




- Städtebauliche Steuerung von Einzelhandelsstandorten
- Monitoring in der Bebauungsplanung
- Flächeninanspruchnahme und Infrastrukturnutzung
- Neues vom BID



Städtebauliche Steuerung von Einzelhandelsstandorten

Neue Anforderungen durch die aktuelle Rechtsprechung Das Beispiel Burscheid

Die planungsrechtliche Steuerung von Einzelhandelsentwicklungen bedarf aufgrund aktueller Gerichtsurteile fundierter und ortsspezifischer Begründungen. Die Stadt Burscheid hat schnell gehandelt und diesen Weg bereits beschritten.



Die Aufwertung der städtischen Zentren und die Steuerung von Einzelhandelsstandorten ist nach wie vor eine der wichtigsten städtebaulichen Aufgaben. Gerade aufgrund aktueller Rechtsprechung sind die Städte und Gemeinden zu schnellerem Handeln aufgefordert, um dem Ansiedlungsdruck an städtebaulich unerwünschten Standorten rechtlich begründet begegnen zu können.

DETAILLIERTE BEGRÜNDUNG

Das OVG NRW hat in jüngster Zeit in mehreren Urteilen Bebauungspläne in Gewerbegebieten für nichtig erklärt, die nicht ausreichend fundierte Begründungen zur Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen vorsahen. Orientierungshilfen, wie der Einzelhandels-erlass NRW oder Empfehlungen der Bezirksregierungen, reichen für einen Ausschluss nicht aus, weil Gemeinden bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe andere als die dort aufgelisteten Sortimente als zentren- und nahversorgungsrelevant einstufen können. Daraus ergibt sich, dass die Gemeinden ihre einschränkenden planungsrechtlichen Festsetzungen jeweils ortsspezifisch und einzelfallbezogen nachvollziehbar begründen müssen (z. B. Urteil des OVG NRW vom 22. April 2004 – 7aD 142/02.NE). Als Grundlage können insbesondere aktuelle, detaillierte und fundierte Einzelhandelsuntersuchungen herangezogen werden, die auch die ortsspezifische Relevanz der jeweiligen Einzelhandelsortimente begründen (VGH Baden-Württemberg Urteil vom 5. November 2004 – 8 S 1076/04).

SITUATIONSANALYSE BURSCHIED

Die Stadt Burscheid hat auf Grundlage dieser Rechtsprechung zeitnah reagiert und Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH beauftragt, ein entsprechendes Einzelhandelsgutachten zu erarbeiten.

Burscheid weist eine zweipolige Stadtstruktur auf. In der Kernstadt mit dem Hauptgeschäftszentrum lebt knapp die Hälfte der fast 20.000 Einwohner, im östlichen Stadtgebiet liegt das funktional wie siedlungsstrukturell weniger ausgeprägte Nebenzentrum Hilgen. Beide Zentren, insbesondere das Nebenzentrum, haben mit Strukturproblemen zu kämpfen. Der Branchenmix ist in vielen Teilen nicht mehr attraktiv genug, um ausreichend Kunden in die Innenstadt zu ziehen; in Randbereichen ist bereits eine auffällig hohe Leerstandsrate festzustellen. Auch die Gestaltung des öffentlichen Raums ist in Teilen erneuerungsbedürftig.

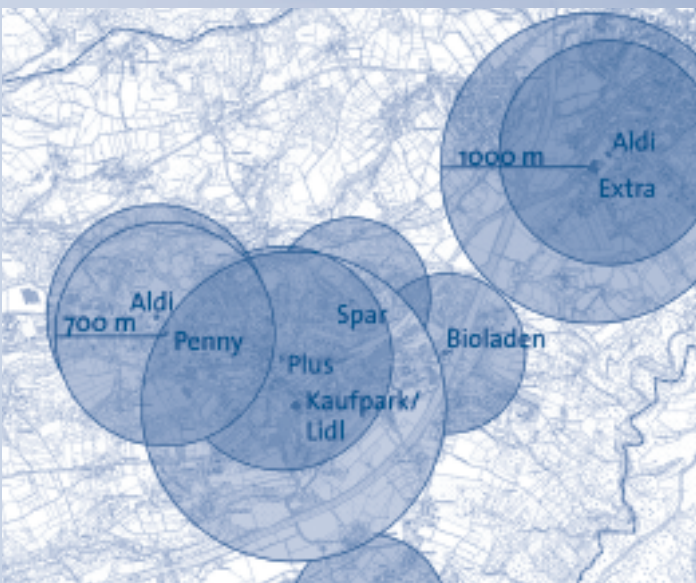
An mehreren Standorten im Burscheider Stadtgebiet existiert großflächiger Einzelhandel an nicht integrierten Standorten, der einerseits die regionale Bedeutung Burscheids steigert, andererseits aber den traditionellen Einzelhandel in den Geschäftszentren unter enormen Wettbewerbsdruck setzt.

