



# Stadtentwicklung durch Flächenkreislaufwirtschaft

## – das ExWoSt-Forschungsfeld und die Forschungsstrategie des Bundes



Vom Planspiel in die Praxis – Ergebnisse des Forschungsprojekts „Fläche im Kreis“  
Impulsveranstaltung der Fachhochschule Nordhausen. Planungsregion Nordthüringen,  
29.06.2006

Dr. Fabian Dosch, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung



# Gliederung

1. Politische Auftrag und Umsetzung
2. Planspiele und erste Ergebnisse
3. Weitere Aktivitäten auf Bundesebene

# Aktuelle Statements aus der Politik

DIE WELT

## Bund will den Flächenverbrauch deutlich senken

Berlin - Der Flächenverbrauch in Deutschland soll auf die im Koalitionsvertrag festgeschriebene Größenordnung von 30 ha/Tag bis 2020 reduziert werden. "Einen wesentlichen Beitrag dazu wird die Nutzung so genannter Brachflächen im Rahmen des Flächenrecyclings leisten", sagte der Staatssekretär im Bundesbauministerium Engelbert Lütke Daldrup auf dem Altlastensymposium in Berlin.

28. April 2006



Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung

„... dass wir im Schnitt jeden Tag immer noch mehr als 100 Hektar neue Fläche für Siedlung und Verkehr in Anspruch nehmen. Wir haben uns vorgenommen, das bis zum Jahr 2020 auf 30 Hektar zu reduzieren. Welche städteplanerischen und gestalterischen Aufgaben darin liegen, wie viele Architekten man beschäftigen kann, um angenehmen Lebensraum zu schaffen und trotzdem diese Versiegelung unseres Landes zu stoppen, das kann man sich vorstellen. Ich meine, von 100 Hektar, die wir jeden Tag zersiedeln, auf 30 Hektar zu kommen, bedeutet erst einmal ein **massives Umdenken**.“

Rede von **Bundeskanzlerin Angela Merkel** anlässlich des Festakts "100 Jahre staatlicher Naturschutz" am 30. Mai 2006 in Bonn

„Eine weitere wichtige Aufgabe wird es sein, den Flächenverbrauch in Deutschland weiter zu reduzieren.“ 02.06.2006 - 11:54 Uhr, **CDU/CSU Bundestagsfraktion** zum Internationalen Tag der Umwelt am 5. Juni 2006



# I. Nationale Nachhaltigkeitsstrategie 2002 und Fortschrittsbericht 2004: Idealfall Flächenkreislauf

Bundesregierung verfolgt **Doppelstrategie**  
von quantitativer und qualitativer Steuerung:

„Ziel 30-ha“ in 2020, Dezentrale Konzentration und Innenentwicklung



2004: Bundesregierung fordert, „die tatsächliche Neuinanspruchnahme von Flächen langfristig weitgehend durch die erneute Nutzung vorhandener Flächen zu ersetzen“: D.h. im Idealfall

- Flächenkreislauf durch Flächenrecycling,
- Neuausweisungen durch Entsiegelung oder anderweitige Renaturierungen kompensieren,
- unter Beachtung wirtschaftlicher Belange.



[www.bundesregierung.de/Politikthemen/Nachhaltige-Entwicklung-,11419/Fortschrittsbericht-2004.htm](http://www.bundesregierung.de/Politikthemen/Nachhaltige-Entwicklung-,11419/Fortschrittsbericht-2004.htm). vgl. auch „Mehr Wert für die Fläche“ - Rat für nachhaltige Entwicklung Juni 2004.



# Was will der Bund?: Mehr Flächenhaushalt! ..aus der Koalitionsvereinbarung 2005

## Koalitionsvereinbarung 11.11.2005:

...Zur *Wiedernutzung von Stadtbrachen* ... (in) davon besonders betroffenen Städte im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau West unterstützen (2527ff.)

.. Zur *Verminderung* der Flächeninanspruchnahme ...Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung vereinfachen und beschleunigen (Zeilen 2546ff.)

