

Gliederung

Vorwort	1
1 Einführung	3
1.1 Stand der Forschung.....	4
1.2 Untersuchungsansatz.....	8
1.3 Aufbau der Arbeit.....	9
2 Wohnsiedlungsentwicklung	11
2.1 Flächenentwicklung.....	11
2.2 Räumliche Verlagerung der Wohnstandorte.....	17
2.3 Wohnsiedlungsentwicklung in den Regionen Düsseldorf und Stuttgart.....	25
2.4 Künftige Entwicklungsmuster.....	31
3 Ideengeschichte	37
3.1 Beurteilung der Flächeninanspruchnahme in den sechziger bis neunziger Jahren.....	37
3.2 Konzepte der neunziger Jahre.....	41
3.3 Siedlungsstrukturelle Leitbilder der sechziger bis neunziger Jahre.....	45
3.4 Siedlungsstrukturelle Leitbilder der neunziger Jahre.....	47
3.5 Fazit.....	56
4 Ziele und Instrumente der Raumplanung	59
4.1 Implementationspfade räumlicher Politik.....	59
4.2 Inhalte und Instrumente der Raumordnung.....	61
4.3 Fazit.....	72
5 Fallstudien zur Steuerung der Wohnsiedlungsentwicklung	75
5.1 Methodik.....	77
5.2 Regionalplanung in den Regionen Düsseldorf und Stuttgart.....	82
5.3 Förderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Nordrhein-Westfalen.....	124
5.4 Steuerungsarten im Vergleich: Wohnungsbauförderung und Regionalplanung.....	128
5.5 Ergebnisse aus den Fallstudien.....	130
6 Folgerungen für die Implementation räumlicher Steuerung	141
6.1 Bodenmarkt und Implementation räumlicher Steuerung.....	141
6.2 Instrumente zur Bodenmarktregulierung.....	146
6.3 Kommunale Siedlungspolitik im Verhältnis zu Zielen der Regionalplanung.....	151
6.4 Steuerung der Wohnsiedlungsentwicklung – Bilanz.....	158
7 Schlussfolgerungen und Empfehlungen	161
7.1 Gründe und Ziele einer ressourcenschonenden Wohnsiedlungsentwicklung.....	163
7.2 Kostendämpfende Wohnungsbauförderung und Besteuerung.....	165

7.3 Optimierung der Regionalplanung.....	166
7.4 Ausblick und weiterer Forschungsbedarf.....	178
Zusammenfassung.....	183
Literaturverzeichnis.....	185
Anhang.....	i

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	VII
Tabellenverzeichnis	VIII
Abkürzungsverzeichnis	IX
Vorwort	1
1 Einführung	3
1.1 Stand der Forschung.....	4
1.2 Untersuchungsansatz.....	8
1.3 Aufbau der Arbeit.....	9
2 Wohnsiedlungsentwicklung	11
2.1 Flächenentwicklung.....	11
2.1.1 Empirische Befunde.....	12
2.1.2 Prognose bis 2015/2050.....	14
2.1.3 Ursachen.....	16
2.2 Räumliche Verlagerung der Wohnstandorte.....	17
2.2.1 Empirische Befunde.....	18
2.2.2 Ursachen.....	19
2.2.2.1 Suburbanisierung im Zusammenhang mit hohen Immobilienpreisen.....	21
2.2.2.2 Ergebnisse aus Wanderungsmotivstudien.....	23
2.3 Wohnsiedlungsentwicklung in den Regionen Düsseldorf und Stuttgart.....	25
2.3.1 Wohnsiedlungsentwicklung in den Städten und Gemeinden des Regierungsbezirks Düsseldorf.....	27
2.3.2 Wohnsiedlungsentwicklung in den Städten und Gemeinden der Region Stuttgart.....	29
2.4 Künftige Entwicklungsmuster.....	31
2.4.1 Modelle regionaler Entwicklungspfade.....	32
2.4.2 Siedlungsstrukturelle Entwicklungen.....	34
3 Ideengeschichte	37
3.1 Beurteilung der Flächeninanspruchnahme in den sechziger bis neunziger Jahren.....	37
3.2 Konzepte der neunziger Jahre.....	41
3.2.1 Argumente für und gegen restriktive Freiraumschutzziele.....	41
3.2.2 Strategien.....	44
3.3 Siedlungsstrukturelle Leitbilder der sechziger bis neunziger Jahre.....	45
3.4 Siedlungsstrukturelle Leitbilder der neunziger Jahre.....	47

3.4.1 Kompakt, urban, grün.....	47
3.4.2 Argumente gegen Dezentrale Konzentration.....	50
3.4.3 Argumente für Dezentrale Konzentration.....	53
3.5 Fazit.....	56
4 Ziele und Instrumente der Raumplanung.....	59
4.1 Implementationspfade räumlicher Politik.....	59
4.2 Inhalte und Instrumente der Raumordnung.....	61
4.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	62
4.2.2 Instrumente der Regionalplanung.....	68
4.2.3 Organisation der Regionalplanung am Beispiel des Regierungsbezirks Düsseldorf und der Region Stuttgart.....	69
4.3 Aufgaben und Instrumente der Bauleitplanung.....	70
4.4 Fazit.....	72
5 Fallstudien zur Steuerung der Wohnsiedlungsentwicklung.....	75
5.1 Methodik.....	77
5.1.1 Akteurszentrierter Ansatz, qualitative Interviews.....	77
5.1.1.1 Interviews zur Rezeption raumordnerischer Zielsetzungen.....	79
5.1.1.2 Interviews zur Rezeption der Kriterien zur Wohnungsbauförderung.....	80
5.1.2 Interview- und Dokumentenauswertung.....	80
5.1.3 Aufbau des Kapitels.....	82
5.2 Regionalplanung in den Regionen Düsseldorf und Stuttgart.....	82
5.2.1 Exegese raumstruktureller Zielsetzungen und Instrumente.....	83
5.2.1.1 Regionalplan Mittlerer Neckar und Regionalplan Stuttgart.....	84
5.2.1.2 Gebietsentwicklungsplan Düsseldorf 1986 und 1999.....	85
5.2.1.3 Methodische Instrumente: Planungsgrundlagen.....	86
5.2.2 Teilräume mit Beschränkung der Siedlungsentwicklung.....	89
5.2.2.1 Gebietsentwicklungsplan Düsseldorf: Ortsteile mit einer Bevölkerung unter 2 000 Personen.....	89
5.2.2.2 Regionalplan Stuttgart: Eigenentwicklungsgemeinden.....	90
5.2.2.3 Rezeption.....	91
5.2.3 Konzentration der Entwicklung auf Siedlungsachsen und regional bedeutsame Standorte.....	93
5.2.3.1 Regional bedeutsame Standorte im Gebietsentwicklungsplan Düsseldorf.....	94
5.2.3.2 Entwicklungsachsen und regional bedeutsame Standorte im Regionalplan Stuttgart.....	95
5.2.3.3 Rezeption.....	97

5.2.4 Umfang der für die weitere Wohnsiedlungsentwicklung zur Verfügung stehenden Flächen.....	100
5.2.4.1 Gebietsentwicklungsplan Düsseldorf: Fortschreibung der Wohnbaufertigstellungen.....	101
5.2.4.2 Regionalplan Stuttgart: Prognosen als Grundlage.....	102
5.2.4.3 Rezeption.....	103
5.2.5 Prozesssteuernde Instrumente.....	108
5.2.5.1 Prozesssteuernde Instrumente des Gebietsentwicklungsplans Düsseldorf.....	108
5.2.5.2 Prozesssteuernde Instrumente des Regionalplans Stuttgart.....	110
5.2.5.3 Rezeption.....	110
5.2.6 Plansicherungsinstrumente und deren Rezeption.....	114
5.2.7 Zwischenfazit.....	117
5.3 Förderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Nordrhein-Westfalen....	124
5.3.1 Förderkriterien.....	125
5.3.2 Rezeption.....	126
5.3.3 Zwischenfazit.....	127
5.4 Steuerungsarten im Vergleich: Wohnungsbauförderung und Regionalplanung.....	128
5.5 Ergebnisse aus den Fallstudien.....	130
5.5.1 Grenzen.....	130
5.5.2 Was macht Regionalplanung?.....	132
5.5.3 Regionaler Flächennutzungsplan und regionalisierte Wohnungsbauförderung..	134
5.5.4 Implementationsdefizit der Regionalplanung und der Wohnungsbauförderung?.....	136
6 Folgerungen für die Implementation räumlicher Steuerung.....	141
6.1 Bodenmarkt und Implementation räumlicher Steuerung.....	141
6.1.1 Bodenmarkt und Bauland-Paradoxon.....	142
6.1.2 Angebotsausweitung als Lösung?.....	144
6.2 Instrumente zur Bodenmarktregulierung.....	146
6.2.1 Regulierung des Bodenmarktes.....	146
6.2.2 Verhandlungssysteme.....	149
6.3 Kommunale Siedlungspolitik im Verhältnis zu Zielen der Regionalplanung.....	151
6.3.1 Lenkung über Zuweisungen.....	154
6.3.2 Wohnungsbauförderung.....	156
6.4 Steuerung der Wohnsiedlungsentwicklung – Bilanz.....	158

7 Schlussfolgerungen und Empfehlungen	161
7.1 Gründe und Ziele einer ressourcenschonenden Wohnsiedlungsentwicklung.....	163
7.2 Kostendämpfende Wohnungsbauförderung und Besteuerung.....	165
7.3 Optimierung der Regionalplanung.....	166
7.3.1 Methodische Instrumente.....	167
7.3.2 Entwurf eines Modells für handlungsleitende Regeln.....	169
7.3.3 Mitbestimmung bei Fördermaßnahmen.....	171
7.3.4 Regional bedeutsame Standorte für den Eigenheimbau.....	173
7.3.5 Weitere Beispiele für handlungsleitende Regeln.....	176
7.4 Ausblick und weiterer Forschungsbedarf.....	178
Zusammenfassung	183
Literaturverzeichnis	185
I Monographien und Zeitschriftenaufsätze.....	185
II Pläne, graue Literatur und Internetquellen.....	192
Anhang	i
I Erläuterungen zur Bearbeitung der Rohdaten (zu Kap. 2.3).....	i
II Zentrale-Orte-Gliederungen in den Untersuchungsregionen.....	ii
III Karte „Landesplanerische Zonen“.....	iii

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der Wohnfläche pro Person von 1950 bis 1998.....	12
Abbildung 2: Abkoppelung der Siedlungsentwicklung.....	13
Abbildung 3: Haushaltsvorausschätzung bis 2015.....	14
Abbildung 4: Siedlungsflächenentwicklung pro Person nach Kreistypen in Agglomerationsräumen von 1989-1997.....	18
Abbildung 5: Inanspruchnahme von Grundstücksfläche je Quadratmeter Wohnfläche.....	19
Abbildung 6: Relative Entwicklung der Bevölkerung und Wohnsiedlungsfläche im Regierungsbezirk Düsseldorf 1989-1998.....	28
Abbildung 7: Relative Entwicklung der Bevölkerung und Wohnsiedlungsfläche in der Region Stuttgart 1989-1998.....	29
Abbildung 8: Wohnsiedlungsfläche pro Person in den Untersuchungsregionen.....	30
Abbildung 9: Extrapolation der Wohnflächenentwicklung bis 2045.....	31
Abbildung 10: Entwicklungspfad einer Wachstumsregion.....	33
Abbildung 11: Entwicklungspfad einer Schrumpfsregion.....	33
Abbildung 12: Implementationspfade räumlicher Politik.....	59