



Um regionale Szenarien der Siedlungsentwicklung erstellen zu können, sind Aussagen zum Innenentwicklungspotenzial in der Gesamtregion erforderlich. Hierzu wurden die in den komreg-Kommunen erhobenen Innenentwicklungspotenziale über den Faktor Potenziale in ha/1.000 Einwohner nach Gemeindegrößenklassen und Raumstrukturkategorie hochgerechnet. Im Ergebnis zeigt sich, dass in den 74 Kommunen der Landkreise Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald ein theoretisches Innenentwicklungspotenzial von insgesamt ca. 1.600 ha besteht. Zusätzlich verfügt die Stadt Freiburg i.Br. über ca. 230 ha Potenzialflächen.

Die in den Projektkommunen erfassten bzw. für die Region ermittelten Innenentwicklungspotenziale stellen ein theoretisch aktivierbares Wohnbaulandpotenzial dar.

Die bauliche Nutzung aller Potenzialflächen ist nicht realistisch und kann nicht das Ziel einer qualitätsorientierten Innenentwicklung sein. Es geht darum, städtebauliche Qualitäten zu bewahren und zu fördern. Auf der einen Seite ist der Erhalt von Flächen mit besonderen Freiraumfunktionen (z.B. stadttökologische Funktion, Erholungsfunktion) zu gewährleisten. Auf der anderen Seite leistet die bauliche Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen einen Beitrag zur Vervollständigung und Stärkung der vorhandenen Strukturen und trägt so entscheidend zur Qualität des Stadt- bzw. Ortsbildes bei.

Zugleich wirken Eigentümerinteressen, kommunalpolitische Prioritätensetzungen und externe Faktoren wie die demografische Entwicklung auf die Aktivierbarkeit von Innenentwicklungspotenzialen ein.

Diesen Einflussfaktoren wurde durch die Abschtung des theoretischen auf ein tatsächlich realisierbares Potenzial Rechnung getragen. Hierzu wurde die Methode der Aktivierungsraten als neues, anwendungsorientiertes Instrument entwickelt. Aktivierungsraten bezeichnen den Prozentsatz der Potenzialflächen, von dem begründet angenommen wird, dass er bis zum Jahr 2030 jährlich für eine Wohnnutzung aktiviert werden kann. Die Raten beziehen sich auf die Fläche der Ausgangsflächen, da je Fläche eine „Aktivierungsentscheidung“ getroffen wird. Das realisierbare Potenzial in ha Wohnbauland bis 2030 errechnet sich über die Durchschnittsgröße der erhobenen Potenzialflächen nach Flächentyp.

In jeder Projektkommune sowie für die Landkreise Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald (differenziert nach Raumstrukturtypen) wurden in Abstimmung mit lokalen und externen Experten je Innenentwicklungstyp Aktivierungsraten in % pro Jahr bestimmt. Hierbei wurde auch die unterschiedliche Bedarfsentwicklung in den drei Szenarien berücksichtigt. Durch diesen jährlichen Abschlag ausgehend von Anzahl und Umfang an theoretischen Innenentwicklungspotenzialen liegt im Ergebnis das bis 2030 im Innenbereich realisierbare Potenzial nach Typen für die einzelnen Projektkommunen sowie für die gesamte Region vor.

