

Mathias Britze

Strategien der Flächenkreislaufwirtschaft im Rahmen des Stadtumbau-Ost



Mathias Britze

Strategien der Flächenkreislaufwirtschaft im Rahmen des Stadtumbau-Ost

ISBN: 978-3-8366-1543-3

Druck Diplomica® Verlag GmbH, Hamburg, 2008

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachdrucks, des Vortrags, der Entnahme von Abbildungen und Tabellen, der Funksendung, der Mikroverfilmung oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Eine Vervielfältigung dieses Werkes oder von Teilen dieses Werkes ist auch im Einzelfall nur in den Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes der Bundesrepublik Deutschland in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Sie ist grundsätzlich vergütungspflichtig. Zuwiderhandlungen unterliegen den Strafbestimmungen des Urheberrechtes.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Die Informationen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt erarbeitet. Dennoch können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden und der Verlag, die Autoren oder Übersetzer übernehmen keine juristische Verantwortung oder irgendeine Haftung für evtl. verbliebene fehlerhafte Angaben und deren Folgen.

© Diplomica Verlag GmbH

<http://www.diplomica.de>, Hamburg 2008

Printed in Germany

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
1 Einleitung	5
1.1 Zur Struktur und Methodik der Arbeit	6
2 Die Flächenkreislaufwirtschaft und der Stadtumbau-Ost	9
2.1 Die Flächenkreislaufwirtschaft.....	9
2.1.1 Problemfeld Flächenverbrauch	9
2.1.2 Problemfeld Flächeneffizienz	11
2.1.3 Flächenmanagement.....	12
2.1.4 Flächenrecycling.....	14
2.2 Stadtumbau-Ost als Teil der Flächenkreislaufwirtschaft	16
2.2.1 Das Programm Stadtumbau-Ost am Beispiel von Sachsen ...	16
2.2.2 Schlussfolgerungen.....	21
3 Fallbeispiele und Baukastenentwicklung	23
3.1 Baustein Wohnen	24
3.1.1 Wohnsegment Stadthäuser.....	26
3.1.2 Wohnsegment Ein- und Zweifamilienhäuser.....	27
3.1.3 Wohnsegment Loftwohnungen.....	28
3.2 Baustein Zwischennutzung.....	29
3.2.1 Zwischennutzung intensiv.....	30
3.2.2 Zwischennutzung extensiv	31
3.3 Baustein Gewerbe.....	32
3.4 Baustein Renaturierung	33
4 Fallstudie Altchemnitz	35
4.1 Der Stadtumbau in Chemnitz	35
4.1.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	37
4.2 Bestandsaufnahme.....	40
4.2.1 Zur Methode der Flächenerhebung.....	40
4.2.2 Auswertung (technische Anmerkungen).....	41
4.2.3 Definition der Flächenkategorien.....	42
4.2.4 Ergebnis der Bestandsaufnahme	45
4.3 Analyse	51
4.3.1 Charakteristik der Flächenkategorien	51
4.3.2 Zusammenhang von Flächen – “Flächencluster“	52
4.4 Strategien und Baukastenentwicklung.....	56
4.4.1 Strategieteil 1 – Zuweisungsvarianten	58
4.4.1.1 Idealisierte Kriterien zur Anwendung der Bausteine	58

4.4.1.2	Erweiterte Kriterien zur Anwendung der Bausteine	58
4.4.1.3	Interpretation der Zuordnung im Flächencluster Nr. 1....	60
4.4.1.4	Interpretation der Zuordnung im Flächencluster Nr. 2....	62
4.4.1.5	Interpretation der Zuordnung im Flächencluster Nr. 3....	64
4.4.1.6	Interpretation der Zuordnung im Flächencluster Nr. 4....	66
4.4.1.7	Interpretation der Zuordnung im Flächencluster Nr. 5....	68
4.4.1.8	Interpretation der Zuordnung im Flächencluster Nr. 6....	70
4.4.1.9	Flächenbilanz.....	73
4.4.2	Strategieteil 2 – Strukturfindung.....	75
4.4.3	Strategieteil 3 – Testentwurf als komplementärer Ansatz.....	79
4.5	Zusammenfassung.....	84
5	Empfehlungen.....	87
	Abbildungsverzeichnis.....	89
	Tabellenverzeichnis	93
	Literaturverzeichnis	95

Vorwort

Im Rahmen der bisherigen Fachdiskussion zur Flächenkreislaufwirtschaft standen Flächenausweisungen im unbebauten Außenbereich sowie die Mobilisierung von „klassischen“ Brachflächen und Baulücken im Innenbereich im Vordergrund. Angesichts der zu erwartenden umfangreichen Flächenfreisetzungen im Rahmen des Stadtumbaus Ost sowie der mit dem Programmteil „Aufwertung“ gegebenen Chance Flächenkreislaufwirtschaft zu steuern, setzt sich diese Arbeit gezielt mit möglichen Synergien beider Handlungsfelder auseinander. Dabei wurde bewusst ein durch gemischte Nutzungen altindustriellen Gewerbes bis hin zu Siedlungsbau der 50er Jahre geprägter Stadtteil als Fallbeispiel ausgewählt. In den neuen Bundesländern wie auch absehbar im anlaufenden Programm Stadtumbau West der alten Bundesländer hat dieser Siedlungsstrukturtyp eine zunehmende Bedeutung.

