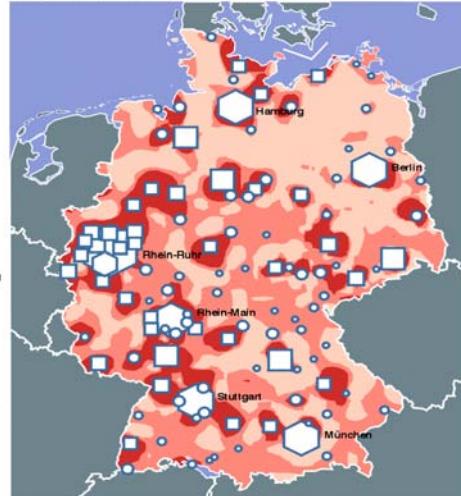
Charakterisierung der Stadtregionen

- Agglomerationsräume
- Großstädte
- Städte von regionaler Bedeutung

Zentrensystem Frankreich

Datenbasis: Laufende Raumbeobachtung des BBR

Zentrensystem Deutschland



Fischer/Folien/Kommunales Ressourcenman. Quer ohne DB

Prof. Dr. Fischer 13.05.04

Kommunales Flächenressourcenmanagement

Quelle: BBR.Bund
Auf die Kosten kommt es an!

Urbane Stadt - allgemein -

Siedlungs- und Verkehrskorridore

Verkehrskorridore

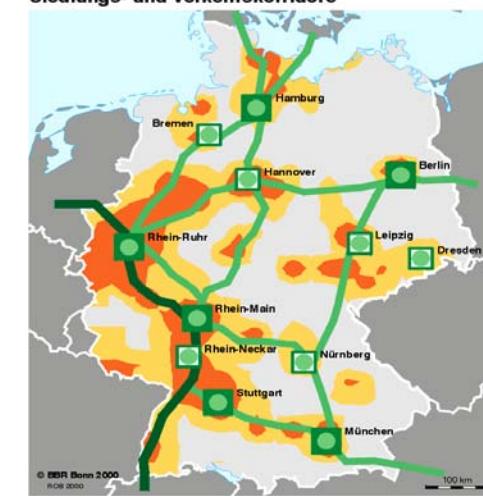
- mit hoher Belastung durch Straßenverkehr
- mit hoher Belastung durch Straßen- und Schienenverkehr

Verkehrsknotenpunkte

- international
- national

Siedlungskorridore

- Agglomerationen und Regionen mit besonders hoher Verdichtung
- stark verdichtete Regionen im Umland der Agglomerationen



© BBR Bonn 2000
RWB 2000
100 km

Datenbasis: Laufende Raumbeobachtung des BBR

Fischer/Folien/Kommunales Ressourcenman. Quer ohne DB

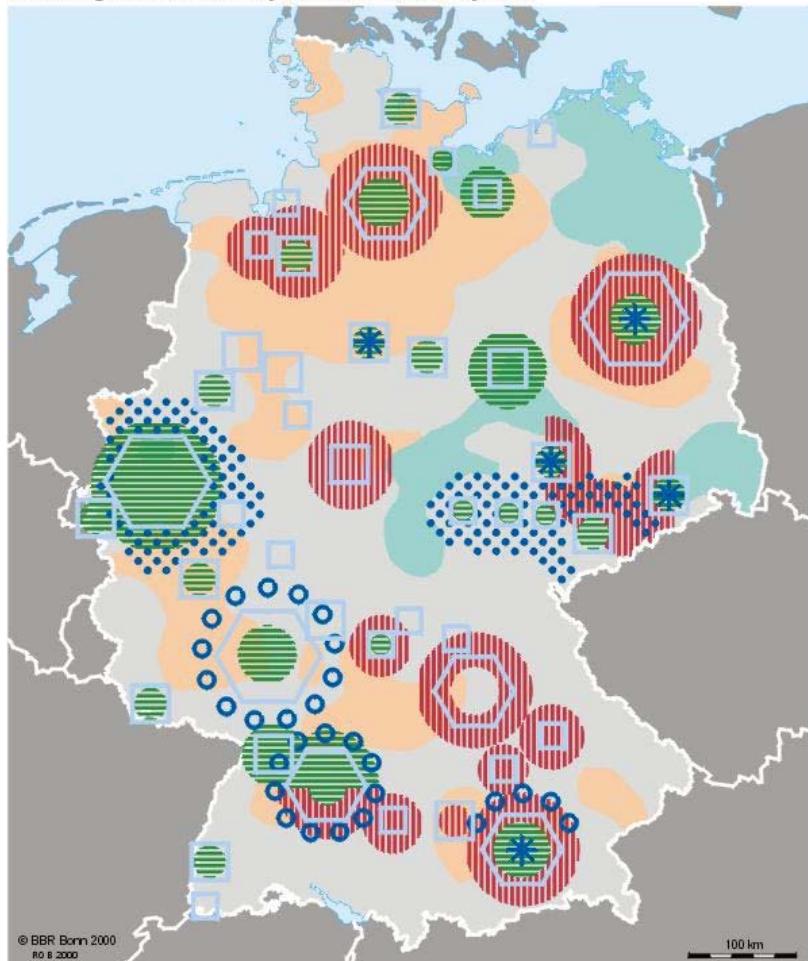
Prof. Dr. Fischer 13.05.04

136

Kommunales Flächenressourcenmanagement

Auf die Kosten kommt es an!

Siedlungsstrukturelle Dynamik im Städtesystem



- Demographische Entwicklungstrends
- orange: hohe Wanderungsgewinne
 - teal: hohe Wanderungsverluste
- Trends der Siedlungsflächenentwicklung
- green: schwaches Wachstum
 - red: starkes Wachstum
- Charakteristische Trends von Agglomerationen
- blue asterisk: starke Dispersion
 - blue asterisk with green center: monozentrische Entwicklung ist dominant
 - blue circle: polyzentrische Entwicklung ist dominant
- Verdichtungsräume
- blue square: klein: unter 250 000 Einwohner
 - blue square: groß: 250 000 bis unter 1 Mio. Ew.
 - blue hexagon: klein: 1 Mio. bis unter 3 Mio. Ew.
 - blue hexagon: groß: 3 Mio. Einwohner und mehr

Kommunales Flächenressourcenmanagement

Auf die Kosten kommt es an!

