

城市发展

共创城市品牌 协力城市发展

中国城市发展网 >> 城市发展 >> 城市建设 >> 内容阅读

德国城市规划中的“内部开发”探析

作者：殷成志 来源：城市问题 添加日期：10年06月03日

一 德国城市规划中“内部开发”的概念

1.背景

德国的城市规划被称为建设指导规划。建设指导规划分为两个层面，即预备性的建设指导规划和约束性的建设指导规划。预备性的建设指导规划被称为土地利用规划，而约束性的建设指导规划则称为建造规划。土地利用规划的工作对象是整个市域，相当于我国的城市总体规划。建造规划在工作深度上相当于详细规划，同时又是一种地方法律，其直接面向具体的城市建设。

德国的城市规划编制程序主要分为两类，即常规编制程序和简化编制程序。德国建造规划原有的编制常规程序框架是：做出编制规划的决议、出台规划概念→早期公众参与、公共机构参与以及同地方行政管理机构的协调→规划草案→正式公众参与和公共机构参与→地方议会审查、规划定案、形成法律法规→报批程序、社会公告和法律生效→规划的修编、补充和撤销。在规划编制过程中，一般通过环境影响评价来判明预期建设对于环境的影响，以在规划中制定补偿和协调的控制措施。

《建设法典》在规定城市规划编制常规程序之外，也规定了简化程序。简化程序的前提是：当建设指导规划进行修编和增补时，如果规划的基本原则没有受到影响，或者在根据《建设法典》第三十四条规定的在城市建成区内部，建造规划的制定没有使紧密邻接的物质环境的现有特征发生显著改变，且不危害欧洲鸟类保护区的保护目标，则城市政府可以使用简化程序。在简化程序中，可以免除规划初期的公众告知和公众参与，但是要给予公众和公共机构以表达意见的机会。可以省略环境影响评价和环境报告，但当公众和公共机构表达看法、参与规划时，应明确告知他们环境影响评价被省略的事实。

2.“内部开发”的概念

外国城市在2006年德国《建设法典》修订之前，德国建造规划的编制一般遵循常规编制程序，简化编制程序较多地应用于项目建造规划，即在开发商已知的情况下，城市政府和开发商之间缔结的一种契约。开发商根据项目建造规划，履行契约义务，以得到城市政府授予的特定地块的开发许可。2006年修订后的德国《建设法典》提出了“内部开发”的概念，从而使城市建成区的改建程序得到了简化。所谓“内部开发的建造规划”是指“对土地进一步利用开发与增加开发强度的建造规

推荐专题



新亚欧大陆桥东



盘点上升为国家



衢州新型化城市



温江·中国城市西

城市案例

- 许昌：宜居花城的创新模式
- 制定城市品牌战略案例分析——以柳
- 廊坊大型主题公园建设思路及策划
- 沈阳“中国冰雪之旅”创意案例分析
- 西安城市建设的文化体系策划案
- 海峡西岸名城，多元文化瑰宝——中国
- 城市营销之文化生态旅游推广策略
- “漳州模式”城区建设推广方案

