

Bodenrichtwertsitzung

des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Marl
(Bodenrichtwerte 1987, Wertermittlungstichtag: 31.12.1986)

Zur Auswertung für die Bodenrichtwerte 1987 waren 68 Verkaufsfälle
brauchbar. Davon

19 Verkaufsfälle	Privat an Privat	=	27,9 v.H.
49 Verkaufsfälle	an denen Bauträger beteiligt waren	=	72,1 v.H.
68 Verkaufsfälle =====			100,0 v.H. =====

Nicht mit in die Auswertung wurden Verkaufsfälle herangezogen, von

- Zwangsversteigerungsmaßnahmen
- Verkäufe, die offensichtlich als "Ausreißer" anzusehen waren
- Verkäufe an berechtigten Personenkreis (Bergbau)
- Verkäufe von Hüls AG, die grundsätzlich 10 v.H. unter Richtwert
verkauft haben mit der Begründung, daß ein Wiederkaufsrecht zum
derzeitigen Kaufpreis vertraglich vereinbart ist.

Aus diesen 68 Verkaufsfällen ergibt sich für das gesamte Stadtgebiet
für 1986

- ein durchschnittlicher Kaufpreis von
- ohne Bauträger 201,- DM/m² = ./ . 6,9 v.H. bei 216,- DM/m² für 1985
- mit Bauträger 198,- DM/m² = ./ . 10 v.H. bei 220,- DM/m² für 1985

und ein durchschnittlicher Richtwert von

- ohne Bauträger 194,- DM/m² = ./ . 17,4 v.H. bei 235,- DM/m² für 1985
- mit Bauträger 194,- DM/m² = ./ . 21,7 v.H. bei 235,- DM/m² für 1985.

Es ergibt sich somit für das Jahr 1986 eine Steigerung vom Richtwert bei
den Verkaufsfällen

ohne Bauträger von 3,6 v.H.
mit Bauträger von 7,6 v.H..

Diese Entwicklung ist in der Anlage 1 dargestellt.

Die Verkäufe liegen verteilt über das gesamte Stadtgebiet von Marl.

Wegeanteile, Garagenflächen, Stellplatzflächen usw. zum Bauland gehörend, sind überwiegend zum Baulandpreis verkauft worden.

Der Flächenumsatz an reinem Bauland betrug im Jahre 1986 60.524 m².

Erbbaurechte

Bei neu begründeten Erbbaurechten liegt der durchschnittliche Erbbauzins bei 3,82 DM/m², das sind 1,87 v.H. Bodenwertverzinsung.

Im Jahr 1985 betrug der durchschnittliche Erbbauzins 3,44 DM/m² und 1,52 v.H. Bodenwertverzinsung.

Bei bestehenden Erbbaurechten ergibt sich folgendes Bild:

Erbbaurechtsverträge, die ab 1976 laufen = 3,08 DM/m²
= 1,5 v.H. Bodenwertverzinsung

Erbbaurechtsverträge, die vor 1976 gegründet worden sind
= 1,82 DM/m² = 0,88 v.H. Bodenwertverzinsung

Das durchschnittliche Erbbaurechtsgrundstück ist 1986 422 m² groß, gegenüber 1985 = 360 m².

Bei den bestehenden Erbbaurechten ist das Erbbaurechtsgrundstück für Verträge

ab 1976 310 m²
bis 1976 771 m² groß.

Für Gewerbegrundstücke werden im Durchschnitt 1,15 DM/m² gezahlt.

Unter Zugrundelegung eines Grundstückspreises von 35,- DM/m² ergibt dies eine Bodenwertverzinsung von 3,29 v.H..

Auswertung aller Kaufverträge

Kaufverträge insgesamt	1986	=	750	=	./.	7,8 v.H.
	1985	=	813	=	./.	1,0 v.H.
	1984	=	821	=	./.	18,6 v.H.
	1983	=	1009	=	./.	9,5 v.H.
	1982	=	1115			

on den Kaufverträgen entfielen auf

unbebaute Grundstücke (einschl. Stadt, Müls AG, Bauträger usw.)

1986 = 131 = + 23,6 v.H.
 1985 = 106 = + 41,3 v.H.
 1984 = 75

bebaute Grundstücke

1986 = 283 = +/- 0,0 v.H.
 1985 = 282 = + 12,4 v.H.
 1984 = 251

Wohnungseigentum

1986 = 117 = - 36,4 v.H.
 1985 = 184 = - 18,6 v.H.
 1984 = 226

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

1986 = 24 = + 100 v.H.
 1985 = 12 = - 25 v.H.
 1984 = 16

Sonstiges (Erbbaurechtsbestellungen, Übertragungen, ungeeignet usw.)

1986 = 195 = - 14,85 v.H.
 1985 = 229 = - 9,05 v.H.
 1984 = 253

Umgesetzt in DM insgesamt wurde:

	1986		1985		1984 DM
	v.H.	DM	v.H.	DM	
unbebaute Grundstücke	- 6,1	15.345.359,-	+ 82,5	16.347.445,-	8.957.200
bebaute Grundstücke	+ 1,8	62.402.798,-	- 10,9	61.281.760,-	68.805.500
Land-u.forstwirtschaftliche Grundstücke	+ 903,7	9.586.174,-	- 53,1	955.038,-	2.038.030
Summe	+ 11,1	87.334.331,-	- 1,5	78.584.243,-	79.800.700
Wohnungseigentum	- 44,1	17.315.858,-	- 6,4	30.991.159,-	33.113.197
Gesamtumsatz	- 4,5	104.650.189,-	- 3	109.575.402,-	112.913.927

Im übrigen ergeben sich noch folgende durchschnittliche Werte:

Bereich	v.H.	1986	v.H.	1985	v.H.	1984	1983
Grundstücksgröße in m ²	+ 24,8	418	- 3,2	335	- 24,1	346	456
Grundstückstiefe m	- 0,3	30,80	+ 2	30,90	- 13,2	30,30	34,90
Grundstücksbreite in m	+ 30,7	14,90	+ 5,6	11,40	- 16,9	10,80	13,00
Kaufpreis (Bau- land in DM/m ²	- 6,9	201,-	- 9,2	216,-	+ 5,3	238,-	226,-
Kaufpreis Ge- werbe in DM/m ²	+ 6,1	35,-	+ - 0,0	33,-	- 17,5	33,-	40,-
Kaufpreis land- wirtschaftl. Grundstücke in DM/m ²	- 0,3	9,68	+ 16,3	9,71	- 1,1	8,31	8,4
<u>Wohnungseigentum</u>							
Altbauten							
Wohngröße in m ²	+ 13	87	- 6,1	77		82	
Wohnfläche in DM/m ²	+ 7,3	1731,-	- 16,9	1613,-		1940,-	
Neubauten							
Wohnungsgröße in m ²	- 6,9	81	+ 2,4	87		85	
Wohnfläche in DM/m ²	- 7,6	2029,-	- 8,5	2195,-		2400,-	

Die Anlage 2 zeigt die Grundstücksgrößen aller Verkaufsfälle für unbebaute Grundstücke, aus der die durchschnittliche Grundstücksgröße ermittelt wurde.

Die Anlage 3 zeigt die Regressionsgeraden für Verkäufe von Privat an Privat sowie Verkäufe, an denen Bauträger beteiligt waren.