Die Verkaufsflächenausstattung ist insgesamt gut, aber nicht alle Ortslagen verfügen über ein adäquates Nahversorgungsangebot in fußläufiger Erreichbarkeit. Die Unterversorgung der meisten peripheren Bereiche wird unter Berücksichtigung der allgemeinen Einzelhandelsentwicklung und der stadtstrukturellen Gegebenheiten kaum zu verbessern sein. Diese Entwicklung teilt Burscheid mit vielen anderen Städten dieser Größenordnung. Die zukünftige Einzelhandelsentwicklung und Verbesserung der Versorgungssituation muss sich in diesen Fällen schwerpunktmäßig auf die bestehenden Zentren konzentrieren. Durch neue Frequenzbringer profitiert dort auch der vorhandene Einzelhandel.

FESTLEGUNG VON ZENTREN- UND NAHVERSORGUNGSGRELEVANTEN SORTIMENTEN UND ZENTRENRELEVANTEN DIENSTLEISTUNGEN

Von großer Bedeutung für die künftige räumliche Entwicklung des Einzelhandels ist die ortsspezifische Festlegung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente durch eine „Burscheider Liste“. Dazu wur-

den alle in Burscheid vorhandenen und zukünftig möglichen Sortimentsgruppen hinsichtlich ihrer Innenstadtrelevanz geprüft. Hierbei wurden entsprechend den örtlichen Gegebenheiten (stadträumliche Verteilung, Direktvermarktung, örtliche Einzelhandelsentwicklung etc.) sinnvolle Anpassungen gegenüber dem Einzelhandelserlass NRW sowie gegenüber der „Kölner Liste“ der Bezirksregierung vorgenommen. Daneben wurden auch frequenzstarke und die Innenstadt vitalisierende Dienstleistungen (z. B. Ärzte, Banken, Reisebüros) als zentrenrelevant festgelegt.



RÄUMLICHE ABGRENZUNG DER GESCHÄFTSZENTREN

Weitere Voraussetzung für die planungsrechtliche Steuerung ist die räumliche Abgrenzung von zentralen Bereichen. Um zukünftig ausreichend Entwicklungsspielraum zu gewährleisten, wurden neben dem heutigen Zentrum mögliche Entwicklungsflächen einbezogen.

BESCHRÄNKUNG VON EINZELHANDELS- UND DIENSTLEISTUNGSNUTZUNGEN AUSSERHALB DER ZENTREN

Neben diesen beiden zentralen Voraussetzungen sind planungsrechtliche Anpassungen notwendig, um die städtebauliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zu unterstützen. Insbesondere in Gewerbe- und Industriegebieten sollten bei gegebenem Entwicklungsdruck die als zentren- und nahversorgungsrelevant festgelegten Einzelhandelsortimente sowie zentrenrelevante Dienstleistungen ausgeschlossen werden, um städtebaulich ungewollten Entwicklungen vorzubeugen. In Burscheid sind daher bereits zwei große Bebauungspläne im Bauleitplan-Änderungsverfahren.

WEITERE PLANUNGSRECHTLICHE EMPFEHLUNGEN

Wichtig ist aber auch, den Kommunen und großflächigen Einzelhandelsanbietern eine Perspektive für Ansiedlungsvorhaben anzubieten. Gerade in den abgegrenzten Geschäftsbereichen können auch großflächige Anbieter, z. B. aus dem Lebensmittelbereich, unproblematisch angesiedelt werden. Mit der Festsetzung von Sondergebieten sowie der Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente bei atypischen großflächigen Handelsbetrieben außerhalb der Zentren erhalten auch die „Großen“ Planungs- und Investitionssicherheit.

MASSNAHMEN ZUR STÄDTEBAULICHEN UND HANDELSWIRTSCHAFTLICHEN AUFWERTUNG

Alle planungsrechtlichen Maßnahmen führen nur dann zum Erfolg, wenn gleichzeitig der Einzelhandel und die Stadt Investitionen in den Standort vornehmen. Daher wurden auch handelswirtschaftliche und städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen erarbeitet. Diese umfassen sowohl Handlungsvorschläge zur Aufwertung des öffentlichen Raums als auch Lösungsansätze für die bestehende Leerstandsproblematik.