城市图说



安徽蒙城县无臂



看看纽约楼顶上



川赣桂浙四省区



百年古树倒付压

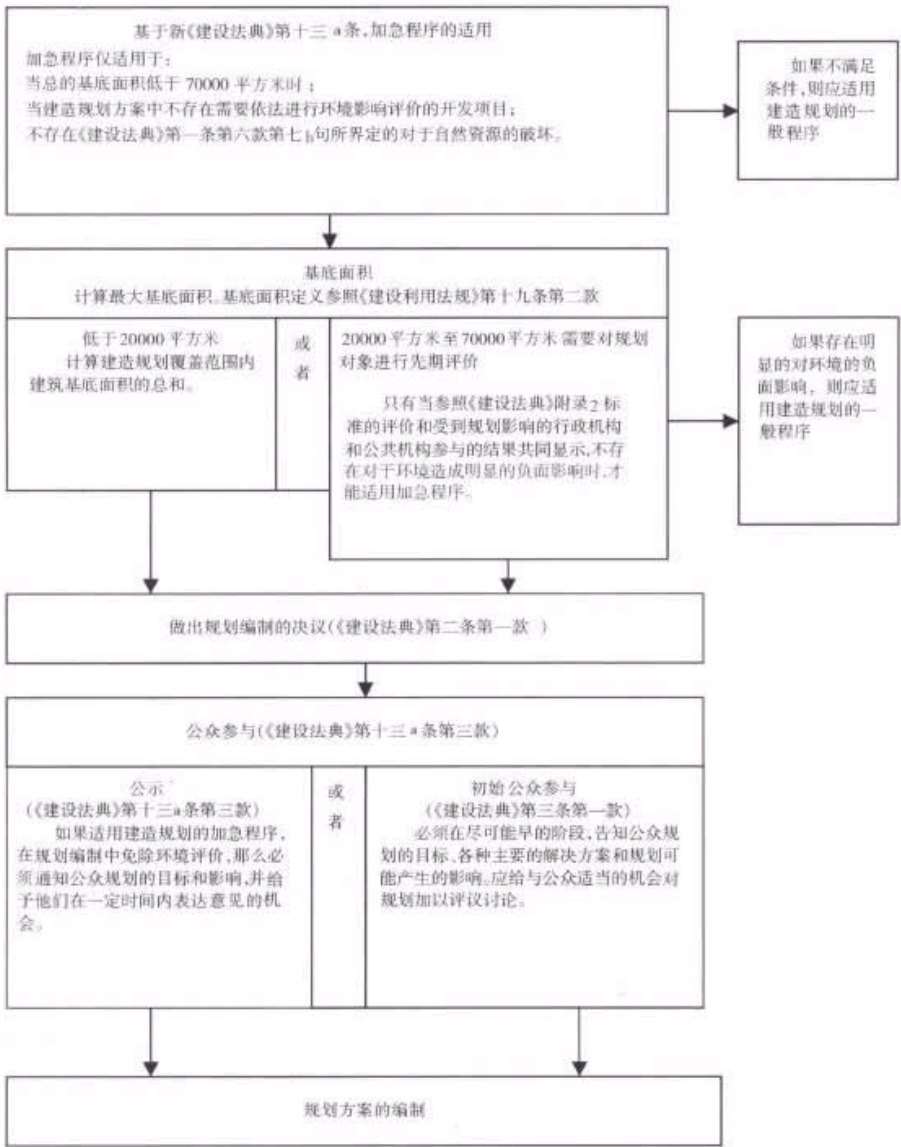


图1 建造规划编制的加急程序

资料来源: FolkertKiepe, Arnulf vonHey: 1 Baugesetzbuch fürPlaner, 2007: S. 344



世上最美丽的15



2010年全国高考

城事声音

- 杭州交通“肠梗阻”何以通之
- 宁波市镇海：环境好坏百姓评说
- 抽点时间做一会儿老百姓
- 谈天津城市建设与经济发展
- 中国城市不妨多些“古气”
- 莱芜：用创新观念“解读”创新型城市
- 大城市、小城市
- 城市管理需要更多人性化的“临时摊