Stadtentwicklung

Makroökonomische Rahmenbedingungen Länder/Kommunen

- Veränderte Eigentumsstrukturen von industriell genutzten Flächen. Immobilien werden verkauft (sales and lease back) oder Transfer in unabhängige Gesellschaft
- Veränderte Eigentumsstruktur von Wohnungsbau- gesellschaften. Kommunaler Anteil sinkt auf 30% in 2010
- Finanzierungsengpässe zur Instandhaltung/Instandsetzung von Kommunalen Infrastrukturanlagen

Folge: Einführung Businessplan für Kommunen/Land

Kommunales Flächenressourcenmanagement

Auf die Kosten kommt es an!

- Visionen für Politik und Forschung -

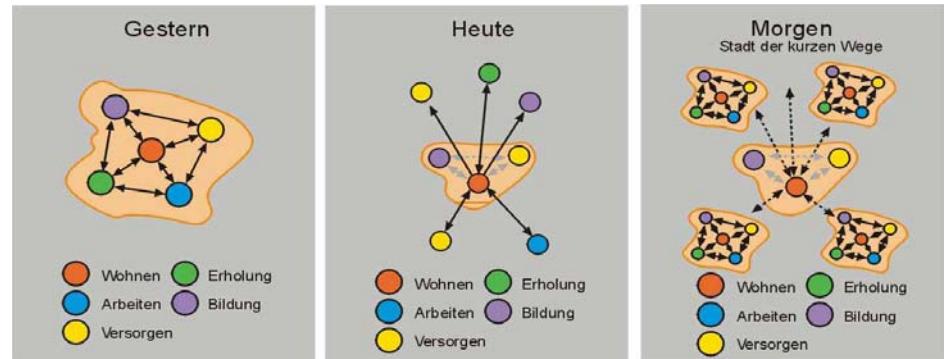
Grundsätze

- Suburbanisierung hält weiter an
- Demographische Veränderung erst 2030
- Migrationsbewegung steigt weiterhin, insbesondere durch Osterweiterung
- Infrastrukturmaßnahmen werden zunehmend von der EU gesteuert
- Deutschland ist europäisches Transferland mit West-Ost und Nord-Süd

Kommunales Flächenressourcenmanagement Quelle: BBR.Bund Auf die Kosten kommt es an!

Stadtentwicklung

Stadtentwicklung von der monozentrischen zur polyzentrischen Struktur



Kommunales Flächenressourcenmanagement

Auf die Kosten kommt es an!

Flächenrecycling versus „grüne Wiese“

- ⇒ Kommune muss Infrastrukturvorhaltekosten (insbesondere Wasser, Straße, Licht) für Brachfläche und gleichzeitig Infrastrukturnutzungskosten für „grüne Wiese“ in Abgaben umsetzen

Ziel: Minimierung Infrastrukturvorhaltekosten zur Stärkung des Standorts

- ⇒ Bau von neuer Infrastruktur und Bebauung „grüne Wiese“ verstärkt Suburbanisierung

Folge: Stärkung Individualverkehr vor öffentlichen Nahverkehr, da „kritische Masse“ für den Transport unterschritten ist.

Ziel: Attraktive Verdichtung, um modale Verkehrsstruktur umgehen zu können.

- ⇒ Stärkung des Leitbilds polyzentrisches Städtebausystem

Kommunales Flächenressourcenmanagement

Auf die Kosten kommt es an!

Flächenrecycling versus „grüne Wiese“

- ⇒ Abgabe für Brachflächeneigentümer in Abhängigkeit von der Art der Bebauung

- ⇒ Kommunale Leitplanung zur Reduzierung Flächeninanspruchnahme

- ⇒ Ausrichtung der Komunalstrategie auf weiche Standortfaktoren, wie Ausbildung, Attraktivität, Wohnraum, etc., da Ansiedlung von Unternehmen überwiegend durch weiche Standortfaktoren bestimmt werden.



Zurück zum Inhaltsverzeichnis

Kommunales Flächenressourcenmanagement

Auf die Kosten kommt es an!

Stadtentwicklung

Zukunft polyzentrischer Städtesysteme - Vorteile -

- kontrollierte Transferprozesse Arbeiten-Freizeit, Bildung-Wohnen und Agglomeration der Transferströme für Menschen und Güter
- Realisierung von Einsparungen von Infrastrukturaufwendungen für Abwasser, Straßen, Strom, Telekommunikation durch Adaption auf polyzentrische Strukturen der Stadtentwicklung
- Vermeidung der Zerschneidung komplexer multikultureller Stadtviertel
- Stärkung des Wirtschaftstandorts Deutschland



Prof. Dr. Fischer 13.05.04

Fischer/Folien/Kommunales Ressourcenman. Quer ohne DB

Auf den Bedarf kommt es an - Flächenrecycling in schrumpfenden Städten und Regionen

Dr. Barbara Reinhardt,
Stadtplanungsamt Dresden

Workshop
Kommunales
Flächenressourcenmanagement
Visionen für Politik und Forschung

Definition von Brachen
gemäß Brachflächenkonzept der LH Dresden

Brachflächen sind ...

- ungenutzte oder stark mindergenutzte Flächen *
- verschiedener Vornutzungskategorien
- in einem passiven Verharrungszustand,
- der durch den Wegfall ihrer bisherigen Nutzung ausgelöst wurde
- und erst mit der Ansiedlung einer neuen, dauerhaften und standortgerechten Nutzung endet.

Zum Zeitpunkt 1989 / 1990:

- Defizit an Wohnungen, Büroflächen, Einzelhandelsflächen, soziale Betreuungseinrichtungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen
- ausreichen bis gute Ausstattung an Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtungen (Schulen, Kindergärten, Kinderkrippen, Horte, Ferienlager), Polikliniken (Ärztehäuser)
- sofortige Brachfallen von
 - Militärflächen
 - landwirtschaftlichen Genossenschaftsflächen
 - nicht betriebsnotwendigen Gewerbeplänen (darunter auch Kulturhäuser, Kindergärten, Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen von Kombinaten)

