

INHALT

VORWORT	17
VORBEMERKUNG	19
MITGLIEDER DER KOMMISSION	20
TEIL A	
EINLEITUNG UND ZUSAMMENFASSUNG	21
1 DETERMINANTEN DES WACHSTUMS DER SIEDLUNGSFLÄCHEN	23
1.1 DETERMINANTEN IM BEREICH DER PRIVATEN HAUSHALTE - EINKOMMENSWACHSTUM	23
1.2 DETERMINANTE PRODUKTIVITÄTSWACHSTUM	23
1.3 DETERMINANTE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	24
2 PERSPEKTIVEN	25
2.1 DIE ERFAHRUNG DER VERGANGENHEIT - WACHSTUM DER SIEDLUNGSFLÄCHEN IST VERBUNDEN MIT DEM WACHSTUM DER WIRTSCHAFT	25
2.2 RATIONALITÄTSLÜCKEN	25
2.3 ENTKOPPLUNG ZWISCHEN WIRTSCHAFTSWACHSTUM UND WACHSTUM DER SIEDLUNGSFLÄCHEN NOTWENDIG	26
3 PRINZIPIEN DER STEUERUNG	28
3.1 KOMPLEXE STRATEGIEN UND SYSTEMSTEUERUNG ERFORDERLICH	28
3.2 ZURECHNUNG VON KNAPPHEITEN, VOLKSWIRT- SCHAFTLICHEN KOSTEN UND EXTERNEM NUTZEN	29

INHALT

3.3	BESTANDSMANAGEMENT PLUS MASSNAHMEN IM NEUBAU	29
3.4	VERNETZUNG UND SYSTEMSTEUERUNG STATT PUNKTUELLER EINGRIFFE	30
4	QUERSCHNITTINSTRUMENTE	32
4.1	VORBEMERKUNG	32
4.2	DIE WEITERENTWICKLUNG DER GRUNDSTEUER ZU EINEM ZENTRALEN INSTRUMENT DER BODENPOLITIK	32
4.3	AUSWEITUNG DER STEUERUNG DURCH PREISE ERFORDERLICH	33
5	SEKTORALE MASSNAHMEN	35
5.1	WOHNUNGSSEKTOR/STÄDTEBAU	35
5.1.1	WACHSTUMSPOLE SCHAFFEN - EINE NEUE FORM GROSSER SIEDLUNGEN	35
5.1.2	ANREIZE FÜR VERDICHETES BAUEN	36
5.1.3	FORMEN DER BESTANDSPOLITIK ZUR ERHÖHUNG DER NUTZUNGSDICHTE	37
5.1.4	ERHÖHUNG DER NUTZUNGSMISCHUNGEN	37
5.2	GEWERBEFLÄCHEN	38
5.3	MASSNAHMEN ZUR ENERGIEEINSPARUNG UND ZUR VERRINGERUNG DES WASSERVERBRAUCHS	38
5.4	VERKEHRSSSEKTOR	39
5.4.1	UNBEWÄLTIGTE ENGPÄSSE	39
5.4.2	SYSTEMSTEUERUNG ALS GRUNDLAGE FÜR VERKEHRSVERMINDERUNG	39
5.4.3	BESSERE AUSNUTZUNG DER VORHANDENEN KAPAZITÄTEN	40
5.4.4	VOM ÖPNV ZUM ÖFFENTLICHEN INDIVIDUALVERKEHR	40

