

**Ideen zur Nachahmung:**

**nachhaltige Stadtentwicklungsplanung in Deutschland**

Stationen einer Deutschlandreise des Stadtplanungs- und Baugenehmigungsamtes des Großraums Amman,  
Jordanien, im August 2022

## 1 Warum eine Deutschlandreise?

Seit 2019 hat sich das Team des Stadtplanungsamts des Großraums Amman in Jordanien an einem internationalen Dialogprozess zu nachhaltiger Stadtplanung von Connective Cities beteiligt. Dabei hat es sich mit anderen Stadtplanenden aus aller Welt ausgetauscht und externe Expertise aus dem Netzwerk für die Planung eines neuen Viertels eingeholt. Im August 2022 reiste eine 11-köpfige Delegation zum Abschluss dieses Prozesses nach Deutschland und sammelte viele Ideen, wie sich die Stadtplanung in Amman verbessern lässt. Dabei machte sie Station in Münster, Dortmund, Köln und Frankfurt am Main.

Das Team des Stadtplanungsamts war besonders interessiert an Tipps und Erfahrungen zur deutschen Baurechtsverordnung, denn es entwickelte gerade eine solche nationale Verordnung, die allen Beteiligten – von Landbesitzenden bis hin zu den Planungsämtern der Kommunen – bei der Stadt- und Raumplanung mehr Rechtssicherheit geben soll. Über den Entwurf soll das jordanische Parlament im Jahr 2023 abstimmen.

Bereits 2021 hatte das Team zusammen mit deutschen Experten die relevanten jordanischen und deutschen gesetzlichen Grundlagen analysiert und diverse Empfehlungen diskutiert, unter anderem, wie die Kommunalverwaltung den Umgang mit Landbesitzenden vereinfachen kann.

### Was ist Connective Cities?

Connective Cities fördert im Auftrag des Bundesministeriums für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (BMZ) den weltweiten Austausch von kommunalem Fachwissen und unterstützt mit seinen Leistungen das gemeinsame Lernen und kollegiale Beratung zwischen deutschen und internationalen städtischen Praktikerinnen und Praktikern sowie die Entwicklung von gemeinsamen Projekten. Ziel ist es, städtische Akteure aus Verwaltung, Politik sowie aus Wirtschaft, Wissenschaft und Zivilgesellschaft miteinander auf hohem fachlichen Niveau zu vernetzen. [www.connective-cities.net](http://www.connective-cities.net)

## 2 Wie ist die Stadtentwicklungsplanung in Amman aufgestellt?

Der Großraum Amman steht vor großen städteplanerischen Herausforderungen. Die Bevölkerung wächst rasant von knapp zwei Millionen Menschen im Jahr 2005 auf schätzungsweise 6,4 Millionen Menschen im Jahr 2025. Entsprechend weitet sich das Stadtgebiet aus und der Bedarf insbesondere an bezahlbarem Wohnraum nimmt stark zu.

Den ersten Stadtentwicklungsplänen für Amman aus den Jahren 1938, 1954/55 und 1987 fehlte das lokale Ownership und sie wurden wenig beachtet. Mit der Gründung des Großraums Amman im Jahr 2006 wurde ein umfassender [Masterplan](#) für die Stadtentwicklung erarbeitet. Der Plan erhielt große Aufmerksamkeit und war unter den Finalisten für den 2007 World Leadership Award for Town Planning. Er wurde vom Stadtplanungsamt des Großraums Amman gemeinsam mit kanadischen Expert\*innen erstellt. Die nächste für 2025 geplante Auflage soll auf einer neuen Rechtsverordnung basieren und zentrale Nachhaltigkeitsaspekte wie Klima und Mobilität stärker in den Blick nehmen.

### Prinzipien der Stadtplanung im Großraum Amman:

- Förderung von
  - Mischnutzung für Wohnen, Gewerbe, etc.,
  - öffentlichem Personennahverkehr und Fußgängerverkehr,
- Schutz von landwirtschaftlich genutztem Land zur Förderung der Nahrungsmittelsicherheit,
- Verdichtung und Expansion,
- Bebauung, die sich die Stadt und ihre Bevölkerung leisten können,
- Planung einzelner Korridore (z.B. Airport Road).



