

# Perspektiven interkommunaler Kooperation zum Flächensparen

---

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Dirk Vallée

Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr

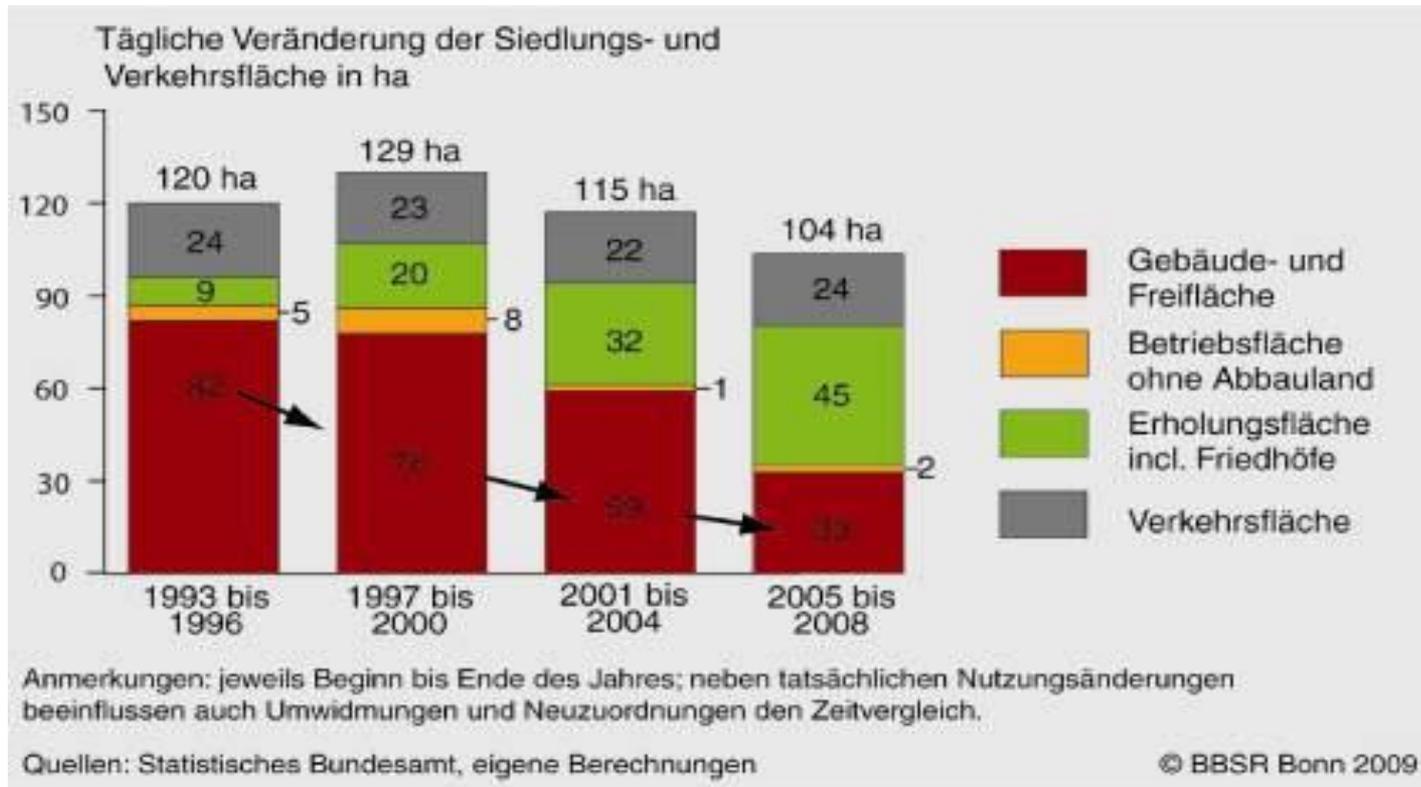
RWTH Aachen