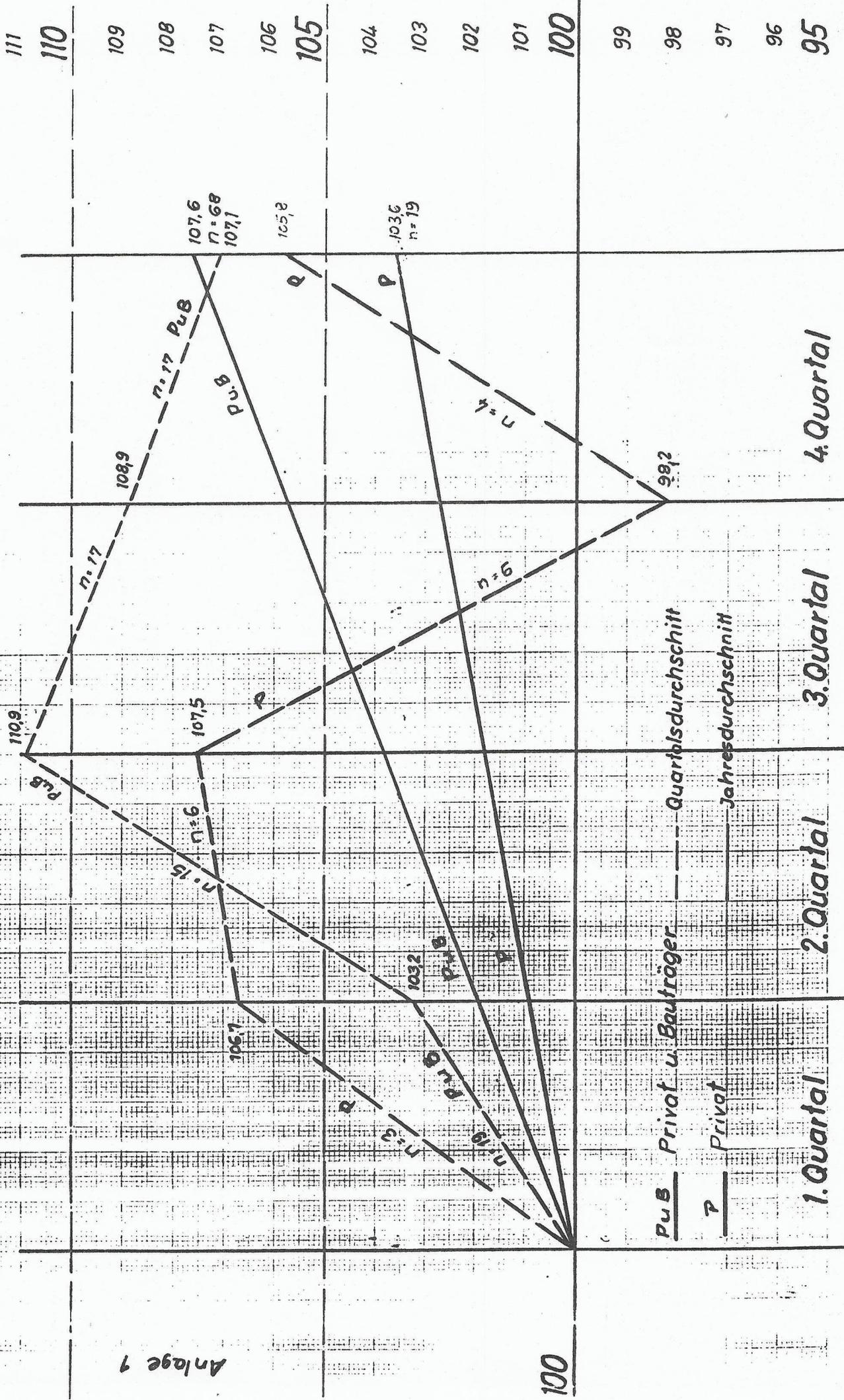
Die Anlage 4 zeigt die Entwicklung bei Wohnungseigentum von Wohnfläche und DM/m², errechnet aus dem Gesamtkaufpreis. Die Anlage 5 zeigt die Entwicklung des m² Preises für landwirtschaftliche Flächen.

