

Stefan Greiving, Hans-Peter Neumeyer und Christina Sondermann

Ein revolvierendes Gewerbeflächensystem in interkommunaler Zusammenarbeit als Weg zu einem haushälterischen Umgang mit gewerblich-industriellen Flächenressourcen

Aufgezeigt am Beispiel des Märkischen Kreises

A Revolving System for Commercial Sites. Intermunicipal Co-operation as an Approach to a Budget-based Strategy for Dealing with Commercial/Industrial Land Resources

An Example from the Märkischer Kreis.

Kurzfassung

Der vorliegende Beitrag widmet sich der Frage, inwieweit interkommunale Zusammenarbeit bei Flächenerwerb, planerischer Ausweisung und Vermarktung von gewerblichen Flächen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs beitragen kann. Die Grundlage dafür bietet eine Status-quo-Analyse der gemeindlichen Gewerbeflächenpolitik bzw. -ausweisung im Beispielraum Märkischer Kreis. Im Ergebnis konnten erhebliche Ineffizienzen bei Ausweisung und Ausnutzung der Flächen ermittelt werden. Diese Ergebnisse können als weitgehend repräsentativ für vergleichbar strukturierte Räume gelten. Auf dieser argumentativen Grundlage wird ein Instrument entwickelt, das einen gemeinsam bewirtschafteten Flächenpool zum Gegenstand hat, in den Flächen „eingebucht“ bzw. planerisch gewidmet und erschlossen werden. Dies beinhaltet auch Brachflächen. Ziel ist eine möglichst geringe Umwidmung von Freiraum zu Gewerbefläche sowie der Zugriff auf interkommunal standörtlich bestmöglich geeignete Flächen und deren effiziente Ausnutzung.

Abstract

This article discusses the question of the possible contribution towards the reduction of land consumption which might be achieved through intermunicipal co-operation in the acquisition, designation (for planning purposes) and in the marketing of commercial sites. By way of an example, the authors take as the basis for their study a status quo analysis of local-authority policy on commercial sites and land-use designation in the Märkischer Kreis. In their findings they are able to identify considerable inefficiencies in both the designation and the utilisation of sites. These findings can be seen as largely representative of other regions exhibiting similar structures. On this argumentational basis, the authors develop an instrument based upon a jointly-managed land pool; here sites are “booked in”, earmarked for planning purposes, and serviced for subsequent development. This pool also includes brown fields. The aim is to minimise the amount of open space being redesignated for commercial use, and to enable access to the most suitable locations at an intermunicipal level, which can then be put to efficient utilisation.

1 Problemstellung

Vor dem Hintergrund der Leitvorstellung der nachhaltigen Raumentwicklung in § 1 ROG sind seit längerem vielfältige Ansätze zur Minimierung des Flächenverbrauchs im Gespräch. Im Mittelpunkt der Diskussion steht dabei vornehmlich der Aspekt des Wohnungsbaus und weniger die Gewerbeflächenentwicklung.¹ Dieser Frage widmet sich der vorliegende Beitrag, wobei besonders auf die Rolle der interkommunalen Kooperation abgestellt wird.

Gegenwärtig ist die Flächenentwicklung noch weit von einem haushälterischen Umgang mit Flächenressourcen entfernt, wie sie die Flächenhaushaltspolitik fordert. Trotz eines leichten, vornehmlich konjunkturbedingten Rückgangs bei der Inanspruchnahme von Freiflächen, bewegt sich der Flächenverbrauch mit 117 ha/Tag (2002) weiter auf hohem Niveau.² Auffällig ist dabei gerade der anhaltende Zuwachs an Nichtwohnbauflächen außerhalb zentraler Lagen, an den Rändern der Agglomerationsräume und Siedlungskorridore – was deutlich darauf hinweist, dass neue Gewerbe- und Industriegebiete primär im Freiraum entstehen und der suburbane Raum besonders betroffen ist.

Innerhalb der durch die Wirtschaft ausgelösten Flächenansprüche sind folgende Entwicklungen zu beobachten: Im Bereich des produzierenden Gewerbes führen veränderte Produktionstechniken, Vertriebskonzepte und Organisationsformen zu einem erhöhten Flächenbedarf. Gerade bei Verlagerungen und Erweiterungen von Gewerbebetrieben – die mit den bedeutungsmäßig geringeren Neuansiedlungen die Komponenten des Gewerbeflächenbedarfs bilden – kommt es erfahrungsgemäß zu sprunghaften Steigerungen der Betriebsfläche, um Flächenreserven für künftige Entwicklungen zu sichern. Ungünstige Standortbedingungen in überkommenen, beengten innerstädtischen Gewerbegebieten, Flächenknappheit und Umweltkonflikte in Gemengelage sowie Engpässe der Verkehrserschließung veranlassen die Betriebe, Kapazitätserweiterungen und Verlagerungen vorzunehmen.

Der Strukturwandel im Handel und konsumnahen Dienstleistungssektor zieht weitere Flächenausweitung nach sich. Speziell die großen Einkaufszentren auf der „Grünen Wiese“ mit ihrer extensiven Grundstücksausnutzung bzw. niedrigen Baumassendichte tragen erheblich zum Siedlungsflächenwachstum bei. Großflächige Gewerbe- und Sondergebiete mit Handels- und Freizeiteinrichtungen entstehen zumeist in vielfach isolierter Stadtrandlage.

Die Existenz derartig konflikträchtiger Nutzungsansprüche an den Raum wird im Raumordnungsgesetz wie Baugesetzbuch eingeräumt: Wirtschaftliches Wachstum, Nutzung regionalwirtschaftlicher Potenziale, Sicherung und Erhaltung wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit, flächenintensives Wohnen und Leben einerseits, gehören ebenso zu den darin verankerten Leitvorstellungen und Grundsätzen der Raumordnung wie Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen für Natur und Landschaft, die Sicherung von Freiraum sowie der Abbau bestehender Umweltbelastungen andererseits.

Aufgabe von Raumordnung und Bauleitplanung ist es, diese unterschiedlichen Belange durch Planung und Abwägung auszugleichen. Ein dem Nachhaltigkeitsprinzip verpflichteter haushälterischer Umgang mit Flächen bedeutet hier

- die Wiedernutzung von Gewerbe- und Industriebrachen, bzw. die Anwendung von Strategien der Bestandspflege zur Vermeidung von Betriebsverlagerungen und damit des Brachfallens gewerblicher Flächen,
- die deutliche Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke hin zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung,
- die Optimierung der Flächennutzung, d. h. effiziente Flächenausnutzung durch verdichtetes qualitativvolles Bauen und Nutzungsmischung sowie
- den Ausgleich der mit weiterem Siedlungswachstum verbundenen Belastungen, d. h. einen quantitativen und qualitativen Ausgleich für Freiflächenverluste.