In Jordanien fehlt es bislang an einer Rechtsverordnung, die das Baurecht und die Stadtplanung verbindlich regelt. Aktuell werden existierende Planungen nicht konsequent umgesetzt und Grundstückseigentümer\*innen fechten Einzelentscheidungen über Bauanträge häufig vor Gericht an. Zudem ist Korruption weit verbreitet, um persönliche Bau- und Planungsinteressen durchzusetzen. Prinzipiell haben Landbesitzer\*innen in Jordanien anders als in Deutschland das Recht, ihr Land zu bebauen.

Die Bevölkerung wird bislang wenig in Planungsprozesse eingebunden. Sie ist es vielfach auch nicht gewohnt, dass die Verwaltung die Entwicklung der Stadt und einzelner Gebiete genau plant, denn bislang wird die Stadtentwicklung primär durch Investoren getrieben.

### 3 Stationen der Fachinformationsreise

#### Station 1: Yorkquartier Münster

##### Wie plant man ein neues Stadtquartier?

Münster ist eine attraktive Universitätsstadt, die Bevölkerung wächst kontinuierlich. Gleichzeitig ist Wohnraum knapp und teuer. Daher plant die Stadt fünf neue Quartiere, die Münster Modell Quartiere. Die Planung folgt einigen zentralen Grundsätzen:

- Verknüpfung zwischen Wohnen und Arbeiten, Forschen und Entwickeln,
- Nutzungsmischung auf allen Ebenen: im Quartier, im Block, im Gebäude,
- belebte Erdgeschosse unter anderem durch Gastronomie, kulturelle und soziale Gemeinschaftseinrichtungen, Handwerk und Kreativwirtschaft,
- neue Wohnformen mit inklusiven Angeboten, geförderter Wohnraum, Möglichkeiten für Baugruppen und Genossenschaften, studentisches Wohnen,
- Miteinander unterschiedlichster Bevölkerungs- und Altersgruppen,
- angemessene Dichten mit im Regelfall vier- und fünfgeschossigen Basis-Gebäudemodulen, die sparsam mit Grund und Boden umgehen,
- gemeinschaftliche Räume in Gebäuden und im Quartier,
- öffentliche und gemeinschaftliche Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität,
- zukunftsfähige Mobilität sowie autofreies Wohnen in Teilquartieren,

- klimaneutrale Quartiersentwicklung und sensibles Wassermanagement, inklusive Frischluftschneisen und
- partizipative Prozesse und Qualitätsvereinbarungen.



Stephan Aumann (KonVOY) präsentiert die Pläne für das zukünftige Yorkquartier, © Mathias Rethmann

Zudem entsteht aktuell auf dem Gelände der früheren britischen York-Kaserne ein neues Quartier mit einer Fläche von 50 Hektar, davon sollen 30 Hektar für Wohn- und Gewerbeflächen genutzt werden. Geplant sind 1.800 Wohneinheiten, circa 130.000 Quadratmeter Grün- und etwa 70.000 Quadratmeter Verkehrsflächen. Münster folgt dabei dem Ansatz einer integrierten Stadtplanung. Hier werden Verkehr, Umwelt, Wohnraumbedarf und soziale Aspekte gemeinsam gedacht.

Die Stadt hat für die Entwicklung das städtische Unternehmen KonVOY gegründet, das selbst baut oder Parzellen an Investor\*innen verkauft. Die Stadt macht hier konkrete Vorgaben, der Stadtrat entscheidet über grundlegende Fragen als zentrales politisches Gremium.

#### Leitlinien zur Entwicklung des Yorkquartiers:

„Wir führen [...] qualifizierende Vergabeverfahren für Teilquartiere und Baufelder durch. Dabei gibt es ein klares Qualitätsprinzip für den weiteren Realisierungs- und Vermarktungsprozess: Neben den Eckpunkten der städtebaulichen Entwürfe und des Bebauungsplans sind die Gestaltungsleitlinien für die öffentlichen Bereiche und quartierbezogene Übergangsbereiche definiert und vorgegeben – anhand dieser Vorgaben werden die Angebote bewertet. So können wir in enger Abstimmung mit den Investoren eine quartiersbezogene Gesamtentwicklung erreichen, die neben einem differenzierten Wohnungsangebot für alle Einkommenschichten wertbildende Projekte und Ideen umsetzt.“

#### Weitere Informationen:

-> [Münster Modell Quartiere](#)

-> [Yorkquartier Münster](#)

Kontakt:

Matthias Herding, persönlicher Referent des Stadtbaurats der Stadt Münster  
Stephan Aumann, Geschäftsführer der KonVOY GmbH,