INHALT

	TEIL B	
	FLÄCHENENTWICKLUNG - AUSMASS,	
	DETERMINANTEN, EFFEKTE	43
1	ENTWICKLUNG DER	
	FLÄCHENINANSPRUCHNAHME	45
1.1	40 JAHRE FLÄCHENUMWIDMUNG IN DER	
	BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND	45
1.2	INDIREKTE FLÄCHENBEANSPRUCHUNG	49
1.3	KOMPENSATORISCHE FLÄCHENINANSPRUCHNAHME	53
1.4	WACHSTUM DER SIEDLUNGS- UND VERKEHRSFLÄCHE	53
2	SEKTORALE TRENDS	57
2.1	WOHNFLÄCHEN	57
2.2	FLÄCHEN FÜR PRODUKTION UND GEWERBE	61
2.3	BÜROFLÄCHEN	65
2.4	EINZELHANDEL	67
2.5	VERKEHR	68
3	RÄUMLICHE TRENDS DER AUSWEITUNG VON	
	SIEDLUNGS- UND VERKEHRSFLÄCHEN	73
3.1	FLÄCHENINANSPRUCHNAHME AUFGRUND VON	
	REGIONALEN BEVÖLKERUNGSVERSCHIEBUNGEN	73
3.2	ZUSAMMENHÄNGE ZWISCHEN VERKEHRSENTWICKLUNG	
	UND SIEDLUNGSMUSTER	76
3.3	VERKEHRSTECHNIK UND PENDLERBEZIEHUNGEN	79
3.4	ENTWICKLUNGEN 1980 BIS 1989 IN	
	VERSCHIEDENEN RAUMKATEGORIEN	80
4	TRENDVERSTÄRKER	
	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	83
4.1	ZUSAMMENHÄNGE ZWISCHEN BEVÖLKERUNGS-	
	ENTWICKLUNG UND FLÄCHENINANSPRUCHNAHME	83

INHALT

4.2	BEVÖLKERUNGSPROGNOSEN SIND SCHLECHTER ALS IHR RUF	85
4.3	BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND - EINWANDERUNGSLAND SEIT 40 JAHREN	88
4.4	MECHANISMEN DER EINWANDERUNG	92
4.5	ABSEHBARE ZUWANDERUNG IN DIE ALTEN LÄNDER DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND	97
4.6	PROBLEME EINER GESELLSCHAFT MIT ALTERUNGSPHÄNOMENEN	99
5	SCHADENS DIMENSIONEN	103
5.1	ABLEHNUNG ZUSÄTZLICHER FLÄCHENINANSPRUCH- NAHME - ÜBERLEGUNGEN ZUM STELLENWERT VON ARGUMENTEN UND INTERESSEN	103
5.2	ÖKOLOGISCHE SCHADENS DIMENSIONEN	105
	5.2.1 KOPPLUNG ZWISCHEN SIEDLUNGSFLÄCHEN- WACHSTUM UND ENERGIEVERBRAUCH	105
	5.2.2 AUSWIRKUNGEN DES SIEDLUNGSFLÄCHEN- WACHSTUMS AUF DEN »LEBENSRAUM STADT«	108
5.3	ÖKONOMISCHE SCHADENS DIMENSION	111
5.4	DAS WOHNUMFELD - GEFÄHRDUNG DES ERREICHTEN WOHNWERTS	112
5.5	SUBURBANE RÄUME - MANGEL AN NATÜRLICHEN UND ANTHROPOGENEN ERLEBNISQUALITÄTEN	113
6	ZEITLICHE VERLÄNGERUNG VON PLANUNGSPROZESSEN - FOLGEN FÜR DIE REALISIERUNG VON INVESTITIONEN	115
6.1	NATUR- UND UMWELTSCHUTZ ALS ABWÄGUNGSBELANG BEI RÄUMLICHEN PLANUNGSPROZESSEN	116
6.2	NATURSCHUTZGESETZE DES BUNDES UND DER LÄNDER	117
6.3	KOMMUNALES RECHT	121
6.4	WIRKUNGEN DES HERRSCHENDEN UMWELT- UND NATURSCHUTZRECHTS AUF STADTENTWICKLUNG UND BODENMARKT	122