Stein

Stein
Techn.-Angestellter

Verkaufsfälle in v. H. zum RW

1986



Anlage 1

100

111

110

109

108

107

106

105

104

103

102

101

100

99

98

97

96

95

4. Quartal

3. Quartal

2. Quartal

1. Quartal

Quartalsdurchschnitt

Jahresdurchschnitt

Pub Privat u. Bauträger

P Privat

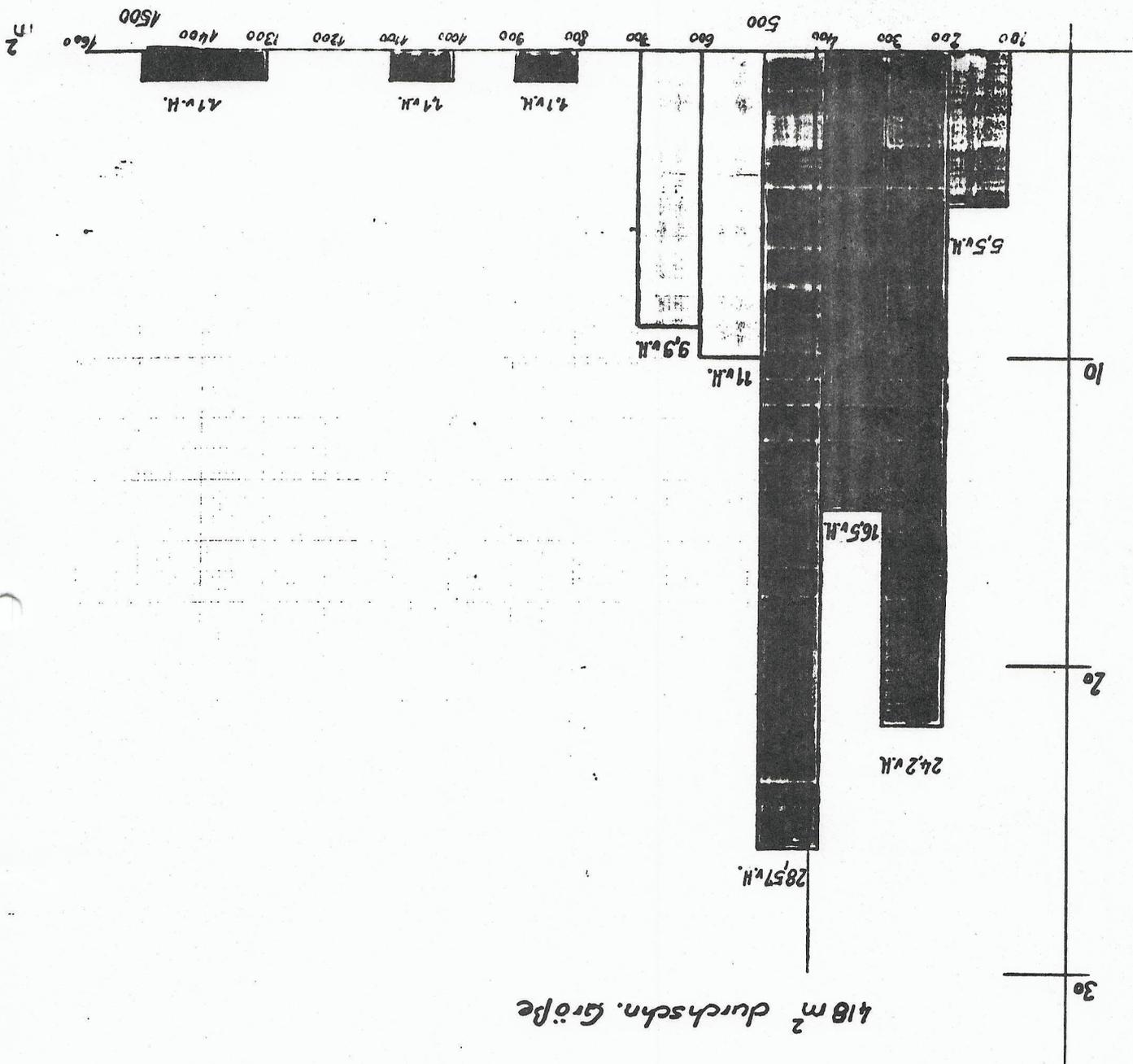
Grundstücksgroßen

1986

Anlage 2

Anzahl
n

418 m² durchschn. Größe



DM/
m²

1986

Verkäufe DM/m² zur Grundstücksgröße

Anlage 3

300

260

250

240

230

220

210

200

190

180

170

160

150

15

Durchschnittsgröße 1986
418 m²

Standortgr. 1986
196 m²

222 m²

Privat
Baufr. u. Privat

d = 14 DM

201

201

201

201

202

203

202

202

202

202

202

202

d = 7

199

199

199

199

199

199

199

199

199

197

191

194

196

199

202

202

202

202

202

202

202

1500 1000 500 350 300 400 500 600 700 800 900 1000 1100 1200 1300 1400 1500 m²

150

200

250

WE DM/m² Wohnfläche

1986

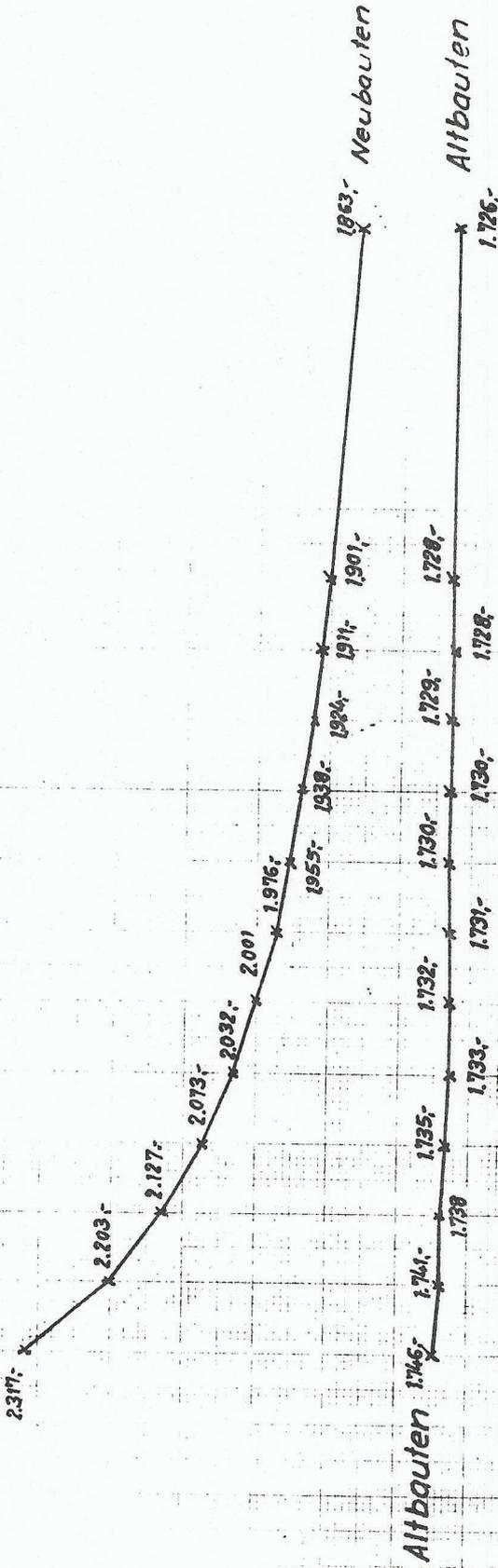
DM/m²

2.500

2.500

Anlage 4

Neubauten



Neubauten

Altbauten

2.000

2.000

1.500

1.500

1000

1100

30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140 150 160 170 180 190 200

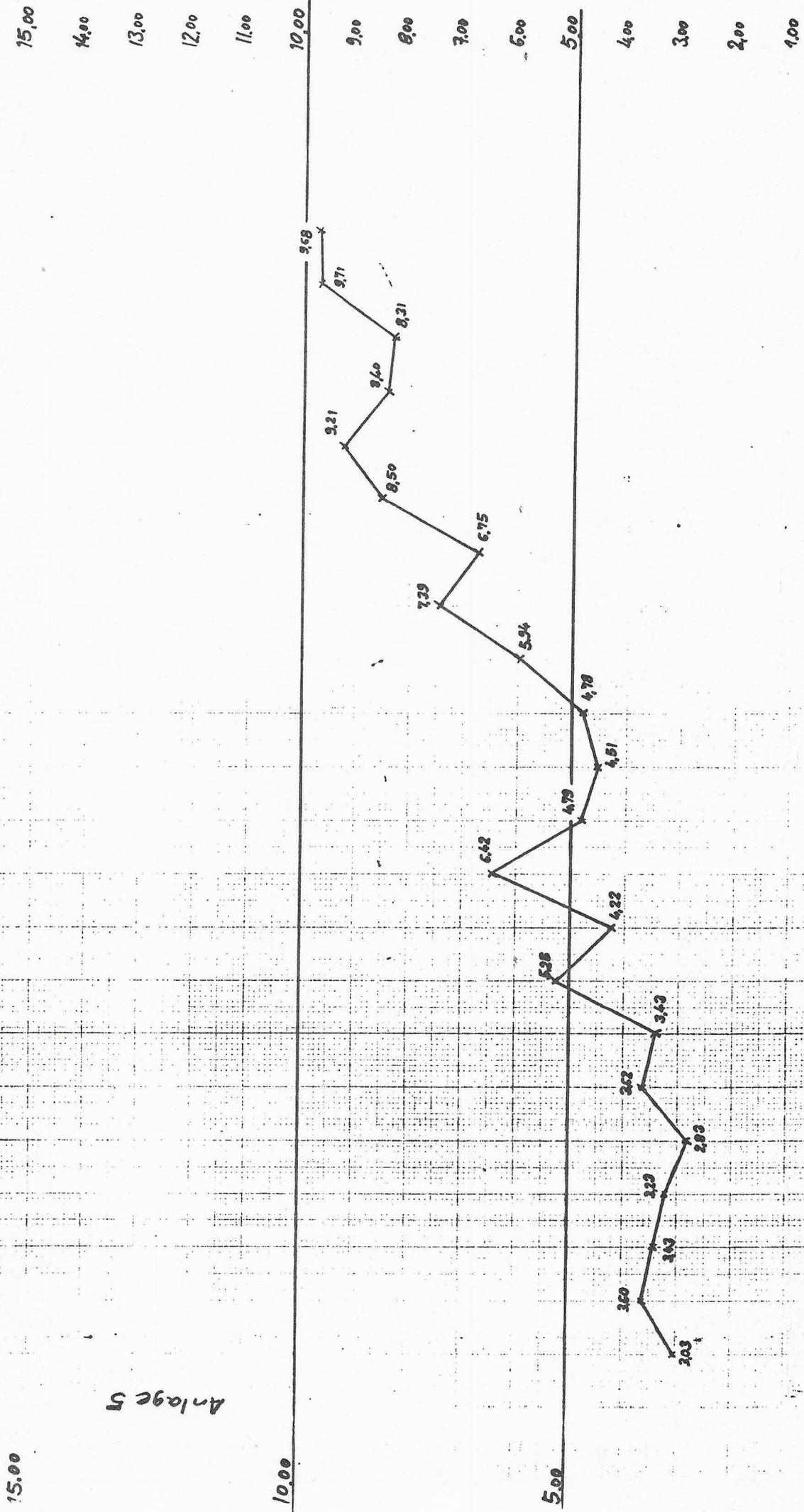
150

200

m² WF

DM/m²

Landwirtschaftliche Bodenpreise



Anlage 5

1965 1966 1967 68 69 1970 71 72 73 74 1975 76 77 78 79 1980 81 82 83 84 1985 86 87 88 89 1990