## Station 2: Kokerei Hansa, Dortmund

### Wie wird ein ehemaliges Kohle-Areal zum nachhaltigen Infrastruktur- und Tourismusprojekt?

Im Jahr 2027 wird die Internationale Gartenausstellung (IGA) in der Metropolregion Ruhr, also unter anderem in Dortmund, Gelsenkirchen und Duisburg stattfinden. In Dortmund entsteht dafür am Ufer der renaturierten Emscher einer von fünf Zukunftsgärten. Die Gärten widmen sich der Frage: „Wie wollen wir morgen leben?“ und für die Suche nach Antworten hierauf bieten sie zahlreiche Präsentationsflächen und Laborräume. Die Gärten tragen zur grünen Infrastruktur bei, sollen die Klimaresilienz fördern, Möglichkeiten für die Naherholung bieten und den Tourismus in der Region ankurbeln.

Im Zentrum des etwa 44 Hektar großen Dortmunder Zukunftsgartens wird die frühere Kokerei Hansa stehen und den Strukturwandel der Region darstellen, die bis Ende der 1980er Jahre vom Kohleabbau geprägt war. Früher arbeiteten in der

---

„Früher war es rund um die Kokerei durch den Kohlestaub dunkel und schmutzig. Viele Leute sind dann überrascht zu sehen, wie grün es hier heute ist. Diesen historischen Wandel wollen wir auf der Gartenschau sichtbar machen.“  
Gisela Nürnberg, Stadt Dortmund

---

Kokerei bis zu 3.500 Bergleute. In Zukunft soll sie wieder ein Teil der städtischen Wirtschaft werden, allerdings als touristische und kulturelle Attraktion.

### Wie plant man ein Großprojekt wie die Zukunftsgärten?



Die ehemalige Kokerei Hansa,  
© Stadt Dortmund/Roland Goreck

Für die Planung des Zukunftsgartens ist eine kleine interdisziplinäre Projektgruppe in der Stadtverwaltung von Dortmund verantwortlich, die unter anderem aus Geograf\*innen, Raumplaner\*innen und Kommunikationsfachleuten besteht. Sie koordiniert die Beiträge der verschiedenen Ämter der Stadtverwaltung wie Finanzen oder Stadtplanung sowie die Leistungen externer Unternehmen. Die zentralen Entscheidungen wie etwa das Gesamtbudget trifft der Dortmunder Stadtrat.

Bei so einem Großprojekt ist es wichtig, die Bevölkerung frühzeitig in die Planung einzubinden und an Entscheidungen zu beteiligen. Schließlich sollen die Bürger\*innen nach der Gartenschau auch langfristig von den Projekten profitieren.

### Nachgefragt: Gartenausstellungen in Zeiten des Klimawandels

Ausstellungen mit temporär angelegten Blumenbeeten, die viel gegossen werden müssen, sind für Gartenschauen nicht mehr zeitgemäß, sie sind allein wegen ihres hohen Wasserbedarfs zum Gießen nicht nachhaltig. Auf dem Gelände des Dortmunder Zukunftsgartens sollen stattdessen viele schattenspendende Bäume gepflanzt werden. Das Wasser soll an der Oberfläche gehalten werden und die Luft abkühlen und nicht im Boden versickern.

### Weitere Informationen:

-> [Internationale Gartenschau Metropole Ruhr 2027: Zukunftsgarten Dortmund](#)

Kontakt: Gisela Nürnberg, Leiterin Projektgruppe IGA 2027 im Amt für Stadterneuerung der Stadt Dortmund



### Station 3: Technische Universität Dortmund

#### Wie kann Flächenversiegelung als Teil einer nachhaltigen Stadtplanung reduziert werden?

In Deutschland werden nach wie vor zu viele Flächen versiegelt. Die Flächennutzung soll von aktuell täglich 60 Hektar auf 30 Hektar reduziert werden. Das Hauptaugenmerk der Stadtplanung liegt daher auf der Nachverdichtung und dem Stadtumbau sowie der Steigerung der Qualität des städtischen Lebensumfeldes. Die Leitprinzipien, die das Städtebaurecht (?) hierfür vorgibt, sind:

- Innenentwicklung vor Entwicklung auf der grünen Wiese,
- Erhalt tragfähiger städtebaulicher Strukturen und historischer Bausubstanz,
- Brachflächenrevitalisierung und bauliche Anpassung,
- Nutzungsmischung mit lokaler Erreichbarkeit,
- kompakte Bebauung im Gleichgewicht mit Grün- und Freiflächen,
- offene und zugängliche Stadträume,
- Schaffung und Erhaltung von Naturräumen und
- funktionale Aufwertung zentraler Stadträume.