..den Flächenverbrauch .... zu *reduzieren* (2789 ff.) und für ein Flächenressourcenmanagement finanzielle Anreizinstrumente entwickeln

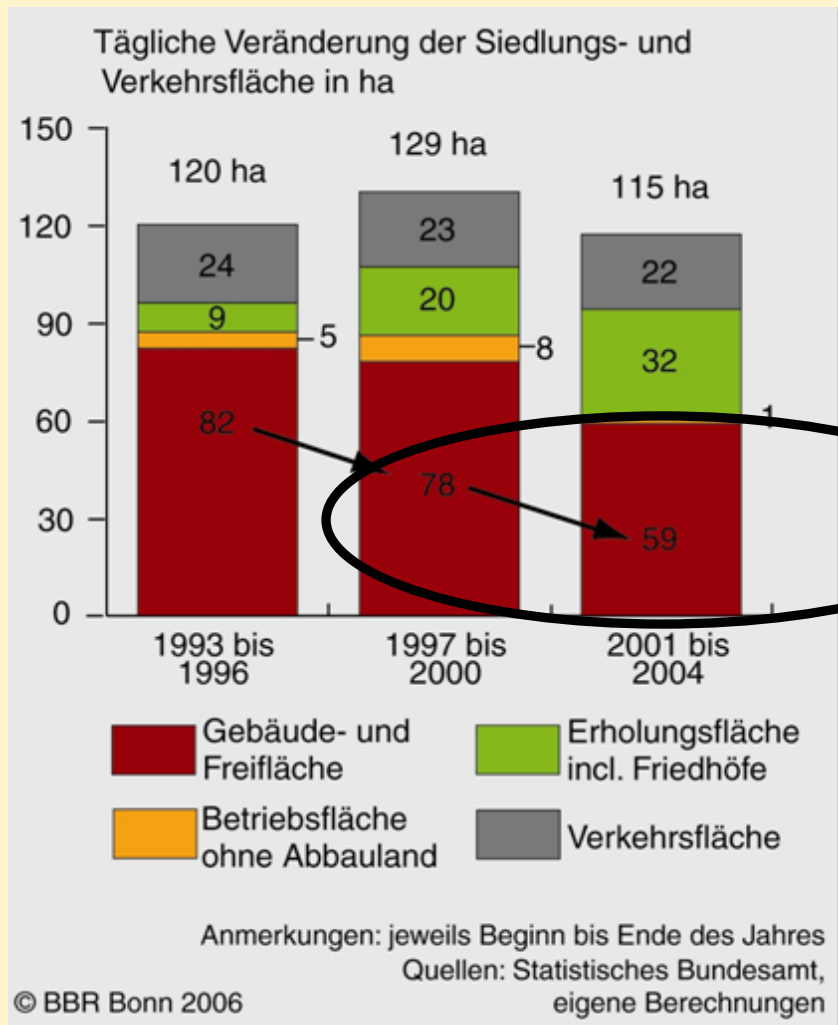




# Wo stehen „wir“?



## II. Flächen"verbrauch" bundesweit rückläufig – überwiegend baukonjunkturell bedingt



Trend:

129 -> 115 ha 2000-04.

Rückläufige Zunahme,  
insbesondere bei den  
Gebäude- und Freiflächen.

Flächenstatistik überzeichnet  
tatsächliche  
Flächeninanspruchnahme

Aber: Bautätigkeit zwischen 1995-  
2004 nahezu geviertelt.