Bodens geschaffen, die dazu beitragen werde, die Siedlungsentwicklung mit dem Ressourcenschutz stärker in Einklang zu bringen. Auch die vom Bundesbauminister nachhaltig geförderte Innenentwicklung der Städte trage dazu bei, in den Außenbereichen naturnahe Flächen zu schützen. Dem diene u. a. die Integration des Städtebauförderungsgesetzes in das Baugesetzbuch. Ein weiterer Schwerpunkt des Baugesetzbuches sei der Bodenschutz. Dem dienen z. B.:

- Die Bodenschutzklauseln in den §§ 1 und 35 des Gesetzentwurfes,
- die Höchstmaßregelung für Wohnbaugrundstücke,
- die Festsetzungsmöglichkeiten von Flächen für den Natur- und Landschaftsschutz sowie
- die Kennzeichnungspflicht von Altlasten.

4. Gemeindeentwicklung

Zur Verbesserung der dezentralen Siedlungsstruktur haben wesentlich die städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen beigetragen, die mit maßgeblicher Unterstützung der Bundesregierung durchgeführt werden. Gegenwärtig werden über 1 000 Städte und Gemeinden im Bundesprogramm nach dem Städtebauförderungsgesetz gefördert.

Allein 1986 konnten über 500 Gemeinden neu in das Programm aufgenommen werden. Damit hat sich sowohl die Zahl der geförderten Maßnahmen wie auch die der geförderten Gemeinden in diesem Jahr verdoppelt. Für die Jahre 1986 und 1987 wurden die Bundesmittel auf je 1 Milliarde DM verdreifacht. Hervorzuheben ist, daß ein überproportional hoher Anteil der Mittel in die kleineren Gemeinden des ländlichen Raums geflossen ist. Diese Mittel haben zur Stärkung der dortigen ländlichen Siedlungsstruktur beigetragen.

5. Verkehr und Infrastruktur

1985 hat die Bundesregierung den Bundesverkehrswegeplan 85 beschlossen, der alle 5 Jahre fortgeschrieben wird. Dabei wird der Bedarf an Verkehrsinfrastruktur auf der Grundlage vielfältiger Kriterien überprüft. Bewertet wurden die einzelnen Projekte dabei vor allem auch unter raumordnerischen und regionalen Kriterien. Bei der erstmals vorgenommenen qualitativen regionalpolitischen Beurteilung standen im Vordergrund:

- Die Standortverbesserung strukturschwacher und peripherer Gebiete,
- die bessere Anbindung und Verbindung bestimmter Mittel- und Oberzentren,
- die Entlastung von Verdichtungsräumen, z. B. durch großräumige Umfahrungen.

Auf Basis dieser Kriterien konnten Projekte in strukturschwachen Gebieten und damit auch im Zonenrandgebiet in den „Vordringlichen Bedarf“ aufgenommen werden.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Infrastrukturleistungen konnte trotz angespannter Finanzlage der öffentlichen Haushalte in wesentlichen Bereichen verbessert werden. So leben z. B. jetzt über 86 Prozent der Bevölkerung in Wohnungen mit Anschluß an öffentliche Kläranlagen, 1979 waren dies erst 82 Prozent. Wichtig für die Verbesserung der Infrastruktur ist insbesondere der Ausbau der neuen Informations- und Kommunikationstechniken. Sie bilden die Grundlage für die Einrichtung von Innovations- und Technologietransferstellen und damit für die Individualkommunikation der Wirtschaft vor allem im ländlichen Raum. Minister Dr. Schneider unterstrich, daß er sich als Raumordnungsminister nachhaltig dafür eingesetzt habe, bei diesem Ausbau die Gesichtspunkte der Raumordnung zum Tragen zu bringen.

Minister Dr. Schneider hob zusammenfassend hervor, daß die Analyse des Raumordnungsberichts 1986 den eingeschlagenen Weg einer innovations- wie umweltorientierten Raumordnungspolitik bestätige. Die Bundesregierung bekräftigte mit dem Bericht ihren Willen, insbesondere ihre Leistungen zur Stärkung Berlins, dem Zonenrandgebiet sowie den strukturschwachen peripheren Regionen – wie bisher – fortzusetzen, um auch künftig eine ausgeglichene Raum- und Siedlungsstruktur zu erhalten. Dies sei die herausragende Aufgabe des Raumordnungsministers.

Diesem Ziel diene, so Minister Dr. Schneider abschließend, auch ein Novellierung des Raumordnungsgesetzes, die für die nächste Legislaturperiode vorbereitet werde. Mit dieser Novelle soll u. a. das sogenannte Raumordnungsverfahren im Raumordnungsgesetz verankert werden. Im Raumordnungsverfahren werden öffentliche oder private Bauvorhaben auf ihre Raum- und Umweltverträglichkeit hin geprüft. Dieses Raumordnungsverfahren ist bisher noch nicht in allen Bundesländern praktiziert. Die Verankerung im Raumordnungsgesetz soll eine Anwendung in allen Bundesländern sicherstellen.

Baulandbericht und städtebaulicher Bericht

„Umwelt und Gewerbe in der Städtebaupolitik“ vorgelegt

In letzter Zeit wurde viel aus Bonn berichtet, und das Bundesbauministerium hat dabei Fleißarbeiten abgeliefert, die zwar in kurzer Abfolge verabreicht, insgesamt aber von Presse und Öffentlichkeit positiv, zum Teil mit großem Interesse aufgenommen wurden. Die Vorlage des Baulandberichts und eines städtebaulichen Berichts, der sich mit den Problemen von Umwelt und Gewerbe in der Städtebaupolitik befaßt – letzterer wurde auch vom Kabinett zur Kenntnis genommen – hat gezeigt, daß in besonderem Maße städtebauliche Zukunftsaufgaben an Gewicht zunehmen. Der jeweiligen Bestandsaufnahme folgen dementsprechend auch Handlungsanweisungen, die der besseren Orientierung im Hinblick auf Veränderungen im wirtschaftlichen, städtebaulichen und wohnungspolitischen Bereich dienen. Die Klammer heißt „Umweltschutz“: Ein Begriff, der, wie die Berichte deutlich zeigen, ausfüllungsbedürftig ist. Wenn es beispielsweise um den Problemkomplex „Zersiedelung“ geht, dann bedeutet das neue Leitbild der Innenentwicklung nicht nur, daß der in den letzten Jahren rasch fortgeschrittenen Landschaftsinanspruchnahme begegnet werden muß, sondern es vermittelt auch Eindrücke, wie eine nach innen entwickelte Stadt oder Gemeinde aussehen kann, die sich eben an der notwendigen ökologischen Entwicklung orientieren muß.

