



Nachhaltiges Flächenmanagement in der Hauptstadtregion

1. Warum Flächenmanagement?
2. Situation nach der Wende in Berlin-Bbg
3. Flächenmanagement am Beispiel des LEP eV
4. Gemeindegebietsreform – Änderungsbedarf LEP eV



1. Warum Flächenmanagement?

Wieviele Hektar werden pro Tag umgewandelt?

Ursachen:

1. Einkommensentwicklung
2. Individualisierung
3. Motorisierung
4. Bevölkerungswachstum
5. Wirtschaftswachstum



Trend Einkommen/Kaufkraft

von 1950 bis 1999 stieg

- **Netto-Lohn** von 213 DM auf 2710 DM auf das **13fache**
- **Kaufkraft** um das **3,2fache**
- **Wohnflächen** um das **2,8fache** pro Kopf von 14 m² auf 39 m²
- 10 % mehr Kaufkraft werden in 9 % mehr Wohnfläche umgesetzt



Trend Individualisierung

Wohlstand fördert Individualisierung

Immer mehr, immer kleinere Haushalte,

1959: 3 EW/WE

1991: 2,27 EW/WE

2001: 2,15 EW/WE

Unterschied

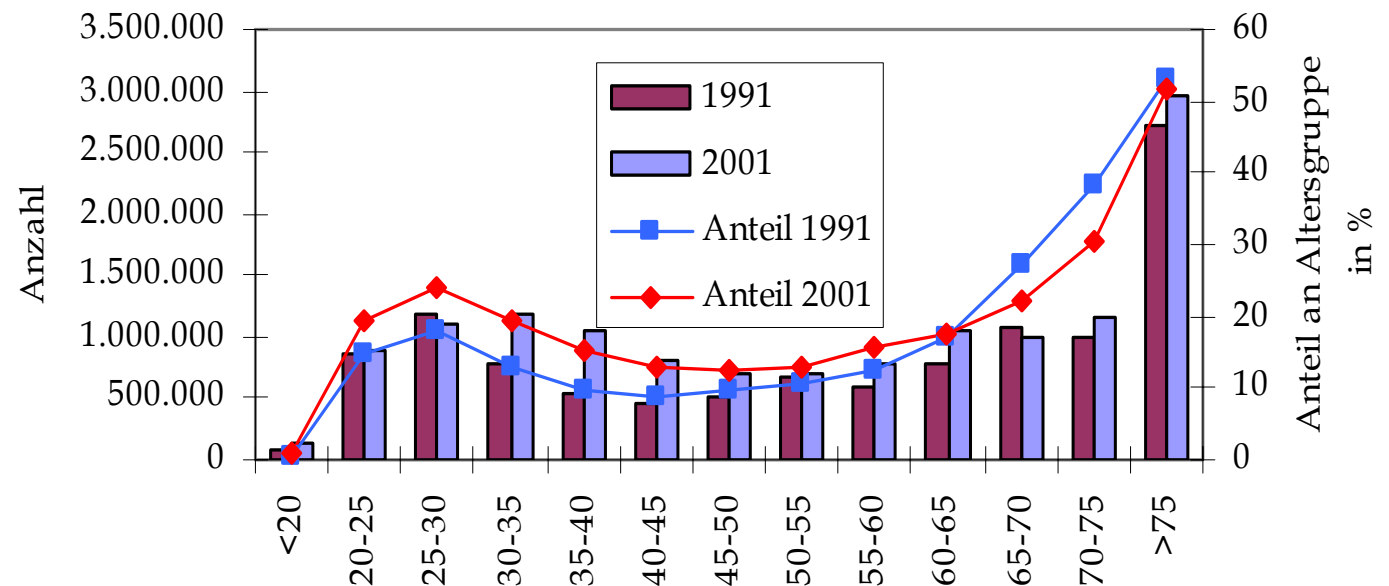
1991/2001:

2 Mio. WE

(ohne EW-Zuwachs)

