

**Akademische Abhandlungen zur Raum- und Umweltforschung**

# **Regionale Koordination der Baulandausweisung**

herausgegeben von  
**Klaus Einig**

**WWF**  
Berlin

# Inhalt

*Klaus Einig*

## **Kommunale Baulandpolitik und regionaler Koordinationsbedarf –**

<b>Zur Einführung</b> .....	1
1. Suburbanisierung, Ressourcenintensität und raumplanerische Steuerung.....	1
2. Probleme der Flächenallokation durch Stadt- und Regionalplanung.....	4
3. Ansätze zur Reform des Raumplanungssystems.....	7
4. Die Beiträge im Überblick.....	9
5. Literaturverzeichnis.....	16

*Fabian Dosch*

## **Siedlungsentwicklung und Baulandangebot in Verdichtungsräumen.....18**

1. Einleitung.....	18
2. Siedlungsflächenentwicklung in Verdichtungsräumen.....	19
3. Baulandangebot in Verdichtungsräumen.....	23
4. Aspekte einer flächensparenden Verbesserung des Baulandangebots in Verdichtungsräumen.....	31
5. Literatur.....	37

*Jürgen Aring*

## **Plädoyer für eine angebotsorientierte Baulandpolitik .....39**

1. Einführung.....	39
2. Grundlagen der Bodenpreisbildung.....	41
3. Grundzüge einer angebotsorientierten Flächenpolitik.....	46
4. Folgerungen für die Regionalplanung.....	48
5. Folgerungen für kommunale Politik.....	53
6. Ausblick.....	59
7. Literatur.....	60

*Benjamin Davy*

## **Das Bauland-Paradoxon: Wie planbar sind Bodenmärkte?.....61**

1. Problemstellung.....	61
2. Gleichzeitigkeit von Baulandmangel und Baulandüberschuss.....	61
3. Zum Verursachungsbeitrag der Bauleitplanung.....	66
4. Bodenwertmanagement durch Verhandlung und Vereinbarung.....	72
5. Literaturverzeichnis.....	77

*Axel Prieb*

**Festlegung von Vorranggebieten für die Siedlungsentwicklung -  
Erfahrungen aus der Region Hannover.....**

1. Einleitung.....	79
2. Institutionelle Rahmenbedingungen der Regionalplanung im Großraum Hannover .....	79
3. Regionalplanerische Steuerungsmöglichkeiten der Siedlungsentwicklung in den 80er Jahren.....	80
4. Die Entwicklung eines Regionalen Siedlungserweiterungskonzeptes .....	81
5. Vorranggebiete für Siedlungsentwicklung im Regionalen Raumordnungs programm 1996 .....	83
6. Grenzen und neue Perspektiven der Siedlungssteuerung.....	86
7. Bilanz und Ausblick .....	88
8. Literatur.....	90

*Ulrich Schön*

**Lenkung der Bauleitplanung durch die Regionalplanung -  
Erfahrungen aus der Region Stuttgart.....**

1. Vorbemerkung .....	91
2. Beteiligungsverfahren zur Aufstellung des Regionalplans.....	92
3. Der zukünftige Flächenbedarf für Siedlungszwecke .....	93
4. Verteilungsmodelle für den Siedlungs- und Verkehrsflächenzuwachs und den Bevölkerungszuwachs .....	95
5. Begrenzung des Siedlungs- und Verkehrsflächenwachstums und die Lenkung der Wachstumseffekte auf geeignete Standorte .....	99
6. Möglichkeiten einer Steuerung kommunaler Baulandausweisungen durch „Vorranggebiete“.....	101
7. Zusammenfassung und Ausblick.....	104
8. Literaturverzeichnis.....	105

*Heinz Konze, Uwe Münch, Friedhelm Schneiders*

**Steuerung der Baulandausweisung durch die Gebietsentwicklungs  
planung: Erfahrungen aus dem Regierungsbezirk Düsseldorf.....**