Ein wirklicher Anreiz zum sparsamen Umgang mit gewerblich nutzbaren Flächen besteht zumindest in denjenigen Kommunen in der Regel nicht, die gegenwärtig (noch) über ausreichende Flächenpotenziale verfügen. Vielmehr sind die Kommunen im Wettbewerb um die Standortgunst darum bemüht, alle etwaigen Flächenansprüche innerhalb der eigenen Grenzen zu bedienen, und erwerben dabei häufig Flächen auf der „Grünen Wiese“ zur Bodenbevorratung, deren Ausdehnung den absehbaren Bedarf weit übertrifft. Dennoch entsprechen häufig die angebotenen bzw. verfügbaren Flächen nicht den Wünschen der Nachfrager, sodass Angebot und Nachfrage nicht einfach gegeneinander aufgerechnet werden können. Gleichzeitig verfügen andere Kommunen in topographisch schwieriger Situation über keinerlei Flächenreserven für gewerblich-industrielle Nutzungen.

Diese Ausgangslage war ursächlich für das in diesem Beitrag beschriebene Projekt. Bemerkenswert ist dabei, dass der haushälterische Umgang mit Gewerbeflächen auch zur Gewährleistung einer weiteren wirtschaftlichen Entwicklungsperspektive für erforderlich

erachtet wird. Damit erklärt sich die Zusammenarbeit der IHK Hagen und den Naturschutzverbänden im Märkischen Kreis als gemeinsame Auftraggeber, die den bisherigen Umgang der Gemeinden mit ihren Flächenressourcen kritisch betrachten.

2 Der Untersuchungsraum Märkischer Kreis

Der Märkische Kreis, südöstlich an das Ruhrgebiet angrenzend, verfügt über rund 457 000 Einwohner (2000) und eine Gesamtfläche von rund 1 059 km², die sich auf 15 Städte und Gemeinden verteilen.³ Der Kreis ist landesplanerisch zum größten Teil den „Gebieten mit überwiegend ländlicher Raumstruktur“ zugeordnet. Trotz des hohen Waldanteils von 49,4 % (zum Vergleich: Waldflächenanteil NRW 24,8 %) und einer in weiten Teilen des Kreises hohen Reliefenergie, ist die Bevölkerungsdichte von 432 Einwohnern/km² für eine überwiegend ländlich strukturierte Region vergleichsweise hoch (Nachbarkreise Hochsauerlandkreis 144 EW/km², Soest 231 EW/km²). Im Jahr 2000 arbeiteten 156 486 Beschäftigte im Märkischen Kreis, wovon 59,7 % aller Beschäftigten im sekundären Sektor tätig waren, was weit über dem NRW-Durchschnitt von 35,3 % liegt.⁴

Der branchenspezifische Flächenbedarf liegt im Durchschnitt bei 210 m²/Beschäftigten.⁵ Weitere Faktoren, die den Gewerbeflächenbedarf mitbestimmen, sind die Zahl der Neuansiedlungen und Verlagerungen von Betrieben. Dabei spielen im Rahmen der Neuinanspruchnahme von Gewerbeflächen Betriebsverlagerungen gegenüber Neugründungen eine weitaus übergeordnete Rolle, wobei diese Verlagerungen im Märkischen Kreis zu über 90% von Betrieben aus der eigenen bzw. unmittelbar benachbarten Gemeinde verursacht werden, wie Unternehmensbefragungen der IHK Hagen gezeigt haben.

Die wesentlichen Erkenntnisse für das Projekt bestehen darin, dass

- durch den hohen Anteil an Betriebsverlagerungen deutlich wird, wie wichtig Bestandspflege bzw. die Wiedernutzung freiwerdender Brachflächen ist,
- Probleme am alten Standort häufig erst durch das Heranrücken von Wohnbebauung entstanden sind,
- die Bereitstellung von Erweiterungsmöglichkeiten bzw. betriebsnahen Alternativstandorten am Ort wichtig für die Wirtschaftsförderung einer Kommune ist.

3 Gewerbeflächenentwicklung in den Gemeinden

Ziel des Projektes war es, über die flächendeckende Erhebung aller Bebauungspläne, die im Zeitraum von 1990 bis 2001 von den Kommunen des Märkischen Kreises zum Zweck der Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieflächen zum Satzungsbeschluss geführt wurden, zunächst einen Überblick über den Ausnutzungsgrad des angebotenen Flächenpotenzials innerhalb der Geltungsbereiche der einzelnen Bebauungspläne zu erhalten.⁶ Auf dieser Grundlage wurden Schlüsse in Bezug auf die Möglichkeiten einer künftig flächenschonenderen Gewerbeflächenpolitik in interkommunaler Kooperation gezogen.

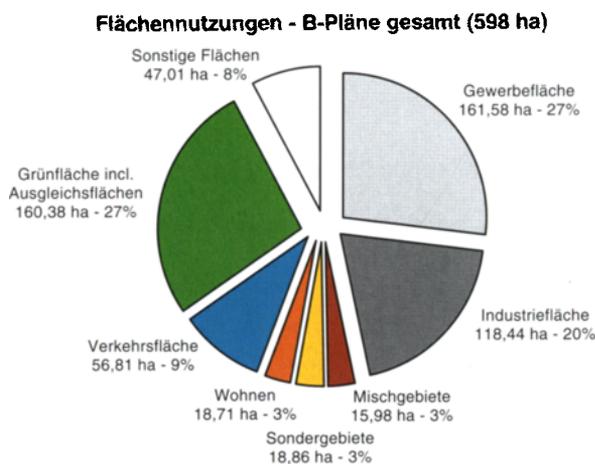
3.1 Überblick

Im Ergebnis wurden im Märkischen Kreis Bebauungspläne mit einem Geltungsbereich von zusammen 597,77 ha aufgestellt, die ganz oder teilweise gewerblich-industrielle Nutzungen zum Inhalt haben. Dies entspricht einem Anteil von 0,57 % der Gesamtfläche des Kreises (1 058,95 km²). Das erscheint auf den ersten Blick wenig zu sein, relativiert sich jedoch, wenn man zum Vergleich den Flächenanteil für Gebäude- und Freiflächen von 10,3 % an der Gesamtfläche des Kreises heranzieht. Dann wird klar, dass sich dieser Flächenanteil selbst unter Abzug des Grün- und Ausgleichsflächenanteils durch gewerbliche Planungen erheblich erhöht hat – nämlich um über 4 %. Im fast gleichen Zeitraum (1990 – 2000) hat sich die Zahl der Beschäftigten im Märkischen Kreis um 5,5 % verringert. Damit ist eindeutig nachgewiesen, dass sich Gewerbeflächenentwicklung und Beschäftigtenentwicklung voneinander abgekoppelt haben.

