

Nachhaltiges Bauflächenmanagement



Lagebericht 2015

Landeshauptstadt Stuttgart
Arbeitsgruppe NBS / September 2015



Blick auf den Bahnhof Feuerbach, Abrissarbeiten auf dem Schoch-Areal



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
2.	Flächensparen als Ziel einer ressourcenschonenden Politik auf Landesebene	5
2.1.	Strategisches Handeln	5
	Das Beispiel Bauflächenbedarfsnachweise	6
2.2.	Entwicklung der Flächeninanspruchnahme	7
3.	„Natürlich innen“ – Flächensparen in Stuttgart	9
3.1.	Entwicklung der Flächennutzung und Siedlungsdichte in Stuttgart	9
3.2.	Das Nachhaltige Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) – Teil der Innenentwicklungsstrategie der Landeshauptstadt	13
3.3.	Systematik des Nachhaltigen Bauflächenmanagements Stuttgart	14
3.4.	Bauflächenpotenziale in Stuttgart	15
3.5.	Auswertung der Bauflächenpotenziale nach Kategorien	17
	Gesamtpotenzialflächen nach FNP-Darstellung	17
	Neue Potenzialflächen seit 2011 nach FNP-Darstellung	19
	Wohnbauflächenpotenziale	20
	Potenziale Gemischte Bauflächen	21
	Potenziale Gemischte Bauflächen Verwaltung	23
	Potenziale Gewerbliche Bauflächen	25
	Bauflächenpotenziale nach Flächentyp	27
	Bauflächenpotenziale nach Eigentübertyp	29
	Bauflächenpotenziale in städtischem Alleineigentum	31
	Potenziale als Neubaufächen im FNP Stuttgart	32
3.6.	Räumliche Konzentration der Bauflächenpotenziale	34
4.	Bausteine zur Förderung der Innenentwicklung	36
4.1.	Zeitstufenlisten	36
	Zeitstufenliste Wohnen 2014	37
	Zeitstufenliste Gewerbe 2014	39
4.2.	Stuttgarts Flächenentwicklungsmanagement	43

4.3.	Baulückenkataster (BLK) – ein weiterer Baustein der Innenentwicklung	44
4.4.	Städtische Liegenschaftspolitik	45
4.5.	Aktives Altlastenmanagement – die Grundlage einer erfolgreichen Innenentwicklung	46
4.6.	Öffentlichkeitsarbeit/Standorte mit Webauftritt	47
4.7.	Referatsübergreifende Zusammenarbeit – Arbeitsgruppe NBS	47
4.8.	Weiterentwicklung der NBS-Informationsplattform	48
5.	Bausteine zur Qualitätssicherung der Innenentwicklung	48
5.1.	Doppelte Innenentwicklung	49
5.2.	Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)	50
5.3.	Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS)	51
5.4.	Grünanierungsgebiete und Grünkorridore als bauleitplanerischer Beitrag für eine qualifizierte Innenentwicklung	52
5.5.	Klimaplanungspass Stuttgart (KlippS)	53
5.6.	NBS in Forschung und Praxis	55
6.	Fazit und Ausblick	56

1. Einleitung

Das Ziel, der Innenentwicklung einen deutlichen Vorrang vor der Inanspruchnahme von neuen Bauflächen im Außenbereich und damit der Außenentwicklung zu geben, ist im aktuellen Flächennutzungsplan Stuttgart deutlich ablesbar. Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2001 wurde auf eine großzügige Ausweisung von neuen Bauflächen im Außenbereich verzichtet und der Fokus auf die Entwicklung bestehender Bauflächen gelegt. Die konsequente und erfolgreiche Umsetzung einer solchen Stadtentwicklungsstrategie setzt das Wissen um die vorhandenen Bauflächenpotenziale im Stadtgebiet und die Verfügbarkeit standortbezogener Informationen zu diesen Potenzialen voraus. Das Wissen und die Informationen zu den einzelnen verfügbaren Bauflächenpotenzialen ist wiederum eine wichtige Grundlage für stadtplanerische Entscheidungen und Planungen und sind damit unabdingbar für das Aufgabengebiet der Flächenvorsorge, die Beratung von Investoren, eine verbesserte Kommunikation zwischen den Akteuren innerhalb der Stadtverwaltung, die erfolgreiche bauliche Entwicklung und anschließende Vermarktung.