### Nutzung von Brachflächen

Brachflächen haben ein großes Potenzial für die Stadtentwicklung, weil ihre Nutzung die Ausdehnung der Städte reduzieren kann. Dabei können sie entweder für Wohn- oder Gewerbeflächen revitalisiert oder zur

Klimaregulierung und als Teil des städtischen Ökosystems renaturiert und als Räume für Freizeit und Erholung genutzt werden.

An der Planung, wie städtische Flächen neu genutzt werden sollten, sind in Deutschland viele Akteursgruppen beteiligt, was die Prozesse einerseits oft schwierig gestaltet, andererseits für die Beachtung aller relevanten Interessen sorgt.

Deutsche Kommunen können Programme der Städtebauförderung von Bund und Ländern nutzen. Sie erstellen rechtsverbindliche Bebauungspläne, die auf Flächennutzungsplänen beruhen, die von der regionalen Ebene genehmigt werden.



#### Entwicklung früherer Brachflächen in Dortmund

Dortmund war über lange Zeit vom Bergbau geprägt. Ende der 1980er-Jahre schloss die letzte Zeche in der Stadt, viele Flächen wurden frei. Mit der Hafencity entstand eines der größten Entwicklungsprojekte Europas, unter anderem auf der kontaminierten Fläche des heutigen PHOENIX-Sees. Die Stadt gründete für die Entwicklung des Gebiets rund um den neuen See eine privatrechtlich geführte Entwicklungsgesellschaft als 100-prozentiges Tochterunternehmen der Stadt.



Der PHOENIX-See in Dortmund

Für die Entwicklung der Flächen wurde zunächst ein Masterplan erarbeitet und dann ein Rahmenplan, auf dessen Basis Wettbewerbe für kleinere Gebiete stattfanden. Daraufhin wurden Infrastruktur und Design festgelegt. Die Entscheidungen darüber, welche Entwürfe die Wettbewerbe gewinnen, fällt die Stadtverwaltung, allerdings konnten die Öffentlichkeit und Fachleute wie Wissenschaftler\*innen bei Sitzungen ihre Sichtweisen beitragen.

#### Weitere Informationen:

-> [Fachgebiet Stadt- und Regionalplanung der Technischen Universität Dortmund](#)

-> [PHOENIX See Dortmund](#)

Kontakt: Prof. Dr. Ing. Frank Othengrafen, Fachgebietsleitung, Stadt- und Regionalplanung, Technische Universität Dortmund

#### Station 4: Deutscher Städtetag, Köln

## Wie beteiligen sich in Deutschland auch Bund und Länder an Stadtentwicklung und -planung?

Das deutsche Grundgesetz garantiert den Städten und Gemeinden das Recht, dass sie ihre Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze eigenverantwortlich regeln. Dazu gehören unter anderem die Autonomie in Bezug auf Organisation, Planung, lokales Recht sowie Steuern und Gebühren. Dennoch gibt es auf europäischer und nationaler Ebene diverse politische Initiativen und Vorgaben für die integrierte Stadtentwicklung von Kommunen:

- Die [Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt](#) aus dem Jahr 2007 ist in der Europäischen Union das zentrale Dokument für die integrierte Stadtentwicklung. Sie enthält gemeinsame Prinzipien und Strategien für die Stadtentwicklungspolitik.
- Die [Urbane Agenda für die EU](#) trägt dazu bei, die Prinzipien der Leipzig-Charta in Europa umzusetzen. Sie führte 14 thematische Partnerschaften ein, in denen EU-Kommission, Mitgliedstaaten, Regionen, Städte und Verbände gemeinsam an Themen wie Wohnen oder Klimaanpassung arbeiten und Aktionspläne entwickeln.
- Die [Nationale Stadtentwicklungspolitik](#) ist eine gemeinsame Initiative von Bund, Ländern und Kommunen, wendet sich aber auch an nichtstaatliche Akteursgruppen. Sie ist die erste Anlaufstelle für Fragen zur integrierten Stadtentwicklung und hat zum Ziel, die Leipzig-Charta in Deutschland umzusetzen.