Im Detail zeigt sich ein sehr heterogenes Bild der Angebotssituation. Verantwortlich dafür sind eine Vielzahl von Faktoren, die von den Gemeinden nur teilweise beeinflusst werden können. Zuvorderst ist hier die teilweise schwierige Topographie im Kreisgebiet zu nennen. So ist es nicht verwunderlich, dass gerade die nördlichen, in relativ ebenem Terrain liegenden Gemeinden über die größten Flächenreserven verfügen, während einige Gemeinden im Lennetal teilweise über sehr kleine Reserven verfügen. Zweifellos beeinflussen die Gemeinden dennoch über ihre Angebotspolitik erheblich das Flächenangebot. So verfügen andere Gemeinden trotz schwieriger Topographie über nennenswerte Flächenreserven – allerdings auf Flächen, die teilweise aufgrund ihrer Hochwassergefährdung und ihrer hohen ökologischen Wertigkeit als höchst problematisch bewertet werden müssen.

Einen Überblick über alle relevanten Größen der Flächennutzung in den Bebauungsplangebieten bietet Abbildung 1. Auffällig ist der erstaunlich geringe Anteil, der letztendlich für gewerblich-industrielle Nutzungen zur Verfügung steht, wobei davon zusätzlich noch die nicht überbaubaren Flächen abgezogen werden müssen (i.d.R. 20 %). Demgegenüber fällt der recht hohe Grünflächenanteil auf.

Abbildung 1
Verteilung der Flächennutzung



Quelle: Eigene Darstellung nach Auswertung der B-Plan-Unterlagen

3.2 Reserveflächen

Die Reserveflächen als die tatsächlich unbebaute und gewerblich-industriell nutzbare Fläche in rechtskräftigen Bebauungsplänen sind zumindest auf den ersten Blick verblüffend groß angesichts der zu Beginn des Projekts aufgestellten Hypothese, es bestünden kaum noch gewerblich-industriell nutzbare Reserven im Märkischen Kreis. Sie betragen zum Zeitpunkt der Erhebung insgesamt 118,60 ha, die sich flächenmäßig praktisch in gleichen Teilen auf gewerbliche (60,88 ha) und industrielle Bauflächen (57,72 ha) aufteilen, auch wenn die Anzahl der im Durchschnitt kleineren Gewerbeflächen überwiegt (26 Bebauungspläne enthalten gewerblich, 15 industriell nutzbare Flächen). Als Reserveflächen werden sämtliche Flächen verstanden, die auf Grundlage der Bebauungsplanfestsetzungen gewerblich-industriell nutzbar sind, jedoch zum Zeitpunkt der Begehung nicht genutzt wurden. Dabei ist anzumerken, dass augenscheinlich ungenutzte (Reserve-)Flächen nicht unbedingt auf dem Markt verfügbar sind, da sie bereits verkauft und entweder als betriebsgebundene Reserve genutzt oder nur noch nicht bebaut sind. Andererseits wurden Restflächen, die er-

kennbar keine eigene Erschließung besitzen bzw. von ihrer Größe nicht bebaubar erscheinen, von vornherein unberücksichtigt gelassen.

Bezogen auf die insgesamt 280,02 ha ausgewiesenen gewerblich-industriellen Bruttobauflächen bedeutet dies, dass 42,35 % der Flächen bisher unbebaut sind. Hinzu kommt eine ungewisse Anzahl an Bebauungsplänen aus der Zeit vor 1990, die unter Umständen immer noch Flächenreserven aufweisen, Brachflächen aus Betriebsaufgaben oder Betriebsverlagerungen sowie Flächen, die in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegen und nach § 34 BauGB bebaubar sind.

Zu den innerhalb der untersuchten Bebauungspläne ermittelten Reserveflächen treten noch die Planungsreserven in den Flächennutzungsplänen, die 1995 417 ha betrug, auch wenn vermutlich zwischen 1995 und 2001 ein Teil davon in Anspruch genommen worden sein dürfte. Daher werden diese Reserven im Folgenden nicht näher betrachtet, zumal es ungewiss ist, ob jede dieser Flächen tatsächlich verfügbar ist (z. B. aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft der Eigentümer).

Unabhängig davon enthält der aktuelle Gebietsentwicklungsplan zusätzlich 221 ha gewerblich-industrielle Bereiche (GIB), die als Flächenreserve in jedem Fall noch verfügbar sind, aber über die Aufstellung von Bebauungsplänen (und teilweise entsprechende Flächennutzungsplandarstellungen) sowie die Herstellung der Erschließung noch baureif gemacht werden müssen.

Ein bloßes gegeneinander Aufrechnen nomineller Flächenreserven einerseits und Bedarfen andererseits ist freilich mit Unzulänglichkeiten behaftet und wird der tatsächlichen Marktsituation nicht gerecht. Entscheidend ist, dass Flächen tatsächlich am Markt verfügbar sind – und zwar an der Stelle und mit den Nutzungsmöglichkeiten, die tatsächlich nachgefragt werden. Ihre räumliche Verteilung und ihre Nutzungsmöglichkeiten müssen also der Nachfrage entsprechen.

3.3 Ausgleichsflächen

Alle Einzelbeispiele, die genauer untersucht werden konnten, zeigen eine eindeutige Tendenz: Sie weisen interne Ausgleichsflächen auf, die gewerblich hätten genutzt werden können. Vier Mal konnte zudem beobachtet werden, dass derartige interne Ausgleichsmaßnahmen nicht umgesetzt bzw. fehlgenutzt werden.

Insgesamt verwundert es außerordentlich, wie die Gemeinden mit ihren wertvollen gewerblich-industriellen Bereichen, die im Gebietsentwicklungsplan Arnberg, Teilabschnitt Hagen, Märkischer Kreis (Regional-

plan) festgelegt worden sind, umgehen. So lässt sich festhalten, dass interne Ausgleichsmaßnahmen häufig nicht umgesetzt werden bzw. als Lager- und Stellplatzflächen der ansässigen Betriebe fehlgenutzt werden. Bedingt durch den Pflegezustand entsprechen sie nicht dem gewünschten Entwicklungsziel und können durch ihre Verinselung keine ökologische Wirkung erzielen. Diese Probleme treten regional unabhängig häufig im Zusammenhang mit internen Ausgleichsflächen auf und sind dadurch bedingt, dass es keine ausreichende Vollzugskontrolle für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Fachbehörden gibt und darüber hinaus offensichtlich auch keine dauerhafte Kontrolle bezüglich der Erhaltung der Flächen, keine Integration der Ausgleichsflächen innerhalb der Gewerbegebiete in ein gesamtstädtisches Freiraumkonzept und keine langfristigen Pflege- und Entwicklungskonzepte für die Ausgleichsflächen.