Diese Aufgabe übernimmt das Nachhaltige Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) als Strategie und Instrument der Innenentwicklung. Regelmäßige Lageberichte dienen dazu, den erreichten Stand der Innenentwicklung zu bilanzieren, Erfolge zu beziffern, aktuelle Herausforderungen aufzuzeigen und Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise zu geben.

Mit der Datenbank basierten und in das städtische Geoinformationssystem integrierten NBS-Informationsplattform, den Abstimmungen in der referatsübergreifenden AG NBS und dem neu etablierten Flächenentwicklungsmanagement sind wichtige Grundlagen für eine erfolgreiche Flächenkreislaufwirtschaft geschaffen.

2. Flächensparen als Ziel einer ressourcenschonenden Politik auf Landesebene

2.1. Strategisches Handeln

Nach wie vor werden in Baden-Württemberg **täglich** rund 6,3 ha Außenbereichsfläche in Siedlungs- und Verkehrsfläche umgewandelt. Der hohe Anteil der Flächeninanspruchnahme für Siedlungsentwicklung wird weiterhin als eines der größten aktuellen Umweltprobleme im Land angesehen.

Baden-Württemberg hat sich vor Jahren zum Ziel gesetzt, eine Trendwende bei der Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu erreichen und **setzt dabei seit langem auf Innenentwicklung und Flächenmanagement**.

Im Jahr 2004 wurde das Aktionsbündnis „Flächen gewinnen in Baden-Württemberg“ gegründet, dem die entsprechenden Landesministerien, die kommunalen Spitzenverbände, Umwelt- und Naturschutzverbände und die Verbände aus Industrie und Handwerk u. a. angehören. Ziel des Bündnisses ist es, das Problembewusstsein zu schärfen und für eine schonende Flächeninanspruchnahme, sowie den Einsatz neuer Instrumente zu werben. 2007 hat das Land Baden-Württemberg mit der Nachhaltigkeitsstrategie Baden-Württemberg ein Strategieprogramm zur Reduzierung des Flächenverbrauchs gestartet. Die Nachhaltigkeitsstrategie setzt auf die Stärkung der Innenentwicklung und versteht sich als Plattform, auf der wichtige Fragen einer nachhaltigen Entwicklung debattiert und umgesetzt werden in einer Kooperation aus Staat, Wirtschaft und Gesellschaft. Auch die amtierende Landesregierung verfolgt als wesentliches Ziel einer ressourcenschonenden Politik das Thema Flächensparen. Nach ihrer Vorgabe, ist **Nachhaltigkeit zum zentralen Entscheidungskriterium von Regierungs- und Verwaltungshandeln zu machen**.

Zur Förderung der Innenentwicklung wurden über die Jahre verschiedene Instrumente geschaffen. So wird beispielsweise seit 2006 der „Flächenrecyclingpreis Baden-Württemberg“ ausgeschrieben. Seit 2010 hat das Land das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ aufgelegt. Unterstützende Instrumente sind daneben auch die Städte- und Wohnbauförderung, das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum sowie Fördermittel für die Altlastenbehandlung.

Das Beispiel Bauflächenbedarfsnachweise

Das zuständige Ministerium hat zur Sicherung einer landeseinheitlichen Prüfung der Flächenbedarfsansätze durch die Regierungspräsidien und Landratsämter bei der kommunalen Bauleitplanung bereits im Jahr 2009 „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für Flächennutzungspläne und für genehmigungsbedürftige Bebauungspläne“ herausgegeben und diese im Jahr 2013 überarbeitet. Anhand der in den Hinweisen enthaltenen Vorgaben sollen Städte und Gemeinden auf Ebene der Flächennutzungsplanung einen Bauflächenbedarfsnachweis für die Ausweisung von Flächen auf der grünen Wiese führen, und so einer flächensparenden Siedlungsentwicklung Rechnung tragen. Grundlage für diese Prüfung sind die Regelungen des Baugesetzbuches:

- § 1 Abs. 5 BauGB: „[...] die städtebauliche Entwicklung [soll] vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“
- § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel): „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Zur Berechnung der Bauflächenbedarfe werden u. a. Zahlen zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung einbezogen. Die Differenz zwischen der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung und der prognostizierten Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung geht ebenso in die Rechnung ein, wie Zeithorizont der Planung und Belegungsdichte. Bei der Bedarfsberechnung ist ein 50 %-Anteil aus Baulücken/Bauflächenpotenzialen zu berücksichtigen.

Seit Jahren ist ein Rückgang der Belegungsdichte erkennbar. Das heißt, die Anzahl der Haushalte nimmt zu und die Haushalte selbst werden kleiner. Damit steigt auch der Flächenverbrauch pro Kopf. Diese Entwicklung hat sich in den letzten fünf Jahren zwar abgeschwächt, ist jedoch noch deutlich erkennbar. Im Hinweispapier zum Bedarfsflächennachweis wurde der Faktor für den Belegungsdichterückgang von 0,5 % pro Jahr des Planungszeitraums gesenkt auf 0,3 % resultierend aus den Erfahrungen der vergangenen Jahre. Aus Sicht der Flächennutzungsplanung ist die Anpassung

dieses Faktors die richtige Konsequenz im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Boden.

Für Stuttgart ergibt sich aus der Neuauflage der Hinweise keine neue Rechtslage. Der rechtskräftige Regionalplan des Verbands Region Stuttgart enthält verbindliche Festlegungen zur Umsetzung der Vorgaben aus dem Baugesetzbuch (siehe oben) im Sinne des Hinweisepapiers, die für die Kommunen verbindlich sind.

2.2. Entwicklung der Flächeninanspruchnahme

Um das in der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie auf Bundesebene geforderte Ziel der reduzierten Flächeninanspruchnahme als Siedlungs- und Verkehrsfläche von 30 Hektar (ha) pro Tag bis 2020 zu erreichen, muss Baden-Württemberg in den kommenden 5 Jahren diese Inanspruchnahme von täglich 6,7 ha auf 3 ha reduzieren.