Das Bewahren natürlicher Ressourcen einerseits und die Sicherung und Verbesserung der Wohnqualität in Städten und Dörfern andererseits stellt heute die Städtebaupolitik vor Aufgaben, die an Bedeutung denen der Nachkriegszeit in nichts nachstehen. Nahezu alle in der letzten Zeit präsentierten Berichte des Bundesbauministers messen dem eine herausragende Bedeutung zu. In diesen neuen Aufgabenfeldern stecken vielfältige Probleme, zwangsläufig auch Zielkonflikte. Die Situation auf dem Baulandmarkt ist hierbei eine der wesentlichen Rahmenbedingungen.

Baulandbericht

Der vom Bundesbauminister vorgelegte Baulandbericht soll einen Beitrag dazu leisten, die Kenntnis der Verhältnisse auf dem Baulandmarkt als Grundlage für kommunales Handeln zu erweitern und zu vertiefen. Darüber hinaus soll aufgezeigt werden, auf welche Weise Städte und Gemeinden, die hier in besonderem Maße gefordert sind, sich den neuen Aufgaben bereits gestellt und Lösungsansätze entwickelt haben. Dabei sollen auch Zusammenhänge und Vernetzungen deutlich, Denkanstöße vermittelt werden, die den verantwortlichen Entscheidungsträgern helfen können, aus einer gesamtheitlichen Sicht heraus durch differenziertes

Abwägen unterschiedlicher Belange die gegenwärtigen und zukünftigen Aufgaben zu bewältigen. Der Bericht schließt an den Baulandbericht von 1983 an. Er enthält vor allem eine aktuelle Analyse der Baulandmarktsituation und stellt neuerer Entwicklungen und Tendenzen in diesem Bereich dar. Außerdem geht er auf einzelne Aspekte der Innenentwicklung ein und schildert praktische Erfahrungen, die die Gemeinden bei der Durchführung von einzelnen Maßnahmen gemacht haben. Als Folge der rezessiven Wirtschaftsentwicklung Anfang der 80er Jahre, aber auch als Folge der nachhaltigen Stabilisierung und geänderten Inflationserwartungen, die der Spekulation weitgehend den Boden entzogen haben, hat sich das Baulandmarktgeschehen weitgehend beruhigt.

Die Preissteigerungsrate für baureifes Land lag 1983 noch bei 16,1% und schwächte sich in den folgenden Jahren stark ab; sie betrug 1983 7,5% und 1984 nur noch 1,7%. Und auch 1985 stiegen die Baulandpreise nur sehr geringfügig. Hier handelt es sich zwar um Durchschnittswerte, doch hat sich diese Entwicklung auch bei differenzierter Betrachtung der unterschiedlichen Gebietstypen bestätigt. In weiten Teilen des Bundesgebietes sind Preisberuhigung und Preisrückgang festzustellen, auch in Regionen mit großen Verdichtungsräumen. Die Untersuchungen in den für den Baulandbericht ausgewählten Gebieten haben ergeben, daß – nimmt man einige Regionen aus – die Preise für Wohnbauland seit 1983/1984 überall stagnieren oder gar zurückgingen.

Erinnert man sich an die zeitweise zweistelligen Steigerungsraten zwischen 1976 und 1982, dann kommt man nicht umhin, dies als eine beachtenswerte, positive Entwicklung zu würdigen. Die Stabilisierung der Baulandpreise ist nach Ansicht des Bundesbauamministers auch das Ergebnis einer konjunkturellen Preisberuhigung und damit wesentlichen Erfolg der Stabilitätspolitik der Bundesregierung, die der früher zu beobachtenden, inflationsbedingten „Flucht in die Sachwerte“ die Grundlage entzogen hat.

1. Preisniveau

Die Baulandsituation ist von einer Vielzahl höchst unterschiedlicher Baulandmärkte sowohl großräumig zwischen und innerhalb der verschiedenen Regionen als auch kleinräumig innerhalb der Gemeinden geprägt.

In den Regionen mit großen Verdichtungsräumen steht einer erhöhten Baulandnachfrage ein begrenztes Angebot gegenüber, während in ländlich geprägten Regionen Angebot und Nachfrage überwiegend ausgeglichen sind. Ähnliches gilt für Kernstädte und ihr Umland.

Trotz einer generellen Preisberuhigung ist das Preisniveau in Gebieten mit einem angespannten Angebot-Nachfrage-Verhältnis immer noch relativ hoch. Ein Vergleich der für das Jahr 1984 ermittelten Preise verdeutlicht: In ländlich geprägten Regionen ergab sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von 83 DM pro m² gegenüber 195 DM pro m² in den Regionen mit großen Verdichtungsräumen, wobei 341 DM pro m² in deren Kernstädten und rd. 207 DM pro m² in ihrem hochverdichteten Umland ermittelt wurden. Ferner ist das Preisniveau im Süden deutlich höher als im Norden.

Die Preise für bebaute Grundstücke sind stärker zurückgegangen als die Preise für unbebaute Grundstücke. Diese Entwicklung trägt dazu bei, daß sich die Nachfrage zunehmend auf den Wohnungsbestand richten wird.

2. Wachsende Siedlungsfläche

Die im Baulandbericht von 1983 zur Siedlungstätigkeit und Flächeninanspruchnahme festgestellten Trends haben sich bis Mitte der 80er Jahre im wesentlichen fortgesetzt. Trotz zurückgehender Wohnbevölkerung wächst die Siedlungsfläche weiter. Gründe hierfür sind:

- Wohnbaulandbedarf aus den steigenden Wohnflächenansprüchen der Haushalte,
- steigende Ansprüche an die öffentliche Infrastruktur,
- gewerblicher und industrieller Flächenbedarf durch flächenextensive Anlage neuer Verkaufs- und Produktionsstätten,
- Strukturwandel der Wirtschaft und in der Folge brachfallende Gewerbeflächen einerseits und Entstehung neuer Gewerbegebiete in Stadtrandlage andererseits,
- Flächeninanspruchnahme durch Straßenbau,
- wegen der Standortvorteile Verlagerung der Siedlungstätigkeit in das nähere und weitere Umfeld der Kernstädte (Suburbanisierung) mit extensiver Bebauung im Umland.

Die Siedlungsfläche ist nach der Flächenerhebung 1985 im Zeitraum 1981 bis 1985 um 178 000 ha bzw. 6% gewachsen, obwohl die Bevölkerung und die Zahl der Erwerbspersonen abnimmt. Täglich

werden mehr als 120 ha Freifläche in Siedlungsfläche umgewandelt, d. h., täglich werden zwei große Bauernhöfe für Siedlungszwecke beansprucht. Damit nehmen die Siedlungsflächen 1985 insgesamt 12,5% der Gesamtfläche des Bundesgebietes ein.

3. Baulandreserven

Sowohl Wohnbauland als auch Gewerbeflächen reichen aus – von Ausnahmen abgesehen – um den bis 1990 veranschlagten Bedarf zu decken.

Damit bestätigt sich im wesentlichen das im Baulandbericht von 1983 gewonnene Bild.

Nach wie vor sind die Baulandreserven allerdings in Kernstadtbereichen eher knapp und insgesamt etwa nur halb so groß wie im Umland. Doch generell zeigt sich, daß die Bruttowohnbaulandreserven insgesamt ausreichen, sieht man von Großstädten ab.