I N H A L T

TEIL C	
	STRATEGIEN UND MASSNAHMEN 123
1	ZIELE, ZIELKONFLIKTE UND GRUNDLEGENDE PRINZIPIEN 125
1.1	DAS WACHSTUM DER SIEDLUNGSFLÄCHEN ERZEUGT UNBEHAGEN UND WIDERSTÄNDE 125
1.2	RATIONALITÄTSLÜCKE BEI DER NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN - UNGEWOLLTE VERTEILUNGS- WIRKUNGEN DER ÖKOLOGISCH MOTIVIERTEN VERKNAPPUNG VON BAURECHTEN 126
1.3	DIE LÖSUNG DER ZIELKONFLIKTE ERFORDERT KOMPLEXE STRATEGIEN UND KOMPROMISSE 127
1.4	EINE LÖSUNG DER ZURECHNUNGSPROBLEME DER VON GRUNDSTÜCKSNUTZUNGEN AUSGEHENDEN FOLGEKOSTEN IST UNERLÄSSLICH 129
2	VERNETZUNGEN ZWISCHEN VERTEUERUNG VON BAURECHTEN, FUNKTIONSWEISE DES BODEN- MARKTS UND FOLGEWIRKUNGEN DES WACHSTUMS DER FLÄCHENANSPRÜCHE 130
2.1	VERSTÄRKTE UNGLEICHHEITEN UND WETTBEWERBS- VERZERRUNGEN ALS FOLGE VON RATIONIERUNGEN 130
2.2	UNZUREICHENDER WETTBEWERB AM BODENMARKT REDUZIERT DAS ANGEBOT UND BEEINTRÄCHTIGT EINE OPTIMALE NUTZUNG VON KNAPPEN GRUNDSTÜCKEN 130
2.3	DAS STEUERRECHT VERSTÄRKT DIE MÄNGEL DER FUNKTIONSWEISE DES MARKTS 132
2.4	WACHSTUM DER SIEDLUNGSFLÄCHEN RUFT RÄUMLICHE STRUKTURVERSCHIEBUNGEN UND WACHSENDEN VERKEHR HERVOR 132
2.5	WACHSTUM DER SIEDLUNGSFLÄCHEN ERHÖHT ENERGIE- UND WASSERVERBRAUCH 133
2.6	SIEDLUNGSFLÄCHENWACHSTUM UND INFRASTRUKTUR 133
2.7	DAS SYSTEM DER VERNETZUNG - EIN ÜBERBLICK 133

INHALT

3	ANMERKUNGEN ZUM GEGENWÄRTIGEN STEUERUNGSSYSTEM DER BODENNUTZUNG	137
3.1	TROTZ HOHER KOMPLEXITÄT DES GEGENWÄRTIGEN STEUERUNGSSYSTEMS BLEIBEN DIE STEUERUNGS- ERGEBNISSE UNBEFRIEDIGEND	137
3.2	DIE BEDEUTUNG DES BESTANDSMANAGEMENTS WIRD IM GEGENWÄRTIGEN STEUERUNGSSYSTEM UNTERSCHÄTZT	139
4	VERBESSERUNG DER ALLGEMEINEN RAHMEN- BEDINGUNGEN FÜR DIE GRUNDSTÜCKS- NUTZUNG (AUSGEWÄHLTE THEMEN)	142
4.1	VERBESSERTE ZURECHNUNG DER KNAPPHEITEN VON RESSOURCEN ODER INFRASTRUKTUR	142
4.2	GRENZEN DER STEUERUNG DURCH PREISE	144
4.3	WIDERSTÄNDE GEGEN EINE STEUERUNG DURCH PREISE UND ZURECHNUNG VON FOLGEKOSTEN	145
4.4	FORMEN DER ZURECHNUNG VON FOLGELASTEN	147
4.5	DIE SCHLÜSSELSTELLUNG DER GRUNDSTEUER BEI DER STEUERUNG DER BODENNUTZUNG	148
4.5.1	UNTERSCHIEDLICHE FORMEN DER GRUNDSTEUER	148
4.5.2	DIE ROLLE DES ÄQUIVALENZPRINZIPI BEI DER AUSGESTALTUNG DER GRUNDSTEUER	149
4.5.3	GRUNDSTEUER ALS ANREIZ ZUR INTENSIVEN NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN BZW. ALS ZURECHNUNG VON KNAPPHEITEN	150
4.5.4	BODENWERTSTEUER	151
4.5.5	STEUER AUF DEN VERKEHRSWERT DER GRUNDSTÜCKE	153
4.5.6	AUSWIRKUNGEN AUF DIE GRUNDSTÜCKSMÄRKTE	153
4.5.7	VERWALTUNGSPROBLEME	154
4.5.8	FOLGERUNGEN UND EMPFEHLUNGEN	154
4.6	ENERGIEPREISE	155
4.7	STÄRKERE NUTZUNGSMISCHUNGEN	157
4.7.1	STEUERUNG DURCH PREISE UND NUTZUNGS- MISCHUNG IM WOHNUNGSBESTAND	157