**Allianz für die Fläche, Düsseldorf 26. März 2010**

# Inhalt

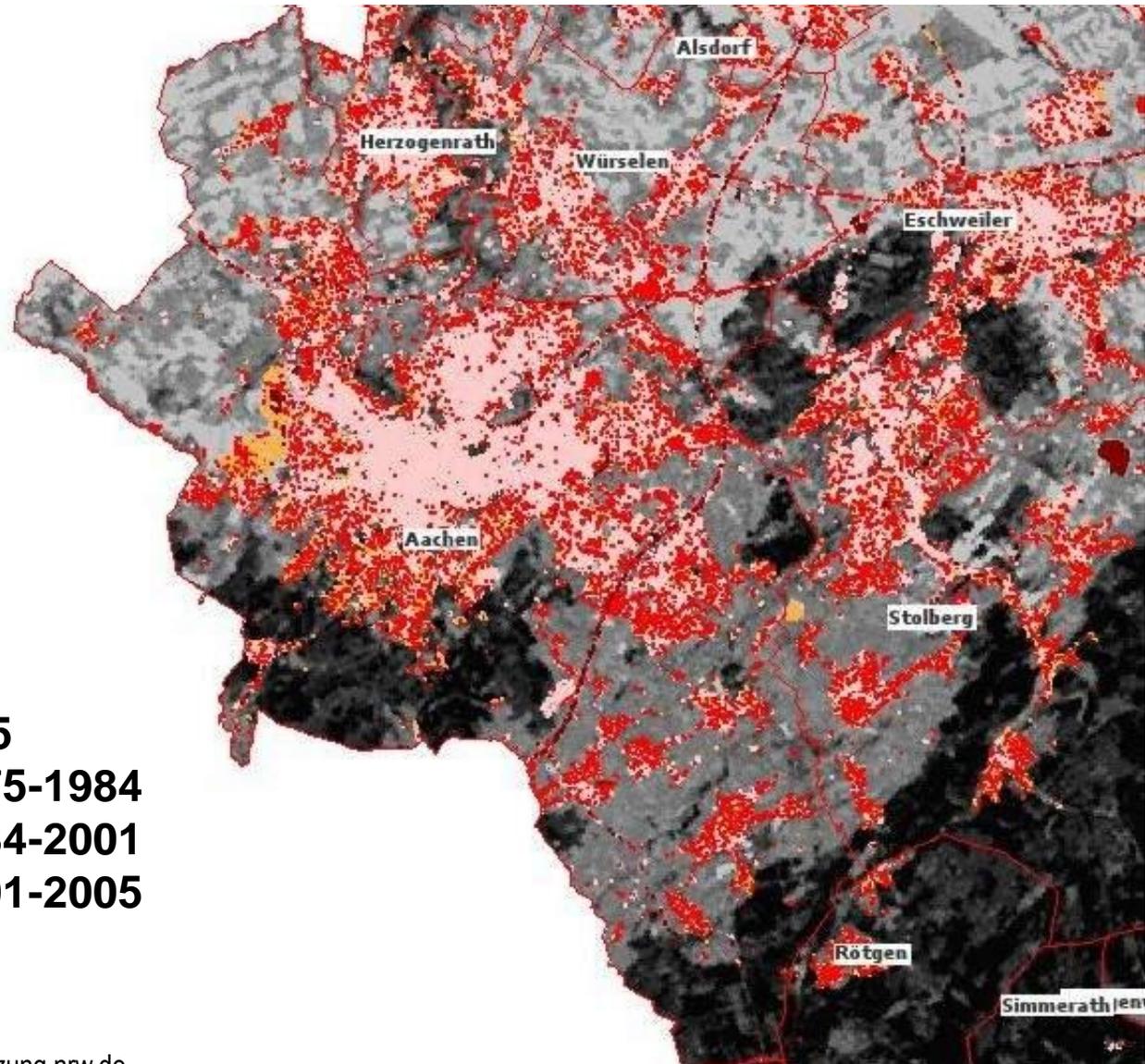
- 
- 1 Flächeninanspruchnahme – Definition und Quantität
  - 2 Situation im Regierungsbezirk Köln
  - 3 Lösungsansätze zum Flächensparen
  - 4 Fazit und Ausblick