### Städtebauförderung

Mit der [Städtebauförderung](#) stärken Bund und Länder die Städte und Gemeinden als Wirtschafts- und Wohnstandorte und helfen dabei, Mängel oder Missstände dauerhaft zu beheben. Sie fördern unter anderem die Wiedernutzung brachliegender Flächen, den Bau von Wohnungen sowie umweltschonende sowie kosten- und flächensparende Bauweisen. Zudem unterstützt sie städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Missstände. Ein Euro Städtebauförderung zieht durchschnittlich sieben Euro private Investitionen nach sich. An der Finanzierung von Projekten beteiligen sich Bund, Länder und Kommunen zu jeweils einem Drittel.

Einmal im Jahr findet deutschlandweit der [Tag der Städtebauförderung](#) statt, an dem mehr als 450 Kommunen ihre städtebaulichen Projekte der Öffentlichkeit vorstellen. Der Tag garantiert ihnen in der Regel eine höhere mediale Aufmerksamkeit als Marketing-Aktionen im Alleingang.

### Der Deutsche Städtetag: Stimme der Städte

Der Deutsche Städtetag ist eine Vereinigung der kreisfreien und der meisten kreisangehörigen Städte in Deutschland. Er vertritt die Interessen dieser 4.300 Städte unter anderem gegenüber der Bundesregierung, dem Bundestag und der Europäischen Union. Bürger- und Oberbürgermeister\*innen engagieren sich in den Gremien des kommunalen Spitzenverbands, unter anderem im Präsidium und in fachlichen Ausschüssen. In der Hauptgeschäftsstelle sind etwa 130 Mitarbeitende tätig.

Der Deutsche Städtetag veröffentlicht zahlreiche [Publikationen zur Stadtentwicklung und Stadtplanung](#), unter anderem Beispiele zur Planungspraxis deutscher Städte oder Handreichungen zum Klimawandel und zur Partizipation in Planungsprozessen.

---

*„Städte stehen in erster Reihe bei der Bewältigung globaler Herausforderungen. Am Ende des Tages sind es immer die Kommunen, die lokal Lösungen für Herausforderungen wie den Klimawandel, die Covid-19-Pandemie und die lokalen Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine finden müssen.“*  
*Lina Furch, Leiterin der Abteilung Europa und Internationales des Deutschen Städtetags*

---

### Weitere Informationen:

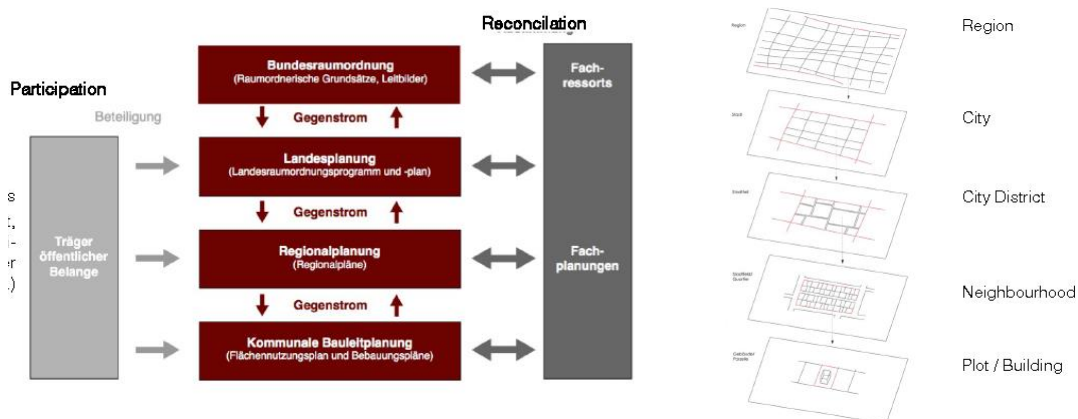
[-> Deutscher Städtetag](#)

Kontakt: Dr. Timo Munzinger, Referent für Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Integrierte Stadtentwicklung, Städtebau und Stadtplanung, Architektur und Baukultur, Deutscher Städtetag

## Wie funktionieren Planungssysteme und Planungsprozesse in Deutschland?

In Deutschland wird die Städteplanung auf unterschiedlichen Ebenen geregelt: Auf nationaler Ebene gibt es das [Baugesetzbuch](#) und die [Bundesraumordnung](#) mit ihren raumordnerischen Grundsätzen, auf Länderebene die Landesplanung mit den Landnutzungsplänen sowie die Regionalplanung und die kommunale Bauleitplanung, die Flächennutzungspläne sowie Bebauungspläne festlegt. Institutionen wie Feuerwehr, Handelskammern und Telekommunikationsunternehmen sind an den Planungsprozessen beteiligt und bringen ihre Fachexpertise ein.