INHALT

4.7.2	NUTZUNGSMISCHUNG IM NEUBAU	158
4.7.3	FOLGERUNGEN UND EMPFEHLUNGEN	158
4.8	KOMMUNALE GEBÜHREN/ENTWICKLUNGSSTEUERN ZUM AUSGLEICH DER ALS FOLGE SPEZIELLER INVESTITONEN ERLANGTEN VORTEILE	159
4.9	STEUERUNG DURCH PREISE UND RATIONIERUNG	161
5	WOHNUNGSSEKTOR	162
5.1	WOHNUNGSSEKTOR - BEREICH MIT HOHEM FLÄCHEN- UND ENERGIEBEDARF	162
5.2	RESSOURCENSPPARENDE VERÄNDERUNGEN	164
5.2.1	DAS WACHSTUM DER WOHNFLÄCHEN UND SEINE DETERMINANTEN	164
5.2.2	VERHALTENSÄNDERUNGEN MIT DEM ZIEL EINER VERRINGERUNG DES WACHSTUMS DER WOHNFLÄCHEN	165
5.3	FLÄCHENSPPARENDE ENTWICKLUNGEN IM NEUBAU	170
5.3.1	GRUNDLEGENDE PRINZIPIEN	170
5.3.2	ORGANISATIONSFORMEN UND ABLÄUFE, DIE EINE KOMPAKTE, GROSSRÄUMIG VERNETZTE SIEDLUNGSENTWICKLUNG ERMÖGLICHEN	171
5.3.3	VERDICHTETE BAUFORMEN	172
6	VERBESSERTE AUSNUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE IN GEWERBEGEBIETEN UND ENTWICKLUNG VON GEWERBEGEBIETEN BEI SPARSAMEM UMGANG MIT BODEN	175
6.1	ANREIZE UND INTERESSEN, DIE ZU FLÄCHENHORTUNGEN FÜHREN	175
6.2	MASSNAHMEN ZUR MOBILISIERUNG VON GEWERBEGRUNDSTÜCKEN AUS DEM BESTAND	175
6.3	NEUENTWICKLUNGEN VON GEWERBEGEBIETEN	177