3.4 Bebauungsplanbeispiel

Im Folgenden wird exemplarisch ein analysierter Bebauungsplan vorgestellt, an dem sich besonders viele der o. g. Erkenntnisse veranschaulichen lassen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 59,40 ha, davon sind 24,30 ha Industriegebiet, 5,61 ha Verkehrsfläche, 29,03 ha Grün- und Ausgleichsfläche

sowie 0,46 ha sonstige Flächen. Das Gebiet ist noch nicht komplett vermarktet, die Grundstücke teils noch unbebaut. Insgesamt bestehen noch 13,7 ha Reserveflächen, davon 5,97 ha zusammenhängend, ansonsten variable Flächengrößen von 0,5 ha bis 2,4 ha; die Flächen sind komplett erschlossen. Folgende Auffälligkeiten sind festzuhalten:

- A1: Fehlnutzung einer Ausgleichsfläche als Boden-deponie, um ca. 5 m aufgeschüttet, dabei sind vorhandene Strukturen (z.B. Wallhecke) zerstört worden.
- B1: Fläche für die Landwirtschaft ist Bestandteil des B-Plans und gleichzeitig Ausgleichsfläche. Auf dieser Fläche sind Obstbäume angepflanzt worden, die baumschulartige Anordnung lässt jedoch bezweifeln, ob der ökologische Nutzen der angesetzten Streuobstwiese erreicht werden kann.
- B2: Ausgleichsfläche vermutlich früher fehlgenutzt als Boden-deponie – jetzt mit Umzäunung und Schild „Boden und Schutt abkippen verboten“ versehen.
- B3: Ausgleichsfläche ökologisch unwirksam innerhalb des Gewerbegebietes an einer Stelle platziert, die auch gewerblich nutzbar gewesen wäre.
- B4: Fläche für die Landwirtschaft ist Bestandteil des B-Planes und gleichzeitig Ausgleichsfläche

Abbildung 2
Bebauungsplanbeispiel



3.5 Zusammenfassung

Die Analyse der Entwicklung gewerblich-industrieller Flächen hat deutlich gemacht, dass auch bei sinkenden Beschäftigtenzahlen der Flächenverbrauch weiter anhält. Von einem allgemeinen Flächenengpass zu reden, trifft für den Märkischen Kreis als Gesamtheit jedoch nicht zu: Die Verfügbarkeit von Flächen variiert, eng verknüpft mit der topografischen Situation der jeweiligen Gemeinde. Insgesamt wurden erhebliche unbebaute Flächenreserven festgestellt, die aber natürlich nicht in jeder Gemeinde und für jede Nutzung verfügbar sind, d.h. das Angebot stimmt nicht automatisch mit der Nachfrage überein. Hier spricht man von dem so genannten „Baulandparadoxon“, also Flächenengpässen trotz eines nominell zumindest quantitativ und qualitativ ausreichenden Angebotes. Weiter wurde festgestellt, dass teilweise sehr großzügig mit gewerblich nutzbaren Flächen umgegangen wurde, d.h. die Flächenanteile, die tatsächlich gewerblich nutzbar sind, erstaunlich gering sind. Dies ist vor allem auf die großzügige Ausweisung von Grün- und Ausgleichsflächen, Erschließungsflächen sowie einer Reihe von Planungs- und Nutzungsfehlern zurückzuführen, wie Einzelhandel, Wohnnutzungen und anderen Nutzungen.

Außerdem zeigt es sich, dass die Verfügbarkeit von Flächen auch den Umgang damit zu bestimmen scheint. Es deutet sich jedenfalls an, dass die Gemeinden umso eher bereit sind, mit ihren Flächen sparend und zielgerichtet umzugehen, je geringer ihre Handlungsspielräume bezüglich der Verfügung stehender Reserverflächen sind. Umgekehrt scheinen große Flächenreserven eher dazu zu verleiten, mit Fehlnutzungen „großzügig“ umzugehen und auch regionalplanerisch gewerblich gewidmete Flächen für Ausgleichszwecke zu verwenden.

4 Handlungsempfehlungen

4.1 Einleitung

Ihre umfänglichen Planungs- und Steuerungsinstrumente verdeutlichen die zentrale Rolle, die die Gemeinden bei einer flächenschonenden Gewerbeentwicklung einnehmen. Dabei sind ihre Einflussmöglichkeiten nicht nur auf die Bebauungsplan- bzw. rein gemeindliche Ebene beschränkt, sondern liegen auch und gerade in der interkommunalen Zusammenarbeit und hier vor allem in den Feldern einer umweltverträglichen Standortwahl und aktiven Flächenvermarktung.

Aus diesen Erkenntnissen ergeben sich zwei zentrale Handlungsebenen:

(1)

Die kommunale Ebene. Maßgeblich ist die Anwendung von Vorfeldstrategien der Bestandspflege zur Verhinderung von Betriebsverlagerungen, eine gesamtgemeindliche Strategie zum Umgang mit bereits brachgefallenen Flächen sowie Empfehlungen für den Umgang mit der Neuausweisung gewerblicher Standorte, die sich auf die gesamtgemeindliche Ebene und auf einzelne Standorte beziehen. Hintergrund ist die Priorität der Bestandspflege vor Innenentwicklung vor Neuausweisung im Freiraum. Kommt es zu Neuausweisungen, wird auf eine möglichst sinnvolle Flächenwahl und effiziente Flächenausnutzung abgestellt.

(2)

Die interkommunale Ebene. Es werden Leitlinien entwickelt, die in konkrete planungsinstrumentelle und organisatorische Empfehlungen münden. Zentrales Instrument ist ein „revolvierendes Gewerbeflächensystem“, um Investoren gemeinsam eine qualitativ und quantitativ ausreichende Auswahl jeweils geeigneter Flächen anbieten zu können. Dies bezieht sich sowohl auf die Brachflächenentwicklung als auch auf Neuausweisungen im Freiraum. Ziel der Empfehlungen ist es, den Flächenverbrauch durch eine effizientere Nutzung der gemeinsamen Flächenressourcen insgesamt zu minimieren. Nicht jede Gemeinde muss gewerbliche Flächen bzw. Flächen mit bestimmten Nutzungsprofilen anbieten. Damit wird bei einer insgesamt eher geringeren Bruttofläche mehr marktfähige Nettobaufläche angeboten.