# Flächeninanspruchnahme in Deutschland



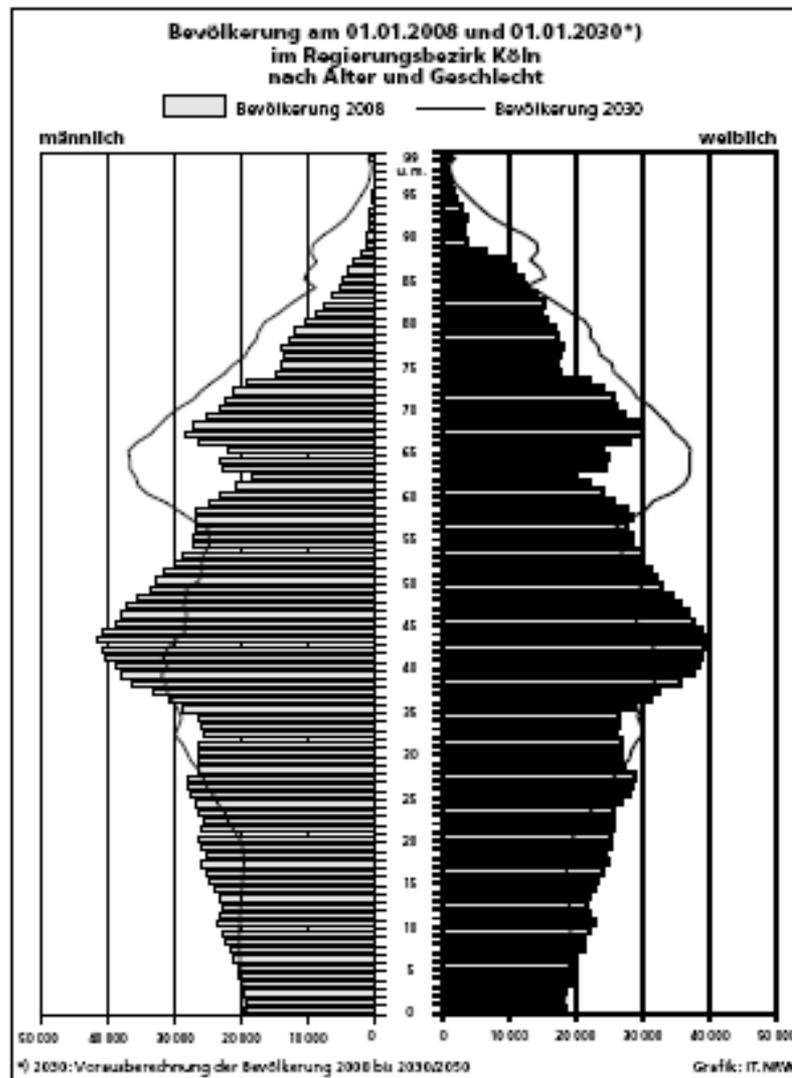
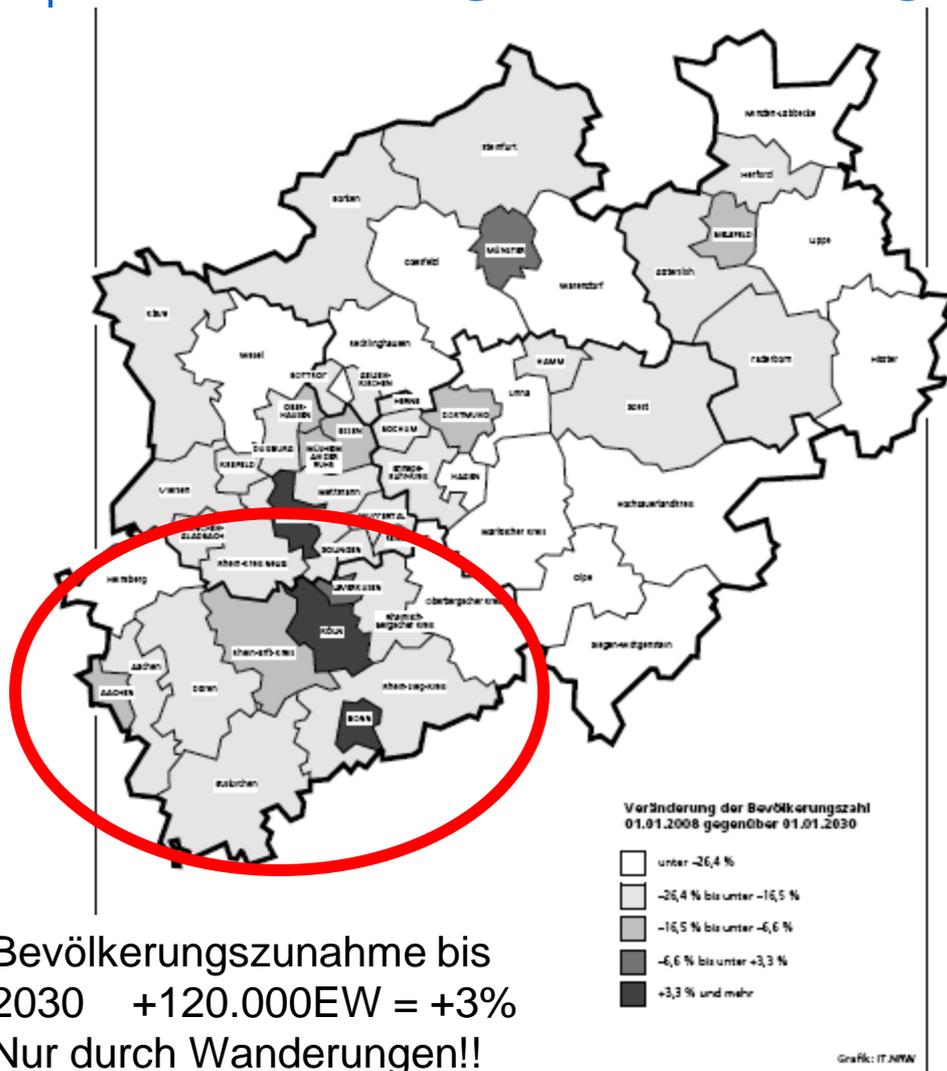
Deutschland	80 Mio. EW, 104 ha = 1,3 ha/1Mio.EW Ziel: 30 ha = 0,375 ha/1Mio.EW
NRW	17 Mio. EW, 15,5 ha = 0,9 ha/1Mio.EW
Reg.Bez. Köln	4,3 Mio. EW, 3,2 ha = 0,75 ha/1Mio.EW

# Siedlungsveränderung von Aachen 1975 bis 2005



**Bestand 1975**  
**Zuwachs 1975-1984**  
**Zuwachs 1984-2001**  
**Zuwachs 2001-2005**

# Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur in NRW



Bevölkerungszunahme bis  
2030 +120.000EW = +3%  
Nur durch Wanderungen!!