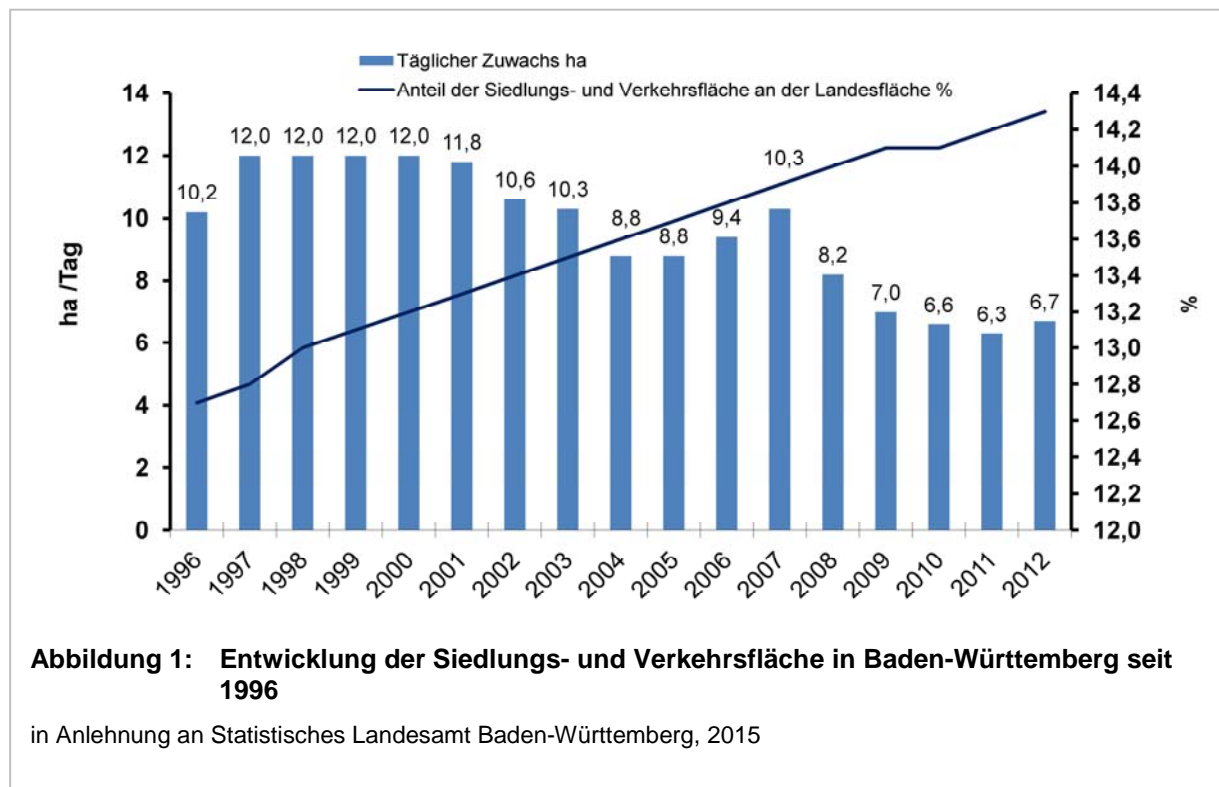


Abbildung 1 zeigt die weiterhin vorhandene tägliche Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche für Baden-Württemberg.

Wurden 2007 noch 10,3 ha täglich neu in Anspruch genommen, gingen die Werte bis 2011 auf 6,3 ha zurück. Für 2012 ist wieder ein leichter Anstieg auf 6,7 ha zu verzeichnen. Die Abbildung zeigt deutlich, dass der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche und damit die Neuinanspruchnahme von Flächen trotz aller Bemühungen um die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme konstant steigt und mit einem Anteil

von 14,3 % an der Landesfläche 2012 einen neuen Höchststand erreicht hat. Die Werte für 2013 und 2014 sind noch nicht endgültig veröffentlicht und werden aktuell mit 5,3 ha plus x angegeben.

Es wird deutlich, wie drastisch die Neuinanspruchnahme weiter reduziert werden muss, um einerseits bis 2020 das 30-ha-Ziel auf Bundesebene aus dem Jahr 2002 und andererseits das von der Landesregierung formulierte Ziel der „**Netto-Null**“ zu erreichen und damit nur so viel Fläche täglich zu versiegeln, wie gleichzeitig an anderer Stelle entsiegelt wird bzw. Stadtentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereich zu betreiben. Ein konkreter Umsetzungszeitraum für dieses Ziel wird von der Landesregierung nicht mehr genannt.

Auch die Siedlungs- und Verkehrsfläche Stuttgarts steigt, obwohl seit 2001 keine Neubauf Flächen im Flächennutzungsplan mehr ausgewiesen wurden und sogar gut 9 ha zurück genommen wurden. Dies ist statistisch begründet, da die Siedlungs- und Verkehrsfläche die tatsächlich bebaute Fläche betrifft. Sie wird durch einen jährlichen Vergleich der Daten aus dem Liegenschaftskataster ermittelt. Bis die Neubauf Flächen aus dem Flächennutzungsplan vollständig aufgesiedelt sind, gibt es hier einen Verzögerungseffekt zwischen Ausweisung und Aufsiedlung.

Die Kommunen sind von den Vorteilen der Innenentwicklung weitestgehend überzeugt und auch in der Kommunalpolitik wird entsprechend gehandelt. Ein großes Hemmnis bei der Innenentwicklung ist die Aktivierung der Bauflächenpotenziale, die größtenteils in privatem Eigentum sind und für die oftmals keine Verkaufs- bzw. Entwicklungsbereitschaft besteht. Als ein wichtiges Instrument wird in diesem Zusammenhang die aktive Beratung und Überzeugungsarbeit gegenüber den Grundstückseigentümern gesehen.