GUT GERÜSTET FÜR DIE ZUKUNFT

Die Stadt Burscheid verfügt nun über eine fundierte Entscheidungsgrundlage, um zukünftig konsequent und rechtlich nachvollziehbar die städtebauliche Steuerung ihrer Einzelhandelsstandorte durchzuführen. Auch für Investoren und Einzelhandelsbetreiber geben insbesondere die verabschiedete „Burscheider Liste“ und die räumliche Abgrenzung der relevanten zentralen Bereiche Klarheit über Entwicklungsmöglichkeiten. Dabei bedeutet eine solche städtische Selbstbindung jedoch keine starre Genehmigungspraxis – vielmehr kann die Stadt Burscheid nun unter Bezug auf das erarbeitete Einzelhandelsgutachten transparent und konsequent Einzelfallentscheidungen zu Gunsten ihrer Zentren treffen.

*Dipl.-Ing. Wolfgang Schindel, Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH*



Monitoring in der Bebauungsplanung

Beispiele aus der Landeshauptstadt Düsseldorf

Seit Sommer letzten Jahres sind die Kommunen verpflichtet, die Auswirkungen der Realisierung städtebaulicher Planungen auf die Umwelt zu überwachen. Die Umsetzung dieser Vorgaben in die Praxis stellt die Städte und Gemeinden derzeit vor eine Vielzahl von Fragestellungen. Im Folgenden werden mögliche Antworten und der Sachstand in Düsseldorf vorgestellt.



Die Novelle des Baugesetzbuchs enthält die neue Vorgabe, die erheblichen Umweltauswirkungen von Bauungs- und Flächennutzungsplänen zu überwachen. Die Kommunen sollen dadurch Erkenntnisse für zukünftige Planungen erhalten und in die Lage versetzt werden, bei Missständen Abhilfemaßnahmen zu veranlassen. Die Einführung dieses „Monitorings“ stellt die betroffenen Behörden vor nicht unerhebliche Probleme. Die Vorgaben sind sehr unbestimmt formuliert und die Situation der kommunalen Finanzen lässt keinerlei personelle oder monetäre Spielräume zu.

NEUREGELUNG ALS HERAUSFORDERUNG SEHEN

Aufgabe der Mitarbeiter der (umwelt-) planenden Verwaltung sollte es trotz der schwierigen Rahmenbedingungen sein, den betroffenen Fachbehörden den positiven Effekt der Neuregelung für den Umweltschutz zu verdeutlichen und ihre Maßnahmen nicht auf das unumgängliche „Abarbeiten“ der Vorgaben zu reduzieren.

Erstmalig werden die mittel- und langfristigen Umweltauswirkungen von Planungen systematisch beobachtet und können als Lernhilfe für zukünftige Vorhaben herangezogen werden. Auch die unvorhergesehenen Wirkungen sollen zukünftig erkannt werden, um eine Beurteilung zu ermöglichen, ob solche ungewollten Planfolgen in weiteren Bebauungsplänen vermieden werden können. Davon werden sowohl Umwelt als auch Städtebau langfristig profitieren.

EINGRENZEN DES MONITORINGS

Worin besteht die Abgrenzung zu der aus bauaufsichtlichen Zusammenhängen bekannten Vollzugskontrolle? Hier haben die Begründung des Gesetzgebers und die Diskussion auf Fachtagungen einige Hinweise gegeben. Im Gegensatz zur Vollzugskontrolle, deren Überwachung in erster Linie auf die festsetzungskonforme Umsetzung der Planung ausgerichtet ist, dient die Beobachtung im Rahmen des Monitorings dem Erkenntnisgewinn für zukünftige Planungsprozesse. So kann ein festsetzungskonformes, also ordnungsgemäß realisiertes Bauvorhaben durch die Vollzugskontrolle ein hervorragendes Zeugnis ausgestellt bekommen, während ihm gleichzeitig im Jahre später folgenden Monitoring eine größere Anzahl erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen nachgewiesen werden, da sich beispielsweise die Verkehrsströme verlagert haben, die Lärmbelastung durch eine neue Gewerbeansiedlung im Umfeld des Plangebiets tatsächlich viel höher ist als prognostiziert, die Tiefgaragenbegrünung oberirdischen Parkplätzen weichen musste oder die Ausgleichsfläche immer noch nicht realisiert wurde.