Im Planungssystem gilt das sogenannte Gegenstromprinzip: Die verschiedenen Ebenen beeinflussen sich wechselseitig, *top-down* und *bottom-up*. Dabei sollen unterschiedliche Bedarfe und Interesse in einem demokratischen Prozess bestmöglich austariert werden, beispielsweise der Schutz der Umwelt gegenüber dem Infrastrukturbedarf der lokalen Industrie.



### Entwicklung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen

Als erstes beschließt der Stadt- oder Gemeinderat, einen Plan zu erstellen. Dann erfolgt bereits die frühzeitige Beteiligung von Behörden und der Öffentlichkeit, auf deren Basis ein Entwurf erarbeitet wird. Dazu werden wiederum von Behörden Stellungnahmen eingeholt und die Öffentlichkeit kann sich ebenfalls äußern und Stellung beziehen. Gegebenenfalls werden die Pläne entsprechend angepasst, bevor sie dem Stadt- oder Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden. Dann sind die Pläne für alle bindend. Investor\*innen beauftragen oft private Planungsbüros, um Entwürfe für ihre Projekte erstellen zu lassen. Aber auch über diese müssen immer Stadt- oder Gemeinderäte final abstimmen.

Bei der Partizipation der Bevölkerung ist immer wieder ein interessantes Phänomen zu beobachten, das Partizipations-Paradox: Während der frühen Planungsphase, wo die Einflussmöglichkeiten noch groß sind, ist das Interesse der Bevölkerung noch gering. Wenn hingegen die Einflussmöglichkeiten kleiner werden, etwa zum Zeitpunkt des politischen Beschlusses oder kurz vor der Umsetzung einer Maßnahme, wird das Interesse deutlich größer.

### Weitere Informationen

Kontakt: Holger Hoffschröer, Geschäftsführender Gesellschafter der REICHER HAASE ASSOZIIERTE GmbH

### Exkursion: Via Culturalis



Die [Via Culturalis](#) ist ein etwa 800 Meter langer Weg durch Köln, auf dem mehr als 2.000 Jahre Stadt-, Stadtbau- und Architekturgeschichte erlebbar werden. Er ist eine Maßnahme des Städtebaulichen Masterplans Innenstadt Köln und macht die ober-, unter- und überirdischen Zeitspuren von zwei Jahrtausenden Stadt- und Kulturgeschichte im öffentlichen Raum sichtbar und begreifbar.



## Station 5: Stadtvermessungsamt und Frankfurter Bogen, Frankfurt am Main

### Wie lässt sich die Neuverteilung von Grundstücken regeln?

Wenn die Stadt Frankfurt neue Baugebiete plant, dann passen die Maße der vorhandenen Grundstücke selten zu den geplanten Baugrundstücken. Daher nutzt die Stadt Umlegungsverfahren, um bebaute und unbebaute Grundstücke so neu zu ordnen, dass Grundstücke entstehen, die sich aufgrund ihrer Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung eignen. Gleichzeitig stellt die Stadt damit Verkehrs- und Grünflächen sowie Flächen für die soziale Infrastruktur wie Schulen und Kindertagesstätten bereit. Den Rahmen für die Umlegungsverfahren legt das Baugesetzbuch fest. Das Prinzip sieht vor, dass Land entsprechend seines Wertes oder seiner Größe getauscht wird.

Auch am Frankfurter Bogen wurde das Umlegungsverfahren angewendet. Dieser Stadtteil im Frankfurter Norden mit einer Fläche von 72 Hektar entstand seit 1999 auf landwirtschaftlichen Flächen, Grünflächen sowie auf privaten Gärten und Kleingartenanlagen und wurde in drei Teilabschnitten entwickelt. Das Gebiet bestand vor der Umverteilung aus mehr als 1.000 Flurstücken mit über 300 Eigentümer\*innen. Das Verfahren dauerte lang – von der ersten Beschlussfassung zur Bodenordnung im Jahr 1992 bis zur finalen Inkraftsetzung im Jahr 2016. Positiv war, dass es im gesamten Prozess keine Gerichtsverfahren gab.

Heute leben am Frankfurter Bogen etwa 5.500 Menschen in 2.200 Wohneinheiten. Gebäude machen ein Drittel der Fläche aus, ein weiteres Drittel besteht aus Grün- und Verkehrsflächen sowie Gebieten für den Natur- und Lärmschutz. Bei der Planung wurde viel Wert auf Freizeitmöglichkeiten gelegt, sodass Sportflächen über sechs Hektar umfassen. Damit schuf die Kommune ein neues Quartier mit vielen öffentlichen Plätzen und hoher Aufenthaltsqualität.