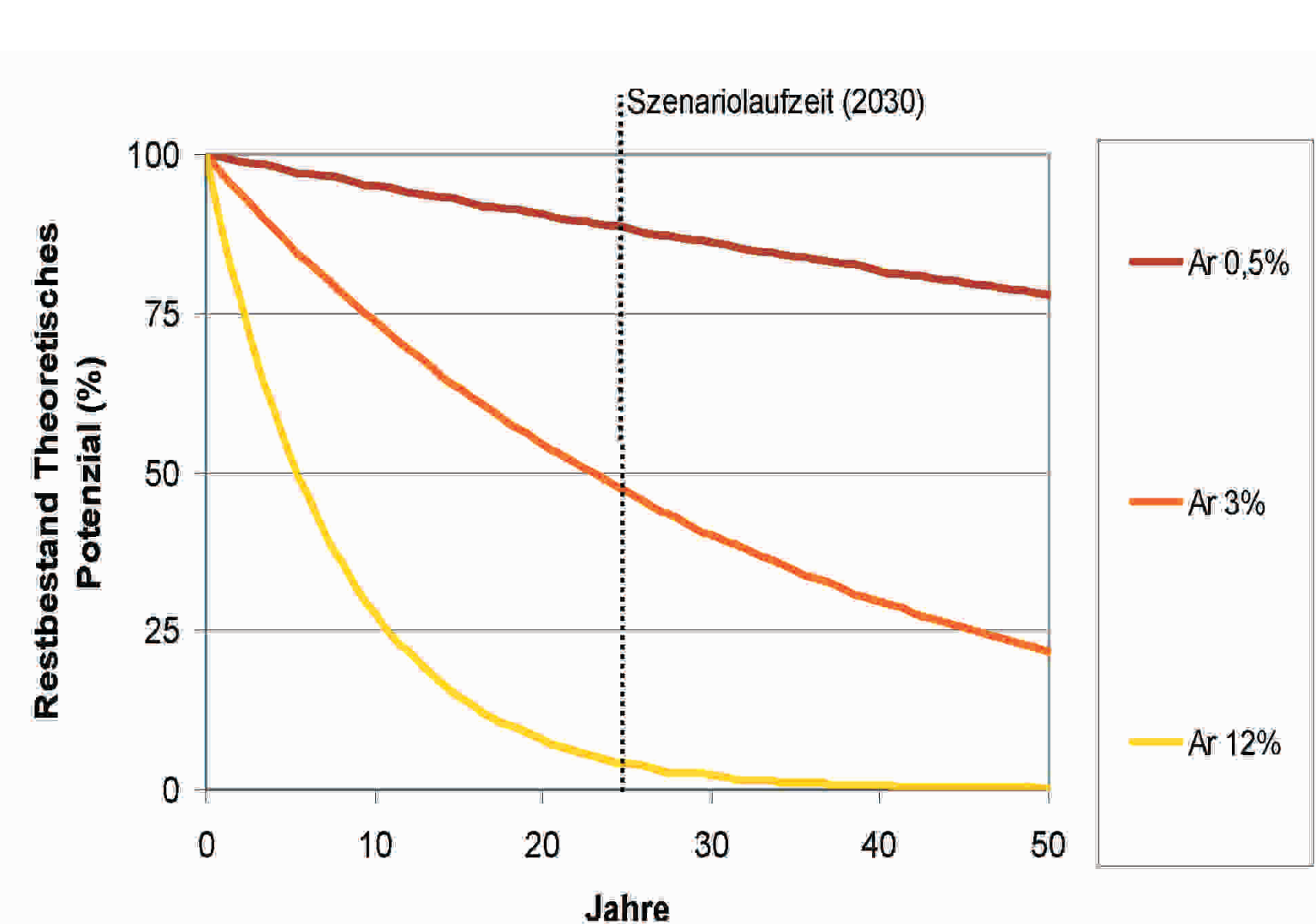
Umfangreiche Innenentwicklungspotenziale in der Region Freiburg fordern zu einem aktiven und kreativen Umgang mit den Werten im Bestand heraus!