Ziel dieser Arbeit ist es eine quantitative Abschätzung der Flächenpotenziale zu treffen, deren qualitative Eignung für Umnutzung zu prüfen und der Frage nachzugehen, ob sich generell der Instrumentenkasten Flächenkreislaufwirtschaft als qualifizierter Ansatz der Programmsteuerung des Stadtumbaus nutzen lässt.

Cottbus, im Juni 2005

Mathias Britze

1 Einleitung

Die Flächenkreislaufwirtschaft im Zusammenhang mit dem Stadtumbau-Ost wurde bisher in der Literatur und Planungspraxis nur ansatzweise diskutiert.

Gegenstand dieser Arbeit ist die empirische und theoretische Auseinandersetzung mit Innenentwicklungspotenzialen im Rahmen des Stadtumbau-Ost, reflektiert an einem innenstadtnahen Bestandsgebiet aus dem 19. Jahrhundert in der ostdeutschen postindustriellen Großstadt Chemnitz.

Die Bedeutung Innenentwicklung ist in der aktuellen Nachhaltigkeitsdiskussion anerkannt und unumstritten. Der zurzeit im Großteil der neuen Bundesländer stattfindende Stadtumbau stellt nur einen Baustein in einer umfassenden Flächenressourcenbewirtschaftung dar.