#### Eckpunkte der Umlegungsverfahren:

- Keine Enteignung, kein Zwangsverkauf,
- Erhalt des Eigentums,
- Tausch von Land,
- Umverteilung nach relativem Wert,
- Umverteilung nach relativer Größe und
- Wertgarantie.

→ Landbesitzer\*innen gehört weiterhin Land, aber nicht an derselben Stelle und eventuell nicht mit derselben Größe, ABER immer mit demselben Wert.



Der Frankfurter Bogen im Jahr 1999



Luftaufnahme des Frankfurter Bogens im Jahr 2021



1Die neue Frankfurter Altstadt  
(c) Holger Ullmann

#### Exkursion: Die neue [Frankfurter Altstadt](#)

Die Altstadt von Frankfurt wurde 1944 bei einem Bombenangriff zerstört. 75 Jahre später entstand eine neue Altstadt mit 35 Häusern, von denen 15 originalgetreu rekonstruiert und 20 neu erbaut wurden. Teilweise wurden erhaltene Teile der Originalhäuser verwendet. Die neue Altstadt mit ihrer Mischung aus Wohnungen, Geschäften, Cafés, Restaurants und Museen ist ein beliebter Treffpunkt und beherbergt einen Archäologischen Garten mit Ausgrabungen aus der römischen Besatzungszeit.

#### Weitere Informationen:

## 4 Was die Stadtverwaltung Amman von der Reise mitnahm

### Anregungen für die Erstellung einer Baurechtsverordnung



In die Baurechtsverordnung, die das Stadtplanungsamt des Großraums Amman entwickelt, sollen viele Anregungen einfließen, die die Delegation bei der Reise erhielt. Dazu gehören Planungsverfahren wie das Umlageverfahren, um auf Bauland Grundstücke neu zu ordnen. Die Weltbank wird den Großraum Amman mit externer Expertise beim Verfassen des Entwurfs unterstützen, der im Jahr 2023 dem Parlament des jordanischen Königreichs zur Abstimmung vorgelegt werden soll.

Die Gespräche mit Expert\*innen in Deutschland zeigten, wie komplex eine gute Planungsstruktur ist. Die Baurechtsverordnung soll gemäß dem Stadtplanungsamt von Amman möglichst viele Bereiche abdecken, damit zu all diesen Themen mehr Rechtssicherheit herrscht. Allerdings braucht es zur Umsetzung einer komplexen Planungsstruktur viel Personal. Das Team des Stadtplanungsamtes ist aktuell jedoch sehr klein und bereits heute mit seinen Aufgaben überlastet. Einen großen Stellenwert in der Verordnung soll auch die Partizipation der Bevölkerung erhalten.

*Zum Abschluss der Reise trägt die Delegation ihre wichtigsten Erkenntnisse zusammen (c) Dirk Beichert*

Die Mitglieder der Delegation wünschten sich, den Entwurf der Baurechtsverordnung gemeinsam mit deutschen Expert\*innen zu diskutieren und deren Expertise einzuholen.

### Take-aways von der Reise

Die jordanische Delegation erfuhr während ihrer fünftägigen Reise viel über Gesetze, Verfahren und Prozesse zur Stadtplanung in Deutschland. Vieles unterscheidet sich eklatant von der Situation in Jordanien. Dies waren einige Aspekte, die dem Team des Stadtplanungsamtes von Amman besonders auffielen:

- ⇒ **Zeitfaktor:** In Deutschland beansprucht die Umsetzung von nationaler und regionaler Raumplanung viel Zeit.
- ⇒ **Kommunale Spitzenverbände:** Das Konzept kommunaler Spitzenverbände ist in Jordanien nicht etabliert. Die Stimme von Kommunen gegenüber der Regierung und anderen Akteuren zu bündeln, ist ein sehr interessanter Ansatz.
- ⇒ **Zuständigkeiten und Finanzen:** Die Städtebauförderung in Deutschland entlastet die Kommunen und ermöglicht ihnen die Umsetzung von Projekten, die sie allein nicht stemmen können.
- ⇒ **Stadt- und Bauplanung**
  - In Deutschland werden für Projekte Wettbewerbe ausgeschrieben, während in Amman das Stadtplanungsamt selbst Entwürfe erstellt. Wettbewerbe haben den Vorteil, dass unterschiedliche Ideen und Konzepte in Konkurrenz zueinander stehen und aus der Menge der Entwürfe die besten ausgewählt werden können.

