



AG 4



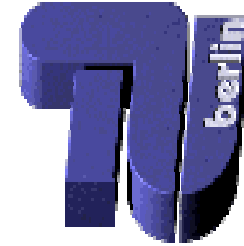
# Flächennutzungsstrategien

Referent:

*Gerd Schmidt-Eichstaedt, Berlin*



Wie funktioniert  
Flächennutzungsmanagement?



**Flächennutzungsmanagement  
funktioniert nur durch Kombination  
von privatem Real Estate Management  
und öffentlicher Planung  
=  
Private Public Partnership**

# Real Estate Management

- reagiert auf private und öffentliche Nachfrage,
- formuliert Qualitätsstandards für die Landnutzung, um die Nachfrage befriedigen zu können,
- folgt öffentlich gesetzten Regeln, wo diese durchgesetzt werden,
- funktioniert informell, wo öffentliche Regeln nicht durchgesetzt werden (können).

# Öffentliche Planung

- definiert Bauland
- sichert Freiflächen
- weist Standorte öffentlicher Einrichtungen aus
- ordnet das Siedlungsgefüge  
**sofern sie sich durchsetzen kann.**

# Plandurchsetzung scheitert ...

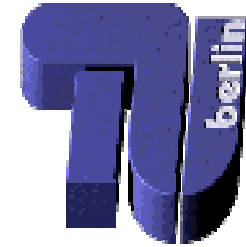
- Wenn es keine Plandurchsetzungsmacht gibt
- Wenn die Plandurchsetzungsmacht nicht eingesetzt wird
- Wenn die Mindestbereitschaft zum Plangehorsam fehlt
- Wenn der Plan inhaltlich mangelhaft ist.

# Die drei Funktionen der öffentlichen Planung

- Eröffnung des geordneten Nachdenkens über die Zukunft mit dem Ziel, einen als mangelhaft empfundenen Zustand zu verbessern
- Organisation eines Verfahrens mit der Chance zum Konsens
- Festlegung von getroffenen Entscheidungen mit dem Anspruch auf Durchsetzung

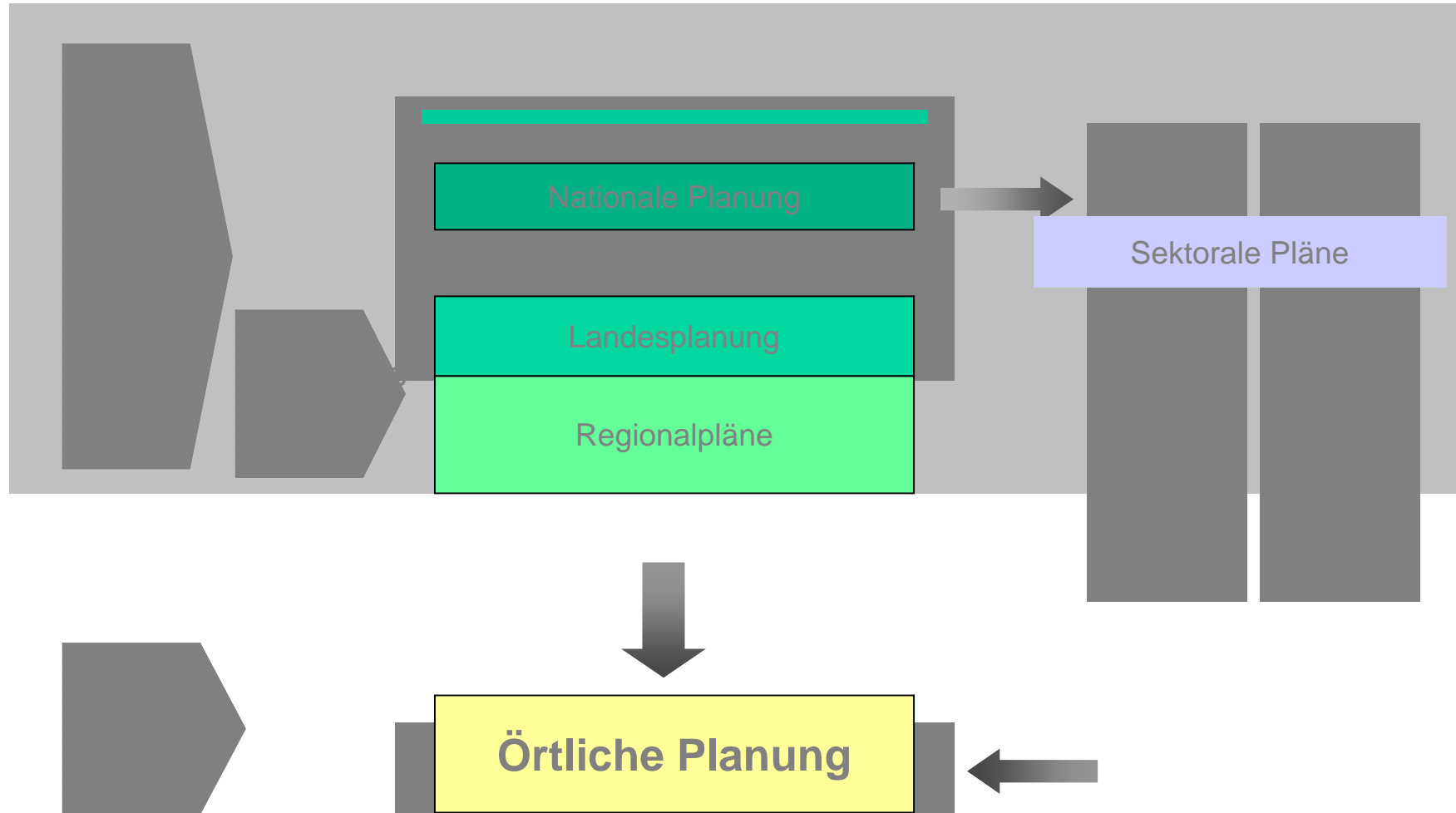


Kann Planung  
erfolgreich sein?



# Evaluation des deutschen Planungssystems

# Räumliche Planung in Deutschland





# Nationale Planung

Der Bund stellt keine integrierte räumliche Planung auf; er beschränkt sich auf Fachplanungen und auf die Verabschiedung von Leitlinien (raumordnungspolitischer Orientierungsrahmen, raumordnungspolitischer Handlungsrahmen)

## *Beispiel Fachplanung*

### **Fernverkehrsinfrastruktur erschließt auch die Fläche**

- Deutschland hat nach Belgien und den Niederlanden das dichteste Fernverkehrsnetz Europas.
- 93 % der Bevölkerung erreichen innerhalb 1 Stunde mit dem Pkw einen IC-Bahnhof.
- Fast jeder Bürger erreicht innerhalb 30 Min. Pkw-Reisezeit einen Autobahnanschluss.

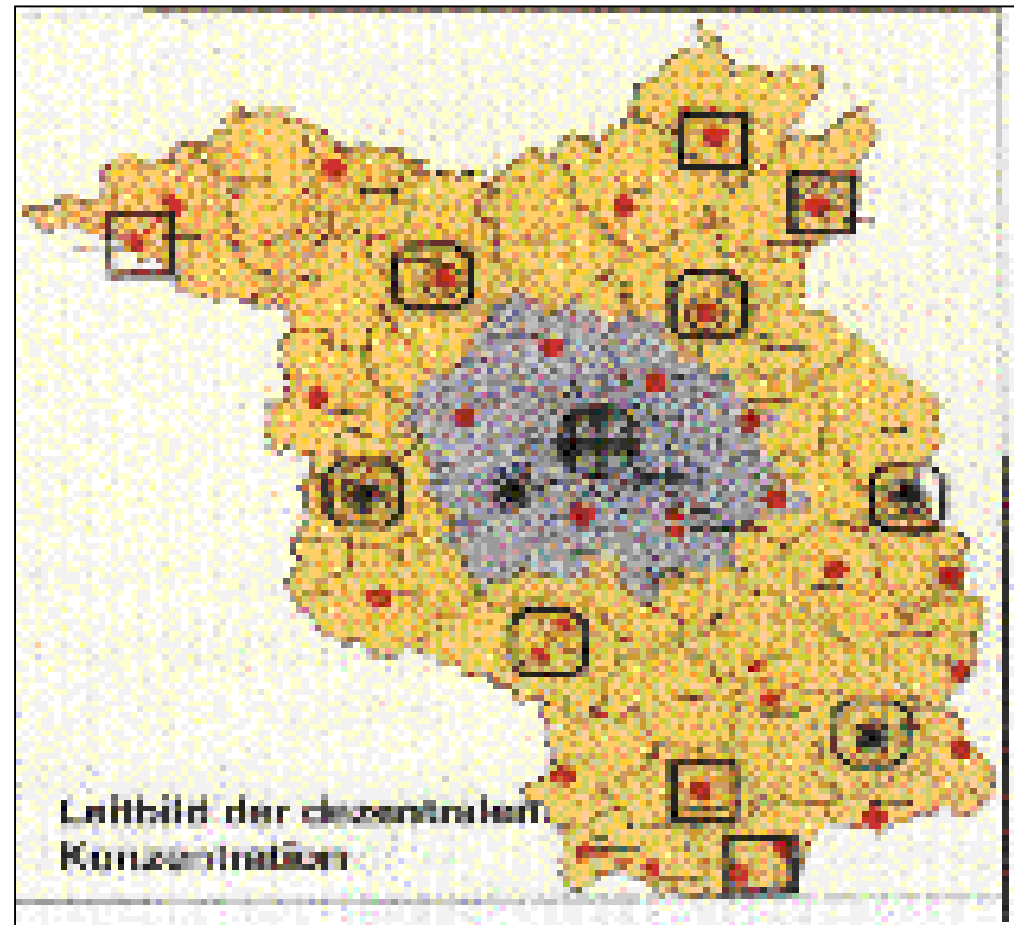
# Regionalplanung

- Regionalplanung enthält Ordnungskonzepte
- Regionalplanung enthält (zusammen mit der Landesplanung) die Ziele der Raumordnung
- Regionalplanung enthält mehr Sperrwirkungen als positive Festlegungen von Flächennutzungen

# Beispiel Berlin

*Der Stadtstaat Berlin plant gemeinsam mit dem Land Brandenburg. Leitbild ist die*

**„Dezentrale  
Konzentration“**



# Örtliche Planung

Die örtliche Planung funktioniert zweistufig:

Erste Stufe: Der Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet

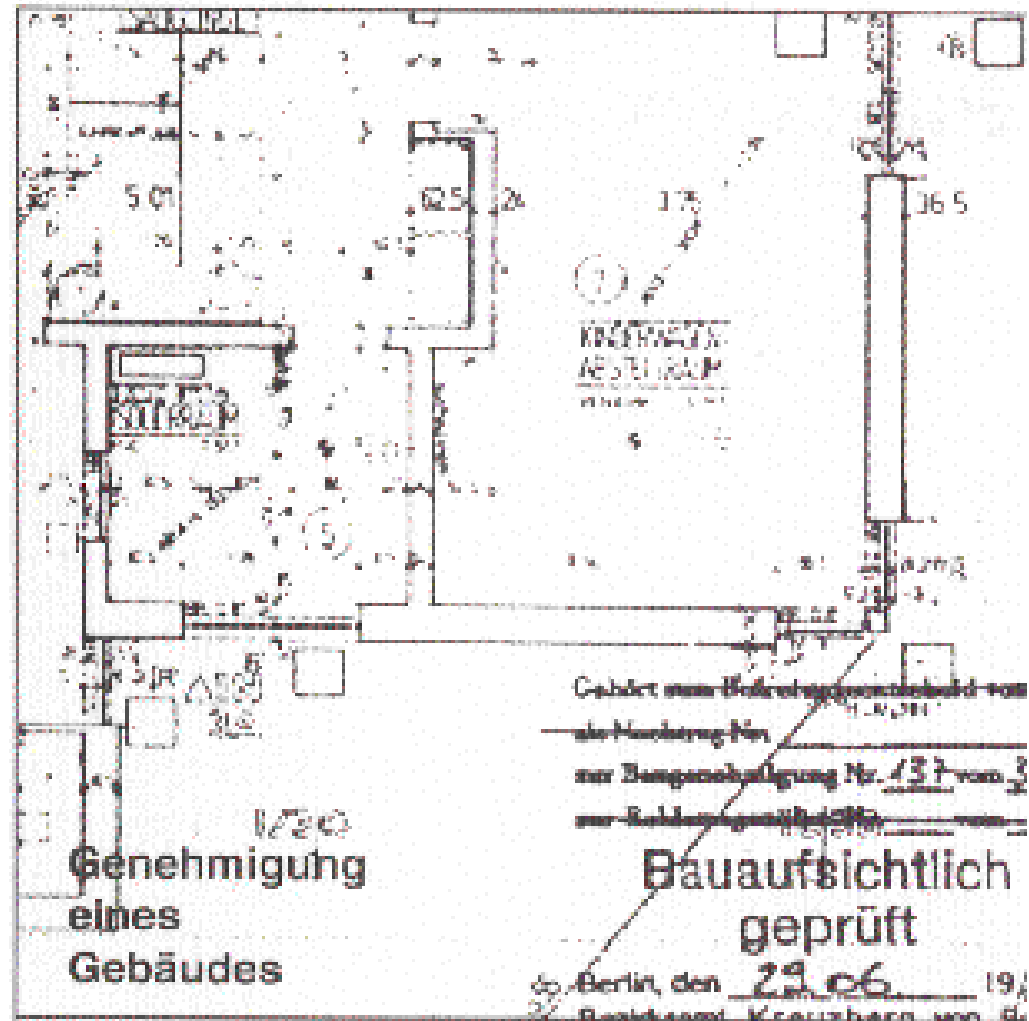
Zweite Stufe: Bebauungspläne für einzelne Quartiere und Vorhaben

# Flächennutzungsplanung

Auszug aus  
dem  
Flächennut-  
zungsplan  
für Berlin

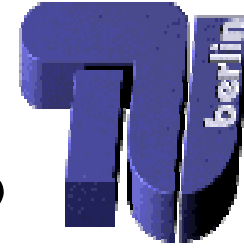
# Der Bebauungsplan

Der  
Bebauungsplan  
enthält  
materiell die  
planungsrecht-  
liche Zulassung  
der darin  
festgesetzten  
Nutzungen und  
Vorhaben





# Was fehlt in Megacities?



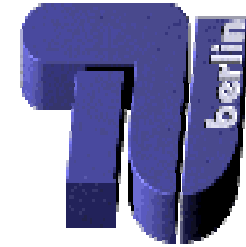
Real Estate Management geschieht  
entweder zu rabiatt  
oder zu informell

**Öffentliche Planung setzt  
allzu wenige  
Rahmenbedingungen**





The End



Danke für's Zuhören !