Im Ergebnis bedeutet dies für die Düsseldorfer Umsetzung, dass im Einzelfall festgelegt wird, welches die erheblichen und damit zu überwachenden Umweltauswirkungen im Bebauungsplan sein werden. Ergänzt werden diese Festlegungen durch die Ermittlung der unvorhergesehenen Auswirkungen anhand einer Ortskontrolle und einer Abfrage der Beschwerdedatenbanken bei dem Staatlichen und kommunalen Umweltamt.

ERHEBLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN ERKENNEN

Die Schlüsselrolle bei der Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen liegt bei den im Planverfahren beteiligten Fachbehörden. Der derzeit noch vorhandene Mangel an Rückkopplung zwischen planenden und vollziehenden Behörden, welche Umweltauswirkungen eine Planung bei der Realisierung tatsächlich mit sich gebracht hat, wird zukünftig durch neu zu knüpfende Informations-Netzwerke behoben werden.

Nur in den Fachbehörden, wie zum Beispiel den Wasser-, Abfall- und Landschaftsbehörden, können Grenzwertüberschreitungen in den Bereichen Lärm oder Luft, Vor-

fälle an Gewässern oder die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und bewertet werden. Bei den bekannten finanziellen und personellen Restriktionen gilt es, vorhandene Instrumentarien und Daten zu nutzen und sinnvoll zu interpretieren, um den zusätzlichen Aufwand für das Monitoring in vertretbaren Grenzen zu halten. Verpflichtungen zur Beobachtung der Umwelt bestehen heute beispielsweise schon im Bundesnaturschutz-, Wasserhaushalts- und Bundesimmissionschutzgesetz. Die geeignete Nutzung dieser schutzgutbezogenen Beobachtungen wird in Düsseldorf derzeit mit den einzelnen Fachbehörden diskutiert und für die Zukunft definiert.

ZEITHORIZONT FÜR DIE BEOBACHTUNGEN

Das Monitoring ist erst nach Realisierung zumindest einiger Teilvorhaben des Bebauungsplans sinnvoll. Die eigentliche Bautätigkeit ist wohl eher über die übrigen fachgesetzlichen Instrumentarien zu kontrollieren und obliegt in erster Linie den unteren Vollzugsbehörden. Um die Anzahl der in Beobachtung befindlichen Pläne überschaubar zu halten, wurde in Düsseldorf ein Überwachungsintervall von fünf Jahren eingeführt. Stichtag für den Beginn des Fünfjahres-Intervalls ist dabei der letzte Tag der öffentlichen Auslegung eines Plans, weil danach unter Umständen bereits erste Bauaktivitäten einsetzen können. Das Ende wird in der Regel fünf Jahre nach Realisierung des letzten Vorhabens eines Plans sein, wenn nicht im Einzelfall ein früheres Abbrechen der Beobachtung sinnvoll erscheint.

WAS BEWIRKEN DIE ERKENNTNISSE DES MONITORINGS?

Wie eingangs dargestellt sollen die Behörden in die Lage versetzt werden, Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Es gibt also keinen unmittelbaren Katalog an einzuleitenden Maßnahmen, zu verhängenden Bußgeldern oder eine Verpflichtung, einen Bebauungsplan zu überarbeiten. Das ist auch richtig so, denn die Bandbreite denkbarer Monitoring-Ergebnisse macht eine abschließende Aufzählung zu ziehender Konsequenzen unmöglich.

Viele Folgen werden sich aus fachgesetzlichen Regelungen ergeben. In den jeweiligen Gesetzen gibt es eine Vielzahl von Möglichkeiten, Verursacher von Störungen zu angemessenerem Handeln zu bringen bzw. nicht vollzogene Auflagen einzufordern.

Die Änderung des Plans selbst wird vermutlich eher die Ausnahme sein, ist aber in besonderen Fällen nicht auszuschließen. Ebenso können Auswirkungen auf die Beurteilung nach § 15 BauNVO (Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher Anlagen) nicht ausgeschlossen werden. Der Fokus wird aber insgesamt auf der Qualitätssteigerung zukünftiger Planungen liegen.