Einpersonenhaushalte 1991/2001

Mikrozensus 2001, eigene Berechnung





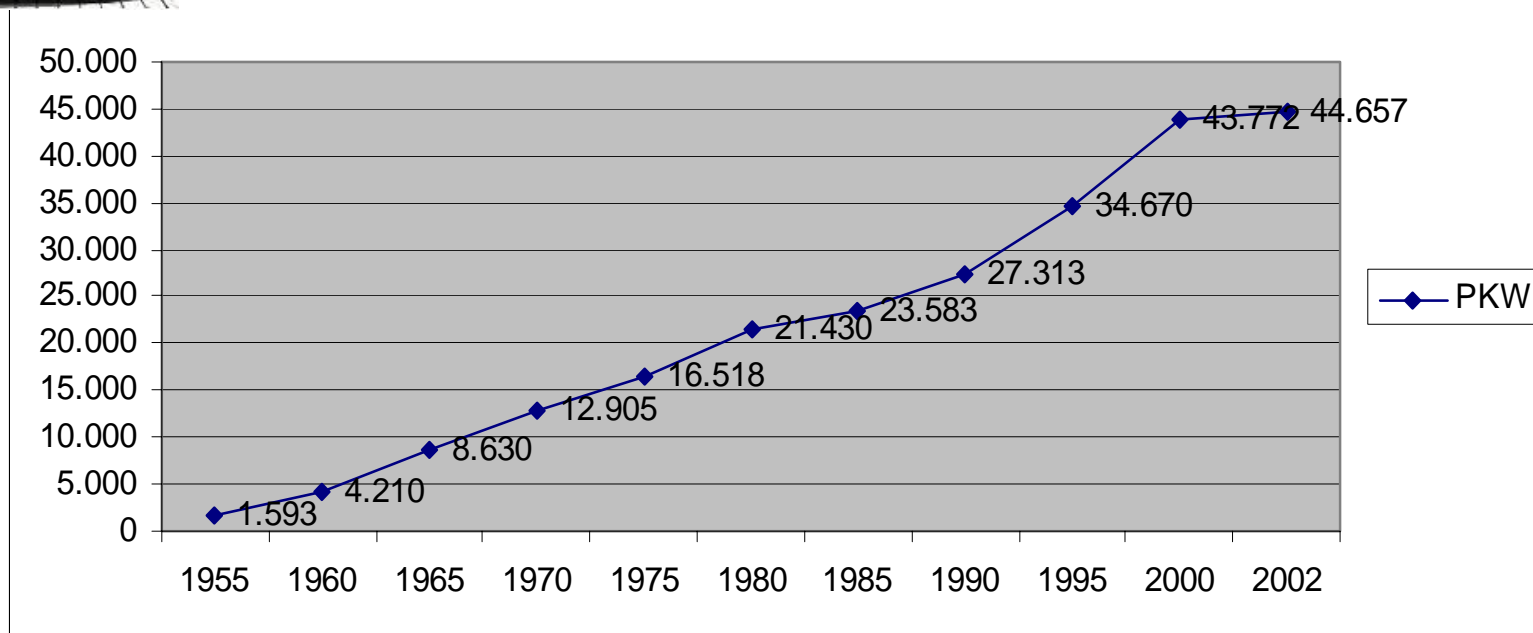
Trend Individualisierung

- größere Wohnungen
- Remanenzeffekt
- steigende Lebenserwartung

Trend Motorisierung



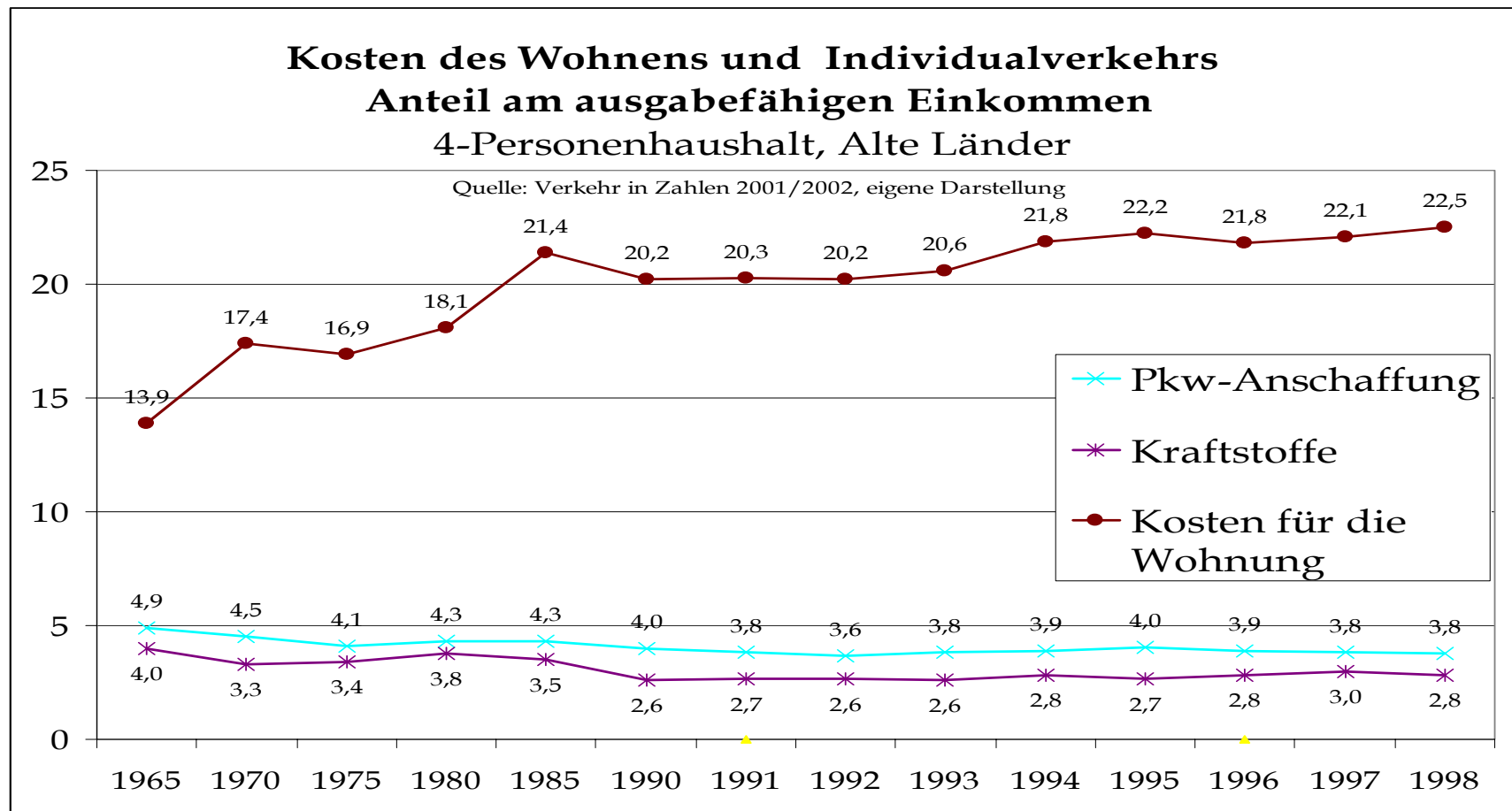
**PKW-Bestand Deutschland
in 1000**





Trend Wohnkosten

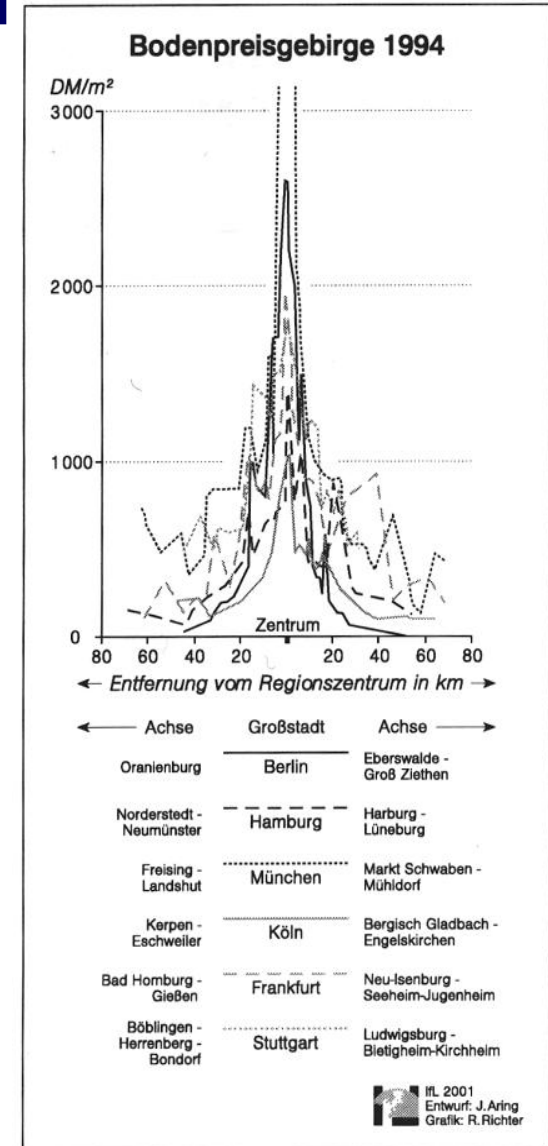
- Wohnkosten steigen schneller als Mobilitätskosten