1. Vom Gebietsentwicklungsplan 1986 zum Gebietsentwicklungsplan 1999.....	106
2. Ermittlung des regionalplanerischen Flächenbedarfs für Siedlungszwecke im neuen Gebietsentwicklungsplan.....	108
3. Kriterien für die Neudarstellung von Siedlungsbereichen .....	110
4. Steuerung des Siedlungsflächenwachstums und Konzentration auf geeignete Standorte.....	112
5. Ausblick.....	114
6. Literatur.....	115

*Harald Ringler*

**Steuerung der Siedlungsentwicklung durch gemeinsame  
Flächennutzungsplanung: Erfahrungen aus dem**

<b>Nachbarschaftsverband Karlsruhe .....</b>	<b>116</b>
1. Vorbemerkung .....	116
2. Der Verdichtungsraum Karlsruhe .....	119
3. Bauflächenausweisungen .....	124
4. Planungshandwerk und Planungsalltag .....	128
5. Literaturverzeichnis .....	130

*Fritz Rehsöft und Ulrich Ziegenhagen*

**Interkommunale Kooperation beim Wohnbaulandmanagement: Erfahrungen  
aus der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler.....**

<b>aus der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler.....</b>	<b>131</b>
1. Einstieg und Einblick in den Prozess der regionalen Zusammenarbeit .....	131
2. Die Sondersituation der Region Bonn als Herausforderung und Chance.....	132
3. Strategien der Umsetzung - räumliches und strukturpolitisches Netzwerk .....	135
4. Von der regionalen Wohnungsmarktuntersuchung zum Impulsprogramm.....	138
6. Ausblick .....	145
7. Literaturverzeichnis .....	146

*Rainer Danielzyk*

**Kooperation der Gebietskörperschaften auf regionaler Ebene in  
Verdichtungsräumen und ihre Bedeutung für die Koordination der  
Baulandausweisung.....**

<b>Baulandausweisung.....</b>	<b>149</b>
1. Einleitung.....	149
2. Perspektiven zur Verbesserung der Steuerung der Siedlungsentwicklung.....	150
3. Typen der Organisation und Kooperation der Gebietskörperschaften auf regionaler Ebene .....	152
4. Bewertung der Typen der Organisation und Kooperation der Gebietskörperschaften im Hinblick auf die Koordination der Baulandausweisung .....	158
5. Schlussbemerkungen.....	162
6. Literatur.....	163

*Gerhard Stiens*

**Bedeutung der Zentrale-Orte-Systeme für die Steuerung der  
Siedlungsentwicklung .....**

<b>Siedlungsentwicklung .....</b>	<b>163</b>
1. Einleitung.....	163
2. Aktuelle Ausgestaltung der Zentrale-Orte-Systeme der Länder.....	164
3. Zentrale-Orte-Systeme als Instrument zur Steuerung der Siedlungs- und Siedlungsstrukturentwicklung .....	167
4. Veränderungs- bzw. Ergänzungsbedarfe beim Einsatz in der Siedlungsstrukturentwicklung.....	173
5. Zentralsysteme in Verdichtungsräumen: Neuaufbau- bzw. Ausbauerfordernisse .....	176
6. Fazit .....	181
7. Literatur.....	181

*Manfred Kühn*

<b>Vom Regionalen Grünzug zum Regionalpark. Neue Leitbilder, Strategien und Instrumente des stadtreionalen Freiraumschutzes .....</b>	<b>183</b>
1. Einleitung .....	183
2. Stadtlandschaften - konkurrierende Positionen der Freiraumplanung .....	184
3. Instrumente der stadtreionalen Freiraumplanung .....	188
4. Chancen und Grenzen der Regionalparks .....	197
5. Literatur .....	200

*Robert Koch*

<b>Der regionale Flächennutzungsplan: Einschätzung eines neuen Plantyps aus Sicht von Stadt- und Regionalplanung .....</b>	<b>203</b>
1. Einleitung .....	203
2. Erfordernisse und Defizite planerischer Abstimmung und Kooperation .....	205
3. Der Regionale Flächennutzungsplan: Seine Komplexität und der Umgang damit .....	207
4. Fazit und Schlussfolgerung .....	213
5. Literatur .....	215