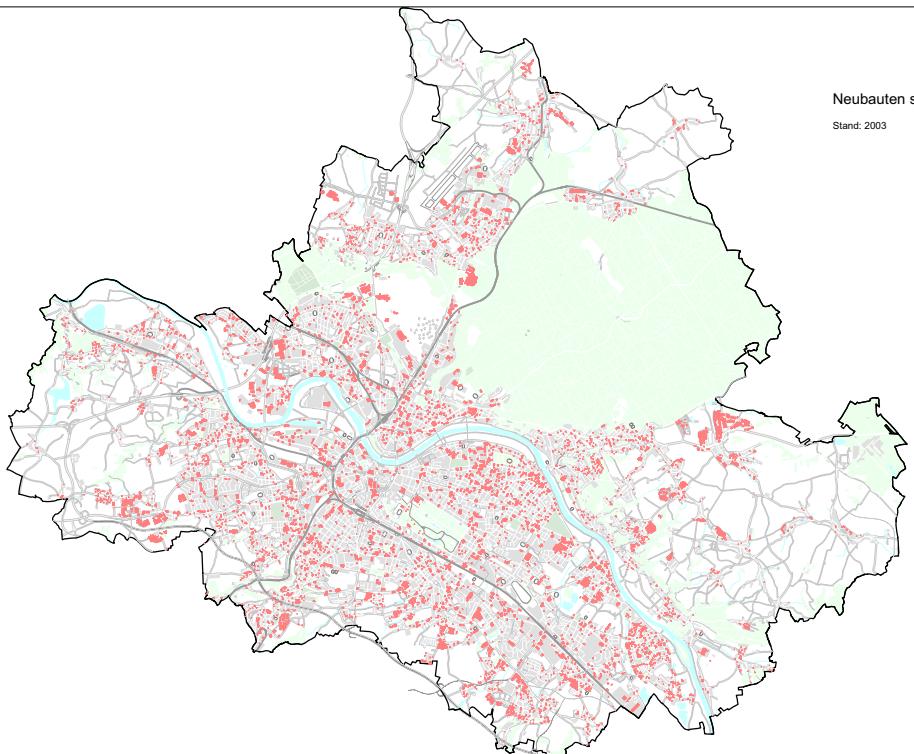
* Erscheinungsformen:

Neben der Prägung durch die unterschiedlichen Vornutzungen unterliegen die Brachflächen während ihres Brachflächenzustandes ständigen Veränderungen, die deren Erscheinungsvielfalt weiter vergrößern. Es gibt Brachen:

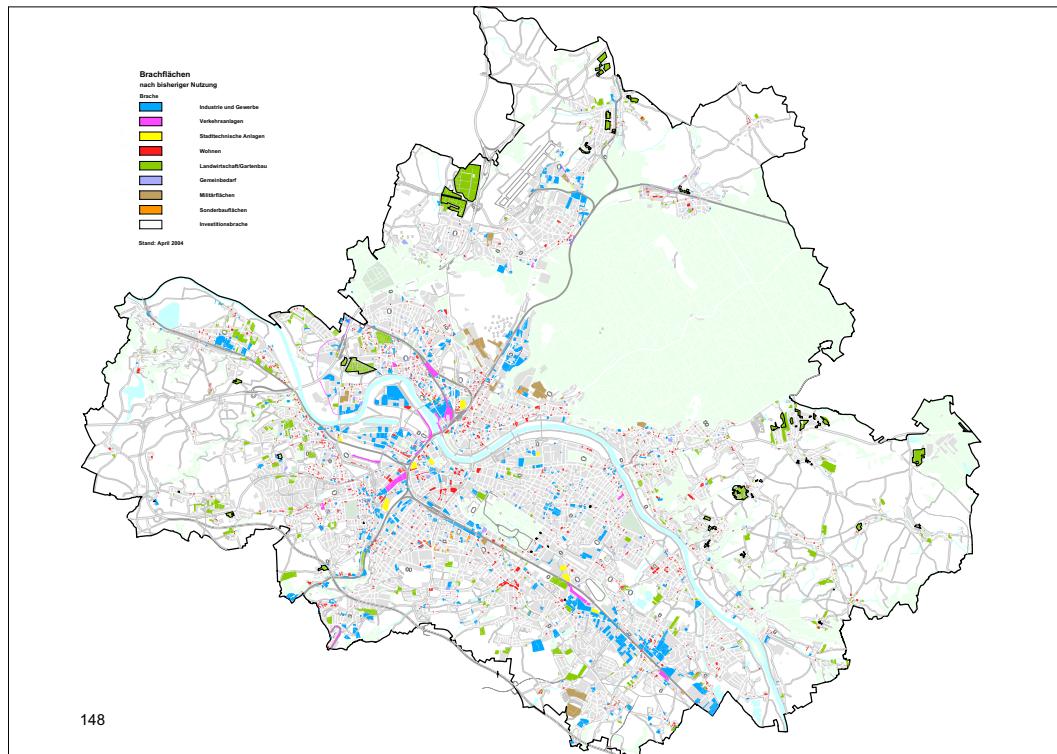
- mit Bebauung in unterschiedlichem Verfallszustand,
- ohne Bebauung bzw. bereits beräumte Flächen,
- ungenutzte Brachen (auch Investitionsbrachen),
- Flächen mit Restnutzungen bzw. Zwischennutzungen,
- mit Altlasten verschiedenster Art und Sanierungsstufen,
- mit Biotopbildung in verschiedenen Stadien.

exorbitante Bautätigkeit in den ersten Jahren (1991-1998)

- zum Ausgleich der Defizite (z.B. Steigerungsrate von 253 % = 3,6 Mio. qm Bürofläche; Verfünffachung der Einzelhandelsfläche 0,3qm/EW auf 1,5qm/EW – insgesamt auf ca. 700 Tqm EH-Fläche)
- zur Anhebung des Qualitätsniveaus (z.B. Neubau von 43TWE (1/4 davon im Spitzenjahr 1997) – und Ausbau von ca. 25TWE)
- zum Ersatz von veralteten, funktionell und technologisch nicht mehr verwertbaren Industrie-, Gewerbe- u.a. Zweckbauten (Baurechte/Planungsreife für ca. 2350.000qm Nichtwohnfläche (ohne Büro- u. Verwaltungsflächen), fertiggestellt davon nur ca. 80-85%. d.h. ca. 400.000qm potentielle Nutzfläche sind tw. Investitionsbrache)



147



148

1.855 ha
Neubautätigkeit
zwischen 1990 und 2003ⁱ

1.998 ha
Brachen
zwischen 1990 und 2002ⁱⁱ

davon **654 ha**

revitalisierte Brachflächen
zwischen 1990 und 2002ⁱⁱⁱ

d.h. u.a.:

- $1.855 - (650-750)^{iv} =$
⇒ **1.100-1.200 ha Neu-**
bauten auf bislang
unbebauten Flächen
- $1.100-1.200 \text{ ha} / 13 \text{ Jahre} =$
⇒ **ca. 85-95 ha / Jahr**
Inanspruchnahme von
bislang unbebaute
Fläche
- $(650-750)100 / 1.855 =$
⇒ **>35-40 % der Bautätig-**
keit erfolgte auf revitali-
sierten Brachflächen

d.h.u.a.:

- $1.998 - 650 =$
⇒ **ca. 1.350 ha**
gegenwärtiger
Brachflächenbestand
- $(650-750) 13 \text{ Jahre}$
⇒ **ca. 50-55 ha / Jahr**
Inanspruchnahme von
baulich vorgenutzten
Brachflächen
- $(650-750)100 / 1.998 =$
⇒ **33-37 % der**
Brachflächen wurde
revitalisiert

Systematisierung der Brachen

A. Vorsortieren nach verschiedenen Gesichtspunkten:

Nach Entwicklungsrichtungen

- „Revitalisierung“ - Entwicklungsperspektive Baufläche
- „Renaturierung“ - Eingliederung in das Grünsystem
- „Trassenfreihaltung“- Vorhalten für eine Nutzung zum Ausbau der Verkehrsnetze und stadttechnischen Netze.

Nach Entwicklungsaussichten:

- „Selbstläufer“ - mit guten Entwicklungsaussichten zur Revitalisierung aus eigener Kraft
- „Anschubflächen“ - mit realen Entwicklungsaussichten zur Revitalisierung bei (kräftiger) Starthilfe/Förderung
- „Eingriffsflächen“ - aktive Investitionstätigkeit der öffentlichen Hand zur Revitalisierung oder Eingliederung in Grünsystem erforderlich.

Nach dem Handlungsdruck:

- | | |
|----------------------------|--|
| hoher Handlungsdruck - | Brachflächen in stadtbildprägenden Bereichen und stadtstrukturellen Schlüsselbereichen |
| mittlerer Handlungsdruck - | Brachflächen mit örtlicher Störwirkung |
| geringer Handlungsdruck - | Brachflächen außerhalb des Blickfeldes der Öffentlichkeit |

ⁱ einschließlich Eingemeindungsgebiet bis zum Jahre 2003

ⁱⁱ alle Brachflächen o. Eingemeindungsgebiete bis zum Jahr 2002 erfasst und berechnet (auch temporäre Brachen im Zeitraum 1990-2002)

ⁱⁱⁱ 654 ha entsprechen der baulichen Revitalisierung bis zum Jahr 2002

(ohne Eingemeindungsgebiete)

^{iv} ca. >650 -<750 ha geschätzt (bei gleicher Daten- und Erfassungsbasis)

Systematisieren der Brachen

B. Zuordnen zu den Strategietypen:

Strategietyp A: „Kommunale Entwicklungsflächen“

- Flächen, die durch Eigeninvestitionen oder Vorleistungen der Öffentlichen Hand (z.B. Kommunale Gewerbegebiete) entwickelt werden

Strategietyp B: „Fördertyp“

- Flächen, die mit einer Anschubförderung zur Eigenentwicklung finden

Strategietyp C: „Typ der Brachflächenpflege“

- Flächen, die mit Hilfe öffentlicher Mittel, Gestaltungsvereinbarungen oder anderweitiger Regelungen für mehrere Jahre eine akzeptable Zwischenlösung bzw. Zwischennutzung erhalten

Strategietyp D: „Selbstläufer“

- Flächen, deren besonders günstige Standortvoraussetzungen eine Eigenentwicklung in absehbarer Zeit erwarten lassen

Strategietyp E: „Beobachtungstyp“

- Flächen, deren Entwicklungsdruck gering ist, bei denen vor allem auf Fehlentwicklungen zu achten ist

Strategietyp F: „Renaturierung und Trassenfreihaltung“

- Flächen, die für den Ausbau des Grünsystems oder des Verkehrssystems der Stadt von besonderer Bedeutung sind.
- Ein Flächenerwerb durch die Kommune wird in der Regel erforderlich.

Brachflächen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Dresden (ohne Eingemeindungsgebiet)				
Merkmal	Anzahl Brachen	in %	Fläche in ha	in %
Entwicklungsrichtung				
Revitalisierung	1768	93,3	1154,51569	86,6
Renaturierung	113	6,0	146,41155	11,0
Trassenfreihaltung	14	0,7	32,50144	2,4
Entwicklungsaussichten (nur Revitalisierungsflächen)				
gut – mögliche Selbstläufer	655	37,0	257,21750	22,3
mittel – Unterstützungsbedarf	887	50,2	618,69271	53,6
gering – keine Eigendynamik	226	12,8	278,60548	24,1
Handlungsdruck (nur Revitalisierungsflächen)				
hoch – gesamtstädt. Bedeutung	331	18,7	429,13073	37,2
mittel – örtliche Störwirkung	1227	69,4	587,00177	50,8
gering – geringe Bedeutung	210	11,9	138,38319	12,0
Strategietyp				
A – Aktive Interventionsfläche	30	1,6	151,41521	11,4
B – Passive Interventionsfläche	531	28,0	320,54082	24,0
C – Brachflächenpflege	363	19,2	381,28184	28,6
D – Selbstläufer	765	40,4	221,03359	16,6
E – Beobachtungstyp	79	4,2	80,24423	6,0
F1 – Renaturierung	113	6,0	146,41155	11,0
F2 – Trassenfreihaltung	14	0,7	32,50144	2,4
Abweichender Strategietyp einer untergeordneten Teilfläche				
Flächen mit 2. Strategietyp	182	9,6	443,03836	33,2
darunter Teiltyp F1	152	8,0	396,14774	29,7
F2	12	0,6	18,80689	1,4
B/C/D/E	18	0,9	28,08373	2,1

1. Brachensituation in Dresden

- Σ ca. 2000 ha (1990 – 2002)

- ca. 1 300 ha (z.z.)

davon ca. $\frac{1}{4}$ GE-Flächen (noch FNP)

ca. $\frac{1}{4}$ W-Flächen (noch FNP)

ca. $\frac{1}{4}$ Grün- und Freiflächen

(vor allem Landwirtschaftsflächen)

Landeshauptstadt Dresden
Stadtplanungsamt
Abt. Stadtentwicklungsplanung

Januar 2004-
Brachflächenkonzept
-hier:Situationseinschätzung

Einschätzung der gegenwärtigen Entwicklungsaussichten zur Brachenrevitalisierung in Dresden