---

*„Gute Planung braucht Zeit, aber die guten Ergebnisse rechtfertigen den höheren zeitlichen Aufwand.“*

---

- Deutsche Kommune können Grundstückseigentümer\*innen dazu verpflichten, Bäume oder Sträucher zu pflanzen, ein solch klimafreundliches Vorgehen ist in Amman nicht möglich.
- Umlegungsverfahren sind aufwendig und benötigen Zeit sowie personelle Ressourcen.

---

*„Umlegungsverfahren würden es uns ermöglichen, mehr öffentliche Räume zu schaffen.“*

---

⇒ **Nachhaltige Stadtentwicklung**

- Viele neue Quartiere setzen in Deutschland auf klimafreundliche Mobilität mit Fahrrad- und Fußgänger\*innenverkehr und enthalten viele öffentliche Räume und Grünflächen.
- Um den Landkonsum zu reduzieren, eignen sich Nachverdichtung oder die Revitalisierung von Brachland.
- Brachflächen können nicht nur für Bebauung genutzt werden. Wenn sie renaturiert werden, tragen sie unter anderem zu einem guten Klima und zur Artenvielfalt bei.
- In Amman gibt es zu wenig freie Flächen, wobei die Anlage von Grünflächen aufgrund des heißen und trockenen Klimas schwierig ist.

---

*„Wir müssen die Bevölkerung überzeugen, dass Grünflächen wichtig und schützenswert sind.“*

---

⇒ **Partizipation**

- Die Bevölkerung sollte immer an der Planung beteiligt werden, damit diese ihren Bedarfen entspricht.
- Die Kommunen müssen bereit sein, ihre Planungen gemäß der Bedarfe der Bevölkerung und der Stellungnahmen von Institutionen zu ändern.

⇒ **Expertise:** Allein an der Universität Dortmund gibt es 12 Professuren für Stadtplanung. Das ermöglicht die Ausbildung vieler hoch qualifizierter Fachkräfte, die später in der Stadtplanung tätig sein können.

⇒ **Wertschätzung historischer Bauwerke:** Die besuchten deutschen Städte legen großen Wert auf ihr historisches Erbe, das von den Überresten römischer Bauten in Köln über den Bergbau in Dortmund bis hin zur ehemaligen britischen Militärpräsenz in Münster und die Kombination historischer Gebäude und Hochhäuser im Stadtzentrum von Frankfurt reicht.

## Impressum

Herausgeber  
Connective Cities  
Internationale Städte-Plattform für nachhaltige Entwicklung  
E-Mail: [info@connective-cities.net](mailto:info@connective-cities.net)  
[www.connective-cities.net](http://www.connective-cities.net)

Connective Cities ist ein gemeinsames Vorhaben von  
Deutscher Städtetag  
Gereonstraße 18–32, 50670 Köln | Deutschland  
Ansprechpartnerin: Sabine Drees | [sabine.drees@staedtetag.de](mailto:sabine.drees@staedtetag.de)

Engagement Global gGmbH mit ihrer Servicestelle Kommunen in der Einen Welt  
Tulpenfeld 7, 53113 Bonn | Deutschland  
Ansprechpartner: Alexander Wagner | [alexander.wagner@engagement-global.de](mailto:alexander.wagner@engagement-global.de)

Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH  
Friedrich-Ebert-Allee 32+36, 53113 Bonn | Deutschland  
Ansprechpartnerin: Ricarda Meissner | [ricarda.meissner@giz.de](mailto:ricarda.meissner@giz.de)

Text: Susanne Reiff, to thepoint communication

Redaktionelle Überarbeitung:  
Sina Webber

Design und Layout  
Susanne Reiff, to thepoint communication

Dezember 2022

Im Auftrag des  
Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (BMZ)

Dienstsitze des BMZ

Bonn  
Dahlmannstraße 4  
53113 Bonn  
Deutschland  
Tel. +49 (0)228 99 535-0  
Fax +49 (0)228 99 535-3500  
[poststelle@bmz.bund.de](mailto:poststelle@bmz.bund.de)  
[www.bmz.de](http://www.bmz.de)

Berlin  
Stresemannstraße 94  
10963 Berlin  
Deutschland  
Tel. +49 (0)30 18 535-0  
Fax +49 (0)30 18 535-2501