BEISPIELE

Die folgenden Beispiele stammen aus einer ersten Sammlung von Fachstellungnahmen für Monitoring-Festlegung in Umweltberichten. Danach sind folgende Maßnahmen fünf Jahre nach der öffentlichen Auslegung durchzuführen:

- Die Prognosen des Verkehrslärmgutachtens sind mit den zukünftig aktuellen Straßenlärmkartierungen zu vergleichen und eventuell auftretende Differenzen aufzuzeigen.
- Unvorhergesehene Umweltauswirkungen sind über eine Abfrage der Beschwerdedatenbanken des Staatlichen und des kommunalen Umweltamts zu ermitteln.
- Auffälligkeiten in den Bereichen Lufthygiene und Grundwassergüte werden über die stadtweite kontinuierliche Umweltüberwachung beobachtet und müssen aufgrund ihrer i. d. R. großflächigen Ausdehnung im vorliegenden B-Plan nicht einem eigenen Monitoring unterliegen.
- Unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen können im Rahmen der regelmäßigen Grundwasserüberwachung (Grundwasserstände und Grundwassergüte) des Brunnens 00159 und weiterer Kleinpegel in diesem Gebiet überprüft werden. Dies sollte nach fünf Jahren erstmalig erfolgen.
- Durchführung und Zustand von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zu überwachen und zu bewerten.
- Ausgehend von der angesprochenen Bestandsaufnahme der Art und des Grads der Nutzungsmischung im WB-Gebiet sollte in zehn Jahren überprüft werden, ob die zwischenzeitlich zugelassenen gewerblichen Nutzungen und Anlagen mit ihren tatsächlichen Lärmemissionen mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

RESÜMEE

Die Neuregelung bietet Chancen für die Qualitätssteigerung städtebaulicher Planungen. Die Durchführung wird bei geeigneter Nutzung vorhandener fachlicher Überwachungsprotokolle einen vertretbaren Aufwand für die Städte und Gemeinden mit sich bringen. Es wird jedoch aller Voraussicht nach noch einige Zeit in Anspruch nehmen, bis alle Kommunen angemessene Konzepte für die Beobachtung der Umweltauswirkungen ihrer Bebauungspläne aufgestellt haben werden. Düsseldorf ist dabei auf einem guten Weg.

*Klaus von Zahn, Umweltamt, Stadtverwaltung
Landeshauptstadt Düsseldorf*



Flächeninanspruchnahme und Infrastrukturnutzung

Anforderungen an die Planung der Kommunen, Regionen und Bundesländer

Bis 2020 soll der „Flächenverbrauch“ auf 30 ha pro Tag verringert werden. Von diesem Ziel sind wir noch weit entfernt. Eine Studie des Umweltbundesamts analysiert die Gründe und macht Vorschläge für eine Trendwende.

Bis 2020: Von 130 auf 30!

Die wachsende Flächeninanspruchnahme für Siedlungen und Verkehr ist ein chronisches Umweltproblem. Auch wenn in den letzten drei Jahren eine Verlangsamung des „Verbrauchs“ von 130 ha pro Tag im Jahr 2000 auf ca. 93 ha pro Tag im Jahr 2003 eingetreten ist, so ist dies doch immer noch weit von dem Handlungsziel entfernt, bis zum Jahr 2020 das Wachstum kontinuierlich auf 30 ha pro Tag zu verringern.

Die Neuansiedlung von Nutzungen sollte deshalb vorrangig durch die Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen erfolgen und in der Gesamtbilanz sollte für jede unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen auf der grünen Wiese in gleichem Umfang Fläche entsiedelt, entsiegelt und renaturiert werden. Für das Ziel, die Flächenneuanspruchnahme durch Siedlungen und Verkehr künftig deutlich zu verringern, gibt es nicht nur gute Gründe des Umwelt- und Naturschutzes, dafür sprechen auch handfeste ökonomische und soziale Gründe.

Die folgenden Aussagen zur Flächennutzung und Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungen und Verkehr sollen zur Diskussion anregen. Sie sollen prüfen helfen, ob der interkommunale Wettbewerb um Einnahmequellen und die Art und Weise, wie in Deutschland zur Zeit die Gelder zur Wirtschaftsförderung eingesetzt werden, den Standort Deutschland auf Dauer nachhaltig – d. h. in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Weise – stärken. Schließlich ist nach der Aufgabe und der Rolle der räumlichen Planung zu fragen.

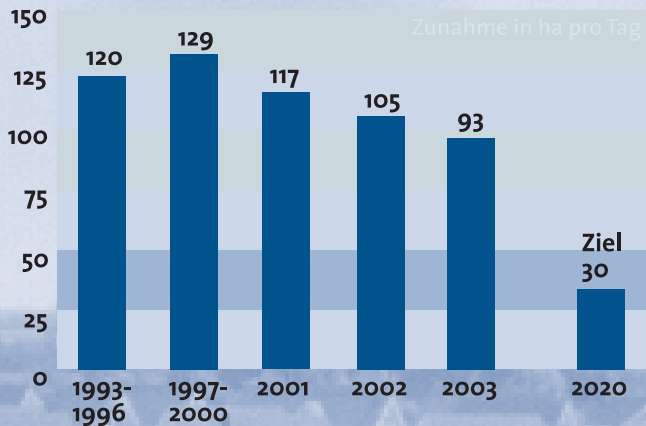
NEUE GEWERBEFLÄCHEN = NEUE BETRIEBE?

