

INHALT	Seite
Vorwort	
Kurzfassung	
1. Problemstellung und Untersuchungsansatz	13
1.1 "Landschaftsverbrauch" - eine planungsorientierte Definition	13
1.2 Ursachen des Landschaftsverbrauchs	18
1.3 Räumliche Nutzungspotentiale im Innenbereich	21
1.4 Strategien zur Begrenzung des Landschaftsverbrauchs - Maßnahmen und Instrumente	23
1.5 Begründung eines fallbeispiel-bezogenen Vorgehens	29
1.6 Fallbeispiel Freiburg/Br.: charakteristische Merkmale der Struktur und Entwicklung der Stadt	31
1.7 Untersuchungsablauf	35
2. Bedarfsabschätzungen für den Flächenverbrauch	38
2.1 Ausgangsdaten für Bevölkerung und Beschäftigte	38
2.1.1 Entwicklung der Bevölkerung	38
2.1.2 Beschäftigten und Erwerbstätigenentwicklung	41
2.2 Flächenbedarfsermittlung nach Nutzern und Nutzungsgruppen	43
2.2.1 Flächen für das Wohnen	44
2.2.2 Wohnungsnahe Folgeflächen	52
2.2.2.1 Gemeinbedarfsflächen	52
2.2.2.2 Grün- und Freiflächen	57
2.2.2.3 Flächen für die innere Erschließung wohnungsnaher Flächen	57
2.2.3 Wohnungsferne Folgeflächen	58

	Seite
2.2.3.1 Flächen für Spiel- und Sportanlagen	58
2.2.3.2 Dauerkleingärten und Friedhöfe	58
2.2.3.3 Sonderflächen	59
2.2.3.4 Flächen für sonstige Einrichtungen	59
2.2.3.5 Flächen für die innere Erschließung wohnungsferner Flächen	60
2.2.4 Flächen für Industrie und Gewerbe, Büronutzung, Einzelhandel und Kleingewerbe	60
2.2.4.1 Flächen für Industrie und Gewerbe (Gewerbliche Bauflächen)	60
2.2.4.2 Flächen für Büronutzung, Einzelhandel und Kleingewerbe	67
2.2.5 Flächen für den überörtlichen Verkehr	71
2.2.6 Zusammenfassung des Flächenbedarfs im Innenbereich	74
3. Siedlungsflächenpotentiale im Innenbereich der Stadt Freiburg/Br.	75
3.1 Innenbereich und Potentialkategorien	75
3.2 Siedlungstypen	78
3.3 Ermittlung von Flächen- und Nutzungspotentialen	81
3.3.1 Potentiale im Bereich von B-Plänen (§30 BauGB) - Totalerhebung	81
3.3.2 Potentiale auf Baulückenflächen (§34 BauGB) - Totalerhebung	86
3.3.3 Potentiale auf untergenutzten und Umstrukturierungs- flächen - Stichprobe und Hochrechnung	89
3.3.3.1 Potentialarten	89

	Seite
3.3.3.2 Vorgehen bei der Potentialermittlung	91
3.3.3.3 Umfang der Potentiale aus Unternutzung und Umstrukturierung	96
3.3.3.4 Lage der Potentiale aus Unternutzung und Umstrukturierung	100
3.3.4 Zusammenfassung der Flächen- und Nutzungspotentiale	104
4. Möglichkeiten zur Verminderung zusätzlichen Flächenbedarfs und Ermittlung von Einsparpotentialen	109
4.1 Reduzierung des Wohnflächenbedarfs durch erhaltende Stadterneuerung	109
4.2 Reduzierung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen durch Standortsicherung von Betrieben in Gemengelagen	113
4.3 Reduzierung des Verkehrsflächenbedarfs durch Verkehrs-umverteilung	117
5. Gegenüberstellung von geschätztem Flächenbedarf und ermittelten Flächenpotentialen im Innenbereich	126
5.1 Grundflächenbedarf und Grundflächenpotential	126
5.1.1 Wohnungsnahe Flächen	129
5.1.2 Wohnungsferne Flächen	136
5.2 Geschoßflächenbedarf und Geschoßflächenpotential	140
5.3 Angepaßte Flächenplanung	148
6. Auswirkungen der Stadtentwicklung ohne Landschaftsverbrauch und Möglichkeiten von Ausgleichs- und Begleitmaßnahmen	153

	Seite
6.1 Umweltrelevante Auswirkungen und mögliche Ausgleichsmaßnahmen	154
6.1.1 Umweltrelevante Auswirkungen der Stadtinnenentwicklung	154
6.1.2 Ausgleichende Maßnahmen zur Minderung negativer ökologischer Auswirkungen	161
6.2 Sozio-ökonomische Auswirkungen und Möglichkeiten für Begleitmaßnahmen	166
6.2.1 Auswirkungen der Stadtinnenentwicklung auf das Wohnen	166
6.2.2 Auswirkungen der Stadtinnenentwicklung auf den Bereich Wirtschaft	172
6.2.3 Auswirkungen der Stadtinnenentwicklung auf den Verkehr	174
6.2.4 Auswirkungen der Stadtinnenentwicklung auf die Infrastruktur	177
7. Zusammenfassende Bewertung, Konsequenzen und Ausblick	180
7.1 Strategische Ansatzpunkte des Konzepts Stadtentwicklung ohne Landschaftsverbrauch: Realistische Bedarfswerte - Sparsame Nutzung - Ausgleich negativer Auswirkungen	181
7.1.1 Realistische Bedarfsermittlung und Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Reduzierung bzw. Vermeidung zusätzlichen Flächenbedarfs	181
7.1.2 Ermittlung von Flächenpotentialen im Innenbereich	186
7.1.3 Gegenüberstellung von Flächenbedarf und Flächenpotential	187
7.1.4 Sparsame Ausschöpfung des Flächenpotentials	188
7.1.5 Ausgleich von negativen Auswirkungen - Notwendige Folgen aus der Komplexität und Ambivalenz der Innenentwicklung	189

	Seite
7.2	Konsequenzen für die Planung 192
7.3	Modifizierter Ansatz erforderlich? 195
7.4	Bedeutung des Untersuchungsansatzes für andere Kommunen (Übertragbarkeit) 197
7.5	Weiterführende Aspekte für die Verwirklichung eines Konzepts der Stadtentwicklung ohne Landschaftsverbrauch (Ausblick) 198
7.5.1	Umsetzungs- und Realisierungsdefizite 198
7.5.2	Vergleichende Bewertung der Strategien "Stadtinnenentwicklung" und "umweltverträgliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich" 199
7.5.3	Bewertung innerstädtischer Flächenpotentiale 200
7.5.4	Überprüfung von Zielvorstellungen, Leitlinien und Richtwerten 200

	Seite
Literaturverzeichnis	202
Anhang	210
A 1	211
Gegenüberstellung von Flächenbedarf und Flächenpotential nach Bedarfs- und Angebotskategorien	
A 2	215
Ermittlung der zulässigen GFZ je Siedlungstyp für die Potentialabschätzung nach Rechenvariante A	