In Gebieten mit rechtskräftigen Bebauungsplänen und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein recht hoher Anteil an Wohnbaulandreserven vorhanden. Und, soweit erhoben, liegt in Baulücken ein nicht unbeträchtliches Wohnbaulandpotential.

Bei den Gewerbeflächen kann gegenüber dem Bedarf sogar ein Überhang festgestellt werden. Mangel an gewerblich nutzbaren Flächen besteht vor allem in München und Stuttgart.

4. Neuere und künftige Entwicklung

Ob die Baulandreserven weiterhin ausreichen und wieviel neues Bauland auszuweisen ist, bestimmt sich nach verschiedenen Nachfragetendenzen. Unterschiedliche Faktoren lassen erkennen, daß sich der bisher grundlegend gleichbleibende Trend zum Landschaftsverbrauch in Zukunft nicht fortsetzen wird. Die hohen Bauleistungen der letzten Jahrzehnte haben den Bestand an Gebäuden und Infrastruktureinrichtungen erheblich ausgeweitet. Damit konnte ein großer Teil der vorhandenen Nachfrage befriedigt werden. Auf vielen regionalen Immobilienmärkten zeigen sich bereits Sättigungserscheinungen. Es wird daher zu weiteren Anpassungen bei den Bauleistungen kommen.

So deuten Prognosen der künftigen Wohnungsnachfrage darauf hin, daß sich die Baulandnachfrage für Wohnzwecke durch eine rückläufige Wohnungsbautätigkeit verringern wird. Die Ergebnisse der Baugenehmigungsstatistik zeigen zudem eine Tendenz zu kleineren Grundstücken.

Das zunehmende Verständnis für ökologische Anliegen läßt erwarten, daß Neuausweisungen von Bauland zurückhaltender vorgenommen werden und dadurch die Flächeninanspruchnahme gedämpft wird.

Der künftige Bedarf an Gewerbeflächen ist schwer abzuschätzen. Nach der Baugenehmigungsstatistik deutet sich hier ein rückläufiger Trend der Flächeninanspruchnahme an. Andererseits haben gerade Großbetriebe – das zeigt die Praxis – einen ausgeprägten Hang zu flächenextensivem Bauen.

Zur Verringerung des Flächenverbrauchs für Straßen wird zunehmend eine flächen- und kostensparende Gestaltung der Straßenräume angestrebt. Bei der Erschließung von Baugebieten können dies die neuen „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE '85)“ fördern. Diese Empfehlungen gehen von gleichberechtigten Ansprüchen aller Verkehrsteilnehmer aus, also auch von denen der Fußgänger, Radfahrer und insbesondere der Kinder. Bisher wurde dem motorisierten Verkehr zu Lasten der Verkehrsteilnehmer klare Priorität eingeräumt. Die Empfehlungen gelten räumlich uneingeschränkt sowohl für Neubau- als auch für Altbaugebiete. Sie reduzieren deutlich die überzogenen Abmessungen und Standards von Verkehrsflächen und Verkehrseinrichtungen für den Kfz-Verkehr und integrieren alle wesentlichen Elemente der flächenhaften Verkehrsberuhigung.

5. Innenentwicklung

Die Einsicht in die – vor allem für Natur und Umwelt – schädlichen Folgen der rasch fortschreitenden Landschaftsinanspruchnahme in der Vergangenheit führte zu einer Umorientierung städtebaulicher Zielsetzungen. Die neuen Aufgaben liegen in der Innenentwicklung von Städten und Gemeinden. Dazu zählen insbesondere die Stadt- und Dorferneuerung, Schließung von Baulücken, Reaktivierung von Brachflächen, Lösung von Nutzungskonflikten in Gemengelage oder flächensparendes bzw. bodenschonendes Bauen. Bereits der Baulandbericht von 1983 hatte die Notwendigkeit einer verstärkten Innenentwicklung hervorgehoben. Dieses Konzept hat einen hohen ökologischen Stellenwert: Durch Nutzung

vorhandener, unausgeschöpfter Flächenpotentiale. Im Innenbereich werden Freiräume und ökologisch bedeutsame Flächen im Außenbereich geschont.

Die städtebauliche Innenentwicklung schließt aber gleichgewichtig die Aufgabe ein, die natürlichen Bodeneigenschaften wieder herzustellen, d. h. Freiräume für Natur- und Landschaftsschutz sowie für die Naherholung zu sichern und zu entwickeln, ökologisch wertvolle Biotope zu schützen bzw. aufzubauen und unnötig versiegelte Flächen zu öffnen (s. dazu auch: Städtebaulicher Bericht „Umwelt und Gewerbe in der Städtebaupolitik“).

6. Außenbereich

Vor allem in den Randgebieten der Verdichtungsräume stellt sich die Frage, inwieweit im Außenbereich weiteres Baulandpotential zur Verfügung steht. Vorbehaltlich der Ergebnisse mehrerer Untersuchungen, die vom Bundesbauminister und von der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung in Auftrag gegeben worden sind, ist aber zu erwarten, daß bei Berücksichtigung insbesondere ökologischer Restriktionen nur ein relativ kleiner Teil des untersuchten Freiraums noch als Wohnbaulandpotential zu Verfügung steht.

Die teilweise langfristigen Folgen der Ausweisung neuer Baulandflächen im Außenbereich sind seit der Vorlage des Baulandberichts 1983 inzwischen schärfer hervorgetreten. Es zeigt sich aber auch, daß durch die im Wege der Fachplanung vorgenommene Ausweisung von Natur-, Landschafts- und Wasserschutzgebieten das Baulandpotential im Außenbereich zunehmend eingeschränkt wird. Angesichts solcher Flächenansprüche ist es wichtig, daß die Bauleitplanung ihre ausgleichende Funktion im gesamten Gemeindegebiet wahrnimmt. Voraussetzung ist, daß im Rahmen der Bauleitplanung den ökologischen Erfordernissen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden stärker Rechnung getragen wird. Die Umorientierung auf die Innenentwicklung erfordert eine sorgfältige Prüfung der Auswirkungen auf die innerstädtische Umweltsituation, auf städtebauliche, aber auch soziale Folgen.

Die Ergebnisse der Arbeiten für den Baulandbericht 1983 und 1986 waren maßgebliche wissenschaftliche Grundlagen bei der Erarbeitung des von der Bundesregierung Ende 1985 vorgelegten Entwurfs eines Baugesetzbuchs:

- mit dem Baugesetzbuch wird den Städten und Gemeinden ein modernes städtebauliches Instrumentarium zur Verfügung gestellt.
- Entsprechend den geänderten Aufgabenstellungen wird die Grundausrichtung des Gesetzes durch den stärkeren Ausbau der Instrumente der Innenentwicklung bestimmt. Hierzu dient vor allem die Integration des Städtebauförderungsgesetzes in das Bundesbaugesetz und damit die Anerkennung der Erneuerungsaufgaben in Stadt und Land als städtebauliche Daueraufgabe.
- Der Entwurf für ein Baugesetzbuch enthält die erforderlichen Verbesserungen in den städtebaulich entscheidenden Bereichen der Stadtökologie und des Umweltschutzes. Überall dort, wo aus Gründen des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege wie des Bodenschutzes Verbesserungen notwendig gewesen sind, werden sie im Baugesetzbuch verwirklicht.