Als wichtiger Standortfaktor für die Ansiedlung gewerblicher Einrichtungen galt bislang neben einer guten Verkehrsanbindung auch die Verfügbarkeit preiswerter, gewerblicher Flächen. In der Hoffnung auf die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe und neuer Arbeitsplätze haben viele Kommunen – oft unterstützt durch Fördergelder des Landes, des Bundes und der EU, also mit Steuergeldern – großzügig Gewerbeflächen ausgewiesen. Das Ergebnis war allerdings oft zweifelhaft. Beispielsweise geriet häufig die Nutzbarmachung brachgefallener Gewerbeflächen ins Stocken. Weitere gewerbliche Flächen fielen brach, weil Gewerbebetriebe aus Ortszentren an die Peripherie und aus Kernstädten ins Umland abwanderten. Bundesweit wächst der Bestand an Brachflächen mit etwa 10 ha pro Tag bei nachgewiesenen Brachflächenreserven von mindestens 140.000 ha. Investitionen in neue Gewerbeflächen führen also in der Gesamtbilanz meist nur zu Betriebsverlagerungen innerhalb oder zwischen Kommunen einer Region und nur zu einem geringen Teil zur Ansiedlung von neuem Gewerbe.

INVESTITIONEN IN DEN BESTAND

Wie die bisherige Entwicklung zeigt, führt die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbeflächen sowie sonstiger Infrastruktur nicht zwangsläufig zu mehr Wachstum und Wohlstand. Überhöhte Infrastrukturkosten durch übertriebene Erschließung neuen Baulands, eine Überdimensionierung von Erschließungsanlagen (beispielsweise Abwasseranlagen) oder die geringe räumliche Mobilität und finanzielle Flexibilität der Arbeitskräfte, die sich an ein Eigenheim gebunden haben, können sich auch als Wachstumshemmnis herausstellen. In Zeiten, wo Löhne wegen des globalen Wettbewerbs auch sinken können, sind die hohen fixen Belastungen der Arbeitnehmer durch Zins und Tilgung auch ein massives soziales Risiko. Öffentliche Gelder sollten deshalb künftig nur gezielt und wohldosiert in neue Infrastruktur, Wohnungsbau oder Eigenheimförderung fließen. Besser angelegt sind die Gelder für Ertüchtigung und Pflege des bereits Vorhandenen. Beispielsweise kann die Qualität des Gebäudebestands im Hinblick auf Energieeffizienz erhöht und das Wohnumfeld attraktiver gestaltet werden.

ZUNAHME DER SIEDLUNGS- UND VERKEHRSFLÄCHE – ENTWICKLUNG UND ZIEL



NACHTEILE FÜR DIE REGIONEN

Der Wettbewerb zwischen Kommunen einer Region um Gewerbesteuern, Einwohner und Arbeitsplätze ist auf Dauer für alle kontraproduktiv. Die Kernstädte als Visitenkarten und Aushängeschilder der Region verlieren an Attraktivität und mit zunehmender Finanznot die Fähigkeit, die zentralen kulturellen und sozialen Dienstleistungen zu erbringen, die allen Menschen in einer Region zugute kommen und die einen Teil der Lebensqualität ausmachen. Auch Umlandgemeinden verlieren durch die zunehmende Zersiedelung der Freiräume an Attraktivität. In der Gesamtbilanz wird die Region durch mangelhafte Koordination und Kooperation in ihrer Wettbewerbsposition als Wirtschaftsstandort gegenüber anderen Regionen geschwächt.

REGIONALE AUFGABENTEILUNG

Standortentscheidungen von Unternehmen sowie der Privathaushalte, die nicht mehr an einen Arbeitsort gebunden sind – beispielsweise Rentner oder bestimmte IT-Berufe – werden nicht nur zugunsten oder gegen einzelne Kommunen getroffen. Sie beziehen das gesamte regionale Umfeld mit seinen harten und weichen Standortfaktoren ein. Es ist deshalb in Zukunft notwendig, dass Kommunen einer Region kooperieren und gemeinsam an der Entwicklung der Standortqualitäten ihrer Region arbeiten. Dazu gehört eine klare Aufgabenverteilung sowie ein verbesserter Finanzausgleich zugunsten der Kommunen, die für andere Leistungen erbringen, und zulasten der Kommunen, die von Leistungen anderer profitieren. Eine klare Prioritätensetzung der künftigen Förderung wirtschaftsnaher Infrastruktur und – sofern erforderlich – des Wohnungsbaus durch die öffentliche Hand sind ebenfalls notwendig. Die Kommunen sind gefordert, sich an regionalen Abstimmungsprozessen konstruktiv zu beteiligen.