# Dezentrale Konzentration im EU-Vergleich: Deutschland vglw. kompakt und verdichtet



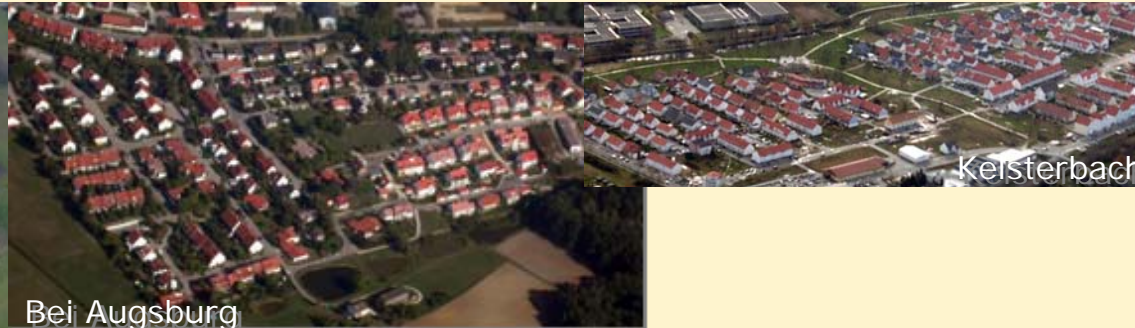
Klagenfurt, A



Albertville, F



Madeira bei Funchal, Pt



Bei Augsburg

Keisterbach



Berliner Umland

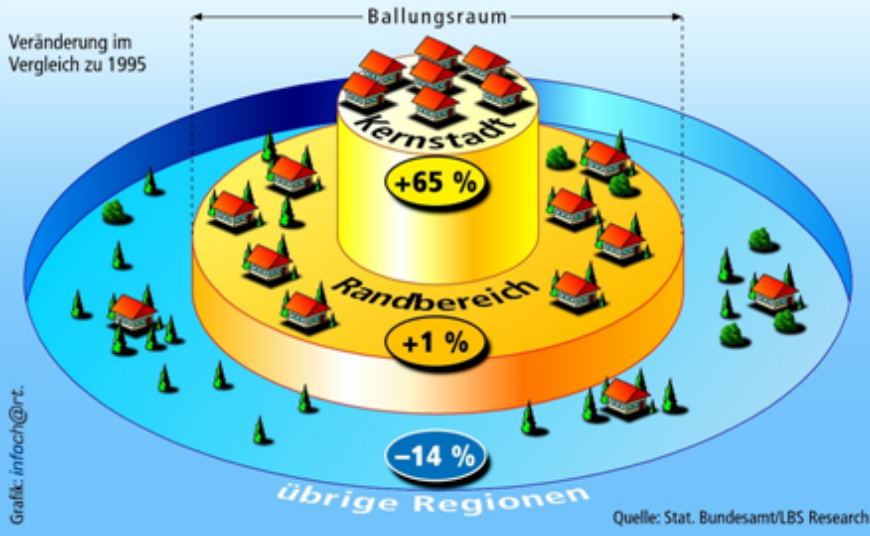
Foto: Dosch 2005

Auch verdichtete Bauweisen bieten  
begrenzte Einsparpotentiale

# Mehr Innenentwicklung? - nur in Ansätzen.

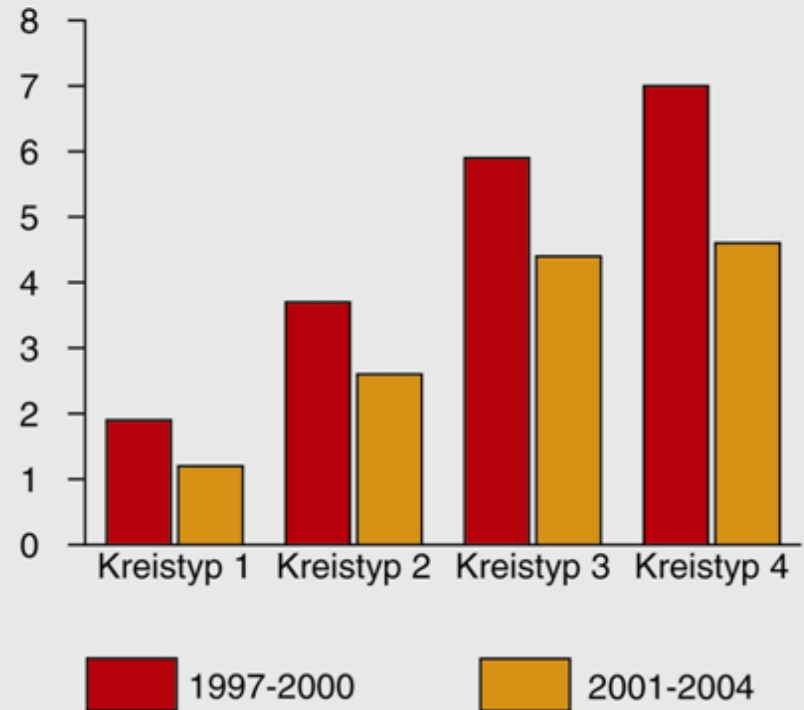
## Eigenheimbau geht in die Zentren

Im Jahr 2004 genehmigte Eigenheime in Ballungsräumen und im übrigen Bundesgebiet (West)



Nur im Ansatz.  
Siedlungsflächenwachstum weiterhin am Rand am größten, dort aber deutlich rückläufig