Diese Handlungsempfehlungen basieren auf den im Märkischen Kreis gewonnenen Untersuchungsergebnissen, die aber als weitgehend repräsentativ für vergleichbar strukturierte Räume gelten dürften.

Ein besonderes Problem im Umgang mit bisher ungenutzten Flächen ist die gängige Subventionierungspolitik der Gemeinden, die im interkommunalen Wettbewerb um Investoren gewerblich-industriell nutzbare Flächen direkt subventionieren oder infrastrukturelle Vorleistungen erbringen. So sahen auch die befragten Städte in einer DifU-Studie die interkommunale Konkurrenz als ein Haupthindernis für die vorrangige Brachflächenentwicklung.⁷ Das bisherige, auf einzelne Gemeinden beschränkte Flächenmanagement erhöht den Flächenverbrauch, weil nicht auf alle marktfähigen Brachflächen zurückgegriffen werden kann und stattdessen neue Flächen im Freiraum aktiviert werden. Als weitere wesentliche Hemmnisse wurden von den befragten Gemeinden fehlende bzw. unpassende Förderprogramme und steuerliche Anreize genannt. So werde der erhöhte Sach- und Personalaufwand für die Revitalisierung von Brachflächen nicht genügend gewürdigt. Immer wieder wurde auch das mangelnde

Interesse der Privatwirtschaft bzw. bei konkreten Projekten Interessengegensätze zwischen Gemeinde und Investor angeführt.

Angesichts dieser drängenden Probleme ist eine unabgestimmte Gewerbeflächenentwicklung einzelner Gemeinden ebenso wenig zeitgemäß wie eine einzel-fallbezogene Zusammenarbeit zur Lösung dieser Probleme nicht ausreichend ist. Auf lange Sicht ist eine strategische Kooperation aller Gemeinden einer Region unter Einbeziehung aller gewerblichen Bauflächen notwendig.⁸ Hierfür wird im Folgenden ein Modell vorgeschlagen.

4.2 Das revolvierende Gewerbeflächensystem

Ein revolvierendes Gewerbeflächensystem ist ein Instrument, mit dessen Hilfe Gewerbeflächen bzw. Standorte „gepoolt“ werden, um eine nachfrageorientierte gemeinsame Erschließung, Verwaltung und Vermarktung der Flächen sicherzustellen. Die dinglichen Verfügungsrechte an den Flächen werden dabei einer zentralen Instanz übertragen. Flächen, die vom gewerblichen (Erst-)Nutzer nicht mehr benötigt werden, werden in den Pool „zurückgebucht“ und nach Prüfung ihrer Marktchancen einer erneuten gewerblichen Nutzung zugeführt. Im Landesplanungsbericht NRW 2001 wird dies als „revolvierender Fond“ bezeichnet⁹, an anderer Stelle als „vorausschauendes Flächenmanagement“ beschrieben.¹⁰

Ein solches Modell erfordert den Ankauf der Flächen, im Idealfall durch eine Trägergesellschaft. In Deutschland existiert derzeit kein bereits erprobtes Modell für ein derartiges System. Allerdings wurde im Regionalverband Neckar-Alb für den Zollernalbkreis ein revolvierender Gewerbeflächenpool beschlossen und mit dem Aufbau begonnen, der allerdings Brachflächen nicht einbezieht. Topographie (Schwäbische Alb) und Siedlungsstruktur sind mit dem Märkischen Kreis gut vergleichbar. An der Kooperation sind neben der Regionalplanung und dem Land Baden-Württemberg auch die Bürgermeister aller Mitgliedsgemeinden im Zollernalbkreis beteiligt. Ein Konsens zwischen den beteiligten Gemeinden konnte erzielt werden. Maßgeblich dafür dürfte auch die finanzielle Förderung durch das Land (insgesamt 80 000 €) und die neutrale Moderation durch die Akademie für Technikfolgenabschätzung gewesen sein.¹¹

Ziele

In der interkommunalen Kooperation können die Gemeinden gleichzeitig die Standortanforderungen der Wirtschaft besser berücksichtigen und die Ressource

Fläche schonen, indem vordringlich Bestandspflege und Brachflächenentwicklung betrieben wird. Es muss deutlich darauf hingewiesen werden, dass ein derartiges System auf Ebene einer einzelnen (kleineren) Gemeinde keinen Sinn macht, da

- sie alleine nicht in der Lage ist, eine hinreichende Verfügungsmasse in einem Pool zusammenzufassen, um ein räumlich und qualitativ breit gefächertes Flächenangebot vorzuhalten;
- die weiter bestehende Konkurrenz mit den Nachbargemeinden die Aufrechterhaltung vorgegebener Verwertungsziele fraglich erscheinen lässt.

Mit Hilfe der im Pool zur Verfügung stehenden Flächen soll sowohl ansässigen Unternehmen als auch auswärtigen Investoren ein gemeinsames und vielfältiges Spektrum an gewerblich-industriell nutzbaren Flächen angeboten werden. Von einem Zugriff auf ökologisch kritische Bereiche kann dabei weitgehend abgesehen werden, weil nicht mehr jede Gemeinde alle Flächenbedarfe bzw. Anfragen konkreter Investoren auf der eigenen Gemarkungsfläche bedienen muss. Damit wird bei einer insgesamt eher geringeren Bruttofläche mehr marktfähige Nettobaufläche angeboten.

Da ein wesentlicher Baustein im Rahmen eines häuslicheren Umgangs mit gewerblichen Flächen in der Aktivierung von Brachflächen besteht, wird das Poolkonzept in seiner Anwendung im Märkischen Kreis um einen revolvierenden Aspekt ergänzt. Eine wichtige Grundlage dafür sollte ein Brachflächenkataster darstellen.

Entsprechen mehrere Poolflächen qualitativ den Wünschen des Investors, sollten prioritär Brach- bzw. Bestandsflächen angeboten werden. Auf diese Weise bestehen größere Chancen der Brachflächenaktivierung als bisher.

Management

Um private Flächen und Brachflächen bzw. brachliegende Immobilien in das System einbeziehen zu können, ist eine *Organisationsform* erforderlich, die die Beteiligung juristischer und natürlicher Personen des Privatrechts erlaubt. Zunächst kommen privatrechtliche Formen wie eine GmbH in Betracht, sofern keine hoheitlichen Aufgaben berührt sind.