INHALT

7	STRATEGIEN ZUR VERRINGERUNG DES FLÄCHENBEDARFS FÜR DEN VERKEHR IN STADTREGIONEN	179
7.1	DIE ENTWICKLUNG UND NUTZUNG SOWOHL DER VERKEHRSMANAGEMENT-ORGANISATIONEN WIE DIE VON SIEDLUNGSFLÄCHEN MÜSSEN IN EINEM INTEGRIERTEN SYSTEM GESTEUERT WERDEN	179
7.2	ZUR SITUATION	179
7.3	LANGFRISTTENDENZ	180
7.4	SYSTEMSTEUERUNG NOTWENDIG	182
7.4.1	VERKEHRSVERMINDERNDE SIEDLUNGSENTWICKLUNG	182
7.4.2	VERKEHRSVERMINDERNDE NUTZUNG	183
7.4.3	ORDNUNGSPOLITISCHE ANSÄTZE	183
7.4.4	TECHNOLOGISCHE NEUERUNGEN	184
7.5	STRATEGIEN DER VERKEHRSMINDERUNG DURCH EFFIZIENTERE NUTZUNG DER TRANSPORTSYSTEME	185
7.5.1	STRATEGIE A: »ERHÖHUNG DER AUFNAHME- FÄHIGKEIT DES STRASSENNETZES FÜR WEITEREN INDIVIDUAL- VERKEHR«	185
7.5.2	STRATEGIE B: »WENIGER VERKEHR BEI GLEICHER MOBILITÄT«	186
7.6	VERKEHRSMINDERUNG DURCH BESSERE LOGISTIK	188
7.7	AUFBAU VON VERKEHRSMANAGEMENT-ORGANISATIONEN ...	189
7.8	VERKEHRSMANAGEMENTPREISE	190
7.9	SPEZIELLE FRAGESTELLUNGEN	191
7.10	VOM ÖPNV ZUM ÖFFENTLICHEN INDIVIDUALVERKEHR	192
7.11	ABBAU ALLER MOBILITÄTSSUBVENTIONEN	193
7.12	FOLGERUNGEN UND EMPFEHLUNGEN FÜR DIE VERKEHRSPOLITIK	193
8	SCHLUSSBEMERKUNG	195
9	KURZFASSUNG	196

.....

VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN

- 1.1 ENTWICKLUNG AUSGEWÄHLTER NUTZUNGSARTEN AN DER
GESAMTFLÄCHE DER BRD 1950-1989
- 1.2 ENTWICKLUNG AUSGEWÄHLTER NUTZUNGSARTEN AN DER
GESAMTFLÄCHE DER BRD 1950-1989 (INDICES)
- 1.3 SIEDLUNGS- UND VERKEHRSFLÄCHENANTEIL AN DER
GESAMTFLÄCHE DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND OHNE
WEST-BERLIN (1989)
- 1.4 UNZERSCHNITTENE VERKEHRSARME RÄUME ÜBER 100 KM²
IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND 1987
- 1.5 ENTKOPPLUNG VON BEVÖLKERUNGS- UND SIEDLUNGS-
FLÄCHENENTWICKLUNG
- 2.1 WOHNFLÄCHENKONSUM IN ABHÄNGIGKEIT VOM EINKOMMEN
- 2.2 WOHNFLÄCHENKONSUM NACH ALTER DES HAUSHALTUNGS-
VORSTANDS
- 2.3 GEWERBEFLÄCHENBEDARF PRO GEWERBEFLÄCHENBEAN-
SPRUCHENDEM
PROFIL DURCH SÜDHESSEN
- 2.4 VERKEHRSPROGNOSEN UND VERKEHRSENTWICKLUNG
- 2.5 ÖFFENTLICHE STRASSEN IN DER BUNDESREPUBLIK
DEUTSCHLAND (ALTE LÄNDER)
ENTWICKLUNG VON LÄNGE UND BEFESTIGTER FLÄCHE
(INDICES)
- 3.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG (1980-1989) UND ENTWICK-
LUNG DER GEBÄUDE- UND FREIFLÄCHEN (1985-1989) IM
REGIONALEN VERGLEICH
- 3.2 ZUSAMMENHANG VON SUBURBANISIERUNG UND VERKEHRS-
WACHSTUM
- 3.3 SIEDLUNGSDICHTE UND VERKEHRSAUFWAND DES MOTORI-
SIERTEN INDIVIDUALVERKEHRS (MIV) IN GROSSEN VER-
DICHUNGSRÄUMEN
- 4.1 BEVÖLKERUNGSPROGNOSEN UND REALE BEVÖLKERUNGSENT-
WICKLUNG
- 4.2 ZU- UND FORTZÜGE ÜBER DIE GRENZEN DER BUNDESREPU-
BLIK
- 4.3 ZIELREGIONEN VON AUSSENWANDERUNGEN ZWISCHEN 1980
UND 1988
- 4.4 GRUNDBAUSTEINE FÜR DIE BESCHREIBUNG UND ERKLÄ-
RUNG VON WANDERUNGEN (MIGRANTENPERSPEKTIVE)