## Zunahme der Gebäude- und Freiflächen in % in den Kreistypen der Agglomerationsräume



Anmerkungen: jeweils Beginn bis Ende des Jahres

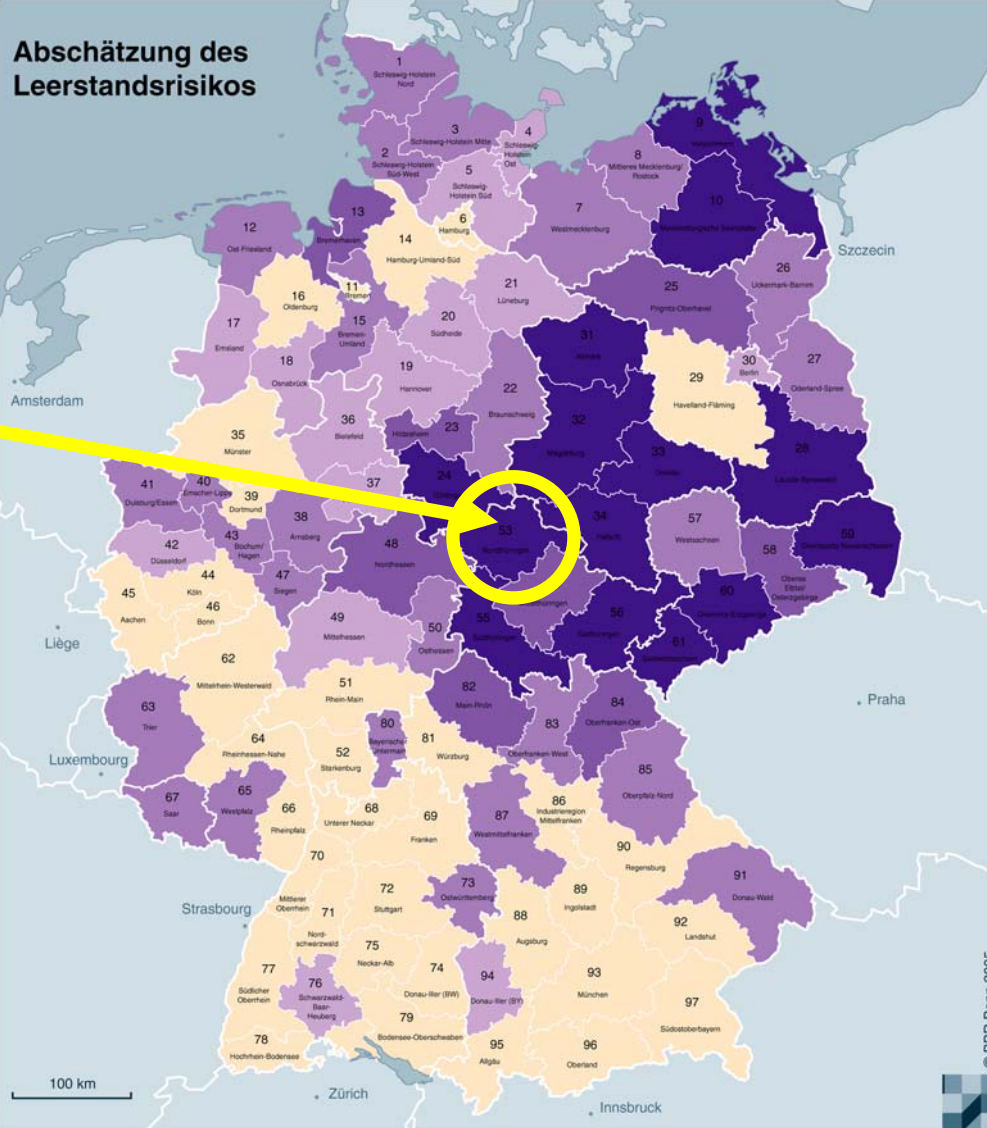
Quellen: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