komreg - Potenziale der Region

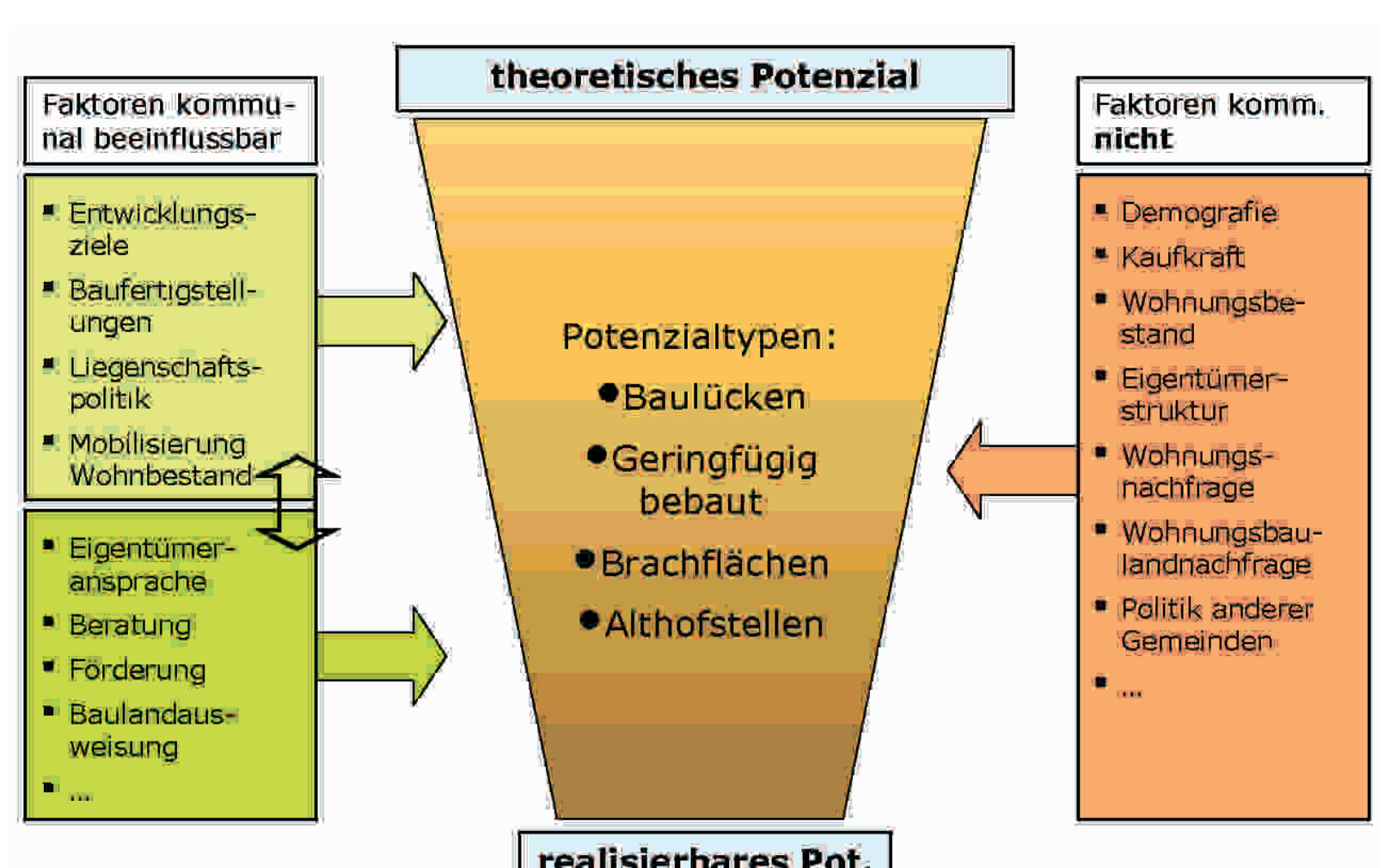
Innenentwicklungspotenzial in ha / 1.000 Einwohnernach Flächentypen und Gemeindegröße

	Ø Fläche Wohnbaulandpot./ 1.000 EW	Ø Fläche Baulücken/ 1.000 EW	Ø Fläche ger. gen. Flächen/ 1.000 EW	Ø Fläche Althofstellen/ 1.000 EW	Ø Fläche Brachen/ 1.000 EW
komreg-Kommunen < 5.000 EW	4,5 ha	1,4 ha	2,7 ha	0,3 ha	0,1 ha
komreg-Kommunen 5.000 – 10.000 EW	4,1 ha	1,0 ha	2,6 ha	0,3 ha	0,2 ha
komreg-Kommunen > 10.000 EW	3,3 ha	1,0 ha	2,0 ha	0,0 ha	0,3 ha