Ein weiteres Hemmnis innerhalb der Kommunen wird in der unterschiedlichen Aufgabenstellung der Fachämter und Referate mit oft gegenläufigen Zielrichtungen gesehen. Kommunales wirtschaftliches Handeln beispielsweise ist nicht immer in Einklang zu bringen mit Stadtentwicklungszielen.

Aus Sicht des Landes ist ein besonderes Augenmerk zu richten auf

- die Wohnraumpotenziale in den Siedlungen der 1950er bis 1970er Jahre und die für die Aktivierung der Potenziale notwendigen Erneuerungsinvestitionen.
- die Anpassung der steuerlichen Rahmenbedingungen auf Bundesebene.
- die Ausrichtung der staatlichen Förderung auf die Unterstützung der Innenentwicklung.

- die Stärkung und Anpassung an den Strukturwandel und die damit verbundenen veränderten Anforderungen von Betreibern an bestehende Gewerbegebiete.¹

Nach Einschätzung des Landes ist ab 2020 auch in Baden-Württemberg ein, wenn auch langsamer Rückgang der Bevölkerung zu erwarten². Eine Folge wird sein, dass landesweit die Wohnungs- und Gebäudeleerstände zunehmen und der Bedarf an neuen Wohnbauflächen sinkt. Für Stuttgart ist vom Statistischen Amt der Stadt dagegen mit dem Basisjahr 2012 ein leichter Bevölkerungszuwachs auf 593.000 Einwohner bis 2016 prognostiziert. Dieser Wert ist heute bereits überschritten. Bis 2030 ist mit demselben Basisjahr dann ein kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang auf 580.000 – 591.000 Einwohnern prognostiziert³.

Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung sind frühzeitig bei der Entwicklung von Bauflächen zu berücksichtigen, um negative Folgen von Verzögerungseffekten zu vermeiden.

3. „Natürlich innen“ – Flächensparen in Stuttgart

3.1. Entwicklung der Flächennutzung und Siedlungsdichte in Stuttgart

Die Landeshauptstadt Stuttgart hat sich bereits bei der Fortschreibung ihres seit 2001 wirksamen Flächennutzungsplans Ende der 1990er-Jahre das Entwicklungsziel Innen- vor Außenentwicklung gesetzt. Mit dem Nachweis über ausreichend Potenzialflächen im Bestand konnte auf eine Ausweisung von Neubauflächen im großen Stil verzichtet und gleichzeitig der Rahmen für eine strategisch nachhaltige Stadtentwicklung planerisch verankert werden. Stuttgart ist sich seiner Verantwortung für die Ressource Boden und die sparsame Flächeninanspruchnahme bewusst.

¹ Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg (Hrsg.): Flächen gewinnen in Baden-Württemberg – 10 Jahre Aktionsbündnis, Oktober 2014

² ebenda

³ Nach Aussagen des Stat. Amtes am 26.05.2015

Vorausrechnungen sind erschwert möglich, da die Zuwanderung aus Ländern außerhalb Europas nicht abschätzbar ist.