© BBR Bonn 2006



# Prognose 2020 von Wachser

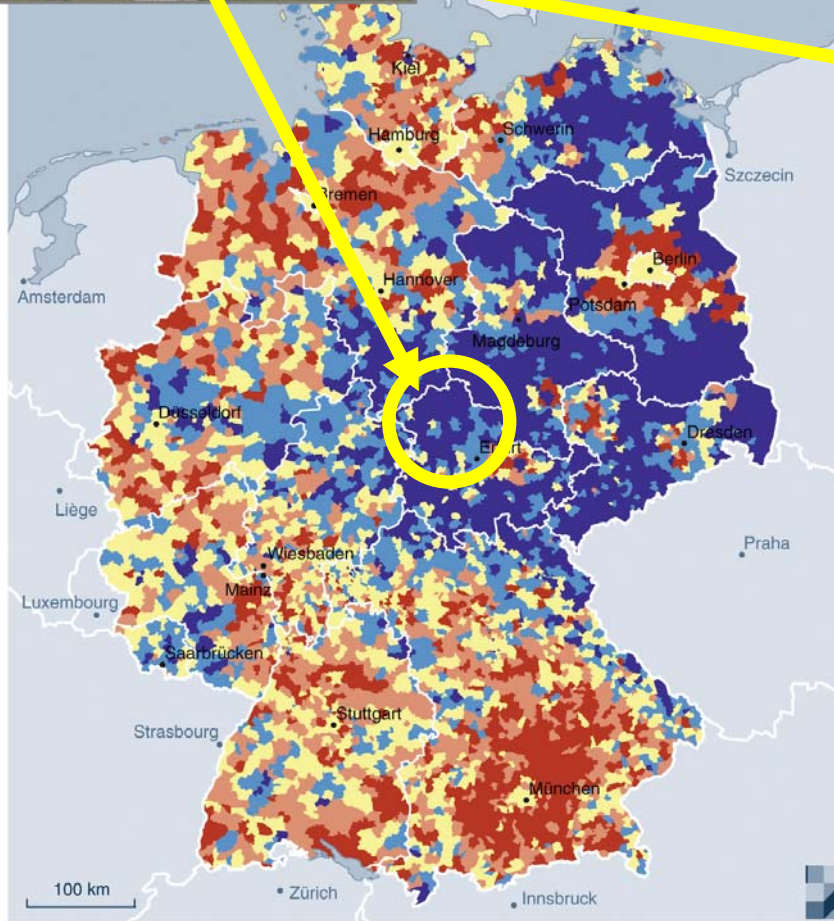
## Abschätzung des Leerstandsrisikos



- Zu erwartendes Leerstandsrisiko**
- sehr hoch
  - hoch
  - mittel
  - gering
  - sehr gering

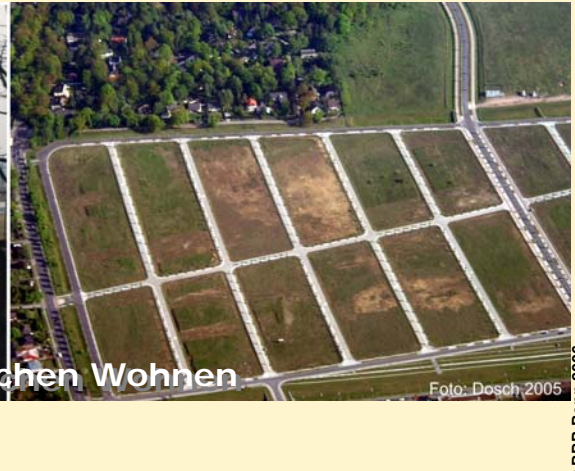
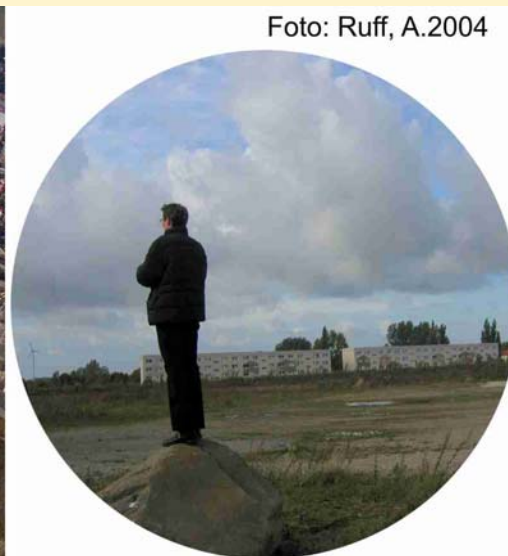
Raumordnungsregionen, Stand 31.12.2001  
Quelle: BBR-Wohnungsmarktprognose 2020

Anmerkung: Die Abschätzung des Leerstandsrisikos wurde aus der prognostizierten negativen Entwicklung der Flächennachfrage im Geschosswohnungsmietbestand 2005 bis 2020 abgeleitet.