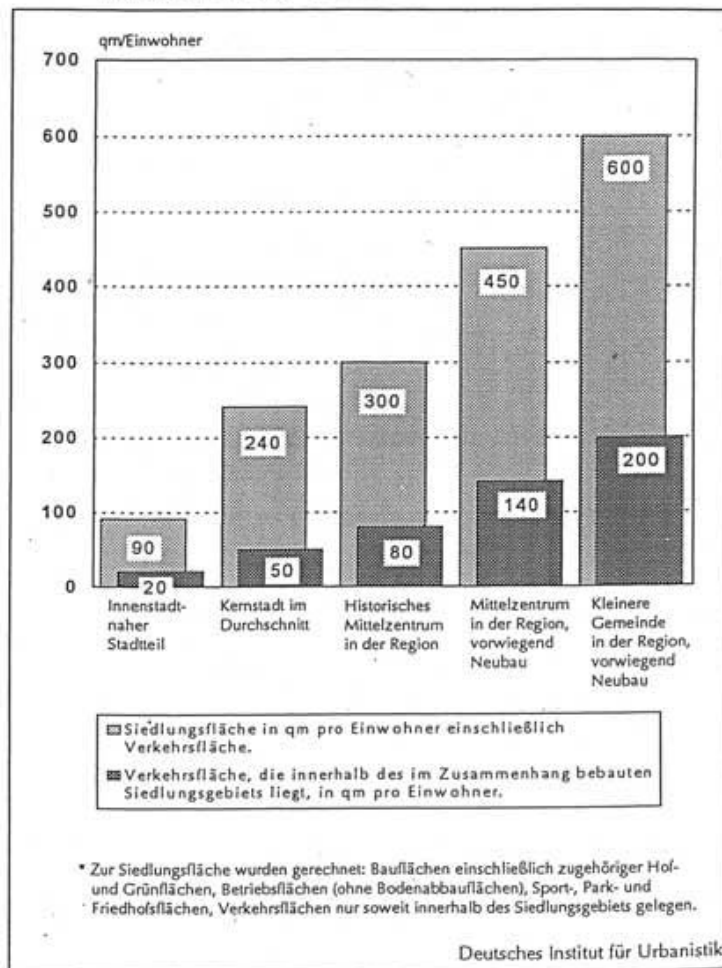
Stadt-Land-Rutschbahn

- Mieten- und Bodenpreisgefälle
- Wohnflächenzuwachs über Rutschbahn
- Was zum Wohlstand fehlt, treibt heraus
- Staatliche Anreize: Geld und Asphalt
- Aktionsraumvergrößerung
(Stadtregionen sind „Stundenräume“)

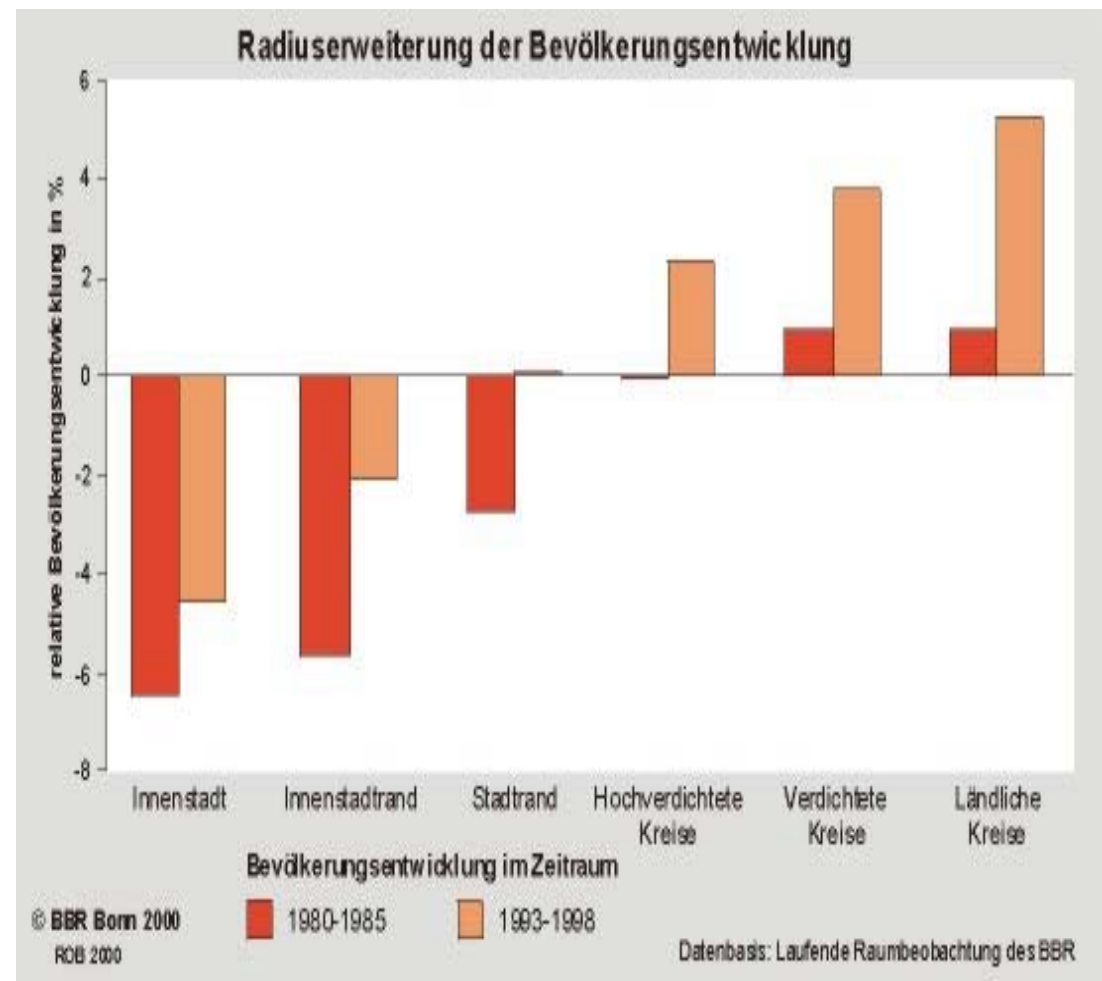




Siedlungsflächeninanspruchnahme pro Einwohner in Gemeinden der Region Hannover und in Stadtteilen der Kernstadt*