*Hans-Jörg Domhardt und Christian Jacoby*

<b>Baulandpotentialmodelle als entscheidungsunterstützende Methoden zur Koordination der regionalen Siedlungsentwicklung .....</b>	<b>219</b>
1. Einleitung .....	219
2. Aufgaben und Funktionen von Baulandpotentialmodellen .....	221
3. Methodische Ansätze von Baulandpotentialmodellen am Beispiel des „Gewerbeflächenpotentialmodells Saarland“ .....	223
4. Zur zukünftigen Bedeutung und Weiterentwicklung der Baulandpotentialmodelle .....	235
5. Literaturverzeichnis .....	237

*Peter Doetsch, Anke Rüpke und Harald Burmeier*

<b>Die Boden-Wert-Bilanz: Innen- und Außenentwicklung im Vergleich .....</b>	<b>239</b>
1. Hintergrund und Einordnung der Thematik .....	239
2. Logik, Aufbau und Inhalt der Boden-Wert-Bilanz .....	241
3. Mit modifizierter Förderpraxis zu ökologisch ehrlicheren Standorten .....	255
4. Die Boden-Wert-Bilanz eröffnet Potentiale für die Innenentwicklung .....	258
5. Voraussetzungen für eine Verbesserung der Entwicklungschancen von Altstandorten .....	259
6. Literatur .....	262

*Gérard Hutter*

<b>Steuerung von Baulandausweisungen durch einen reformierten kommunalen Finanzausgleich.....</b>	<b>263</b>
1. Einleitung.....	263
2. Bezugsrahmen und Vorgehensweise.....	264
3. Standortsteuerung der Wohnbaulandpolitik in Wachstumsregionen.....	265
4. Gestaltung von Finanzzuweisungen als allgemeine Zuweisung?.....	269
5. Projektzuweisung oder Investitionspauschale?.....	271
6. Zusammenfassung.....	275
7. Literaturverzeichnis.....	276

*Sabine Nakelski*

<b>Förderung des Wohnungsbaus am schienengebundenen Nahverkehr: Erfahrungen aus Nordrhein-Westfalen.....</b>	<b>279</b>
1. Einleitung.....	279
2. Argumente für die Förderung des Wohnungsbaus im Einzugsbereich von Haltestellen des schienengebundenen ÖPNVs.....	280
3. Die Formulierung der Förderstrategie des Landes Nordrhein-Westfalen.....	282
4. Implementation der neuen Wohnungsbauförderung.....	284
5. Erste Einschätzung des Steuerungseffektes.....	285
6. Literaturverzeichnis.....	286

*Florian Ismaier*

<b>Finanzielle Anreize der Wohneigentumsförderung und siedlungsstrukturelle Entwicklungstrends im Salzburger Zentralraum.....</b>	<b>287</b>
1. Einleitung.....	287
2. Raumordnungspolitisch relevante Regelungen im Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990.....	290
3. Bauform- und standortabhängige Entlastungswirkungen der Wohneigentumsförderung.....	295
4. Siedlungsstrukturelle Entwicklungstrends im Wohneigentumsneubau.....	299
5. Schlussfolgerungen.....	302
6. Literaturverzeichnis.....	305

*Klaus Einig*

<b>Mengensteuerung des Baulandangebotes durch marktanaloge Instrumente.....</b>	<b>307</b>
1. Einleitung.....	307
2. Die Produktion von Bauland.....	309
3. Marktliche Allokation von Bebauungsrechten in den USA.....	312
4. Programme handelbarer Ausgleichszertifikate.....	316
5. Programme handelbarer Ausweisungsrechte.....	319
6. Schluss.....	322
7. Literatur.....	324

<b>Autorenverzeichnis.....</b>	<b>327</b>
--------------------------------	------------