Einen anderen Weg verfolgt hier der Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm.¹² Der Verband ist als Zweckverband organisiert, auf den als Körperschaft des öffentlichen Rechts die Bauleitplanung inklusive des Satzungsrechts im Wege der Funktionsnachfolge übergeht. Damit ist er ein Planungsverband im Sinne

des § 205 BauGB. Die beiden Mitgliedsstädte bringen aber auch ihre Gewerbegebiete in den Verband ein, der diese planerisch entwickelt, die Erschließung vornimmt und auch vermarktet. Eine Angleichung der noch unterschiedlichen Gewerbesteuerhebesätze ist fest vereinbart.

Da im Märkischen Kreis nicht daran gedacht wird, die Bauleitplanung selber von den Gemeinden auf einen Dritten zu verlagern, sind im Rahmen des revolvierenden Gewerbeflächensystems keine hoheitlichen Aufgaben berührt. Insofern bietet sich die Gründung einer GmbH an, deren Gesellschafter neben den Städten auch Institutionen wie die Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen sowie Privatunternehmen sein können. Die damit beabsichtigte schnellere Vermarktung von Flächen soll sicherstellen, dass die Dauer zwischen Brachfallung und Wiedernutzung minimiert wird. Eine Erhöhung des Flächenverbrauchs insgesamt ist nicht zu erwarten. Dabei ist die Notwendigkeit einer auf Konsens und Freiwilligkeit beruhenden Abstimmung der Bauleitplanung offenkundig, da es ein zentrales Ziel des Systems ist, ein quantitativ ausreichendes und qualitativ marktgerechtes Flächenangebot vorhalten zu können. Dies erfordert die planerische Widmung geeigneter Flächen nach einheitlichen Flächenkriterien, auf die unter dem folgenden Abschnitt „Methodik der Flächenbewertung“ näher eingegangen wird.

Im Hinblick auf die *räumliche Ausdehnung* des Systems bietet es sich unter dem Gesichtspunkt der Zweckmäßigkeit an, den gesamten Kreis in das System einzubeziehen. Nicht nur, dass aufgrund der sehr unterschiedlichen topographischen und strukturellen Voraussetzungen eine sinnvolle Ergänzung der gemeindlichen Entwicklungspotenziale möglich erscheint, sondern auch, weil die Akteure in den Gemeinden des Kreises sich kennen und bereits in vielfältigen Kooperationsbeziehungen zueinander stehen. Dennoch erscheint es angezeigt, im Hinblick auf funktionale Verflechtungen auch über die Kreisgrenzen hinauszublicken.

Ein wesentlicher Aspekt des Systems ist der *Flächenpool*. Es wird vorgeschlagen, dass die Gesellschafteranteile dabei dem monetären Wert der in den Pool eingebrachten Flächen bzw. äquivalenten Geldwerten entsprechen. Es ist vorstellbar, dass sich auch solche Gemeinden am Pool beteiligen, die über keine eigenen, für den Pool geeigneten Flächen verfügen, denen aber in der Gebietsentwicklungsplanung ein Bedarf an sog. „gewerblich- industriellen Bereichen“ (GIB-Flächen) anerkannt worden ist. Hier wird folgende Lösung vorgeschlagen: Sie können ihre Flächenbedarfe, die zu neuen GIB-Zuweisungen geführt haben,

einbringen und auf der Gemarkungsfläche anderer Gemeinden realisieren. Erforderlich ist natürlich ein finanzielles Ausgleichssystem zwischen abgebender und aufnehmender Gemeinde, das Gegenstand einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung sein kann. Dabei muss ein Umrechnungsfaktor gefunden werden, der berücksichtigt, dass die regionalplanerisch ermittelten Bedarfe nur einen Teil des Flächenwertes ausmachen, da keine dinglichen Verfügungsrechte zuerkannt werden, die erst über einen Grundstückskauf erworben werden.

Für die kleinteilige Flächennachfrage ortsansässiger Handwerksbetriebe müssen die einzelnen Gemeinden auch weiterhin unabhängig handeln können. Diese Spielräume dürfen jedoch nicht überzogen werden, da ansonsten die Gefahr besteht, dass das gemeinsame System durch konkurrierende Angebote ausgehöhlt werden könnte.

Vorgeschlagen wird daher, Flächen von unter einem ha bzw. Einzelstandorte für eine singuläre Ansiedlung nicht in den Pool einzubeziehen, während größere Flächen bzw. Einzelstandorte Bestandteil des Pools sein sollten. Dies rechtfertigt sich mit der Tatsache, dass die Mindestgröße von Betriebsflächen im modularen System bei etwa 5 000 m² liegt. Hinzu kommen nicht überbaubare Flächen, Verkehrsflächen usw. Die Entscheidung darüber bleibt aber natürlich den beteiligten Gemeinden überlassen. Ausnahmen von dieser Regel müssten im Konsens beschlossen und besonders begründet werden.

Methodik der Flächenbewertung

Die Funktionsfähigkeit des Flächenpools steht und fällt damit, dass die Poolflächen vermarktbar sind. Es ist also eine Entscheidung darüber zu treffen, welche Flächen in das System einzubuchen sind. Dafür sind zunächst Mindestkriterien zu definieren, bevor in einer zweiten Stufe der Wert der Flächen ermittelt werden kann.¹³

Wesentliche Qualitätskriterien sind vor allem:

- Ist die Fläche tatsächlich am Markt verfügbar?
- Besteht Baurecht (im rechtskräftigen Bebauungsplan oder über §§ 33, 34, 35)?
- Ist die Fläche im Besitz eines am System beteiligten Akteurs?
- Übersteigt der Verkehrswert einer Brachfläche die Aufbereitungskosten plus Erlösvorstellungen des Besitzers?
- Ist die Fläche flexibel nutzbar und parzellierbar?
- Liegen keine Gemengelage-/Immissionsprobleme vor?

Schwer vermarktbar (Brach-)Flächen sollten nicht in das System eingebucht werden, sondern möglichst von den Gemeinden einer anderen Nutzung, etwa als Wohn- oder Grünfläche, zugeführt werden, denn das revolvierende Element, das mittelfristig dazu beitragen soll, dass sich das System finanziell selber trägt, würde ins Leere laufen, wenn zwar Flächen eingebucht werden, aber keine Aussicht darauf besteht, sie wieder ausbuchen bzw. vermarkten zu können.

An dieser Stelle kann lediglich das Gerüst des Systems erläutert werden, da die Festlegung konkreter Kriterien, ihre Gewichtung wie auch Organisations- und Finanzierungsfragen Ergebnis eines noch ausstehenden Aushandlungsprozesses zwischen den beteiligten Gemeinden sein muss.