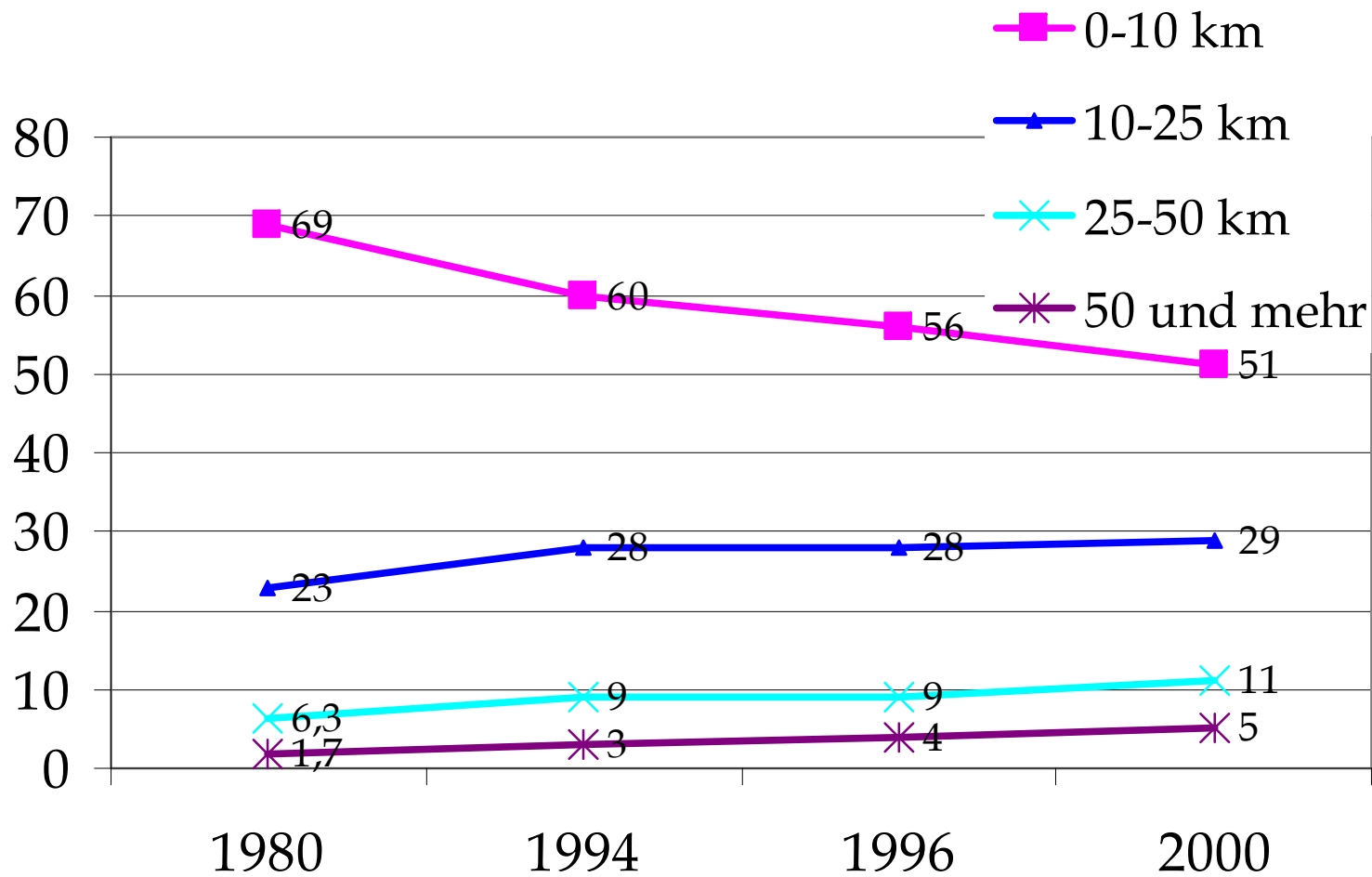


Quelle: Statistische Vierteljahresberichte Hannover sowie eigene Ermittlungen.





Wachsende Pendelentfernungen (Mikrozensus)





Trend Globalisierung (Europäisierung)

Gewerbesuburbanisierung

- Optimierung Betriebsablauf: ebenerdige Produktion
Flächenbedarf, Miet-/Grundstückspreise, Bodenpreisgefälle, GST-Hebesatz
- „Abbau von Lagerhaltung - (just-in-time)“
- „Senken der Fertigungstiefe – Spezialisierung/ Outsourcing“
- „Kostensenkung durch weltweites ‚Sourcing‘“
- „Umsatzsteigerung durch weltweiten Absatz“ (Selling)

Folge:

- überregionale Verkehrsabhängigkeit
- LKW-optimale Standorte (Nähe Autobahnauffahrt)
 - Thüringen: 2/3 aller Industrieflächen im 5 km-Radius zur Autobahnauffahrt



Trend Siedlungs- und Verkehrsflächen

+ Zuwachs

- Wohnbauflächen
- Gewerbeflächen
- Handel + Dienstleistungen
(Kaufkraft/Konsum, Tertiärisierung)
- Freizeit-, Erholungsflächen
(Wochenendhaus, Ferienhaus, Camping)
- Straßen, Flughäfen, Wasserstraßen

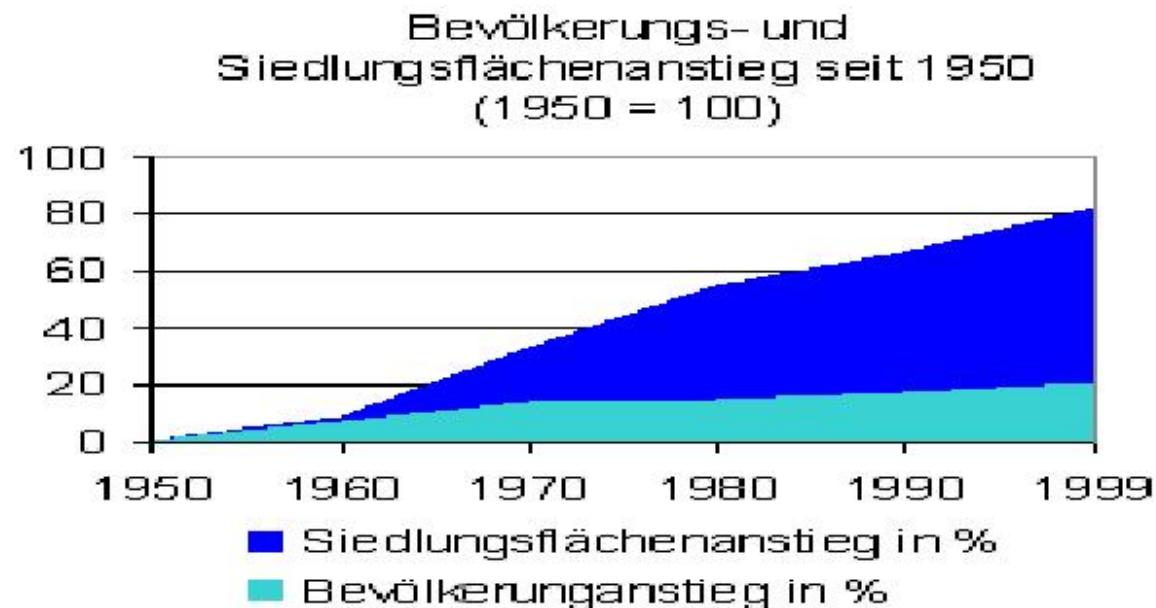
- Abnahme

- Militärflächen
- Bahnflächen (Rückzug aus der Fläche, Güterbahn)
- Industrieflächen (Altindustrie)



Ergebnis: Flächenverbrauch

- 105 ha / Tag = 143 Fußballfelder
- Individualisierung und Globalisierung = Suburbanisierung





Nachhaltigkeitsziel der Bundesregierung

2020: Flächenverbrauch 30 ha/Tag

„Gefordert sind in erster Linie Landes- und Bauleitplanung“

Quelle: Die Bundesregierung, Perspektiven für Deutschland, unsere Strategie für eine nachhaltige Entwicklung, S.99