EINE AUFGABE FÜR DIE RAUMORDNUNG

Es ist ureigenste Aufgabe der Raumordnung und Landesplanung, die notwendigen regionalen Kooperatio-

nen voranzutreiben. Dies geschieht derzeit nur unzureichend. In vielen Bundesländern besteht die Tendenz, aus kurzsichtiger Gefälligkeit gegenüber den Bürgermeistern unter der Überschrift „Deregulierung und Verwaltungsvereinfachung“ übergeordnete Planungsebenen abzubauen. Die Ineffizienz bei der Allokation öffentlicher Mittel und der Nutzung der Infrastruktur wird dabei augenzwinkernd in Kauf genommen. Hier sei die ketzerische Frage erlaubt, wozu die Bundesrepublik Deutschland die kostspielige Verwaltungsebene der Länder braucht, wenn diese ihre Aufgaben ohnehin nicht erledigt.

Spaß beiseite, angesichts der strukturellen und fiskalischen Probleme, mit denen Deutschland derzeit kämpft, wäre es sehr zu begrüßen, wenn die Länder künftig nicht nur Zuständigkeiten reklamierten, sondern ihre Aufgaben – insbesondere hinsichtlich der Raumordnung und regionalen Koordination – auch verantwortungsvoll ausfüllten.

Gertrude Penn-Bressel, Umweltbundesamt, Fachgebiet Raumbezogene Umweltplanung

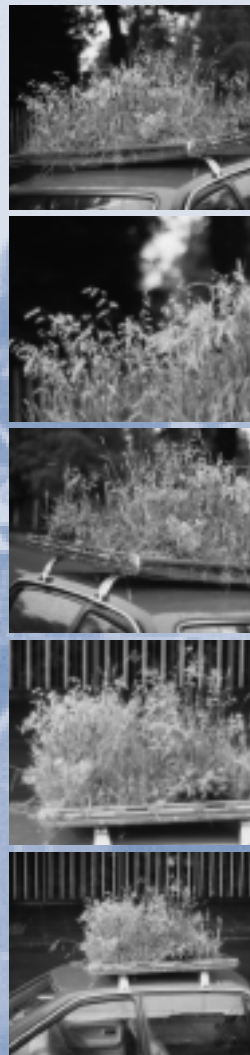
MEHR INFORMATIONEN ZUM THEMA:

Flächenverbrauch, ein Umweltproblem mit wirtschaftlichen Folgen; Presseinformation und Presse-Hintergrundpapier des Umweltbundesamtes; Berlin 2004; <http://umweltbundesamt.de/uba-info-presse/2004/pdo4-o61.htm> und <http://www.umwelt-daten.de/uba-info-presse/hintergrund/flaechenverbrauch.pdf>

Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlungen und Verkehr – Materialienband; Gertrude Penn-Bressel (Federführung), Almut Jehring, et al.; UBA-Texte 90/03; Berlin 2004; <http://www.umweltbundesamt.org/fpdf-1/2587.pdf>

Mehr Wert für Fläche: Das „Ziel 30 ha“ für die Nachhaltigkeit in Stadt und Land – Empfehlungen des Rates für Nachhaltige Entwicklung an die Bundesregierung; http://www.nachhaltigkeitsrat.de/service/download/publikationen/broschueren/Broschuere_Flaechenempfehlung.pdf

Internetseite www.flaechennutzung.nrw.de mit Angaben zur Entwicklung des Flächenverbrauchs in Nordrhein-Westfalen anhand flächendeckender Satellitenbilder aus den Jahren 1975, 1984 und 2001. Entsprechende Luftbilder und quantitative Angaben für alle Gemeinden und Regionen.



Ein nicht ganz ernst gemeinter Vorschlag zum Flächenausgleich: Das begrünte Auto-dach!



Neues vom BID

Die im angelsächsischen Sprachraum als „Business Improvement Districts“ bekannten Initiativen zur Aufwertung innerstädtischer Quartiere finden jetzt unter ganz verschiedenen Bezeichnungen und mit unterschiedlichen Ansätzen ihren Weg in die Praxis in Deutschland.