Insbesondere werden die Umweltbegriffe in den Grundsätzen der Bauleitplanung aktualisiert und die Gemeinden zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden verpflichtet. Ausdrücklich ist auch vorgesehen, in den Bauleitplänen frühzeitig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auszuweisen und zu sichern.

Das heißt insgesamt: Die Innenentwicklung ist Bestandteil der Maßnahmen zum Schutz des Außenbereichs. Der Außenbereich soll wirkungsvoll vor Zersiedelung geschützt werden. Wie bisher, so sind auch künftig dort nur in beschränktem Umfang privilegierte Vorhaben zulässig (Baugesetzbuch).

Diese Vorhaben müssen darüber hinaus bei ihrer Ausführung den besonderen Erfordernissen zum Schutz des Außenbereichs Rechnung tragen. Der notwendige Schutz dieses Bereichs darf aber nicht zu Ergebnissen führen, so das Ziel des Bundesbauministers, die von den Betroffenen als ungerecht empfunden werden müßten. Es soll aber bei dem Grundsatz bleiben, daß nur in eng begrenzten Fällen entsprechende Vorhaben zugelassen werden können, wie eben bei landwirtschaftlichen Betrieben, die dorthin gehören.

Städtebaulicher Bericht

„Umwelt und Gewerbe in der Städtebaupolitik“

Bundesbauminister Dr. Schneider hat bei der Vorlage des Städtebauberichts unterstrichen, daß das Gewicht der städtebaulichen Zukunftsaufgaben, die vor allem aus der Belastung der Umwelt und dem Strukturwandel in der Wirtschaft folgen, ständig zunimmt und traditionellen Aufgaben des Städtebaus an Bedeutung verlieren oder, wie bei der Stadtsanierung zu beobachten, ihren Charakter verändern. Folgerichtig informiert der 280-Schreibmaschinenseiten starke Bericht nicht nur über den „Status quo“ der städtebaulichen Situation, sondern macht an über 100 Fallbeispielen zu 12 Themenbereichen den Stellenwert des Städtebaus für die Entwicklung von Umwelt und Gewerbe deutlich, zeigt konkrete Handlungsmöglichkeiten auf. In der Städtebaupolitik von Bund, Ländern und Gemeinden zeichnet sich ein grundlegender Wandel des städtebaulichen Leitbilds ab. Viele Kommunen haben in eindrucksvoller Weise in ihrem Kompetenzbereich die ökologische und ökonomische Revitalisierung mit Unterstützung der Länder und des Bundes in Angriff genommen. Auf einige Beispiele wird noch einzugehen sein.

Ökologische und ökonomische Revitalisierung von Städten und Gemeinden heißt plakativ: Einschränkung des Landschaftsverbrauchs, Verbesserung des Stadtklimas, Rücknahme unnötiger Bodenversiegelungen, Vermeidung oder Verminderung von Emissionen oder Immissionen im Verkehrsbereich oder in Gemengelage, Schutz der Oberflächengewässer und des Grundwassers oder Verbesserung der Verkehrssituation schlechthin.

Der ökonomische Aspekt wird gekennzeichnet durch den Strukturwandel der Wirtschaft. Weitreichende soziale und städtebauliche Auswirkungen hat dabei nicht nur der technische und wirtschaftliche Wandel in der Warenproduktion, sondern auch die Änderung der Betriebs- und Vertriebsformen im Handel. Bei betrieblichen Standortentscheidungen spielt die städtebauliche Qualität eine zunehmende wichtige Rolle. Ökologische Kriterien sind für Investitionsentscheidungen der Wirtschaft von erheblicher Bedeutung.

Wie der Baulandbericht, der den derzeitigen Flächenverbrauch und Tendenzen einer künftigen Inanspruchnahme von Freiflächen darlegt, so geht auch der „Städtebaubericht“ auf die Flächeninanspruchnahme für Wohnungsbau, Verkehr und gewerbliche Nutzungen ein, die vielfach an eine Grenze gestoßen sind.

1. Neues städtebauliches Leitbild

Bei fortschreitendem Wachstum des Flächenverbrauchs sind negative Auswirkungen für das Leben und Arbeiten in der Stadt zu befürchten, wird die Attraktivität einer Gemeinde als Wohn-, aber auch als Gewerbestandort immer häufiger gemindert. Viele Gemeinden haben inzwischen aber erkannt, daß Unternehmen und Einwohner nicht am Ort gehalten werden können, wenn immer neue Flächen im Außenbereich für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden. Sie betreiben zunehmend eine an der Verbesserung zugleich der Umwelt und der Investitionsbedingungen ausgerichtete „Stadtentwicklung nach innen“ – eine Weiterentwicklung des Gedankes, der in den Baulandberichten von 1983 und 1986 anklingt. Unternehmen machen in wachsendem Maße ihre Verbleiben am Ort oder ihren Zuzug von einer intakten Wohn- und Arbeitsumwelt sowie einem guten Stadtbild abhängig. Dies ist nur durch eine gute städtebauliche Gesamtleistung zu erreichen, die Natur und Architektur, Verkehr und Erholung, Kultur und Wirtschaft, Wohnung und Wohnumfeld als gleichermaßen wichtige Elemente eines humanen Städtebaus begreift.

2. Maßnahmen zum neuen Leitbild der Innenentwicklung

Neben dem Freiraumverbrauch rücken Beeinträchtigungen der Landschaft – etwa auch durch Schadstoffe in Boden und Wasser – und Möglichkeiten der Abhilfe immer stärker in den Vordergrund.

2.1 Verbesserung des innergemeindlichen Wohnens

Dementsprechend tragen neben der Städtebauförderung zahlreiche einfache Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung wie Hofbegrünung und Anlage wohnungsnaher Grünflächen, Einrichtung von Mietergärten und Verkehrsberuhigung dazu bei, innerstädtisches Wohnen wieder attraktiv zu machen. Notwendig ist auch eine gute Architektur, die qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raums in Straßen und auf Plätzen, die Wiedergewinnung des Straßenraums in Wohngebieten für vielfältige Nutzungen, die Verminderung von Lärm- und Abgasemissionen, die Vergrößerung des

Angebots an Kultur- und Freizeiteinrichtungen, die Intensivierung der Spiel- und Erlebnismöglichkeiten für Kinder und Jugendliche und die Erhöhung der Sicherheit auf den Straßen.

2.2 Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen

Die ökologische Revitalisierung der Städte und Gemeinden fordert die Kommunen zu komplexem Handeln heraus. Dazu gehören der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden und die Wiederherstellung der natürlichen Bodeneigenschaften, aber auch die Sicherung und Entwicklung von Freiräumen für Natur- und Landschaftsschutz sowie für die Naherholung, der Schutz und Aufbau ökologisch wertvoller Biotop sowie das Öffnen unnötig versiegelter Bodenflächen von Höfen, Plätzen und Straßen zur Verbesserung des Kleinklimas und Anreicherung des Grundwassers. Neben dem flächensparenden Neubau trägt auch die bauliche Nutzung von Brachflächen und Baulücken zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Die Vermeidung oder Verminderung der Schadstoffemissionen durch Verkehr, Gewerbe und Hausbrand, die Entlastung von Kanalisation und Kläranlagen durch die verstärkte Versickerung von Regenwasser, die rationelle Verwendung örtlich anfallender Energie und Wärme sowie die Senkung des Wärmeenergiebedarfs sind ebenfalls umweltpolitische Ziele städtebaulicher Maßnahmen.