Eine besondere Bedeutung besitzt in jedem Fall die Bewertung der in das System ein- und auszubuchenden gewerblich-industriellen Flächen. Die Bewertung muss ökonomische, ökologische, entwicklungsstrategische und auch rechtliche Faktoren mit einbeziehen. Die damit einhergehende mehrdimensionale Bewertungsmatrix kann nicht alleine ökonomische Kriterien enthalten. Vorgeschlagen wird die Anwendung der sogenannten „Nutzwertanalyse“.

Finanzierung

Wie jedes revolvierende System benötigt das Gewerbeflächensystem eine Anschubfinanzierung, damit ausreichend Flächen in den Pool eingebucht werden können, um arbeitsfähig zu sein. Diese Finanzierung müsste aber nicht über Barmittel erfolgen, sondern könnte sich im Wesentlichen auf die Übertragung von Liegenschaften an die Trägergesellschaft beschränken, die dann natürlich dem Vermögenshaushalt der Gemeinde entzogen werden. Später sollte sich das System über das Ein- und Ausbuchen von Flächen weitgehend selbst tragen können, wobei den Gemeinden, die die Flächen eingebucht hatten, die Erlöse aus Verkauf bzw. einer möglichen Erbpacht (siehe unten) zufließen. Die anfallenden Personal- und Verwaltungskosten dürften keine zusätzliche Belastung für die kommunalen Haushalte darstellen, da im Wesentlichen Personal und Liegenschaften (für eine Geschäftsstelle) genutzt werden können, die zuvor der gemeindlichen Wirtschaftsförderung zugeordnet waren. Dennoch sind dies anfallende Kosten, die im Zusammenhang mit der gemeindlichen Kosten- und Leistungsrechnung zu Buche schlagen.

Im Übrigen entstehen aus dem System erhebliche Kostenvorteile für die beteiligten Gemeinden: Wenn insgesamt eine höhere Effizienz bei der Ausnutzung

der vorhandenen Flächenpotenziale erreicht wird, bedeutet dies, dass in der Summe über den Pool weniger Fläche vorgehalten werden muss als bisher von den einzelnen Gemeinden. Damit sinken die Kosten für den Flächenerwerb insgesamt. Sie dürften aber auch pro m² sinken, weil mit dem Pool nur noch ein großer Nachfrager nach gewerblich-industriell nutzbaren Flächen am Markt auftritt, womit die Anbieter in Konkurrenz zueinander geraten. Zusätzlich ist mit höheren Erlösen zu rechnen, da durch die Beendigung der interkommunalen Konkurrenz auch auf eine Subventionierung der Flächen bzw. Verkaufspreise verzichtet werden kann. Nicht zu unterschätzen ist auch der mittel- und langfristig zu erwartende positive Beschäftigungseffekt im privatwirtschaftlichen Bereich, wenn ein nachfrageorientiertes Flächenangebot gewährleistet ist.

Gerade für eine erfolgreiche Brachflächenentwicklung ist es unbedingt erforderlich, eine ausreichende Flächenbevorratung vorzunehmen, damit bei den häufig plötzlich und unvorhersehbar auftretenden Betriebsverlagerungen eine schnelle Flächenverfügbarkeit sichergestellt ist. Andernfalls erhöht sich das Risiko, dass eine schnelle und kostengünstige Lösung im Freiraum gefunden wird. Sehr hilfreich wäre in diesem Zusammenhang, wenn zukünftig Gewerbeflächen nicht mehr verkauft würden, sondern Erbpacht begründet würde.¹⁴

Es gibt in Deutschland keine gesetzliche Regelung über die Dauer einer Erbpacht; eine Befristung ist lediglich optional. Damit die Errichtung von Bauwerken rentabel bleibt, sind in Deutschland längere Zeiträume (i.d.R. 99 Jahre) üblich. Es kann aber auch ein kürzerer Zeitraum vereinbart werden, dessen Länge auf die in der Literatur für die Amortisierung von gewerblichen Investitionen häufig genannte, aber verlängerbare Frist von 30 Jahren begrenzt werden könnte.¹⁵ Von besonderem Interesse ist ferner die Option des sog. „Heimfallens“. Heimfall heißt, dass nicht automatisch das Erbbaurecht erlischt oder auf den Eigentümer übergeht, sondern bedeutet für den Erbbauberechtigten eine Verpflichtung, das Recht auf den Grundstückseigentümer zu übertragen. Die Gründe für das Heimfallen sind in jedem Fall nicht gesetzlich geregelt. Üblich sind aber z.B. Verstöße gegen die Nrn. 1 bis 3 des § 2 ErbbVO; hierzu zählt auch „1. die Errichtung, die Instandhaltung und die Verwendung des Bauwerkes“. Insofern sollte bei Aufgabe einer gewerblichen Nutzung auf den Heimfallgrund „Verwendung des Bauwerks“ Bezug genommen werden können. Es müsste im Zuge der Vergabe des Erbbaurechts genau geklärt und vertraglich fixiert sein, was unter Nutzungsaufgabe und Brachfallen zu verstehen ist und wie

hoch in diesem Fall die Entschädigung des Erbbauberechtigten ist. Jedenfalls kann eine Gemeinde unter Nutzung dieser Option die spätere Wiederverfügung über ihre Flächen sicherstellen und so die Chance erhöhen, brachgefallene Flächen erneut gewerblich oder anderweitig nutzen zu können.

Einbettung in die regionale Gesamtflächenentwicklung
Vergleichbar mit kommunalen Konzepten entfalten Instrumente des Gewerbeflächenmanagements wie das vorgestellte revolvierende Gewerbeflächensystem auch auf interkommunaler Ebene nur ihre Wirksamkeit, wenn sie in regionale Leitvorstellungen einer nachhaltigen Raumentwicklung eingebettet sind (Stichwort: Regionale Entwicklungskonzepte).