# Überangebot an potenziell nutzbaren Brachflächen: vor allem randstädtisch





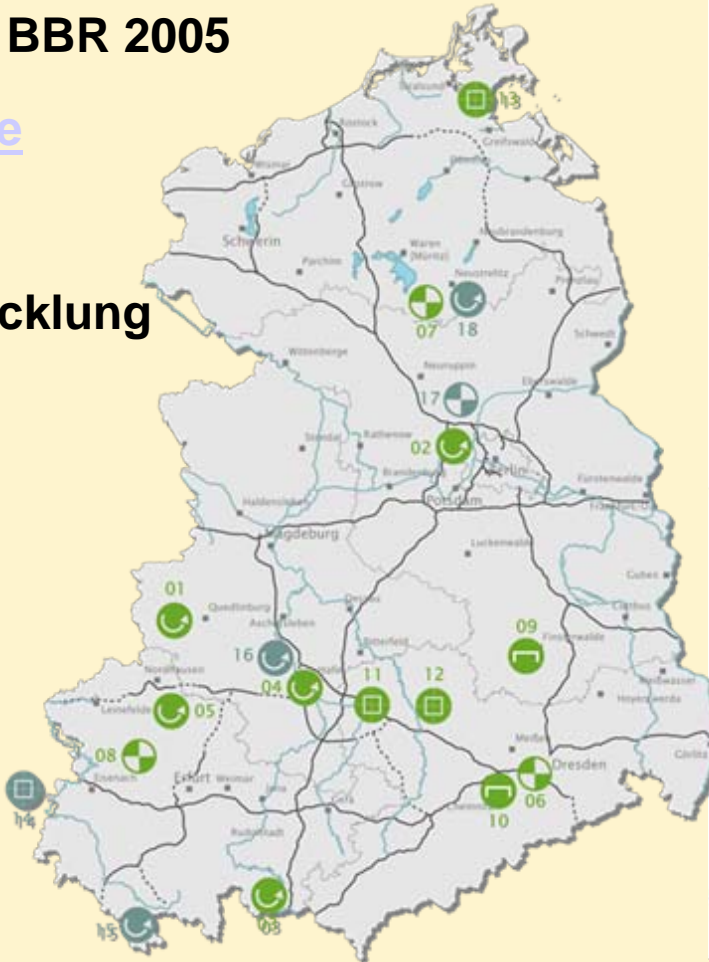
# Flächenrecycling in suburbanen Räumen...

Fallstudienanalyse der FH Nordhausen, Univ. Weimar  
im Auftrag des BBR 2005

[www.bbr.bund.de](http://www.bbr.bund.de)

-> Aufbau Ost

-> Standortentwicklung



# ... und Stadt- umbauregionen

Tagungsband  
In der REFINA-Reihe

Mit Beiträgen aus Thüringen...

## MehrWert für Mensch und Stadt: Flächenrecycling in Stadtumbauregionen

Strategien, innovative Instrumente und Perspektiven für das  
Flächenrecycling und die städtebauliche Erneuerung



Eine Publikation des Förderprogramms "Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement" (REFINA) des Bundesministeriums für Bildung und Forschung.



Herausgeber: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung  
in Kooperation mit dem Umweltbundesamt und dem Projektträger Jülich



Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung



Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung

# Die Planspiele



# Die 5 Planspielregionen: Grund für die Auswahl und Themenschwerpunkte in den Planspielen

- Region Stuttgart („höchste Baulandpreise und Baulanddruck“): Freiraumverträgliche Steuerung des Zuwachses in der Region
- Region Mölln („Siedlungswachstum in ländlichen Regionen“): mehr regionale Kooperation und planerische Instrumentenbündel
- Duisburg („Strukturwandel seit > 20 J.“): Integrierte Stadtentwicklungsplanung und kommunale Grundstücksfonds
- Nordthüringen („Brachenmanagement beim Um- und Rückbau“): Regionales Brachflächenmanagement und Grundstückfonds
- Rheinhessen-Nahe („koop. Flächenmanagement“): Instrumentenbündel