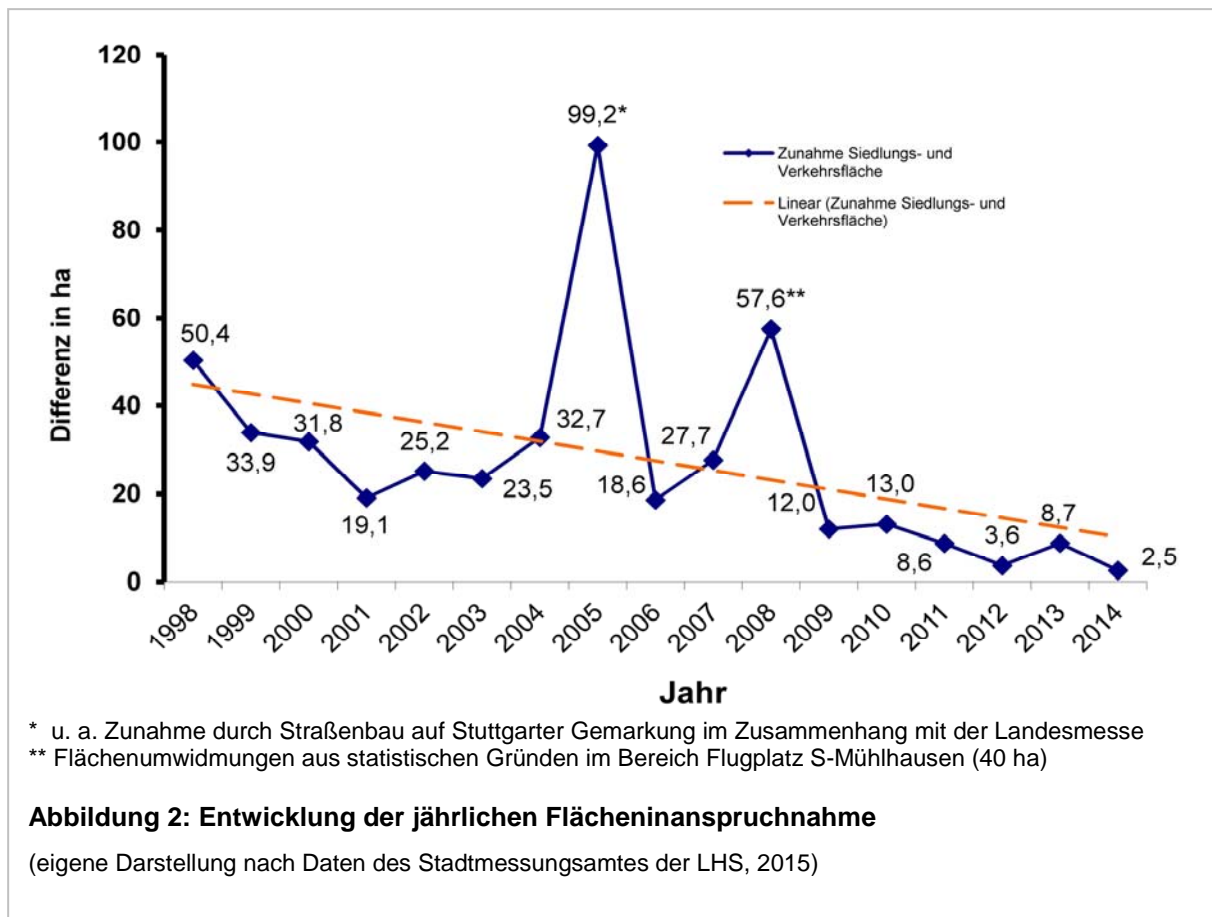
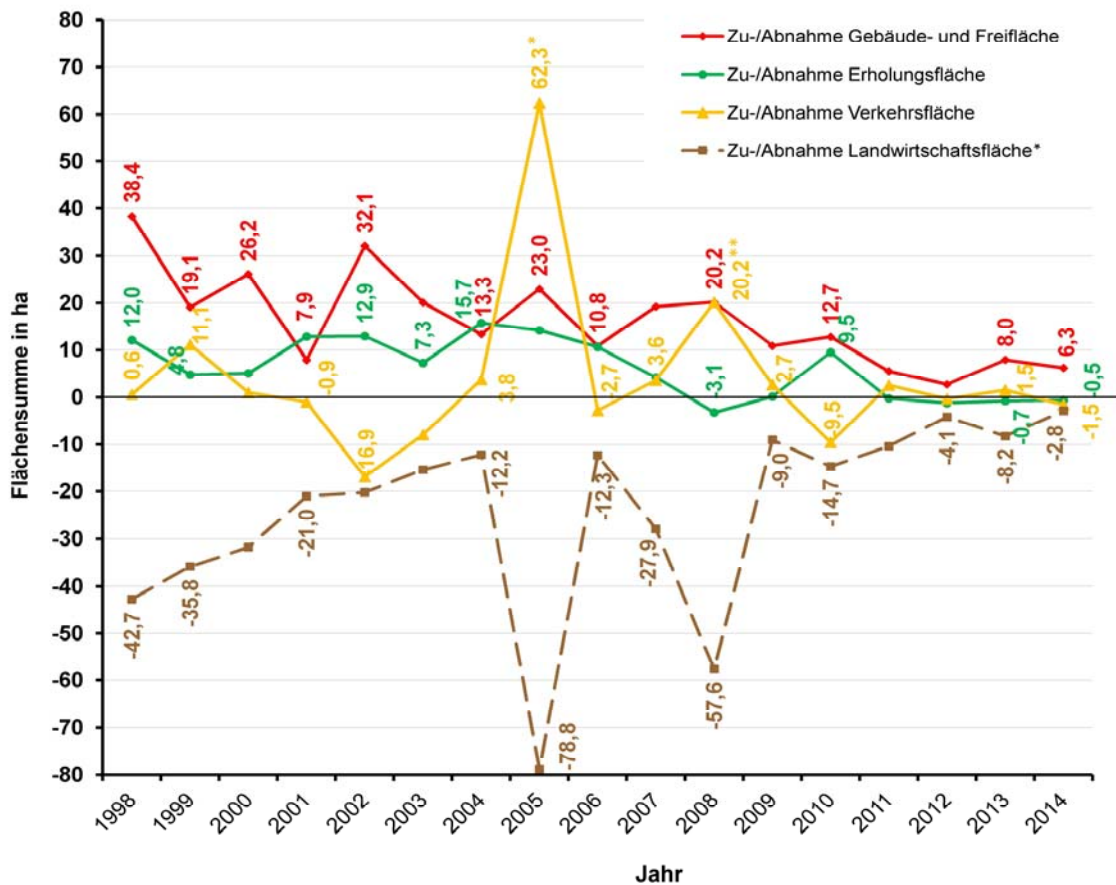