Business Improvement Districts in den USA, Kanada oder in Großbritannien beruhen auf einer Pflichtmitgliedschaft. Einigt sich ein Quartier auf die Einrichtung eines solchen BID, dann müssen alle – je nach Modell Eigentümer oder Mieter – auch finanziell dazu beitragen. In der Bundesrepublik gibt es im Moment zwei Ansätze: In Hamburg setzt man auf Pflichtmitgliedschaft, in Nordrhein-Westfalen und in Bayern auf freiwillige Teilnahme.

GESETZ IN HAMBURG IN KRAFT

In Hamburg ist das „Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren“ am 1. Januar 2005 in Kraft getreten (HmbGVBl. 2004, S. 525). In bestimmten Bereichen – in Hamburg als Innovationsbereich bezeichnet – wird damit für Gewerbetreibende und Grundstückseigentümer die Möglichkeit verbessert, gemeinsam Maßnahmen zur Verbesserung der Situation ihres Standorts durchzuführen. Die damit verbundenen Aufwendungen werden durch einen obligatorischen finanziellen Beitrag der Grundstückseigentümer aufgebracht. Das Gesetz sieht einen intensiven Beteiligungs- und Kommunikationsprozess sowie einen Minderheitenschutz vor. Die Laufzeit der Innovationsbereiche ist auf maximal fünf Jahre begrenzt. Bereits seit längerem arbeiten die Grundstückseigentümer des Neuen Walls an entsprechenden Planungen. In Bergedorf hat sich eine Initiative zur Aufwertung des Standorts Sachsentor gebildet.

ENTWURF STANDORTGEMEINSCHAFTSGESETZ IN BERLIN

In Berlin hat die Fraktion der CDU am 3. November 2004 den Antrag für ein „Gesetz zur Gründung und zu den Aufgaben einer Standortgemeinschaft – Standortgemeinschaftsgesetz (StandOGemG)“, Drucksache 15/3345 eingebracht.

Auch hier sind ein intensiver Beteiligungsprozess und ein Minderheitenschutz vorgesehen. Obligatorisch abgabepflichtig sollen Grundstückseigentümer, Gewerbetreibende und Freiberufler sein.

In der Diskussion zur 1. Lesung am 11. November 2004 wurde deutlich, dass der Gesetzentwurf von allen anderen Fraktionen entweder abgelehnt oder sehr skeptisch gesehen wird. Dabei wird insbesondere eine „Überbürokratisierung“ befürchtet.

IMMOBILIEN- UND STANDORTGEMEINSCHAFT (ISG) IN NRW

Auf Freiwilligkeit setzt das Modell in Nordrhein-Westfalen. In bis zu 20 Modellstädten soll das neue Instrument mit Förderung des Landes, aber mit finanzieller Beteiligung der jeweiligen Städte und der Privaten im Gebiet erprobt werden. Pflichtbeiträge wird es in den Modellprojekten nicht geben.

Informationen zu den ISG-Modellprojekten in Nordrhein-Westfalen gibt es auf der Webseite des Landesbüros Stadtmarketing www.stadtmarketing-nrw.de.

Dieter Wagner, Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH

Immobilien- und Standortgemeinschaft Graf-Adolf-Straße

Die Immobilien- und Standortgemeinschaft Graf-Adolf-Straße in der Landeshauptstadt Düsseldorf beginnt ihre Arbeit. Am 28. Januar 2005 wurde eine „Gründungsversammlung“ durchgeführt und der Entwurf eines Maßnahmenprogramms diskutiert

(abrufbar unter <http://www.stadtplanung-dr-jansen.de/index.php?id=123>). Die ISG Graf-Adolf-Straße gehört zu den Modellstädten in Nordrhein-Westfalen und wird im Auftrag des Forum Stadt-Marketing Düsseldorf e. V. durch unser Büro betreut.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER: Stadt- und Regionalplanung
Dr. Paul G. Jansen GmbH

Bachemer Straße 115
50931 Köln
Telefon 02 21 / 9 40 72 - 0
Telefax 02 21 / 9 40 72 - 18

info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de

REDAKTION: Dipl.-Volkswirt Dieter Wagner,
Dipl.-Geogr. Ursula Mölders

UNTER MITARBEIT VON: Dorothee Rodermann M.A.

GESTALTUNG: Dr. Hein Werbeagentur GmbH, Köln

In europlan verzichten wir grundsätzlich wegen der besseren Lesbarkeit von Texten auf die Schreibweise «Innen» für Bürger, Teilnehmer, Akteure etc. Selbstverständlich sind für uns immer gleichzeitig und chancengleich Männer und Frauen angesprochen.

© Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH