

Die Zwickmühle zwischen vorausschauender Planung und Planungsschaden

Stichworte zum
„Workshop Stadtumbau „
am 25.03.2010 in Schönebeck
von Jürgen Leindecker
Städte- und Gemeindebund Sachsen-Anhalt

Ausgangslage

- Für die Stadtplanung war 1990 quasi Stunde Null.
- Adaption auf das neue bundesdeutsche Baurecht.
- Der Innenbereich (§ 34 BauGB) war weitgehend von Restitution belastet (Rückgabe vor Entschädigung).
- Das Siechtum vieler Industriebereiche begann erst Mitte 1991, verstärkt 92 bis 95(!).
- Es fehlte an ausreichenden Funktionsflächen, aber auch an (zeitgemäßen) Wohnungen.
- Vor diesem Hintergrund ist zunächst erst einmal alle besserwisserische Häme zu betrachten!

Start ins neue Baurecht

Stillstand musste verhindert werden, aber wie?

- BauGB-Maßnahmen-Gesetz
- Vorhaben- und Erschließungspläne
- Investitionsvorranggesetz
- Planungsbeschleunigungsgesetze für den Verkehrswegebau
- Städtebauliche Verträge in ganz neuen Dimensionen
- Baurechtplanungsrecht bis zu diesem Zeitpunkt ein im Prinzip „wertneutrales Recht“ – plötzlich vertraglich gebunden mit konkreten Zielvorgaben!

Alte Werkzeuge, neue Einsatzgebiete

- (Flächennutzungsplanung)
- **Bebauungsplanung als Angebotsplanung**
- Ca. 1500 Gemeinden starteten in den Standort-Wettbewerb
- Raumordnung/Landesplanung versuchte nachzuziehen: „Vorschaltgesetz“
- Akteure: Berater, Ingenieurbüros, Baufirmen, Architekten, Wissenschaftler
- Kommunal- und Landespolitiker zu einem großen Teil „neu“ in politischer Verantwortung
- Wirtschaftlicher Druck wächst mit der Zunahme des Transformationsprozesse 1991 bis 1995

Folgen:

- Saalepark, Elbepark,
- Eine Vielzahl von Baugebieten (Gewerbe-, Industrie-, Wohngebiete) (1500 Gemeinden!)
- Investitionen in „beleuchtete Wiesen“
- Nicht überall Fehlentwicklung aber zum Teil, wo Infrastruktur (Straße) fehlte oder der Standort einfach falsch war!
- **Tatsache ist aber:**
Es sind nicht nur planerisch Baurechte geschaffen worden!
Auch wirtschaftlich sind Tatsachen geschaffen worden!

Rücknahme von Baurecht

- Dort, wo nur „geplant“ wurde ist die Zeitfiktion (7 Jahre) des BauGB kein Problem.
- Dort, wo investiert wurde sehr wohl!
- Erschließungsanlagen (Straßen, Kanäle, Leitungswege) unausgelastet, ungenutzt ...
- Delta in der Refinanzierung!
- Private und Gemeinden sind betroffen!
- Haushaltstechnisch „Buchwerte“ (Doppik)
- Fördermittel: „Zweckbindung geht über das Baurecht hinaus!“
- Vertragliche Zusagen (Städtebauliche Verträge) binden Investor aber auch Gemeinden!

Rücksicht auf Kommunalpolitik!

- **Politik ist die Kunst des Machbaren!**
- Auch Landespolitik umschifft Probleme.
- Kommunalpolitik seit 1992 in einem ständigen Veränderungsprozess: Gebietsreform
- Der Amtsvorgänger wird zum allgemeinen Dämon!
- Probleme des Zusammenwirkens von Rat und Verwaltung!
- Freiwillige Zusammenschlüsse ohne Finanzmittel bei gleichzeitiger Rücknahme von Baurechten?
- Benachteiligung von Ortsteilen!

Lösungsansätze

1. **Bestandsanalyse**
Was ist wo vorhanden – Erschließungsanlagen, Verträge, ...
2. Rücknahme von Baurechten dort,
wo nicht investiert worden ist!
3. **Liegenlassen!**
Spekulationsobjekte, Gebiete mit Investitionen oder vertraglichen Bindungen!
4. Fehler sind meist auch Fehler der Landes- und Regionalplanung! Deshalb:
Gemeinsam nach Lösungen suchen!

DANKE!