# Konsequenzen des demographischen Wandels

Kindergarten- und Schulplätze

Gesundheitswesen, Pflegebedarf und –infrastruktur

Sport-, Kultur- und Freizeitangebote

Kräfte für Feuerwehr, Sportvereine, bürgerschaftliches Engagement

Geänderter Bedarf an Bauflächen und Gebäudegestaltung

Kosten der Infrastruktur durch weniger Nutzer zu finanzieren  
=> Kostenoptimierung nötig

Verkehrsnachfrage (Art und Ort)

Weitere Außenentwicklung steigert Kosten und senkt Dichte, Werte

# Strategien zum nachhaltigen Siedlungsflächenmanagement

Innenentwicklung forcieren, Wiedernutzung des Bestandes fördern  
nachhaltiges Bauflächenmanagement auf kommunaler Ebene auf die regionale Ebene übertragen

Instrumente:

- Interkommunale Gewerbegebiete
- Landesplanerische Verträge
- Forschung + Bewusstseinsbildung:  
MORO RESIM, „Fläche im Kreis“, RAUM+, Refina, ExWost  
Beratung zum Flächenmanagement; Fiskalische Folgen
- Regionalplanung

# Bisherige Maßnahmen zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (z.B. Region Stuttgart)

- Flankierung durch Maßnahmen der Wirtschaftsförderung (SKS, IKG, ...)
- Grünzüge und Grünzäsuren als Restriktionen zum Freiraumschutz
- Landschaftspark zur Aufwertung und Bewusstseinsbildung
- Steuerung der Standorte für großflächigen Einzelhandel
  
- Überzeugung, Beratung, Kommunikation mit den Kommunen
- Flächenbilanzierung mit Anrechnung noch vorhandener Außenentwicklungspotenziale zu 100% sowie Innenflächen differenziert (informell)

# Übersichten als Planungshilfe

2000 ha Bestandsflächen Innen  
5000 ha Planflächen Außen  
(bei Jahresbedarf ca. 300 ha)

The screenshot shows a web browser window with the title 'Nachhaltiges Regionales Siedlungsflächenmanagement - Microsoft Internet Explorer'. The page features a navigation menu with options like 'Neu', 'Auflisten', 'Übersichten', and 'Suchen'. The main content area displays a map of a region with numerous red dots scattered across it, representing existing and planned settlement areas. The text overlay provides specific data: 2000 ha of existing areas inside the region and 5000 ha of planned areas outside, with an annual requirement of approximately 300 ha.

The screenshot shows a detailed view of a settlement area on the same web application. The map displays various colored zones (green, red, grey) and infrastructure like roads and rivers. A sidebar menu on the left lists several categories: 'Backnang', 'Grundinfo.', 'Potenziale', 'Luftbildauswertung', 'Termine', and 'Ansprechpartner'. Each category has sub-options like 'Auflisten', 'Übersicht', and 'Neu Anlegen'. The top navigation bar is identical to the previous screenshot.

# Interkommunale Gewerbegebiete

Gemeinsame Entwicklung und Erschließung an geeigneter Stelle  
(nicht Gemarkungsgrenze)

Organisationsform i.d.R. Zweckverband

Risikoteilung (Erschließung, Finanzierungskosten)

Erlösteilung (Gewerbesteuer nach Schlüssel teilen)

Beispiele:           Region Neckar-Alb (BaWü), Region Stuttgart (mit  
Zuschüssen),

# Landesplanerischer Vertrag (Kreis Kleve)

## Gutachterliche Untersuchung

### Vorschlag: Neues Ziel 1

#### Bestehende Regelung Ziel 1.3



sollen dort untergebracht werden.

Top 2: Umsetzung im Regionalplan

plan + risk consult • PD Dr. Ste  
2. Workshop – 25.10.2007

## Gutachterliche Untersuchung eines virtuellen Gewerbeflächenpools

### Vorschlag: Neues Ziel 1.3

- 3) Bei Abbuchungen aus dem Flächenkonto erfolgt eine Regionalplanänderung im Parallelverfahren zur gemeindlichen Bauleitplanung für raumbedeutsame Planungen über 10 ha. Dabei wird die gemeindliche Planung keiner Bedarfsprüfung unterzogen, sondern es wird lediglich auf folgende Qualitätskriterien abgestellt:
- In der Regel Vorliegen eines tatsächlichen Interesses zur Nutzung auf geeignete Weise, es sei denn dass in der abbuchungswilligen Gemeinde keine baureifen, aktivierbaren Flächenreserven mehr bestehen.
  - Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur.
  - Vorhaben, die auf einer Fläche entwickelt werden sollen, die vor Einführung des virtuellen Gewerbeflächenpools GEP-Reserve war, sind von den Qualitätskriterien freigestellt.
- (4) Die Auswirkungen dieser Regelung, insbesondere auf den Flächenverbrauch und die Arbeitsplatzentwicklung, werden durch die Bezirksplanungsbehörde im Rahmen eines Monitorings überprüft.