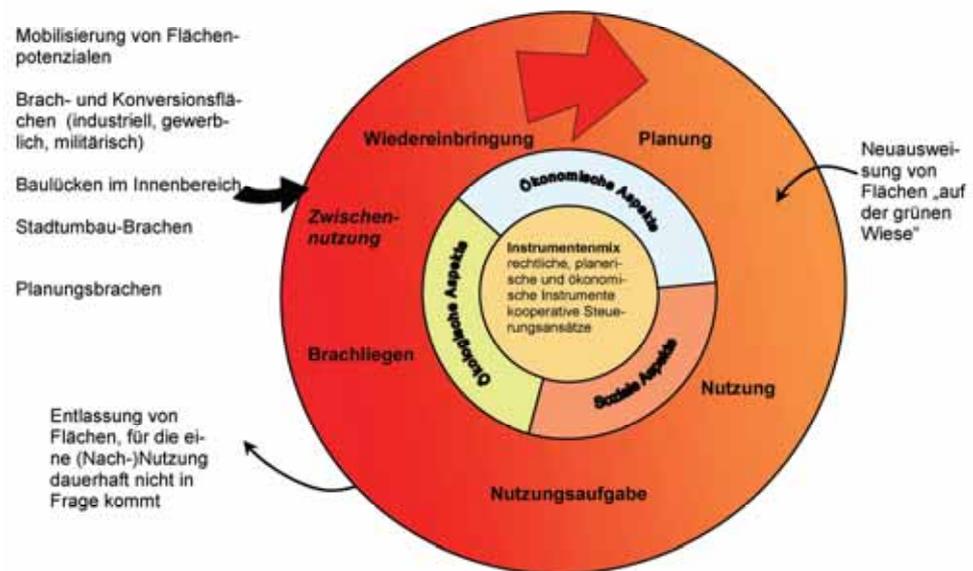


Abbildung 1 Flächenkreislaufwirtschaft Phasenmodell

Quelle: Fläche im Kreis (Strategiepapier), 2005

1.1 Zur Struktur und Methodik der Arbeit

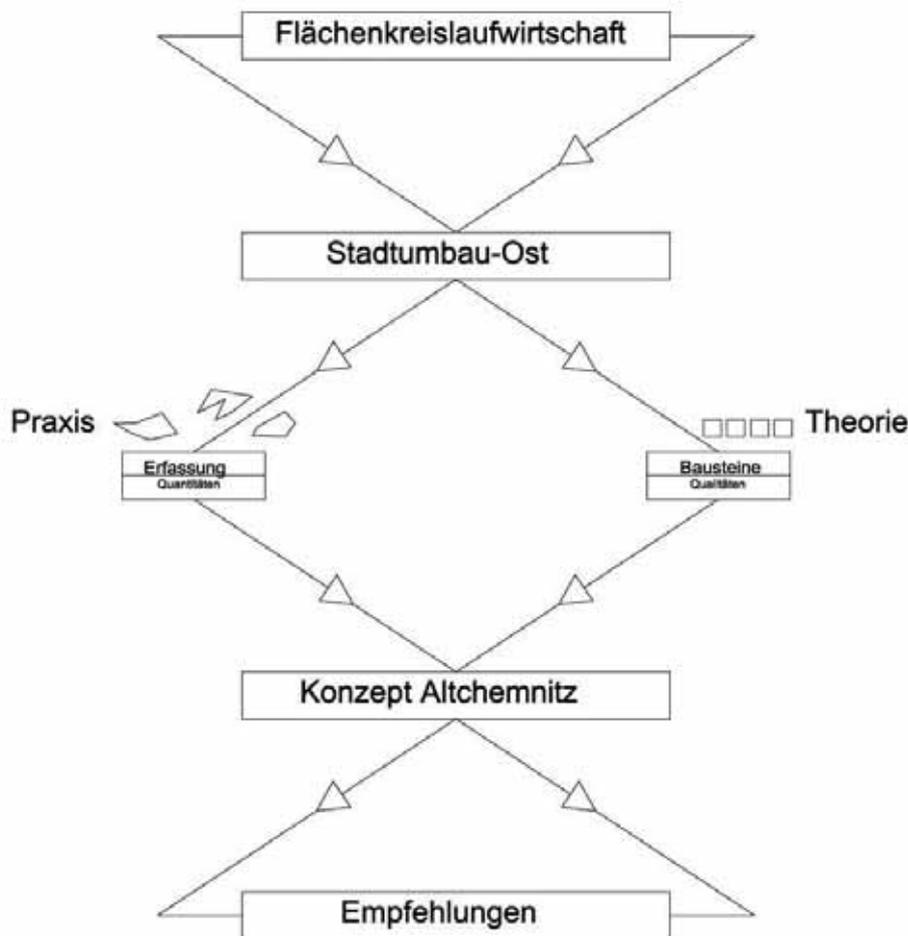


Abbildung 2 Ablaufschema der Diplomarbeit (entspricht Gliederung)

Quelle: eigene Darstellung

Von dem, in dieser Arbeit als übergreifend betrachteten, Begriff „Flächenkreislaufwirtschaft“ wird der Betrachtungsgegenstand auf das Programm Stadtumbau-Ost eingengt. Aus diesem Begriffskontext heraus definiert sich der Hauptteil und methodische Kern durch eine Zweiteilung in Baukasten (Theorie) und Erfassung (Praxis). Der Theorieteil behandelt die Baukastenentwicklung als Vorbereitung auf die Strategiefindung. Dieser theoretisch begründete Ansatz soll anhand von Fallbeispielen unterstützt werden. Es werden Flächenrevitalisierungsstrategien im Zusammenhang mit

dem Stadtumbau-Ost zitiert. Der Praxisteil wird anhand einer empirischen Untersuchung als Fallstudie im Stadtteil Altchemnitz durchgeführt. Die beiden Ansätze „verschneiden“ sich zu einem „Konzept Altchemnitz“. Dieses Konzept gliedert sich in 3 verschiedene Strategieteile. Das letzte Kapitel dient dazu allgemeine Empfehlungen für eine weitere Ausrichtung des Programms Stadtumbau-Ost im Rahmen des Themas Flächenkreislaufwirtschaft zu formulieren.

2 Die Flächenkreislaufwirtschaft und der Stadtumbau-Ost

2.1 Die Flächenkreislaufwirtschaft

Die zentrale Herausforderung einer Flächenkreislaufwirtschaft ist die Abkehr von der Siedlungs- und Verkehrsflächenexpansion und die Zuwendung zu einer Innenentwicklung von städtischen- und dörflichen Räumen. Die Flächenkreislaufwirtschaft zielt auf eine systematische Bewirtschaftung aller Flächenressourcen ab. Ein System Flächenkreislaufwirtschaft baut auf Komponenten wie Dauerhaftigkeit, Recycling, Nutzungskettenanalysen und Kreislaufanalysen auf. Der Kern des Modells (Abbildung 1) wird durch einen fachübergreifenden Instrumentenmix („Policy Mix“) gebildet. Diese rechtlichen, planerischen und ökonomischen Instrumente verweisen auf die anwendungsbezogene Ausrichtung des Systems.