# Welche Funktionen hat Nordthüringen im Planspiel für den Bund?

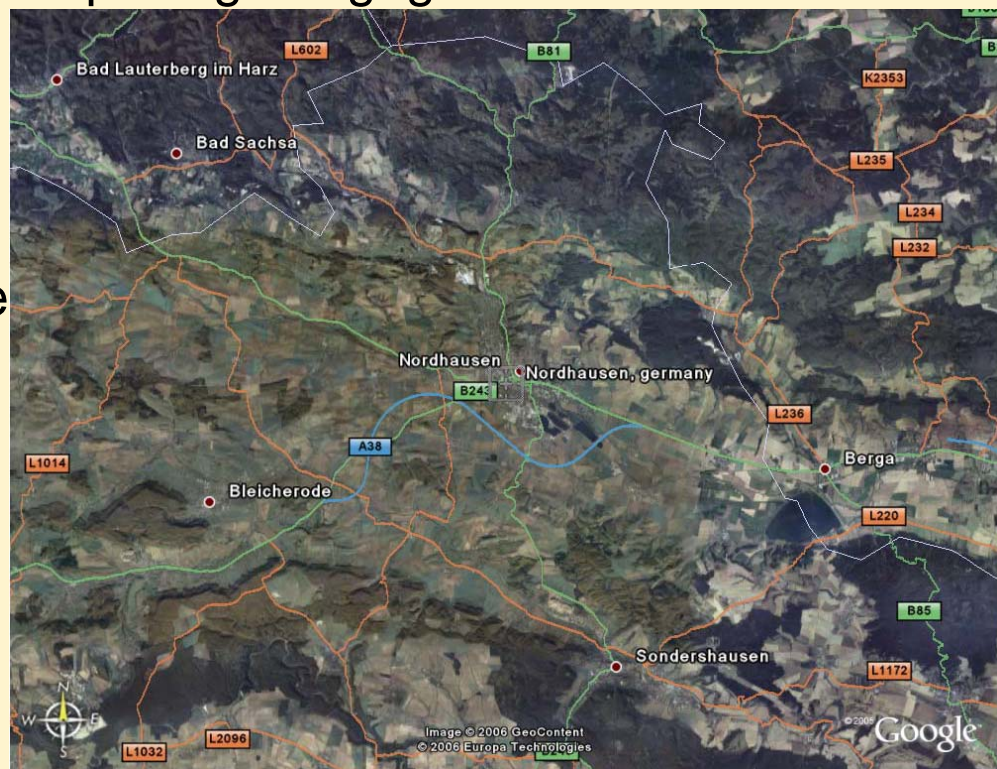


- > Dezentrale Differenzierung der Strategie des Bundes  
Nordthüringen besonders vom Strukturwandel betroffen
- > Systematischen Wiedernutzungs- und Stadtumbauansatz
- > Keine Wachstumsregion, in der limitierendes Flächenmanagement  
erfolgen muss! Qualitätsziele umsetzen!
- > Input: breite Erfahrung der Akteure, hohes Engagement beim  
Flächenmanagement und Flächenrecycling
- > Gemeinsame Ziele von Region, Land, LEG, WiFö, FH u.a.m.



# Die Vision Flächenkreislauf mit Leben gefüllt... ..und umfangreich dokumentiert in Nordthüringen

- Erstmals systematische Auseinandersetzung mit flächenpolitischen Instrumenten durch die Akteure
- Ca. 40 Instrumente getestet, 6 Planspieltage engagiert diskutiert
- Viele Detailabstimmungen, aber auch neue Forschungsfragen
- > 100 Seiten Workshopprotokolle
- 53 S. Auswertungsbericht
- Integriertes Handlungskonzept
- Initialisierung kontinuierlicher Kooperation





# Planspielphase I („Status quo“)

## Ergebnisse aus allen 5 Regionen

- Phase I: 29 Einzelinstrumente aus den Handlungsbereichen Planung, Informationen, Organisation/Management, Kooperation, Budget, Investitionen und Förderprogramme, Vermarktung, Anordnungen.
- Flächenkreislaufwirtschaft geeignete Strategie für Strukturwandel und demographischen Wandel im Bereich der Stadtentwicklung
- 5 Instrumentenbündel: räumliche Planung, kommunalpolitische Information, Organisation, Förderung und Handlungsfähigkeit, regionale Spezifika im Zusammenhang mit Stadtumbau
- Öffentliche Hand als Motor, Informationsoffensive, Flächenmonitoring, starke Regionalplanung, Strategische Portfoliomanagement