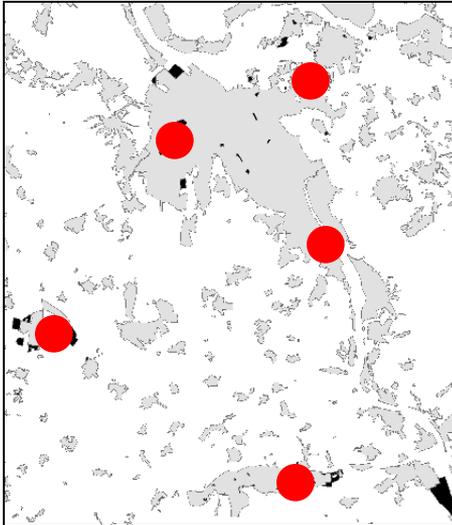
Top 2: Umsetzung im Regionalplan

plan + risk consult • PD Dr. Stefan Greiving  
2. Workshop – 25.10.2007

8

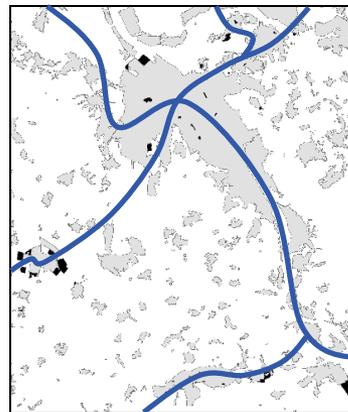
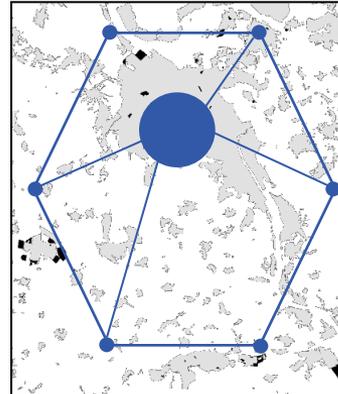
# REFINA „Regionales Portfoliomanagement“.

Vergleich von  
Dichteszenarien

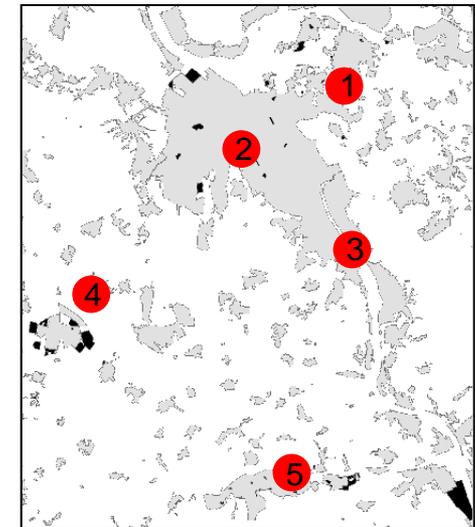


Vergleich der  
Szenarien unter  
ökologischer,  
ökonomischer und  
sozialen Perspektive!

Vergleich von  
Siedlungsszenarien



Bildung von  
Prioritäten in der  
Umsetzung!



# REFINA „Regionales Portfoliomanagement“.

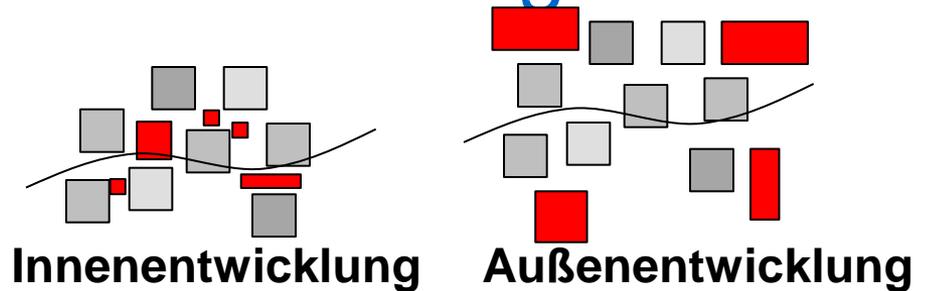
## Was hat die einzelne Kommune davon?

- als Region kostengünstigste Siedlungsflächen entwickeln;  
z. B. Reduzierung der ÖPNV-Subventionierung, nachhaltige Dimensionierung der technischen und sozialen Infrastruktur, ...
- zunächst die für die Region günstigsten Siedlungsflächen entwickeln, für den Fall, dass nicht alle 70.000 WE benötigt werden
- Potenziale stärken und Risiken bzw. Kosten minimieren durch regionale Zusammenarbeit (z.B. Kreisumlagen)
- in Zeiten des demographischen Wandels, der Veränderungen der Nachfragestruktur und der wirtschaftlichen Unsicherheiten Wettbewerbsposition der Region stärken
- Risikominimierung durch „Aufteilung“ der Investitionen
- Überblick über teure und günstige Flächen, weitere Argumente für lokale Debatten

