

**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<br>in den 80er Jahren..... | 80 |
| 4. Die Entwicklung eines Regionalen Siedlungserweiterungskonzeptes .....                           | 81 |
| 5. Vorranggebiete für Siedlungsentwicklung im Regionalen Raumordnungs<br>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<br>Bevölkerungszuwachs .....                        | 95  |
| 5. Begrenzung des Siedlungs- und Verkehrsflächenwachstums und die Lenkung<br>der Wachstumseffekte auf geeignete Standorte ..... | 99  |
| 6. Möglichkeiten einer Steuerung kommunaler Baulandausweisungen durch<br>„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<br>im neuen Gebietsentwicklungsplan..... | 108 |
| 3. Kriterien für die Neudarstellung von Siedlungsbereichen .....   | 110 |
| 4. Steuerung des Siedlungsflächenwachstums und Konzentration auf geeignete<br>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>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 Wohnungsmarkuntersuchung 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>149</b> |
| 1. Einleitung .....   | 149        |
| 2. Perspektiven zur Verbesserung der Steuerung der Siedlungsentwicklung .....   | 150        |
| 3. Typen der Organisation und Kooperation der Gebietskörperschaften<br>auf regionaler Ebene .....   | 152        |
| 4. Bewertung der Typen der Organisation und Kooperation der Gebietskörperschaften<br>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>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<br>Siedlungsstrukturentwicklung ..... | 167        |
| 4. Veränderungs- bzw. Ergänzungsbedarfe beim Einsatz in der<br>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> |
|--------------------------------|------------|