Es gibt in der Praxis einige richtungsweisende Ansätze, wie folgende Beispiele belegen:

- a) Inzwischen haben über 80 Gemeinden Biotopkartierungen für ihren besiedelten Bereich vorgenommen und damit die Grundlage für eine umweltschonende Flächennutzung geschaffen. So hat sich ein altes Bahngelände als wertvolles Biotop herausgestellt.
- b) Die Aufhebung nicht notwendiger und die Begrenzung neuer Bodenversiegelungen ist ein wichtiger Beitrag zur Anreicherung des in Städten meist knappen Grundwassers und zur Verbesserung des Kleinklimas. Bei einem größeren Neubauprojekt in der Dortmunder Innenstadt auf dem früheren Gelände der Dortmunder Aktien-Brauerei wird die Hälfte des Regenwassers von den Dächern nicht in die Kanalisation geleitet, sondern auf dem Gelände gesammelt, um dort zu versickern. Für die geplanten Mietergärten sind Zisternen zum Sammeln des Gießwassers vorgesehen.
- c) Bei einem Pilotprojekt im Rahmen des experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Bundesbauministers werden in Berlin-Kreuzberg Maßnahmen zur Wassereinsparung und ökologischen Abwasserreinigung im großstädtischen Zusammenhang erprobt. So wird z. B. das Abwasser nicht in die Kanalisation geleitet, sondern in einer ca. 1 000 m² großen Schilfkärlanlage gereinigt; es kann danach für die Gartenbewässerung genutzt werden.
- d) Dem Bedeutungsverlust der Innenstadt vor allem für den Einzelhandel suchen die Gemeinden durch attraktive Architektur (Galerien, Passagen und Veranstaltungen) entgegenzuwirken. Baden-Württemberg hat für die größeren Städte ein eigenes „Stadtqualitätsprogramm“ aufgelegt. In Heilbronn werden z. B. das Stadtbild verschönert, kulturelle Einrichtungen ausgebaut oder neu geschaffen, die Platz- und Straßengestaltung verbessert.....
- e) Der wirtschaftliche Strukturwandel führt oft zum Brachfallen auch größerer Areale. Das hierin liegende Potential für die Stadtentwicklung kann nur dann optimal genutzt werden, wenn die Stadt die Fläche und ihre Nutzbarkeit erkennt. Hamburg arbeitet z. Z. im Rahmen des experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Bundesbauministers an der Erstellung eines Brachflächenkatasters, in dem die Flächen zugleich auf die künftige Verwendbarkeit hin analysiert werden: für gewerbliche Nutzung, Wohnungsbau, Naherholung, ökologischen Ausgleich. Die Beispiele könnten fortgesetzt werden.

2.3 Stabilisierung und Entwicklung der örtlichen Wirtschaft

Zur Erhaltung und Entwicklung der örtlichen Wirtschaft leistet auch der Städtebau einen erheblichen Beitrag. Eine gute Stadtgestaltung, gelungene Architektur und qualifizierter Umweltschutz als Ziel der städtebaulichen Innenentwicklung dienen auch der wirtschaftlichen Prosperität der Kommunen. Von Bedeutung ist die Mischung unterschiedlicher Nutzungen. Die Trennung nach den Funktionen Wohnen, Arbeiten, Erholung und Verkehr verstärkt

nicht nur den Flächenverbrauch, sondern führt auch zu einer erheblichen Zunahme des Verkehrs und der damit verbundenen Lärm- und Abgasemissionen. Die Aussiedlung störender Betriebe wird sich nicht immer vermeiden lassen; neue technologische Entwicklungen bieten jedoch die Möglichkeit zu störungsarmer Produktion und zur Betriebserweiterung ohne zusätzlichen Flächenbedarf.

Moderne Technologie ermöglicht oft die Bestandssicherung von Gewerbebetrieben in der Nachbarschaft zu Wohngebieten. Unternehmerisch denkende Gemeinden können hier durch Anreizförderung die technologische Entwicklung ihrer Betriebe und die Wohnqualität des Gebiets verbessern. Die Stadt Nürnberg und die Landesgewerbeanstalt Bayern haben 1985 ein gemeinsames Pilotprojekt begonnen, das zum Ziel hat, durch eine Änderung der zu verarbeitenden Rohstoffe und der Produktionsverfahren die Modernisierung und Standortverträglichkeit vor allem luftbelastender Betriebe in Gemengelagen herbeizuführen. Bereits heute sind beträchtliche Erfolge absehbar: Kostenentlastung für Betriebe und Reduzierung der Benzole und Phenole in der Luft.

3. Baugesetzbuch und Städtebauförderung

Der Bericht macht auch deutlich, daß die Gemeinden, die den neuen städtebaulichen Aufgaben bei Umwelt und Gewerbe gerecht werden wollen, bei der Anwendung des geltenden Rechts mit Unsicherheiten und Unzulänglichkeiten zu kämpfen haben.

Dies gilt vor allem für die Umstellung des Städtebaus auf primär bestandsorientierte Aufgaben. Die Ergänzungen und Verbesserungen im Baugesetzbuch, mit dem das Städtebaurecht einer Gegenwarts- und Zukunftsaufgabe der Innenentwicklung angepaßt wird, kann den Gemeinden bei der Bewältigung dieser Aufgaben wichtige Hilfe bieten, etwa durch die Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, die Verzahnung der Bauleitplanung mit dem Landschafts- und Naturschutz, Umweltschutz als Sanierungsziel, die Erhöhung der Rechtssicherheit von Bebauungsplänen, die Erleichterung des Bauens im unbeplanten Innenbereich, die Einführung des Planungsgrundsatzes der verbrauchernahen Versorgung, Möglichkeiten des Ausschlusses von Nutzungen, welche die Gebietseigenart beeinträchtigen oder die Zulässigkeit der Festsetzung von Höchstmaßen für Wohnbaugrundstücke. Besonders die Rückführung der Genehmigungsvorbehalte für gemeindliche Satzungen werden das Verantwortungsbewußtsein und die Verantwortungsbereitschaft der auf Gemeindeebene politisch Verantwortlichen weiter stärken.

3.1 Verbesserung des innergemeindlichen Wohnens und Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch nimmt die Erhaltung, Erneuerung und besonders Fortentwicklung vorhandener Ortsteile neu als planungsrechtlichen Leitsatz für die Bauleitplanung auf und erkennt die Stadterneuerung als städtebauliche Normal- und Daueraufgabe an.

3.2 Ökologie und Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch wird die für die städtebaulichen Ziele des Umweltschutzes und der Umweltvorsorge zweckmäßigen bauleitplanerischen Instrumente gegenüber dem geltenden Recht erweitern und in ihrer Anwendung rechtssicher ausgestalten. Der Umweltschutz wird ausdrücklich als mögliches Ziel von Sanierungsmaßnahmen in das Gesetz aufgenommen.

3.3 Entwicklung der örtlichen Wirtschaft und Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch wird den Gemeinden auch hier durch eine stärkere Bestandsorientierung ein verbessertes rechtliches Instrumentarium liefern. Die Steigerung des Erlebniswerts innerstädtischen Einkaufens vermag dem Bedeutungsverlust der Innenstädte für den Einzelhandel entgegenzuwirken. Das Baugesetzbuch nimmt die verbrauchernahen Versorgung als Leitlinie für die Bauleitplanung auf; darüber hinaus wird bei der anstehenden Überarbeitung der Baunutzungsverordnung geprüft werden, ob und inwieweit auch hier Verbesserungen erforderlich sind.