<http://www.bundesregierung.de/Politikthemen/Nachhaltige-Entwicklung-,11409/Die-Nachhaltigkeitsstrategie-d.htm>

http://www.bundesregierung.de/Anlage585669/pdf_datei.pdf



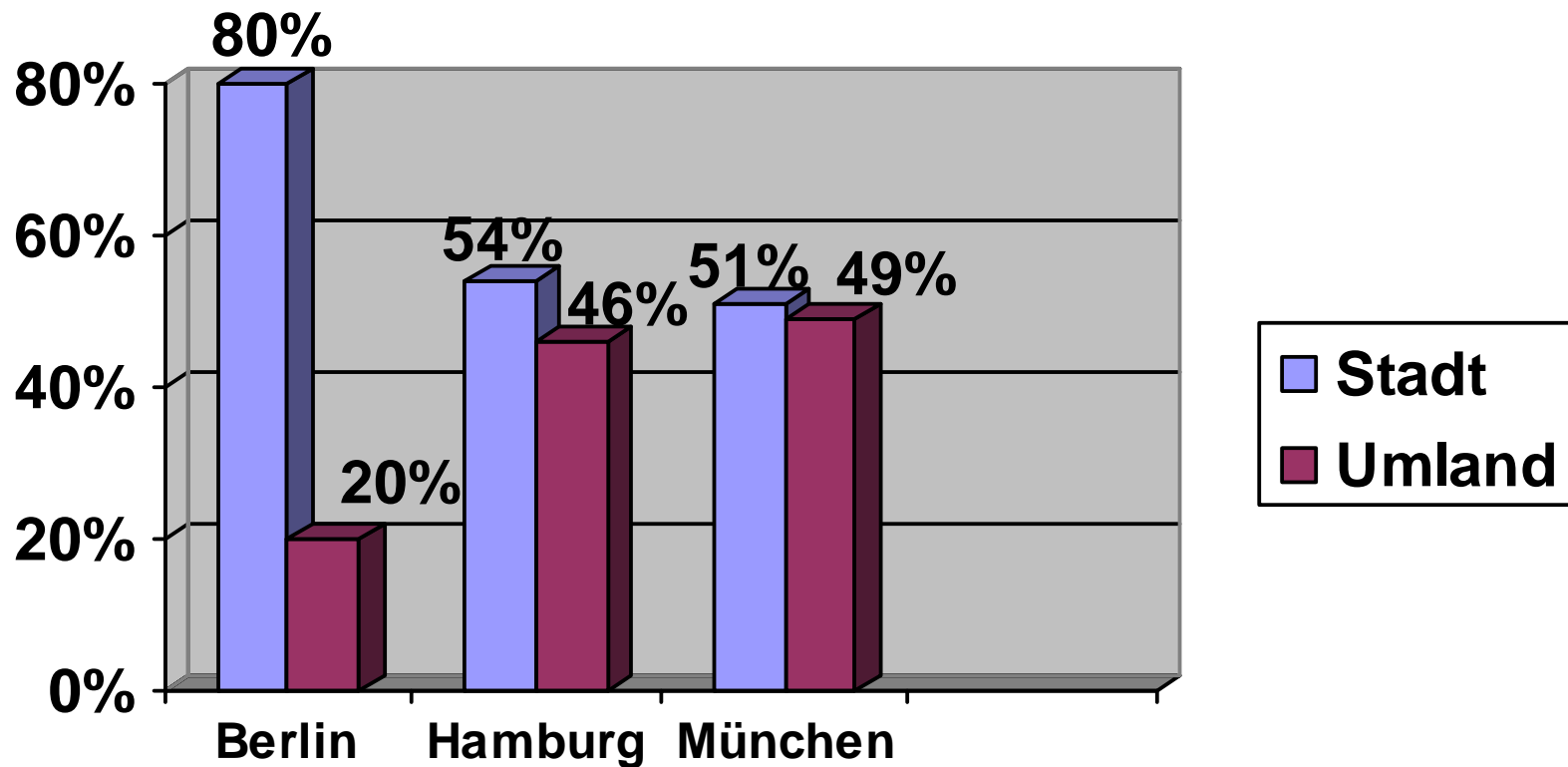
2. Situation nach der Wende in Berlin-Bbg

- Mauerfall, Freizügigkeit für West-Berliner
 - Einwohner, Gewerbe
- Kaufkraftsprung im Osten
 - Einzelhandelsdilemma („Konsum“)
 - Motorisierung der Ost-Berliner
 - Wohnwünsche (Krise der „Platte“)
- Suburbanisierungspotential
 - Einwohner, Gewerbe, Handel
 - 130 000 **Schwellenhaushalte** (Eigenheimpreis 165 000 EUR)



2. Situation nach der Wende in Berlin-Bbg

Stadt-/Umland- Einwohnerverhältnis





3. Flächenmanagement am Beispiel des LEP eV

- Meilensteine der planerischen Zusammenarbeit
- Ziele des Planes
- Erfolgskontrolle