- **partielles Wachstum steht neben Stabilisierung, aber auch partieller Stagnation und Schrumpfung**

- gesamtstädtische Einwohnerzahlen stabil bis leicht steigend
- teilräumliche Einwohnerentwicklung stark divergierend
- quantitative Flächenbedarfe – rechnerisch – in allen Funktionsbereichen der Stadtentwicklung weitgehend gedeckt.
- qualitative Ansprüche an Standortlagegunst, Standortausstattung und Nachbarschaften wachsen, dadurch z.T. Verdrängungswettbewerb u. geringer Bedarfs-Neubau

- **Prozess der Brachenentstehung nicht abgeschlossen**

- stetige Brachenzunahme, jedoch auf geringerem Level als zu Beginn der 90er Jahre
- neue Brachflächen durch Abstoßen von nichtbetriebsnotwendigen Immobilien z.B. bei Bahn und Versorgungsbetrieben
- Finanzausstattung der Kommune erlaubt keine überdurchschnittliche Infrastrukturausstattung, dadurch Leerstände
- durch einseitige Fördermittelvergabe beim Stadtumbau Ost zugunsten des Rückbaus nur geringe Gestaltungsmöglichkeiten auf den Abrissflächen

2. Leerstände in Dresden

- ca. 15 % 45 000 WE

- ca. 15 % 500 T o. m² Büroflächen BGF

- ca. 8 % 100 Tm² VK Einzelhandelsflächen

- ca. 5 % 8 Kindertageseinrichtungen
ca. 6,5 % 11 Schulen (weitere 12 Schulen vorgesehen)



- a) Bauflächenüberschuss und
- b) Nutzflächenüberschuss



- **Rückgang der Investitionstätigkeit in der Gesamtregion**

- am ehesten noch Siedlungsdruck im Umland und im Weichbild der Stadt (Grüne Wiese)
- Finanzsituation der Kommune erlaubt kaum Vorleistungen z.B. Ankauf, Altlastenfreistellung, Abbruch, Erschließung Baureifmachung und Wiederverkauf
- Konkurrenz der Gemeinden um Bauherren führt oft zur „zweitbesten Standortlösung“ bei Ansiedlung von Investoren
- Zurückhaltung bei der Gestaltung und Finanzierung von Zwischennutzungen durch die Eigentümer
- keine Förderung von Zwischennutzungen

→ mit bisherigen Methoden und unter jetzigen Rahmenbedingungen ist das Brachenproblem in absehbarer Zeit nicht zu lösen

	IST 1993	Vorentwurf FNP 1993	NEUER FNP	IST 2002
Planungshorizont		2005	2020	
Einwohnerprognose	506 800	520 000	480 000	474 700
Zielzahl (HW)				
Erwerbsquote (Anteil Erwerbspersonen an EW)	47 %	49 %	51 %	53 %
Erwerbspersonen	238 100	255 000	245 000	250 900
Pendlersaldo	34 400	40 000	55 000	48 600
Erwerbstätige am Arbeitsort	272 500	295 000	300 000	300 000
Verteilung sekundärer/tertiärer Sektor; spezifischer Flächenbedarf	28 v.H./72 v.H. ·	30 v.H./70 v.H. 5/6 (30 v.H.) x 140 m ² Besch.	20 v.H./80 v.H. (20 v.H.) x 160 m ² Besch	21 v.H./79 v.H.
Flächenbedarf sekundärer Sektor		ca. 1 000 – 1 100 ha	ca. 960 ha	
Verteilung sekundärer/tertiärer Sektor; spezifischer Flächenbedarf		30 v.H./70 v.H. (1/6(30 v.H.) + (70 v.H.)) x 40 m ² ; 2,5 (5 v.H.) x 160 m ²	20 v.H./80 v.H. (75 v.H.)x40m ² ; 2,5)+ (5 v.H.)x160 m ²	
Flächenbedarf tertiärer Sektor		(536 ha) ca. 500 ha	ca. 600 ha	
Flächenbedarf insgesamt		ca. 1500 – 1 600 ha	ca. 1 600 ha	
Flächenbestand	Generalbebauungsplan Gewerblich genutzte Arbeitstätigkeite: 1 300 ha	Gew. BFl. 1 033 ha Mischbaufl. 1 307 ha		ca. 2 300 ha G 1 244 ha M (50%) 708 ha M/A (90%) 388 ha
Flächenpotentiale (brachliegend/untergenutzt)				ca. 600 ha G 340-375 ha M 240 ha M/A 86 ha

	IST 1993	Vorentwurf FNP 1993	NEUER FNP	IST 2002
Planungshorizont	1993		2005	2002
Einwohnerprognose – Zielzahl	509 000 EW		450 000	520 000
Hauptwohner + Nebenwohner (Wohnheime vernachlässigen)	482 000 HW / 27 000 NW (12 000)			474 700 HW / 37 000 NW (19 800)
Haushaltgröße	: 2,07		: 1,9	: 1,9
Haushaltsanzahl	240 000 HH		237 000 HH	273 000 HH
Leerstand (insgesamt)	ca. 20 000 WE			ca. 45 000 WE
Wohnungsanzahl (insgesamt)	240 000 WE		241 800 WE	278 500 WE
Spezifischer Flächenbedarf	x ca. 200 m ² WBfl./WE		x ca. 200 m ² WBfl./WE	x ca. 200 m ² WBfl./WE
Beachtung: Bauformen (% EH; % MFH)	z.B. 15 % EH je 400m ² /WE 85 % MFH je 150 m ² / WE 213 m ² / WE 175 m ² / WE 140 m ² / WE			
vorh. Durchschnittswert DD 1991				
Beispiele aus anderen Städten				
Orientierungswerte DIFU				
Wohnbauflächenbedarf	ca. 4 800 ha		4 800 ha	5 500 ha
Flächenbestand		ca. 5 800 ha		5 800 ha
Wohnbaufläche Wohnbaufläche m.h.G. Wohnbaufläche m. ü. G. Gemischte Baufläche (50%)	5 000 ha 800 ha			
Wohnbauflächenpotentiale				
geplante Flächen zu untersuchende/zurückzunehmende Flächen (Priorität IV; Hochwasser)				400 ha
				500 ha
				400 ha
				100 ha

Leitlinien des komplexen Stadtumbaus in Dresden

Um der zunehmenden Zerstörung der traditionellen Stadt europäischer Prägung durch die nach dem Zufallsprinzip ablaufende Ausdünnung des Stadtgefüges (Brachfallen und Leerzug) offensiv entgegenzuwirken, werden neben grundlegend zu verändernden äußeren Rahmenbedingungen folgende Leitlinien der Stadtplanung und Stadtentwicklung vorgeschlagen:

1. Brachen und Leerstände als Chancen zur gezielten Ausprägung

der Stadtstruktur nutzen:

- A. Nach dem Leitbild des Stadtumbaus in Dresden werden die Innenstadt, die Innenstadtrandgebiete und die **Kerne** des polyzentralen Systems **funktionell und baulich verdichtet und gestärkt**.
- B. Nach dem gleichen Leitbild sind die Zwischenräume zwischen den verdichteten Baugebieten vorrangig zur **Ausprägung eines gesamtstädtischen Grün- und Freiraumsystems** zu nutzen. Das System beginnt in der freien Landschaft und reicht hinein bis in die Kapillaren der verdichteten Baugebiete (Parks, Fußgängerzonen, Wohngrün.....).