# Planspielphase II („neue Instrumente“) fachliche Trends aus allen 5 Regionen

- Phase II: > 25 neue meist marktwirtschaftliche Einzelinstrumente in der Diskussion und an Fallbeispielen evaluiert
- Präferenz über alle Regionen: Neuausweisungsumlage, Kommunaler Finanzausgleich (Zweckzuweisungen), Kosten-Nutzen-Betrachtungen, Flächenpools / Grundstückfonds, Rückbauverpflichtung Innenbereich + Versicherung, Neuausrichtung der EU-Strukturfonds und Fördermittel
- Flankierend: u.a. Instrumente des Interessenausgleichs: Fonds für Flächenrecyclingprojekte, Bonusflächenkonzepte, Zweckzuweisungen im KFA für Zwischennutzungen und Renaturierungen, Informatorische Instrumente, (KfW-) Kreditprogramme für Private
- Derzeit nicht favorisiert: Grundsteuerreform (Flächensteuer, Flächennutzungssteuer, Bodenwertsteuer, Kombinationen), Handelbare Flächenausweisungsrechte/Zertifikate, Reformierte Grunderwerbsteuer, Beeinflussung der Grundstückspreise, Rückbaurücklage, Herabsetzung baulicher Standards u.a.m.



Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung

# Was macht der Bund flächenpolitisch?



## V. Was macht der Bund? ..in seinem Zuständigkeitsbereich – **REALISIERT** -

- Novellierung des BauGB (2004): Einführung der Plan-UVP; Stärkung Bodenschutzklausel, Pflicht zum Rückbau
- Ausbau Städtebauförderung, Modifizierung von Förderprogrammen
- Deutliche Aufstockung von Bundesfinanzhilfen Stadtumbau
- Streichung von Eigenheimzulage
- Forschungsprogramme: > 50 Projekte der Ressortforschungen der Ministerien, REFINA u.a.m.
- Nachhaltigkeitsbarometer Fläche
- kontinuierlicher Dialog und Veranstaltungen



## Aktivitäten des Bundes in seinem Zuständigkeitsbereich - **GEPLANT** -

- Verbindliche Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Begrenzung des Siedlungsflächenwachstum.  
Flächenbedarfsnachweis in Bauleitplanung, striktere Prüfung in Genehmigungs- und Aufstellungsverfahren
- Prüfung des Beitrages ökonomischer Instrumente, Flächenhaushalt und kommunale Finanzverfassung (NKF), Kosteninternalisierung bei Erschließung, Fondsmodelle Sanierung
- Stärkung kommunalen/regionalen Flächenmanagements, Flächenmonitoring
- Innenentwicklung und geändertes Förderinstrumentarium. Dialog, Bewußtseinsbildung



## Wie geht es weiter auf Bundesebene?

- 5 regionale Impulsveranstaltung (bis 5.7.2006)
- III.Expertengespräch 16.06.2006
- Diskussion der Ergebnisse mit Experten und Verbänden auf politischer Ebene
- ....
- Printveröffentlichungen, noch 2 ExWoSt-Infos, Expertisen
- 17.11.06 Kongreß „Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft“



# Jetzt läuft erstmal das WM-Viertelfinale!

Auch da geht es wie man sieht  
um das Kreisläufe...



Frei nach Motto: „Der Ball ist rund und rollt.“

Die Flächenkreislaufwirtschaft hat erst begonnen!

Fläche  
im  
Kreis





## ***Ihnen allen, den Planspielteilnehmer/-innen - herzlichen Dank für Ihre Mitwirkung!!***

- Marion Vetter und **Detlef Pajonk**, Regionale Planungsstelle Nordthüringen
- Uta Keyser, Stadtverwaltung Sondershausen
- Dr. Sabine Riebel, Stadtverwaltung Nordhausen
- Rainer Heuchel, Stadtverwaltung Roßleben
- Thomas Heddergott und Jörg Vogler, Verwaltungsgemeinschaft Uder
- Bernd Kiel, Verwaltungsgemeinschaft Eichsfelder Kessel
- Brigitte Freiberg und Gerd Koch, GFAW mbH, Regionalstelle Nordhausen
- Rainer Berndt, Entwicklungsgesellschaft Südharz-Kyffhäuser
- Ronald Barth, Landratsamt Kyffhäuserkreis
- Hermann Degenhardt, Ingo Steinicke und Marion Stein, Landratsamt Eichsfeldkreis
- Karin Hoderlein, Landratsamt Nordhausen
- Uwe Braunsdorf und Sabine Kamke, Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis
- Rudolf Meyers, LEG Thüringen mbH
- Dieter D. Genske und **Ariane Ruff**, Fachhochschule Nordhausen