Meilensteine der plan. Zusammenarbeit

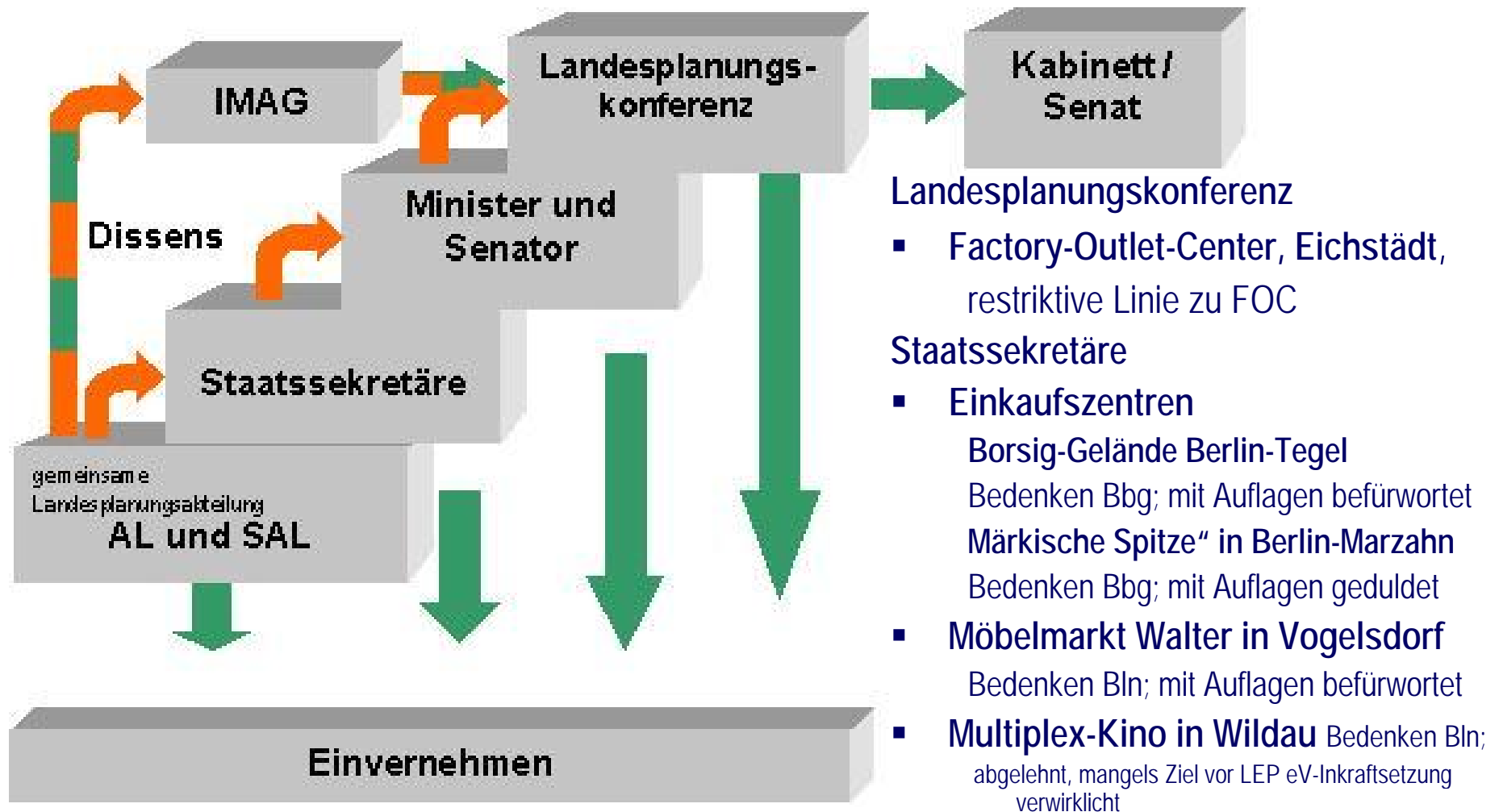
- Auftrag GRK 1992: Gemeinsame Aufstellung
 - LEPro (Gesetz) 1992-1998
 - LEP eV
- Streit um
 - Berliner FNP 1993-1994
 - Abgrenzung der Regionalplanungs-Regionen in Brandenburg 1992-1993



Meilensteine der plan. Zusammenarbeit

- „Der Marsch durch die Institutionen“ 1990-1996
 - PRA, GRA, GSTK, Viererrunde, KO-Ausschuss, GRK, GAST; IMAG, PlaKo
- Kanzleien fordern (Plako 9.12.1993):
„Gemeinsame Landesplanung institutionalisieren“
 - 4.4.1995 Unterzeichnung Staatsvertrag
 - 1.1.1996 Gemeinsame Landesplanungsabteilung
Streitbeilegung, 84/16, Tandemprinzip Leiter/Vertreter, Konflikttreppe

Konflikttreppe der gem. Landesplanung





LEP eV - Ziele des Planes

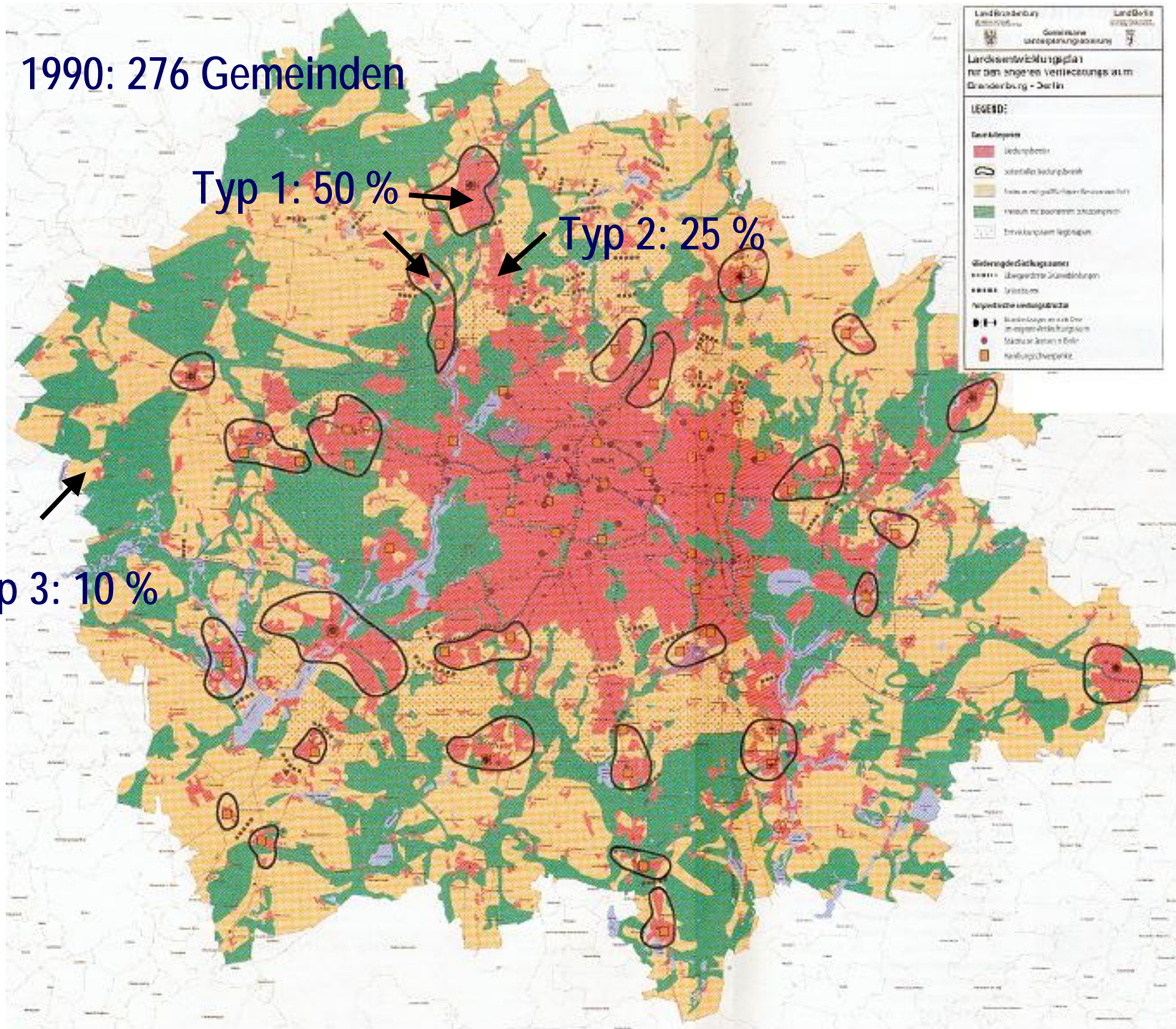
- Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin
 - Beginn der Entwurfsarbeit: 1992
 - In-Kraft-Treten der Rechtsverordnung: 21.3.1998