2. Brachen und Leerstände in den zu verdichtenden Gebieten als primäre Nutzungs- und Baupotenziale einsetzen:

- A. Alle zu Bauflächenaufbereitung von Brachen einsetzbaren **Förderinstrumente** sind ausschließlich auf die zu verdichtenden **Stadtgebiete zu konzentrieren**.
- B. Nach dem Leitbild des INSEK (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) ist eine extensive Bauflächenentwicklung nur in **streng begrenzten Ausnahmefällen** zulässig. Wenn keine andere Stelle in der Stadt möglich ist, könnten dazu gehören:
 - Großansiedlungen im produktiven Bereich
 - Sport- und Freizeitanlagen mit oberzentraler Bedeutung
 - Zwingende Abrundungen begonnener und nicht zu einem überzeugenden Ende gebrachter Strukturen.

3. Brachen und Leerstände als Chancen zur Qualifizierung der Bauflächenangebote nutzen:

Besonders im gewerblichen Bereich sind die Standortanforderungen potentieller Bewerber außerordentlich differenziert und anspruchsvoll geworden. Das quantitative Überangebot an Gewerbebrachen ist den realen **Bedarfsqualitäten** anzupassen, d.h.:

- A. Eine **detaillierte Analyse** der konkreten qualitativen Bedarfsstruktur für Gewerbeflächen ist zu erarbeiten.
- B. Die Brachflächenrevitalisierung muss konsequent auf die **qualitativen Standortanforderungen** entsprechend der Bedarfsstruktur ausgerichtet werden.

Rahmenbedingungen aus Sicht kommunaler Stadtentwicklung:

Brachen als regionales strukturelles Problem anerkennen - nicht

- als bloßen Versuch einer „Schönheitsreparatur“ durch
- Stadtplaner und Architekten
- als „zeitweise Erscheinung“ in Ostdeutschland
- als „vorübergehendes Großstadtphenomen“
- als allein kommunale Aufgabe
- als Einzelproblem von Eigentümern



Reflexionen und Gedanken in zweierlei Hinsicht:

öffentl. Rechte und Pflichten

- „Stadtumbau Ost / West“ mit den Teilen Rückbau und Aufwertung als Aufgabe komplexer begreifen (Wohnen +)
- Grundsätze und Ziele der eur. Raumordnung bis zur Regionalplanung gegenüber komm. Planungshoheit rechtlich aufwerten (wg. Konkurrenzverh.)
- bestehende Gesetzlichkeiten auf Problematik des „komplexen Stadtumbaus“ prüfen und ggf. erweitern
- monetäre Auswirkungen der Präferenz von Brachflächen unterstützen bzw. Zuwidderhandlungen finanziell unattraktiv machen (Förder- und Steuerinstrumente)
- einheitliches und weitsichtiges Handeln der Öffentlichen Hand mit Vorbildwirkung

private Rechte und Pflichten

- Zwischen Nutzung einschließlich Zwischenbegrünung für den Eigentümer attraktivieren
- Pflicht zur kontinuierlichen Bodenwertbereinigung (Widerspiegelung der realen Wertsituation)
- Bau- und Ordnungsrecht verschärfen und konsequenter anwenden (Altlastenbeseitigung, Baugebote, Vorkaufsrechte u. Ersatzvornahmen)
- Flächennutzbarkeit nach Nutzungsende einer Investition gewährleisten (analog „Abschlussbetriebsplanregelung“ im Bergbau)
- differenzierte, Erschließungsbeiträge, Gebühren und Infrastrukturbagaben
- Verantwortung des Einzelnen gegenüber dem Gemeinwohl aufzuzeigen

Versicherbarkeit verbleibender Risiken auf sanierten und nicht sanierten Grundstücken

Dr. Dietrich Mehrhoff, AIG Engineering Group

Sowohl bei Grundstücken, bei denen eine nutzungsbezogene Gefährdung der Schutzgüter und der Umwelt nicht belegt werden konnte, als auch bei Grundstücken, bei denen entsprechende Untersuchungen zu einem Handlungserfordernis in Form einer Sanierung geführt hat, verbleibt das Risiko für den Ordnungspflichtigen, ggf. für die Kosten einer erneuten Sanierung aufkommen zu müssen.

Rechtsgrundlage für seine Haftung bildet §4 Abs.3 BBodSchG, wonach der Ordnungspflichtige dazu verpflichtet ist, sicherzustellen, dass **dauerhaft** keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit auf seinem Grundstück entstehen. Eine erneute Sanierungsverpflichtung kann entstehen, wenn:

- eine sich im Nachhinein die Belastungssituation des Bodens und /oder des Grundwassers anders darstellt, als dies in den vorangegangenen Untersuchungen beschrieben wurde
- die Darstellung der Schadstoffsituation nicht vollständig gewesen ist,
- die Sicherungswirkung einer Sicherungsmaßnahme sich als nicht ausreichend erweist,
- neben der öffentlich-rechtlichen zusätzlich eine zivilrechtliche Inanspruchnahme durch Dritte erfolgt oder
- sich die derzeitigen umweltrechtlichen Rahmenbedingungen ändern, z.B. durch eine Verschärfung der Sanierungszielwerte oder die Aufnahme neuer Schadstoffparameter in den Parameterkatalog.

Neben den Ansätzen, wie dieser Thematik zukünftig z.B. durch Einrichtung von „Risikoausgleichsfonds“ entsprochen werden könnte, soll an dieser Stelle auf bereits existierende Möglichkeiten hingewiesen werden, dieses Risiko zu transferieren und das Problem nicht kalkulierbarer Kosten versicherungstechnisch lösen zu können.

