



Instrumentelle Konsequenzen für eine Flächenkreislaufwirtschaft.

Deutsches Institut für Urbanistik:

Dr. Arno Bunzel

Thomas Preuß

Analyse des instrumentellen Status Quo

Gesamträumliche Planungen



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

- > **Flächenkreislaufwirtschaft braucht eine effektive und bindende überörtliche Planung.**



Analyse des instrumentellen Status Quo

Gesamträumliche Planungen



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

- > **Flächenkreislaufwirtschaft braucht eine effektive und bindende überörtliche Planung.**
- > **Die Bauleitplanung bietet ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten im Sinne der Flächenkreislaufwirtschaft, die aber häufig nicht genutzt werden.**



Analyse des instrumentellen Status Quo

Aktivierung von Brachflächen ...



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

- > **Teilräumliche städtebauliche Entwicklungskonzepte sind wichtige Bausteine für die (Re-)Aktivierung von Brachflächen und Nachverdichtungspotenzialen.**

Analyse des instrumentellen Status Quo

Aktivierung von Brachflächen ...



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

- > **Ergänzende Bausteine:**
 - > **Kooperationen mit Eigentümern, Vorhabenträgern oder lokale/regionale Grundeigentümerverbände/vereine**
 - > **Förderung von Planungen und Freimachung der Flächen einschließlich Bodensanierung**
 - > **Informationsmanagement z.B. Brachflächenkataster, aber auch Kompetenzstelle Innenentwicklung**

Analyse des instrumentellen Status Quo



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

- > **Informativische Instrumente werden bislang unzureichend genutzt bzw. fehlen häufig.**
 - > **Kosten-Nutzen-Betrachtung**
 - > **Basisinformationen über Flächenpotenziale**
 - > **Bodenpolitischer Grundsatzbeschluss**

Analyse des instrumentellen Status Quo



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

- > **Informativische Instrumente werden bislang unzureichend genutzt bzw. fehlen häufig.**
 - > **Kosten-Nutzen-Betrachtung**
 - > **Basisinformationen über Flächenpotenziale**
 - > **Bodenpolitischer Grundsatzbeschluss**
- > **Nachgeordnete und lediglich ergänzende Funktion weiterer Instrumente**

Analyse des instrumentellen Status Quo

Spezifische Anforderung bei Schrumpfungsbedingungen



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

- **Bedarf an überörtlicher Planung um Flächenüberhänge zu vermeiden oder abzubauen.**
- **Instrumente des Stadtumbaus unerlässlich.**
- **Entlassung von Flächen aus der baulichen Nutzung**
- **Bedarf, Flächen nur temporär aus der baulichen Nutzung zu entlassen (grüne Zwischennutzung).**
- **Zentrale Frage:**
 - ⇒ **Finanzierung von Renaturierungs- und Zwischennutzungsmaßnahmen.**

Analyse des instrumentellen Status Quo

Grenzen und Defizite



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

- > **interkommunaler Interessenausgleich**
- **Anreize für Flächeneigentümer und -nutzer**
- **Informationen und Bewusstsein**
- **finanzielle Handlungsfähigkeit der Kommunen**





- > **Schaffung von Anreizen mit Wirkung auf**
 - **die lokal- und regionalpolitischen Entscheidungsträger**
 - **die Grundstückseigentümer und Vorhabenträger**



- > **Schaffung neuer Finanzierungsmöglichkeiten für Maßnahmen der Innenentwicklung**
 - **Fonds für die Mobilisierung von B- und C-Flächen**
 - **Reform des kommunalen Finanzausgleichs (Zweckzuweisungen)**
 - **zinsbegünstigte Kredite für Bestandsentwicklung**
 - **Zoniertes Satzungsrecht**



- > **Anreize mit Wirkung auf die lokal- und regionalpolitischen Entscheidungsträger bei der Neuausweisung von Flächen**
 - **Kosten-Nutzen-Betrachtung**
 - **Abgabe oder Umlage bei Ausweisung von Bauland**
 - **Handelbare Flächenausweisungsrechte**



- > **Anreize mit Wirkung auf die Grundstückseigentümer und Vorhabenträger durch Beeinflussung der Bodenpreise**
 - **Grundsteuerreform**
 - **Reform der Grunderwerbsteuer**



Umsetzung: Rahmenbedingungen und Erfordernisse



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

- > **Schlüsselrolle der öffentlichen Hand (u.a. Rahmensetzung für private Akteure)**
- > **Zusammenwirken sowohl auf den Ebenen Bund, Länder und Gemeinden bzw. Regionen**
- > **aktive Beteiligung von Wirtschaft, Privathaushalten und gesellschaftlichen Akteursgruppen**
- > **Wechsel von punktuell ansetzenden Initiativen und Programmen hin zu einer umfassenden Handlungsstrategie.**
- > **Bund als Anstoßgeber und Vorbild (unabh.von konkreter Gesetzgebungskompetenz)**

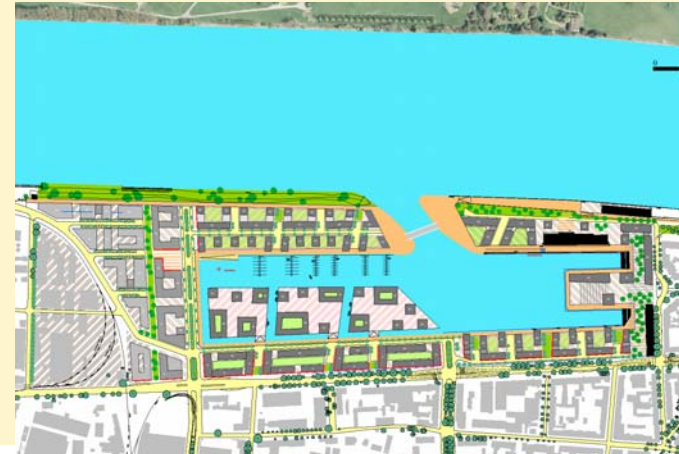


Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

> Ende



1. Praktiker bestätigen, dass Grundstückseigentümer häufig überfordert sind.
2. Die Marktfähigkeit muss in der Regel von der Gemeinde konzeptionell vorbereitet werden.
3. Ergänzende Bausteine sind hier:
 - > Kooperationen mit Eigentümern, Vorhabenträgern oder lokale/regionale Grundeigentümerverbände/vereine
 - > Förderung zur Finanzierung von Planungen und Freimachung einschließlich Bodensanierung
 - > - Auch von Städtebauförderung bei Sanierungsgebieten
 - > Informationsmanagement z.B. Brachflächenkataster (NBS) aber auch Kompetenzstelle Innenentwicklung
- > 4. Bereits hier wird erkennbar, dass FKW ein Instrumentset braucht, dass auf einer strategischen Ebene auch im Sinne von Kontextsteuerung Anreize schafft (Informationen, ökonomische Vorteile etc.) und zugleich die Erfordernisse der operativen Umsetzung bedienen muss. Das Instrumentarium für das operative Geschäft ist im wesentlichen Vorhanden und muss nur punktuell optimiert werden.



Bundesamt

und g