1990: 276 Gemeinden

Typ 1: 50 %

Typ 2: 25 %

Typ 3: 10 %



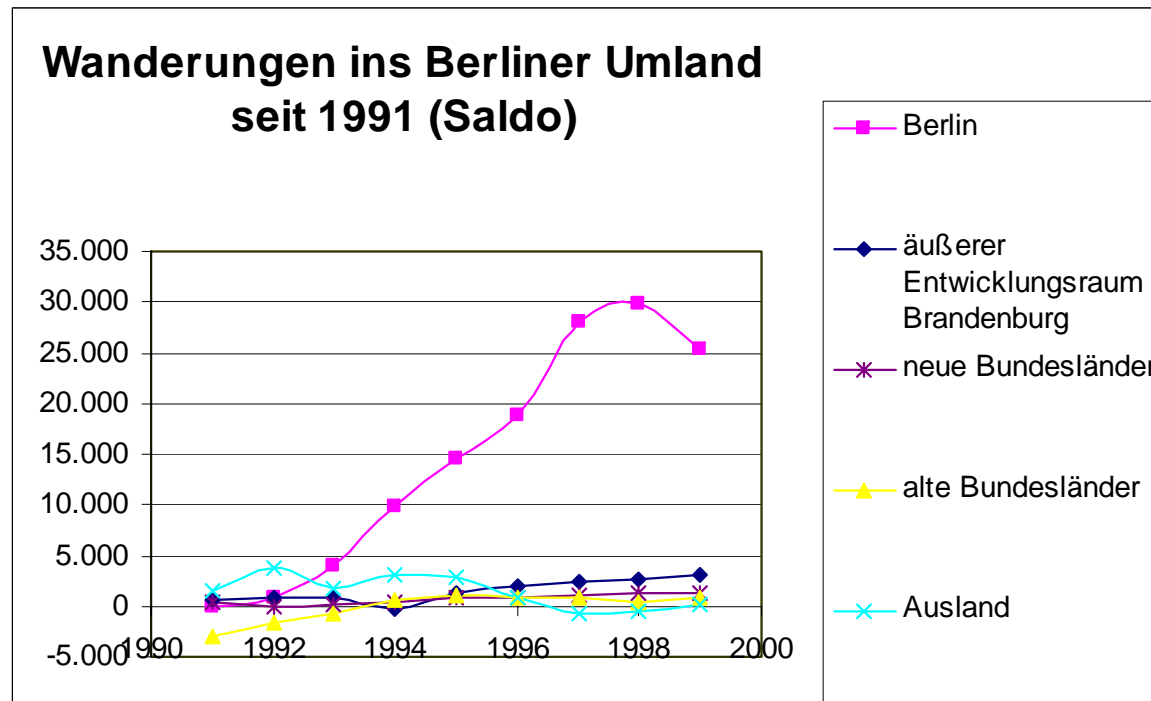


LEP eV-Erfolgskontrolle – Berichtspflicht

- Erster Flächenbericht: 25.7.2000
 - <http://www.mlur.brandenburg.de/g/brolepev.pdf>
- Zweiter Flächenbericht (Raumordnungsbericht 2004)



Suburbanisierung



Einwohnerwachstum eV 1990-2002: 180.000 EW

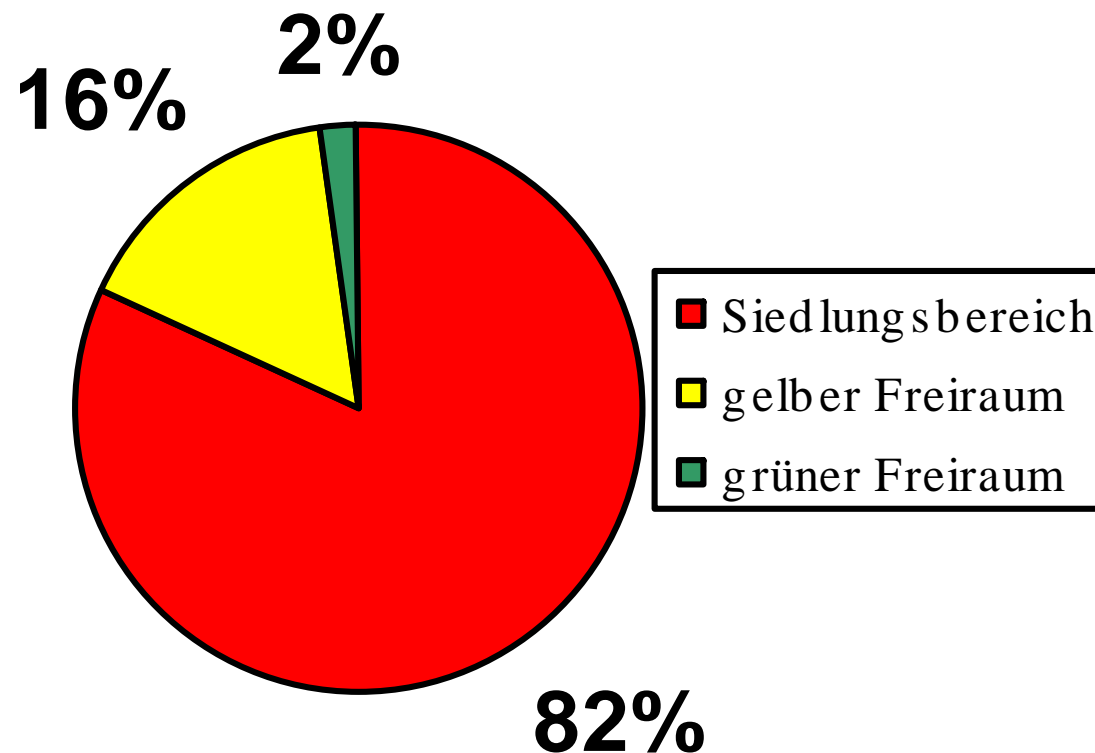
1990: 785.000 EW

2002: 966.850 EW



LEP eV-Erfolgskontrolle

befürwortete Wohnbaustandorte im Umland 1999 und 2000





LEP eV-Erfolgskontrolle

- Einwohnerzuwachs 1990-2000:

- Typ 1: 8 % (Planziel: 50 %)

- Typ 2: 38 % (Planziel: 25 %)

- Typ 3: 40 % (Planziel: 10 %)

Gemeinden mit Schienenhalt: + 74.454 EW (+12 %)

Gemeinden ohne Schienenhalt: + 65.745 EW (+37 %)