In diesem Zusammenhang ist es sinnvoll, im Konsens Ziele für den künftigen Umgang mit Flächen zu definieren und deren mögliche künftige Inanspruchnahme in einem Prioritätenkonzept festzulegen. Diesbezüglich könnte beispielsweise ein Entwicklungskorridor festgelegt werden; in dem sich die Siedlungs- und damit auch die Gewerbeflächenentwicklung bewegen soll. Hierbei sind Ansätze denkbar, wie sie bereits im Rahmen des Landesplanungsberichts diskutiert worden sind. Demzufolge könnten beispielsweise innerhalb dieses Korridors zur Flexibilisierung quantitative und qualitative Flächentausche zwischen bestehenden Flächenausweisungen auf ökologisch bedenklichen oder nicht mobilisierbaren Flächen und angestrebten Entwicklungen auf besser geeigneten Flächen vorgenommen werden. Eine Anwendung derartiger Überlegungen im konkreten Fall bleibt aber der Entscheidung der regionalen Akteure überlassen.¹⁶

5 Zusammenfassende Wertung

Insgesamt konnte gezeigt werden, dass ein revolvierendes Gewerbeflächensystem ein problemadäquates und grundsätzlich funktionsfähiges Instrument für praktisch jede Region darstellt, um zu einem haushälterischen Umgang mit gewerblichen Flächen zu gelangen. Unverzichtbare Grundlage dafür ist aber ein Monitoring der Gewerbeflächenentwicklung, das zudem ständig fortzuschreiben ist, da nur eine stets aktuelle Datenbasis eine fundierte Grundlage für planerisches Handeln darstellt. Die Datengrundlage wäre idealerweise noch um Flächenreserven zu ergänzen, die sich im baulichen Bestand, d. h. in älteren Bebauungsplänen und im unbeplanten Innenbereich befinden, was Brachflächen einschließt, um so einen noch umfassenderen Überblick über die Flächensituation im jeweiligen Untersuchungsraum zu erhalten.

Die Einführung eines revolvierenden Gewerbeflächensystems bietet für die beteiligten Akteure die große Chance, sich zunächst einmal widersprechende Ziele zu harmonisieren:

1. die ökonomisch und sozial tragfähige Bereitstellung von Gewerbeflächen,
2. die Erfüllung der von den Investoren nachgefragten Standortqualitäten,
3. den haushälterischen und flächenschonenden Umgang mit der Ressource Boden.

Die Möglichkeiten, den Flächenverbrauch zu reduzieren, sind bei dieser Kooperations- bzw. Organisationsform besonders groß, weil in erheblichem Umfang die Chancen steigen, Gewerbebrachen einer Wiedernutzung zuzuführen und den durch zusätzliche Infrastrukturmaßnahmen erforderlich werdenden Flächenaufwand zu reduzieren bzw. zu vermeiden. Zudem können eher standortkompatible Betriebe angesiedelt werden, deren Flächenbedürfnisse genau auf die Grundstücksgegebenheiten zugeschnitten sind. Auch lassen sich Synergieeffekte erzielen für Betriebe, die im Bereich der Nachverdichtung zusammengeführt werden können (z. B. durch die gemeinsame Vorhaltung von Produktions- oder Lagereinrichtungen).

An dieser Stelle wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Empfehlungen zum Aufbau des revolvierenden Gewerbeflächensystems nur umsetzbar sind, wenn sie auf die konsensuale Zustimmung der betroffenen Gebietskörperschaften treffen. Primär geht es also darum, Städte und Gemeinden von der Sinnhaftigkeit und Tragfähigkeit eines derartigen Systems zu überzeugen.

Anmerkungen

(1)
Vgl. etwa Flächenhaushaltspolitik. Feststellungen und Empfehlungen für eine zukunftsfähige Raum- und Siedlungsentwicklung. Forschungs- und Sitzungsberichte der ARL, Band 208 sowie Zeitschrift für Umweltrecht, Sonderheft 2002, Flächenhaushaltspolitik: Bodenschutz durch Flächenverbrauchsbegrenzung, S. 121–184

(2)
Pressemitteilung und Internetmeldung des Statistischen Bundesamtes vom 30. Juli 2003

(3)
Gemeindedaten NRW. Informationen aus der amtlichen Statistik“ des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik, Ausgabe 2002

- (4)
Statistik der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Bundesanstalt für Arbeit. Stand 2002
- (5)
Bezirksregierung Arnsberg 2001: Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen
- (6)
Insgesamt lagen 82 Bebauungspläne vor. Nach Aktenlage wurde eine erste Vorauswahl vorgenommen. Kriterium dafür war, ob Baurecht für gewerbliche oder industrielle Nutzungen neu geschaffen worden ist. Die verbleibenden 50 Pläne bildeten die Basis für weitere Untersuchungen. Auf Grundlage einer Analyse der Planinhalte sowie von Luftbildauswertungen erfolgten Begehungen
- (7)
Tomerius, Stephan; Preuß, Thomas: Flächenrecycling als kommunale Aufgabe. – Berlin 2001, S. 38
- (8)
Kahnert, Rainer: Gewerbeflächenpolitik regional ausrichten. In: Mielke, Bernd (Bearb.): NRW braucht eine neue Gewerbeflächenpolitik. Diskussionsforum zur Weiterbildung der Landesplanung in NRW. – Dortmund 2002
- (9)
Nordrhein-Westfalen, Staatskanzlei (Hrsg.): Landesplanungsbericht 2001, S. 61
- (10)
Tomerius, Stephan; Preuß, Thomas, a.a.O., S. 95
- (11)
Gust, Dieter (Hrsg.): Chancen für die Region Neckar-Alb auf dem Weg ins 21. Jahrhundert. Wirtschaftsstudie 2003. – Mössingen 2003, S. 97 f.
- (12)
Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm: Zwei Städte – ein Ziel. Die ehemalige interkommunale Kooperation zur gemeinsamen Gewerbeförderung zwischen zwei Städten in zwei Ländern. <http://www.stadtentwicklungsverband.ulm.de>, letzter Zugriff 15.07.2003
- (13)
Vgl. auch Regionalverband Rhein-Neckar: Gewerbeflächenpool Zollernalbkreis 2003
- (14)
Für bereits bevorratete Grundstücke, die aus fiskalpolitischen Gründen verkauft werden müssen, wird alternativ eine vertragliche Vereinbarung mit vergleichbaren Regelungen als Nebenabreden zum Kaufvertrag nach § 313 BGB vorgeschlagen.
- (15)
Ingenstau, Heinz: Kommentar zum Erbbaurecht. 6. Auflage. – Düsseldorf 1987; Oefele, Helmut; Winkler, Karl: Handbuch des Erbbaurechts. 2. Auflage. – München 1995, S. 67 ff.
- (16)
Tomerius, Stephan; Preuß, Thomas, a.a.O., S. 63
- Dr.-Ing. habil. Stefan Greiving
Universität Dortmund
Fakultät Raumplanung
44221 Dortmund
E-Mail: stefan.greiving@uni-dortmund.de
- Dr.-Ing. Hans-Peter Neumeyer
grünplan – büro für landschaftsplanung
Willy-Brandt-Platz 4
44135 Dortmund
E-Mail: gruenplan.do@t-online.de
- Dipl.-Ing. Christina Sondermann
Menzelweg 13
59872 Meschede
E-Mail: christina.sondermann@web.de