Für Untergrundkontaminationen auf Betriebsgrundstücken gab es und gibt es in Deutschland unterschiedliche Versicherungsdeckungen. Die Gewässerschadenhaftpflicht-Versicherung (WHG-Police), die bis Ende der 80-er Jahre neben der Deckung von Eigenschäden und Ansprüchen Dritter in ihrer letzten Fassung auch öffentlich-rechtliche Ansprüche umfasste, wurde aufgrund von Schadenshäufigkeiten 1993 ersetzt durch das sogenannte „Umwelthaftpflichtmodell“. Abgesichert werden können nur noch sogen. „Aufopferungsschäden“ zum Schutz des Eigentums des Versicherten und „Rettungskosten“ zur Abwendung und Minderung eines Schadens. Ab 1996 sind über die sogen. Bodenkasko-Versicherung auch Eigenschäden wieder versicherbar. Beide Konzepte, Umwelthaftpflicht- und Bodenkasko-Versicherung, bieten aber meistens keinen Schutz für Kontaminationen, die bereits bei Versicherungsbeginn bereits vorhanden waren, d.h. für „Altlasten“, sondern beziehen sich lediglich auf Neuschäden.

Zur Abdeckung dieser Altschäden sind auf dem internationalen Markt sind allerdings weitergehende Konzepte verfügbar, die beispielsweise von der American International Group (AIG) mit dem PLL (Pollution-Legal-Liability) Konzept auf dem deutschen Markt angeboten werden. Diese sichern das Risiko ab, dass unentdeckte und/oder sanierte Boden- und Grundwasserkontaminationen zu einer Sanierungsverpflichtung führen, welches durch neue Erkenntnisse entsteht oder durch umweltrechtliche Gesetzesänderungen ausgelöst wird.

STATEMENT (als Nachsatz zur 2. AG)

Versicherbarkeit verbleibender Risiken auf sanierten und nicht sanierten Grundstücken

**Dr. Dietrich Mehrhoff,
AIG Engineering Group**

**Workshop
Kommunales
Flächenressourcenmanagement
Visionen für Politik und Forschung**

Teilnehmerliste des Fachgespräches „Kommunales Flächenressourcenmanagement“ am 9. / 10. Februar 2004 in Berlin

Name, Vorname	Institution	Anschrift	Telefon Fax e-mail
Barczewski, Dr. Baljur	Universität Stuttgart, Institut für Wasserbau	Pfaffenwaldring 61 70550 Stuttgart	0711 / 685 – 0 0711 / 685 – 4631 barczewski@iws.uni-stuttgart.de 0511 / 616 – 22684
Blumöhr, Rainer	Region Hannover	Hoeiltstr. 17 30169 Hannover	rainer.blumoehr@region-hannover.de 06421 / 1728 – 0 06421 / 1728 – 28 bluemling@gefak.de
Blümeling, Dr. Stefan	Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung – GEFAK	Ockershäuser Allee 40 b 35037 Marburg	0201 / 177 – 1804 0201 / 177 – 1803 juergen.brueggemann@mgg.de
Brüggemann, Jürgen	Montan-Grundstücksgesellschaft mbH	Rellinghauser Str. 9 45128 Essen	06421 / 1728 – 0 06421 / 1728 – 28 bunde@gefak.de
Bunde, Dr. Jürgen	Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung – GEFAK	Ockershäuser Allee 40 b 35037 Marburg	0375 / 83 – 8005 0375 / 83 – 8080 wirtschaftsfoerderung@zwickau.de 05121 / 509 – 132
Büchner, Christoph	Stadtverwaltung Zwickau	Hauptmarkt 1 08009 Zwickau	0375 / 83 – 8005 0375 / 83 – 8080 wirtschaftsfoerderung@zwickau.de
Dahlmann, Irene	Niedersächsisches Landesamt für Ökologie	Postfach 10 10 62 31110 Hildesheim	030 / 8903 – 2712 030 / 8903 – 2285 irene.dahlmann@nlo.niedersachsen.de
Dickow-Hahn, Regine	Umweltbundesamt, FG I 2.3	Bismarckplatz 1 14193 Berlin	030 / 86880 – 0 030 / 86880 – 100 regine.dickow-hahn@uba.de
Dräger, Tanja	Ecologic	Pfalzburger Str. 43 / 44 10717 Berlin	030 / 86880 – 0 030 / 86880 – 100 draeger@ecologic.de
Enders, Dr. Rainer	Forschungszentrum Jülich	Wallstr. 17 – 22 10179 Berlin	030 / 20199 – 424 030 / 20199 – 430 r.enders@fz-juelich.de
Ferber, Dr. Uwe	Projektgruppe Stadt und Entwicklung	Stieglitzstr. 84 04229 Leipzig	0341 / 480 – 7026 0341 / 480 – 6988 projektstadt@t-online.de

Teilnehmerliste des Fachgespräches „Kommunales Flächenressourcenmanagement“ am 9. / 10. Februar 2004 in Berlin

Name, Vorname	Institution	Anschrift	Telefon Fax e-mail
Fischer, Prof. Jens-Uwe	Deutsche Bahn AG Kompetenzzentrum Sanierungsmanagement	Weilburger Str. 22 60326 Frankfurt / Main	069 / 265 – 24810 069 / 265 – 24819 jens-uwe.fischer@bahn.de 09133 / 77900
Galster, Andreas	Stadt Baiersdorf	Postfach 26 91081 Baiersdorf	andreas.galster@baiersdorf.de
Grenzel, Claudia	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit	Robert-Schumann-Platz 3 53175 Bonn	030 / 28550 – 030 / 28550 – claudia.grenzel@bmu.bund.de
Grimski, Detlef	Umweltbundesamt, FG II 5.3	Seecktstr. 6 – 10 13581 Berlin	030 / 8903 – 3266 030 / 8903 – 3203 detlef.grimski@uba.de
Hilbers, Jürgen	Behörde für Umwelt und Gesundheit	Billstr. 84 20539 Hamburg	040 / 42845 – 3512 040 / 42845 – 2676 juergen.hilbers@bug.hamburg.de
Juckenack, Prof. Christian	Fachhochschule Nordhausen	Weinberghof 4 99734 Nordhausen	03631 / 420 – 100 03631 / 420 – 810 juckenack@fh-nordhausen.de 07081 / 930 – 200
Jung-Teitschik, Peter	Stadtverwaltung Bad Wildbad, Stadtbauamt	Kernerstr. 11 75323 Bad Wildbad	jung-teitschik@bad-wildbad.de
Kälberer, Achim	Umweltbundesamt, FG II 5.3	Seecktstr. 6 – 10 13581 Berlin	030 / 8903 – 3411 030 / 8903 – 3203 achim.kaelberer@uba.de
Klapperich, Prof. Herbert	CiF e. V., Kompetenzzentrum für integriertes Flächenrecycling	Petersstr. 13 09599 Freiberg	03731 / 39 – 3614 03731 / 39 – 3501 klapperich@ifgt.tu-freiberg.de
Klever, Sarah	Umweltbundesamt, FG II 5.3	Seecktstr. 6 – 10 13581 Berlin	030 / 8903 – 3490 030 / 8903 – 3203 sarahfee.klever@uba.de
Kraemer, Andreas	Ecologic	Pfalzburger Str. 43 / 44 10717 Berlin	030 / 86880 – 0 030 / 86880 – 100 kraemer@ecologic.de