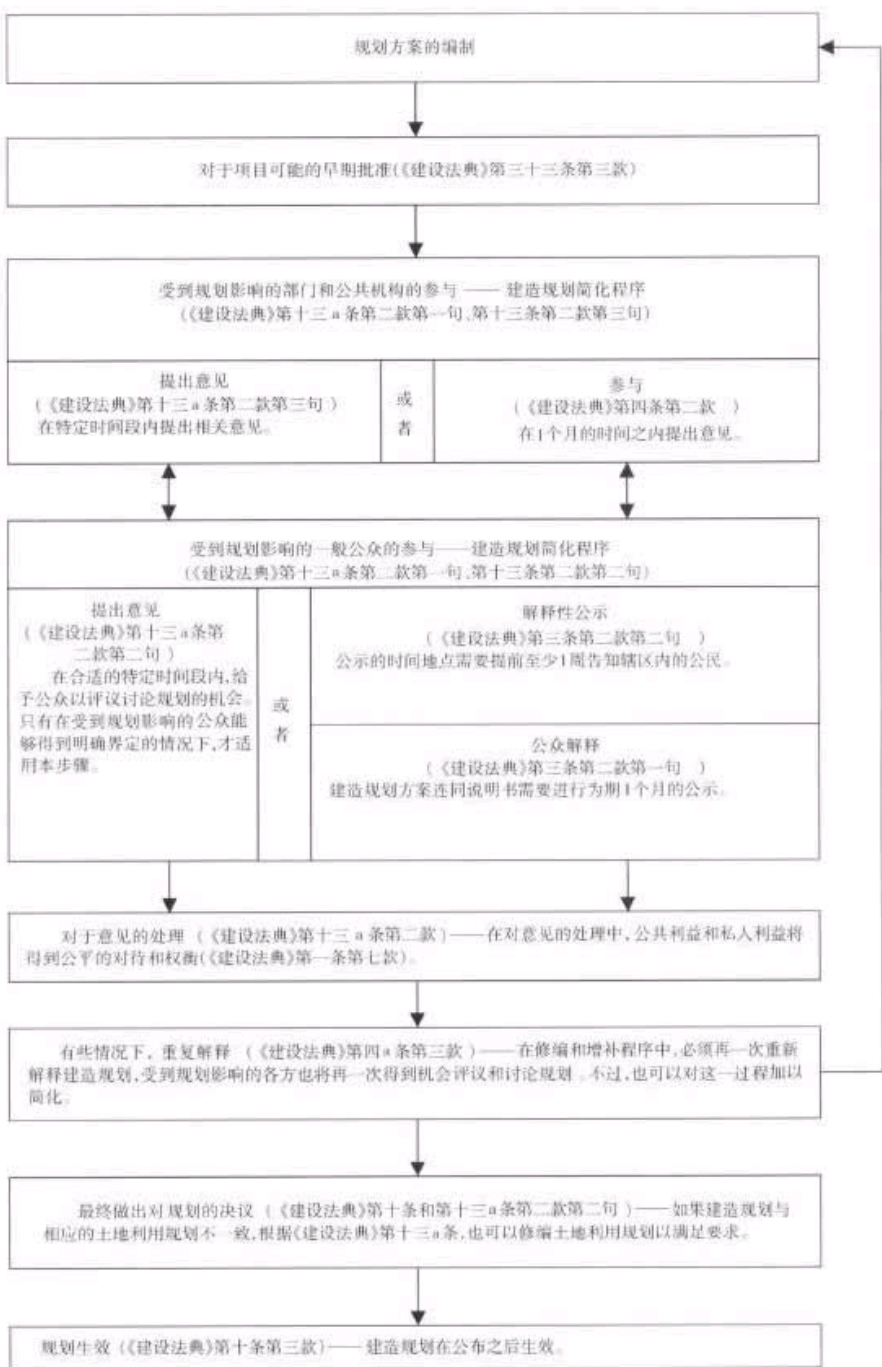


图2 (图1的第二部分): 建造规划编制的加急程序

资料来源: FolkertKiepe, Arnulf vonHey: 1 Baugesetzbuch fürPlaner, 2007: S. 344

二 德国城市规划中的“内部开发”程序

1.“内部开发”的加急程序

对于“内部开发的建造规划”,可以通过加急程序加以编制。但是,使用这种加急程序,必须以满足建筑基底面积的特定要求为前提。这一前提是,规划中的建筑基底面积必须低于70000平方米,且不存在需要依法进行环境评价的开发项目。这其中又需要分为两种情况加以讨论:其一,如果规划范围内建筑基底面积的总和小于20000平方米,又满足上述条件,那么就可以适用加急程序;其二,如果规划中的建筑基底面积大于20000平方米而小于70000平方米,那么能否应用加急程序则需要通过先期评价来加以判断。只有通过受到规划影响的各部门和公共机构的评估,证明规划没有明显地对环境造成负面影响,规划加急程序才能够被使用。

在上述判断的基础之上,建造规划加急程序接下来的步骤,可以与建造规划的简化程序相同。这种加急程序甚至可以“在土地利用规划没有修编和补充时,对土地利用规划的有关规定有所变