# REFINA „Regionales Portfoliomanagement“.

## Erste Ergebnisse

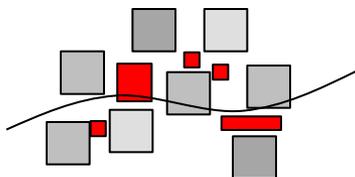
(Basis: Pilotkommunen)



- **Ökologische Kosten:** bei Innenentwicklung geringer als bei Außenentwicklung
  - **Grundstücksaufbereitung:** Außenentwicklung günstiger als Innenentwicklung; dabei Betriebskosten gleich, bei Investitionskosten deutliche Unterschiede (u.a. wegen Altlasten)
  - **Äußere Erschließung:** bezogen auf Einzelflächen geringe Unterschiede zwischen Innen- und Außenentwicklung
  - **Äußere Erschließung kumulative Kosten:** deutliche Unterschiede zwischen Innen- und Außenentwicklung; insbesondere begründet in der Auslastung des ÖPNV-Netzes und dem dadurch bedingten Ausbaubedarf
- ➔ auch zusätzliche Berücksichtigung nicht monetärer Bewertungskriterien von großer Bedeutung

# REFINA „Regionales Portfoliomanagement“

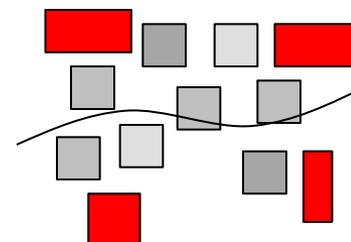
## Basis: 6 Pilotkommunen



### Szenario Innenentwicklung

	Investition [€/ha]	Betrieb [€/ha*a]	Investition + 15 a Betrieb (ohne Verzinsung) [€/ha]
Ökologische Kosten	87.000	0,00	87.000
Grundstücks-aufbereitung	978.000	4.000	1.041.000
Äußere Erschließung	56.000	31.000	515.000
Äußere Erschließung kumulative Kosten	-	5.000	81.000
<b>Summe</b>	<b>1.121.000</b>	<b>40.000</b>	<b>1.724.000</b>

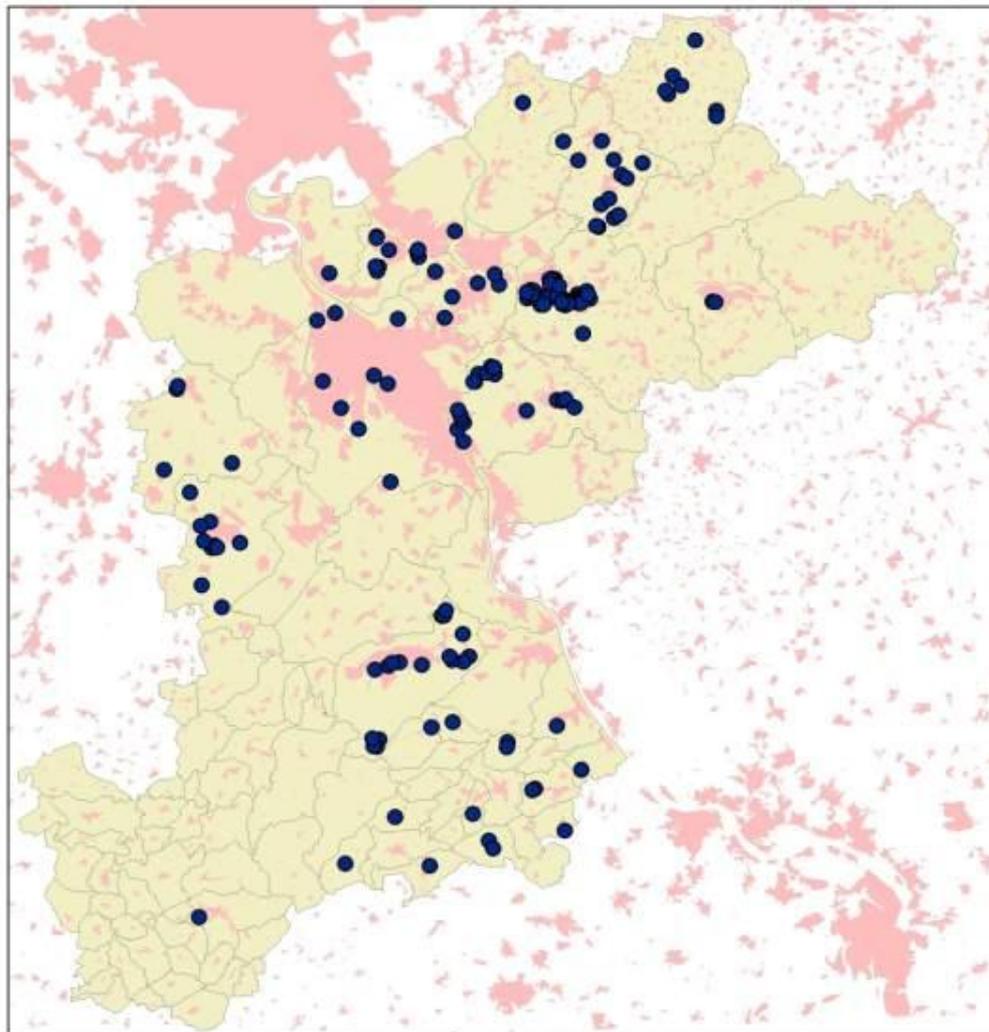
	Investition [€/ha]	Betrieb [€/ha*a]	Investition + 15 a Betrieb (ohne Verzinsung) [€/ha]
Ökologische Kosten	172.000	0,00	172.000
Grundstücks-aufbereitung	693.000	4.000	756.000
Äußere Erschließung	49.000	33.000	545.000
Äußere Erschließung kumulative Kosten	-	22.000	328.000
<b>Summe</b>	<b>914.000</b>	<b>59.000</b>	<b>1.801.000</b>