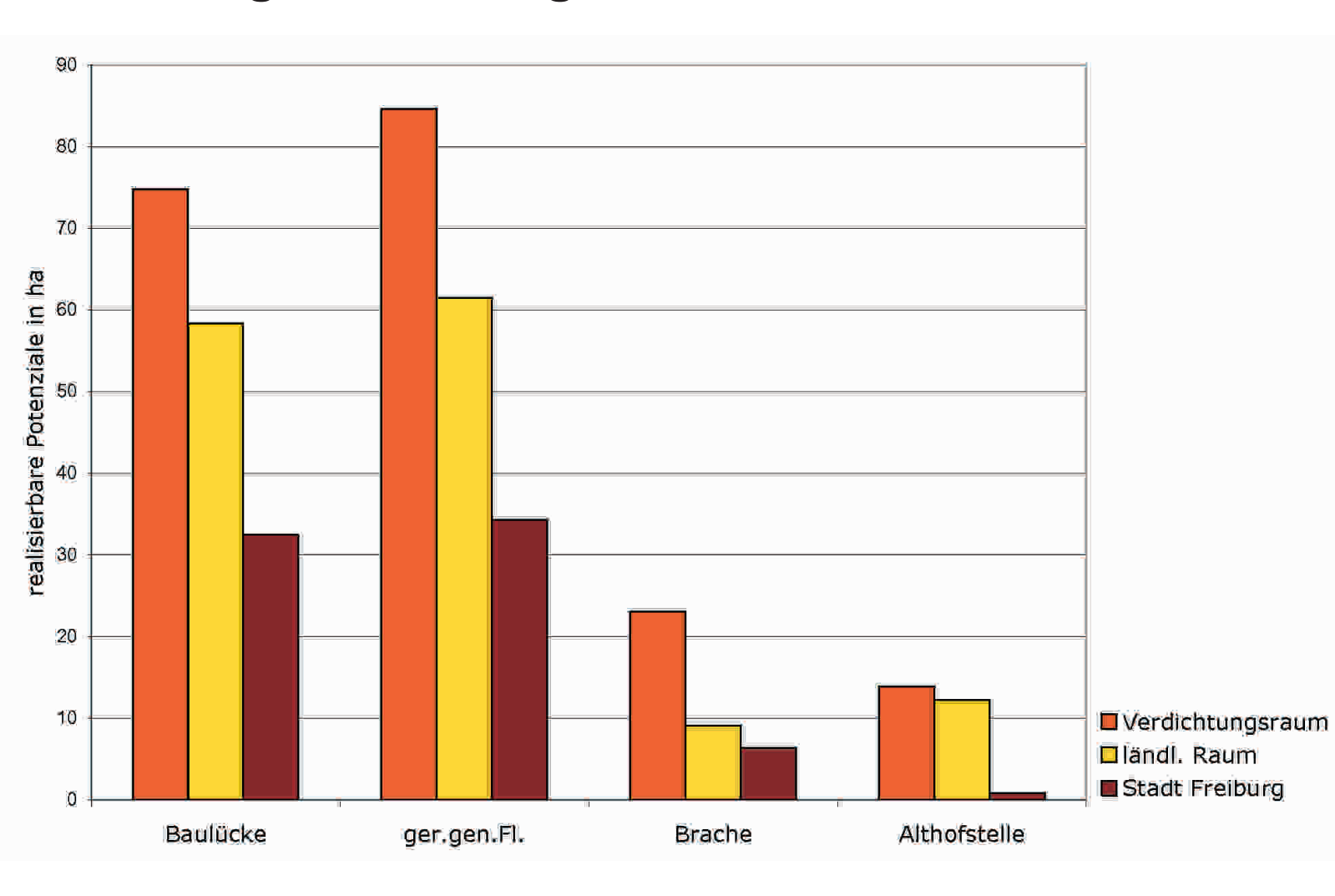
Verlauf Aktivierungsraten über die Zeit



Einflussfaktoren auf die Aktivierbarkeit von Innenentwicklungspotenzialen



Realisierbares Innenentwicklungspotenzial in der Region Freiburg bis 2030 nach Basisszenario



Realisierbares Innenentwicklungspotenzial in der Region Freiburg bis 2030 nach Basisszenario

Raumtyp	Potenzialflächentyp	Anzahl Potenzialflächen	Potenzialflächen in ha
Verdichtungsraum inkl. Randzone	Baulücke	973,33	74,85
	geringfügig genutzte Fläche*	571,79	84,62
	Brache	77,85	23,06
	Althofstelle	92,22	13,94
	Summe Verdichtungsraum	1715,19	196,47
ländlicher Raum	Baulücke	727,93	58,38
	geringfügig genutzte Fläche	451,42	61,48
	Brache	68,19	9,13
	Althofstelle	78,87	12,31
	Summe ländlicher Raum	1326,41	141,30
Stadt Freiburg i.Br.	Baulücke	311	32,51
	geringfügig genutzte Fläche*	185	34,35
	Brache	10	6,40
	Althofstelle	8	0,88
	Summe Stadt Freiburg i.Br.	514	74,13
Innenentwicklungspotenzial insgesamt		3.555,6	411,9

Stand 31.01.2008



Kommunales Flächenmanagement in der Region (komreg) Ein Projekt des Förderschwerpunkts

komreg REFINA

Zuwendungsgeber Projektträger des BMBF

Forschungspartner

Öko-Institut e.V. Freiburg

BAADER KONZEPT IFSR

www.komreg.info Plakat: Stadtplanungsamt Gruppe Stadtgestaltung Freiburg im Breisgau, Juni 2008