INHALT

- 4.5 LÄNGSSCHNITTUNTERSUCHUNG DES ZENTRALEN AUSLÄNDERREGISTERS IN DER SCHWEIZ (1981/1989)
- 4.6 MOBILITÄT ZWISCHEN DEN BRANCHEN BEI DAUERAUFENTHALTERN IN DER SCHWEIZ
- 4.7 PROBLEME EINER GESELLSCHAFT MIT ALTERUNGSPHÄNOMENEN
- 5.1 ENERGIEBEDARFSPROGNOSEN UND REALE ENTWICKLUNG DES ENERGIEVERBRAUCHS IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND
- 5.2 ABIOTISCHE STRUKTUR UND BELASTUNG DES ÖKOSYSTEMS BRÜSSEL (RELATIVE INTENSITÄTSWERTE)
- 2.6 WIRKUNGEN VON BAULANDAUSWEISUNG
- 2.7 WIRKUNGEN VON BAULANDVERKNAPPUNG

VERZEICHNIS DER TABELLEN

- 1.1 FLÄCHENNUTZUNG IN GROSSTÄDTEN MIT ÜBER 500.000 EINWOHNERN (ANTEILE IN % DER KOMMUNALEN FLÄCHE, 1989)
- 1.2 FLÄCHENNUTZUNG IN HAMBURG (1986-1989)
- 1.3 FLÄCHENBILANZ DER UNZERSCHNITTENEN VERKEHRSARMEN RÄUME IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND 1977 UND 1987
- 1.4 ENTWICKLUNG DER INANSPRUCHNAHME VON FLÄCHEN FÜR SIEDLUNG UND VERKEHR IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND 1950-1989
- 1.5 ENTWICKLUNG DER SIEDLUNGS- UND VERKEHRSFLÄCHE IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND 1981-1989
- 2.1 WOHNFLÄCHE IN DER BUNDESREPUBLIK PRO KOPF IN M² (1950-1987)
- 2.2 WOHNFLÄCHE IN ABHÄNGIGKEIT VON DER HAUSHALTSSTRUKTUR AM BEISPIEL DÜSSELDORF
- 2.3 DURCHSCHNITTLICHE FLÄCHENBEDARFE JE BESCHÄFTIGTEN IN INDUSTRIE UND HANDWERK
- 2.4 KENNZIFFERN ZUR ENTWICKLUNG DES MOTORISIERTEN VERKEHRS IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND (1950-1990)
- 2.5 STRASSENLÄNGEN IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND (ALTE LÄNDER 1951-1991) ANGABEN IM KM

INHALT

.....

- 3.1 ENTWICKLUNG VON STADT-UMLAND-VERFLECHTUNGEN IN DEN REGIONEN HAMBURG UND MÜNCHEN (1950-1987)
- 3.2 ENTWICKLUNG DER SIEDLUNGS- UND VERKEHRSFLÄCHEN 1981-1989, DIFFERENZIERT NACH SIEDLUNGSSTRUKTURELLEN GEBIETSTYPEN
- 4.1 BEVÖLKERUNGSPROGNOSEN FÜR DIE BUNDESREPUBLIK IM VERGLEICH (VOR DDR-BEITRITT)
- 4.2 ZUZÜGE ÜBER DIE GRENZEN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND (A.L.) 1980-1989
- 4.3 SCHÄTZUNG DES WANDERUNGSGEWINNS IN DEN ALTEN LÄNDERN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND (1991-2010)
- 4.4 ALTERSSTRUKTURVERÄNDERUNGEN IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND 1990-2020 (PROGNOSE AUS DEN 80ER JAHREN)
- 4.5 VERGLEICH DER ALTERSSTRUKTUR VON AUSSENWANDERUNG MIT DER ANSÄSSIGEN BEVÖLKERUNG IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND (A.L.) 1988