

Mathias Britze

## **Strategien der Flächenkreislaufwirtschaft im Rahmen des Stadtumbau-Ost**

## **Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:**

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek: Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de/> abrufbar.

Dieses Werk sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlanges. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Auswertungen durch Datenbanken und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Copyright © 2005 Diplom.de  
ISBN: 9783836612388

**Mathias Britze**

**Strategien der Flächenkreislaufwirtschaft im Rahmen  
des Stadtumbau-Ost**



Mathias Britze

## **Strategien der Flächenkreislaufwirtschaft im Rahmen des Stadtumbau-Ost**

Mathias Britze

**Strategien der Flächenkreislaufwirtschaft im Rahmen des Stadtumbau-Ost**

ISBN: 978-3-8366-1238-8

Druck Diplomica® Verlag GmbH, Hamburg, 2008

Zugl. Brandenburgische Technische Universität Cottbus, Cottbus, Deutschland,  
Diplomarbeit, 2005

---

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 die Diplomarbeiten Agentur, die Autoren oder Übersetzer übernehmen keine juristische Verantwortung oder irgendeine Haftung für evtl. verbliebene fehlerhafte Angaben und deren Folgen.

© Diplomica Verlag GmbH

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

Printed in Germany

## Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort.....</b>	<b>3</b>
<b>1 Einleitung.....</b>	<b>4</b>
1.1 Zur Struktur und Methodik der Arbeit .....	5
<b>2 Die Flächenkreislaufwirtschaft und der Stadtumbau-Ost.....</b>	<b>7</b>
2.1 Die Flächenkreislaufwirtschaft.....	7
2.1.1 Problemfeld Flächenverbrauch .....	7
2.1.2 Problemfeld Flächeneffizienz.....	9
2.1.3 Flächenmanagement.....	10
2.1.4 Flächenrecycling.....	12
2.2 Stadtumbau-Ost als Teil der Flächenkreislaufwirtschaft .....	14
2.2.1 Das Programm Stadtumbau-Ost am Beispiel von Sachsen ...	14
2.2.2 Schlussfolgerungen.....	18
<b>3 Fallbeispiele und Baukastenentwicklung.....</b>	<b>19</b>
3.1 Baustein Wohnen .....	20
3.1.1 Wohnsegment Stadthäuser.....	22
3.1.2 Wohnsegment 1+2 Familienhäuser .....	23
3.1.3 Wohnsegment Loft .....	24
3.2 Baustein Zwischennutzung.....	25
3.2.1 Zwischennutzung intensiv.....	26
3.2.2 Zwischennutzung extensiv .....	27
3.3 Baustein Gewerbe.....	28
3.4 Baustein Renaturierung .....	29
<b>4 Fallstudie Altchemnitz .....</b>	<b>30</b>
4.1 Der Stadtumbau in Chemnitz .....	30
4.1.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes .....	32
4.2 Bestandsaufnahme.....	35
4.2.1 Zur Methode der Flächenerhebung.....	35
4.2.2 Auswertung (informationstechnische Anmerkungen) .....	36
4.2.3 Definition der Flächenkategorien.....	37
4.2.4 Ergebnis der Bestandsaufnahme .....	41
4.3 Analyse.....	46
4.3.1 Charakteristik der Flächenkategorien .....	46
4.3.2 Zusammenhang von Flächen – “Flächencluster“ .....	47
4.4 Strategien und Baukastenentwicklung.....	51
4.4.1 Strategieteil 1 – Zuweisungsvarianten .....	53
4.4.1.1 Idealisierte Kriterien zur Anwendung der Bausteine.....	53
4.4.1.2 Erweiterte Kriterien zur Anwendung der Bausteine.....	53

4.4.1.3	Interpretation der Zuordnung im Flächencluster Nr. 1 ....	55
4.4.1.4	Interpretation der Zuordnung im Flächencluster Nr. 2 ....	57
4.4.1.5	Interpretation der Zuordnung im Flächencluster Nr. 3 ....	59
4.4.1.6	Interpretation der Zuordnung im Flächencluster Nr. 4 ....	61
4.4.1.7	Interpretation der Zuordnung im Flächencluster Nr. 5 ....	63
4.4.1.8	Interpretation der Zuordnung im Flächencluster Nr. 6 ....	65
4.4.1.9	Flächenbilanz.....	68
4.4.2	Strategieteil 2 – Strukturfindung.....	70
4.4.3	Strategieteil 3 – Testentwurf als komplementärer Ansatz .....	74
4.5	Zusammenfassung .....	79
<b>5</b>	<b>Empfehlungen .....</b>	<b>81</b>
	<b>Abbildungsverzeichnis.....</b>	<b>83</b>
	<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>86</b>
	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>87</b>

## **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.

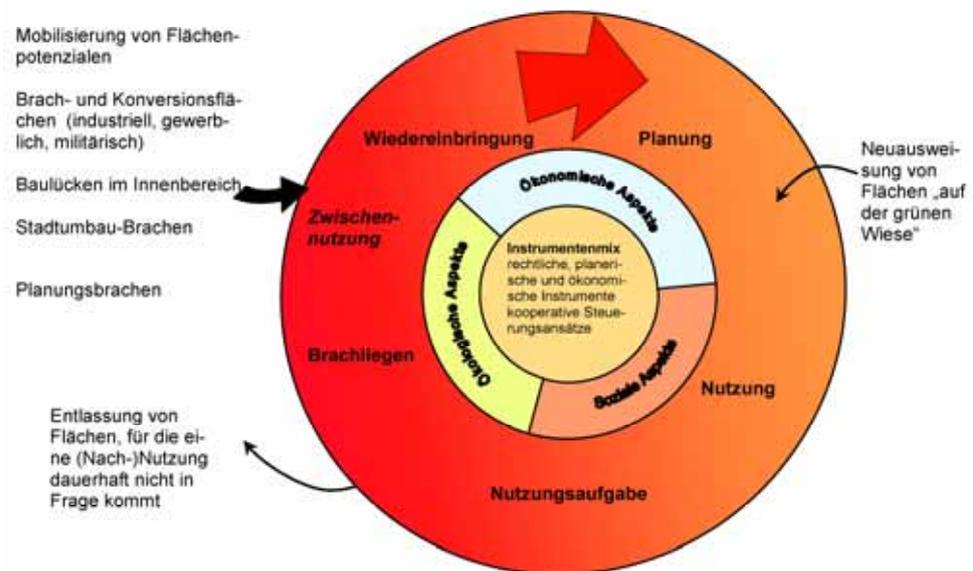


Abbildung 1 Flächenkreislaufwirtschaft Phasenmodell

Quelle: Fläche im Kreis (Strategiepapier), 2005