 zurück zum Inhaltsverzeichnis

161

 zurück zum Inhaltsverzeichnis

162

Teilnehmerliste des Fachgespräches „Kommunales Flächenressourcenmanagement“ am 9. / 10. Februar 2004 in Berlin

Name, Vorname	Institution	Anschrift	Telefon Fax e-mail
Krause, Kai-Uwe	TU Hamburg-Harburg Arbeitsbereich 1.05	Kasernenstraße 10 21073 Hamburg	040 / 42878 – 3287 040 / 42878 – 2580 k.krause@tu-hamburg.de
Kremer, Michael	Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln	Willi-Brandt-Platz 2 50679 Köln	0221 / 221 – 23538 0221 / 221 – 27926 michael.kremer@stadt-koeln.de
Krieger, Nils	Amt für Stadtplanung und Erneuerung	Eberhardstr. 10 70173 Stuttgart	0711 / 216 – 6291 0711 / 216 – 3171 nils.krieger@stuttgart.de
Lange, Bernd	Landkreis Nienburg, Untere Bodenschutzbehörde	Kreishaus am Schlossplatz 31582 Nienburg	05021 / 967 – 277 05021 / 967 – 432 lange.bernd@kreis-ni.de
Lehle, Manfred	Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Postfach 21 07 52 76157 Karlsruhe	0721 / 983 – 1563 0721 / 983 – 1414 manfred.lehle@lufka Ifu.bwl.de
Lennertz, Thomas	Bahnflächen-Entwicklungsgesellschaft NRW mbH	Am Hauptbahnhof 3 45127 Essen	0201 / 74766 – 0 0201 / 74766 – 1012 thomas.lennertz@beg.nrw.de
Mehne, Dr. Sabine	Landratsamt Nordhausen	Grimmallee 23 99734 Nordhausen	03631 / 911 – 259 03631 / 911 – 200 smehne@randn.thueringen.de
Mehrhoff, Dr. Dietrich	AIG Consultants Holdings Limited	Berliner Platz 6 – 8 45127 Essen	0201 / 1804 – 230 0201 / 1804 – 142 aig.mehrhoff@web.de
Metzger, Paul	Stadt Bretten, Rathaus	Untere Kirchgasse 9 75015 Bretten	07252 / 921 – 100 paul.metzger@bretten.de
Penn-Bressel, Gertrude	Umweltbundesamt, FG I 2.3	Bismarckplatz 1 14193 Berlin	030 / 8903 – 2377 030 / 8903 – 2285 gertrude.penn-bressel@uba.de
Preuss, Thomas	Deutsches Institut für Urbanistik, Ernst-Reuter-Haus	Straße des 17. Juni 122 10623 Berlin	030 / 39001 – 265 030 / 39001 – 241 preuss@difu.de

Teilnehmerliste des Fachgespräches „Kommunales Flächenressourcenmanagement“ am 9. / 10. Februar 2004 in Berlin

Name, Vorname	Institution	Anschrift	Telefon Fax e-mail
Rabeit, Vera	Umweltbundesamt, FG I 1.1	Bismarckplatz 1 14193 Berlin	030 / 8903 – 2119 030 / 8903 – 2285 vera.rabeit@uba.de
Reinhardt, Dr. Barbara	Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt	Hamburger Str. 19 01067 Dresden	0351 / 488 – 3540 0351 / 488 – 3579 breinhardt@dresden.de
Schrenk, Volker	Universität Stuttgart, Institut für Wasserbau	Pfaffenwaldring 61 70550 Stuttgart	0711 / 685 – 7017 0711 / 685 – 4631 schrenk@ws.uni-stuttgart.de
Simmleit, Dr. Norbert	TPA Bau- und Umwelttechnik GmbH	Siegburger Str. 241 50679 Köln	0221 / 824 – 2075 norbert.simmleit@strabag.de
Stein, Axel	TU Hamburg-Harburg Arbeitsbereich 1.10	Hertzbergstr. 2 12055 Berlin	030 / 6216772 030 / 6216772 a.stein@tu-harburg.de
Suttner, Dr. Thomas	Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz	Rosenkavalierplatz 2 81925 München	089 / 9214 – 3314 089 / 9214 – 2152 thomas.suttner@stmuvg.bayern.de
Taeger, Uwe	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit	Alexanderplatz 6 10178 Berlin	030 / 28550 – 2451 uwe.taeger@bmu.bund.de
Tomerius, Prof. Stephan	Fachhochschule Trier Umwelt-Campus Birkenfeld	Post Box 13 80 55761 Birkenfeld	06782 / 17 – 1823 06782 / 17 – 1260 s.tomerius@umwelt-campus.de
Weiland-Wascher Dr., Annett	Umweltbundesamt Berlin, FG II 5.3	Seekstr. 6 – 10 13581 Berlin	030 / 8903 – 3152 030 / 8903 – 3203 annett.weiland@uba.de
Wittmann, Christine	Fachhochschule Nordhausen	Weinberghof 4 99734 Nordhausen	03631 / 420 – 100 03631 / 420 – 810 christine.wittmann@gmx.de
Wittmann, Uwe	Forschungszentrum Jülich	Wallstr. 17 – 22 10179 Berlin	030 / 20199 – 476 030 / 20199 – 430 u.wittmann@z-juelich.de

 zurück zum Inhaltsverzeichnis

163

 zurück zum Inhaltsverzeichnis

164