更”，但是不能损害城市总体的发展秩序。使用加急程序的出发点，应该是为了“创造和保护就业岗位，为人民提供住房，实现基础设施建设工程的投资需要”。在建造规划加急程序的执行过程中，可以免除初始公众参与，但还是要告知公众某建造规划以加急程序加以制定，没有执行《建设法典》中规定的环境评价，并说明主要理由。在规划方案形成后，正式的公众参与仍要加以执行。

2.“内部开发”加急程序的意义

德国建造规划的常规编制程序需要履行比较繁琐的手续，规划编制周期较长。相对而言，建造规划编制的简化程序，能够大大缩短规划编制和立法的周期。可以这样认为，新的建造规划加急程序的引入，无疑是为了将规划编制的简化程序的适用范围进一步扩大化，使之能够服务于一般性的城市改造项目，从而去除人为地制约城市发展的障碍，加快城市更新的速度。

三 小结

综上所述，德国2006年版《建设法典》为了适应城市发展的客观要求，以法律的形式规定了“内部开发的建造规划”这一新概念，并推出了相应的建造规划的“加急程序”。这种做法在一定程度上缓解了德国城市发展与规划编制手续繁琐之间的矛盾，有利于城市的更新。但是，在实际操作中如何将这种加急程序与原有的生态环境控制要求相结合，则是今后在实践中需要探索和解决的问题。

德国城市规划编制的这一动态，对于我国也有一定的参考价值。德国的规划控制一直比较严格，但这种严格的规划控制在一定程度上也制约了城市发展的速度，在这种情况下，德国人试图在某种程度上对这种严格的规划控制加以调整。与德国相比，我国的规划控制则过于宽松，如果要真正实现可持续发展，就必须逐步加强规划控制，但规划控制的强化不可能是无限度的。寻找规划控制强度的临界值是一项非常复杂的任务，德国的做法可以为我国提供研究方法上的参考。

【Abstract】 According to the new German Baugesetzbuch (Federal Building Code) version 2006, so called “B-plan of the interior development” and its preparation procedure are de-fined and regulated in order to promote the urban renewal with certain conditions. This paper introduces the definition of the “interior development”. Based on this definition, the preparation procedure of the B-plan of the interior development is analyzed and clarified.

【Key words】 Germany; urban planning; interior development

参考文献

[1] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Baugesetzbuch (BauGB). zuletzt geändert Dezember, 2006 (BGBl. I S. 3316)

[2] Hangarter, Ekkehard, Bauleitplanung. Bebauungspläne. Handbuch für Studium und Praxis. Werner Verlag - Wolters Kluwer. Neuwied, 2006: 5, Auflage

[3] Folkert Kiepe, Arnulf von Heyl. Baugesetzbuch für Planer. Verlags-gesellschaft Rudolph Müller GmbH & Co. KG, Köln, 2007: 3, Auflage

（作者简介） 殷成志（1976—），男，汉族，博士，德国总理奖学金学者，德国斯图加特大学城市规划研究所博士研究生。

（基金项目） 德国洪堡基金会之联邦总理奖学金项目之部分成果。

（收稿日期） 2008-01-17

录入：胡雁霞 责编：钟欣

免责声明： 本文系转载相关媒体，仅代表作者个人观点，与中国城市发展网无关。其原创性以及文中陈述文字和内容未经本站证实，文章仅供参考。本站对其真实性、完整性、及时性不作任何保证或承诺。

相关内容

- 浅谈扬中推进城市建设 做强投融资

- 论城市化进程中的规划、建设与管理
- 城市要从“摊大饼”变“可行走”
- 城市主题文化铸造长沙城市品牌
- 对城市建设中的历史文化保护的

[设为首页](#) | [加入收藏](#) | [关于我们](#) | [申请友情链接](#) | [版权与免责声明](#) | [出国考察声明](#)

联系电话：010-64462852 传真：010-64462856 邮箱：ccyb1102@163.com

版权所有·中国城市发展研究会 京ICP备07017983号

Copyright?2006-2009 All Rights Reserved