- Siedlungsflächenwachstum 1996/2000

- eV: 8,1 %

- Bund: 4,4 %



LEP eV-Erfolgskontrolle

Einwohnerwachstum von Typ 3-Gemeinden 1990-2000 nach Entfernungszonen

1. Berlin-Anrainer

- Schönfließ 398 %
- Großziethen 315 %
- Seeburg 189 %
- Eiche 178 %

2. „2.Reihe“

- Diedersdorf 141 %

3. Hinter Berliner Ring

- Groß Schulzendorf 23 %

4. Außengrenze eV

- Nunsdorf -12 %



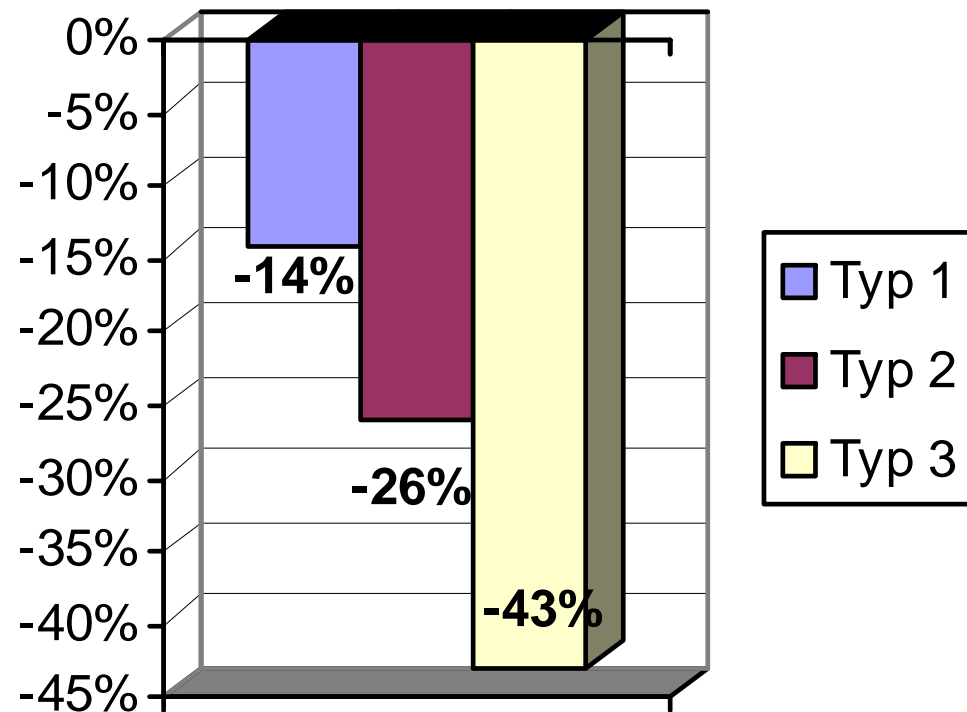
LEP eV-Erfolgskontrolle

Verhinderung geplanter Wohnbauflächen
im eV durch Landesplanung (GL) seit 1990

Typ 3-Gemeinden: 2.062 ha

Alle Gemeinden: 3.500 ha

10 x Fläche Flughafen
Tempelhof





4. Gemeindegebietsreform – Änderungsbedarf LEP eV

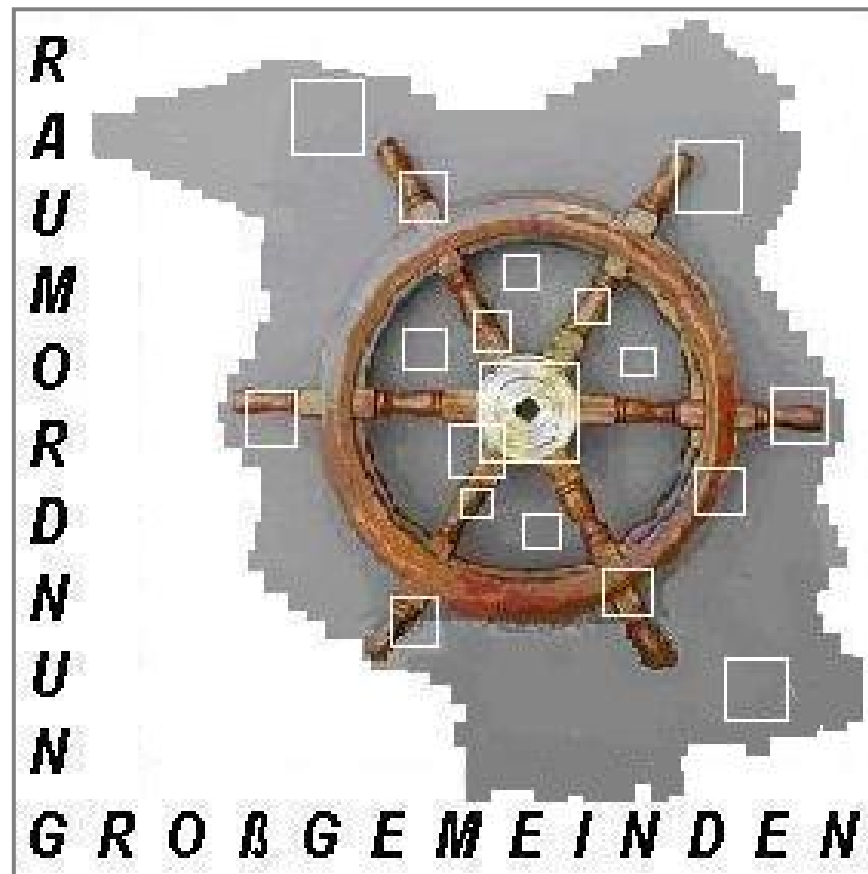
GGR Brandenburg:

- 1992: 1.813
- 2003: 436
 - Verhältnis 4,2:1 (nach Saarland, Hessen, NRW an 4. Stelle)

Leitlinien 2000 zur Gemeindeneugliederung

- Einheitsgemeinden im eV
 - 1990: 276
 - 2003: 63 (4,4:1)

ISR-Studienprojekt 2003/2004





Ausgangsfragen

- Was macht die Landes- und Regionalplanung?
- Zielgenauigkeit gemeindebezogener Festlegungen um Faktor 4,4 verschlechtert
- EKZ auf der grüner Wiese offiziell erlaubt?
- Neue Wohnparks in Ortsteilen ohne Schienenanschluss?
- Gewerbegebiet aufs Dorf?
- zentralörtliche Einrichtungen (u.a. Schule, Schwimmbad, Hochschule, Behörden) im Vorort ?
- Darf Landes- und Regionalplanung ortsteilscharfe Festlegungen treffen? Wie machen es die anderen Länder?



LEP eV - Handlungsbedarf

1. Reform lässt Pläne veralten (eV-Gebiet, Namen)
2. Gebietsvergrößerung macht Ziele mit Gemeindebezug unscharf.
3. Nachhaltigkeitsgrundsätze ROG 1998 nicht konkretisiert
 - Konzentration Siedlung, soz. Infrastr., Modal split, Mischung
 - (30 ha-Ziel verlangt Konzentration und Baudichte)
4. Gerichtsurteile führen zur Nichtigkeit von Zielen (10 %, EKZ, Flughafen, RP)
5. FNP-Änderungen nach GGR



Empfehlung

- Ziele ändern bzw. neu aufstellen
 - Versorgungskerne
 - zentralörtliche Siedlungsgebiete
 - regional bedeutsame Gewerbestandorte
- Steuerung von
 - Siedlungsentwicklung
 - Zentralörtliche Funktionen
 - Einzelhandel
 - Gewerbe