Der Terminus Flächenkreislaufwirtschaft beinhaltet drei Prinzipien: ¹

- Prinzip 1: Vorbeugen/Vermeiden/Vermindern
- Prinzip 2: Mobilisieren
- Prinzip 3: Reaktivieren / Regulieren / Rezyklieren

2.1.1 Problemfeld Flächenverbrauch

Allgemein wird heute davon ausgegangen, dass Besiedlung ab dem Zeitpunkt der einsetzenden Industrialisierung ein irreversibler Prozess ist, der generell Flächenwerte nachhaltig beeinträchtigt. ²

Die Flächenkreislaufwirtschaft ist ein Modell zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Optimierung von Flächennutzungen. Diese Ziele können nur durch eine „zukunftsfähige und vorausschauende Flächenressourcenbewirtschaftung“³ erfolgen. „Idealtypisch wäre das Flächenkreislaufziel erfüllt, wenn für neue Siedlungstätigkeiten nur bereits vorgenutzte

¹ Vgl. dazu Thiel, F., Strategisches Flächenmanagement und Eigentumspolitik, 2004, S. 8

² Vgl. dazu Lütke-Daldrup, E., Bestandsorientierter Städtebau, 1989, S. 302 (Nr. 34)

bzw. brach liegende, durch Aktivitäten öffentlicher Vorhabenträger und privater Entwickler (etwa über die §§ 11, 12 BauGB) revitalisierte Flächen verwendet werden würden.“⁴

Die Verursacher dieser expansiven Flächeninanspruchnahme sind Gewerbebetriebe (innerbetriebliche Expansionsentscheidungen), die Privateigentümer (Eigenheimbau durch Selbstnutzer), der Geschosswohnungsbau (Anleger) und Maßnahmen der expandierenden Verkehrsinfrastruktur.

Exkurs: Die Nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesrepublik Deutschland

Im Zuge der ersten Ölkrise im Jahre **1973**, wurde das erste Mal in Europa an „Grenzen des Wachstums“ gedacht. Der Grund lag in den Erkenntnissen über die Endlichkeit der uns bekannten Rohstoff- und Energievorkommen. Die generellen Grundsätze der nachhaltigen Entwicklung wurden formuliert. Die Tatsache, dass lineare Prozesse irgendwann an ihre Grenzen stoßen und in den Kollaps führen können, gab Anlass darüber nachzudenken, diese ab einem bestimmten Entwicklungspunkt in **Kreislaufprozesse** zu überführen. Im Jahre **1992** fand die Konferenz der Vereinten Nationen zum Thema Umwelt und Entwicklung in Rio de Janeiro statt. Die internationale Staatengemeinschaft hat sich zum Leitbild der nachhaltigen Entwicklung bekannt und sich mit dem Programm Agenda 21 ein Aktionsprogramm für das 21. Jahrhundert gegeben. Deutschland hat in den Jahren **1997** und **2000** eine Studie durch das Umweltbundesamt durchgeführt.

Das Ergebnis ist ein Strategiepapier mit dem Titel „**Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr**“⁵. Es heißt darin: „Eine sparsame, natur- und sozialverträgliche Flächennutzung ist zentrales Element einer nachhaltigen Siedlungspolitik auf die sich Deutschland im Jahr 1996 anlässlich der Weltsiedlungskonferenz „Habitat II“ zusammen mit anderen UN-Mitgliedsstaaten verpflichtet hat.“⁶. Die generellen Ziele sind: **Den Freiraum zu schützen, die Siedlungsentwicklung an der Schnittstelle zwischen Land und Stadt flächenschonend zu steuern und die Siedlungsentwicklung im Bestand attraktiv und ökologisch** zu gestalten. Es wird als „eklatanter Widerspruch zum Leitbild der nachhaltigen Entwicklung“⁷ gesehen, dass die Flächenentwicklung in Deutschland immer noch bei **105 ha** pro Tag liegt. Dieser Verbrauch an Flächen geschieht durch die Umwidmung vorwiegend landwirtschaftlicher Flächen in Siedlungs- und Verkehrsflächen. Die Zielgröße der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie in Deutschland ist die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme um 2/3 auf ca. **30ha pro Tag** bis zum Jahr 2020. Mit diesem Ziel ergeben sich vielschichtige Probleme. Untersucht wird dabei vor allem der Zusammenhang von Wirtschaftswachstum und Flächenverbrauch. Dabei geht man heute davon aus, dass eine Entkoppelung von Wirtschaftswachstum und Flächeninanspruchnahme möglich ist, um eine Annäherung an eine Flächenkreislaufwirtschaft zu ermöglichen.

³ Thiel, F., Strategisches Flächenmanagement und Eigentumspolitik, 2004, S. 19

⁴ Thiel, F., Strategisches Flächenmanagement und Eigentumspolitik, 2004, S. 19

⁵ Umweltbundesamt, Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr, Stand 16. Dezember 2003

⁶ S. ebenda, S. 1

⁷ Vgl. ebenda, S. 5 - 19