### Szenario Außenentwicklung

(Quelle: eigene Berechnungen)

# Refina-Ergebnisse: Flächenübersicht Wohnregion Bonn



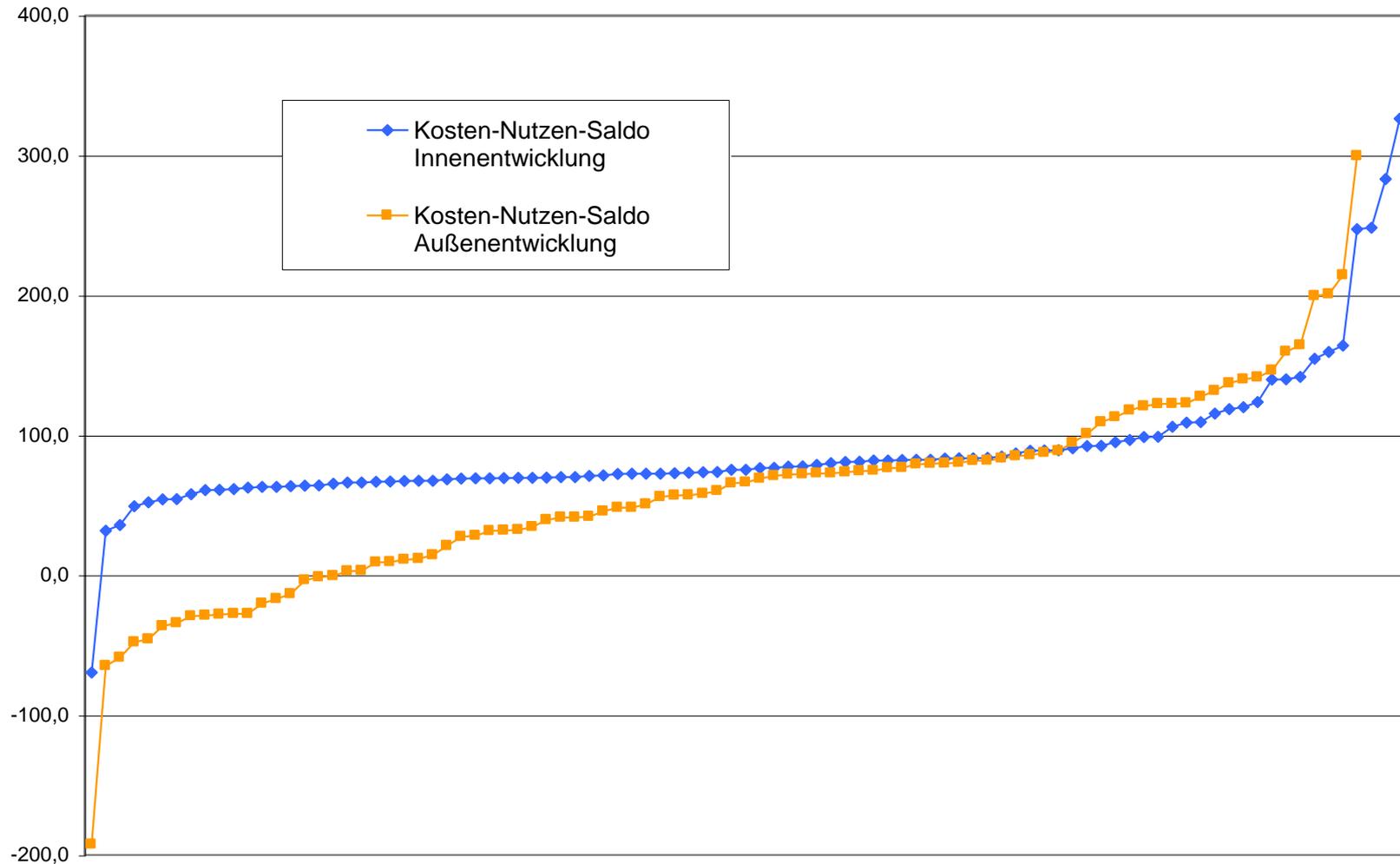
Übersicht  
Planungsflächen:

auswertbare  
Flächeneingaben

## Legende

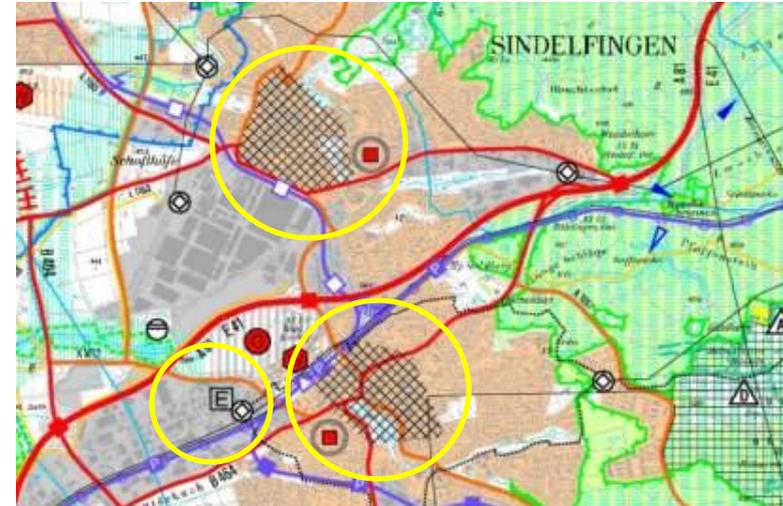
- ausgewertete Flächen
- Grundlage Siedlungsflächen
- Gemeindegrenzen
- Kreisgrenzen

# Refina-Ergebnisse: Innen- vs. Außenentwicklung - Ranking 185 auswertbare Flächen (Wohnen), [Kosten-Nutzen-Saldo/m<sup>2</sup> BBL]



# Flankierende Maßnahmen: Steuerung des Einzelhandels

Erhalt der wohnungsnahen Versorgung  
Vermeidung von reinen Autostandorten  
Erhalt der mitteleuropäischen Urbanität  
Erhalt attraktiver Ortszentren  
Sicherung der getätigten Investitionen



daher: Steuerung des großflächigen Einzelhandels und der Agglomerationen

Zeile der Raumordnung, gebietsscharf abgegrenzt

# Inhalt

- 
- 1 Ausgangslage und Problemstellung
  - 2 Herausforderungen
  - 3 Lösungsansätze
  - 4 Aussichten
  - 5 **Fazit und Ausblick**

# Flächenmonitoring

zentrale Führung bei Bezirksplanungsbehörden und evtl. dezentrale Befüllung als haben Methodik für eine regionale Erfassung / Abschätzung von Flächenpotenzialen

= Hilfestellung für Kommunen / Aufwandsreduzierung

Basis für Diskussion raumordnerischer Möglichkeiten zur Förderung der Innenentwicklung

Basis für Umsetzung im LEP + Regionalplänen

## Nutzen für die Kommunen:

Kostenreduzierung / Risikobegrenzung / Transparenz für Kooperation / Erhalt von Standort- und Lebensqualität / Wertsicherung

# Umsetzungsperspektiven:

- Vorrang der Innenentwicklung zur Sicherung und Auslastung vorhandener Infrastruktur als Plansatz (Z) im Regionalplan Stuttgart 2009 (dito in diversen LEP und Regionalplänen)
- Anrechnung von Bauflächenreserven als Plansatz (Z) im Regionalplan Stuttgart 2009 (dito in LEPs und Regionalplänen)
- Gemeinsame Gewerbegebiete im Regionalplan (Z,G) über Zweckverbände mit Zuschüssen aus Wirtschaftsförderung
- landesweite quantitative Steuerung der Flächeninanspruchnahme
- Pilotprojekt RAUM+ (Land BaWü + 6 Regionen + ETHZ) erfolgreich abgeschlossen wird in Rheinland-Pfalz landesweit ausgerollt
- **Kompetenzzentrum**: wünschenswert insb. bei kleineren Kommunen, Finanzierung unklar

## Interkommunale Kooperation - Fazit:

### Reduzierung der Folgekosten und Umweltwirkungen durch:

enge Koordinierung der Verkehrs- und Siedlungsplanung

dezentrale Konzentration der Siedlungsentwicklung an vorh. Infrastruktur

Vorrang der Innenentwicklung zur Sicherung und Auslastung vorhandener Infrastruktur

### Reduzierung der Risiken durch:

langfristige Planung und Auslastungsprüfung von Infrastrukturen und Interkommunale Kooperation

landesweite quantitative Steuerung der Flächeninanspruchnahme mit sinkenden Zuwachsfaktoren erforderlich

Siedlungsflächenmanagement im ganzen Land

# Möglichkeiten, Grenzen und Hindernisse in der Regionalplanung zur flächensparenden Siedlungsentwicklung

**Danke für Ihre Aufmerksamkeit!**

---

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Dirk Vallée

Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr

RWTH Aachen

**Allianz für die Fläche, Düsseldorf, 26. März 2010**