Abbildung 2 zeigt die Zunahme der **Siedlungs- und Verkehrsfläche** als Teil der Bodenfläche/Gemarkungsfläche. Als Siedlungs- und Verkehrsfläche wird die Summe aus Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, Verkehrsfläche, Friedhofsfläche und Betriebsfläche ohne Abbauland bezeichnet. Sie **hat zwischen 1998 und 2014 jährlich zugenommen**. Der Grad der jährlichen Zunahme differiert. Betrug diese zwischen 1998 und 2007 im Mittel noch ca. 36,2 ha, liegt der Wert der Zunahme in den Jahren 2009 und 2010 mit 12 ha und 13 ha deutlich darunter und sank 2012 auf einen Wert von 3,6 ha. Im Jahr 2013 stieg die Zunahme auf 8,7 ha an, um 2014 auf den bisher niedrigsten Wert von 2,5 ha zu sinken.

Rechnet man das 30-Hektar-Ziel des Bundes (es bezieht sich auf einen Tag) auf die Gemarkungsfläche von Stuttgart herunter, ergibt sich entsprechend eine Flächeninanspruchnahme von 6,34 ha pro Jahr. Stuttgart leistet demnach annähernd seinen Beitrag zur Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Flächen.



* u. a. Zunahme durch Straßenbau auf Stuttgarter Gemarkung im Zusammenhang mit der Landesmesse
 ** Flächenumwidmungen aus statistischen Gründen im Bereich Flugplatz S-Mühlhausen (40 ha)

Abbildung 3: Entwicklung der Flächennutzungen unterschieden in Teilflächen der Siedlungs- und Verkehrsfläche Stuttgarts und Landwirtschaftsfläche

(eigene Darstellung nach Daten des Stadtmessungsamtes der LHS, 2015)

Gebäude- und Freiflächen:

Flächen mit Gebäuden und baulichen Anlagen sowie unbebaute Flächen (Freiflächen), die Zwecken der Gebäude untergeordnet sind. Unbebaute Flächen wie Vorgärten, Hausgärten (bis zu 10 ar), Spielplätze oder Stellplätze gelten gewöhnlich als der Bebauung untergeordnet, wenn sie das 10-fache der bebauten Fläche nicht überschreiten. Flächen bis zu 0,2 ha gelten bei obiger Nutzung als der Bebauung untergeordnet.

Erholungsflächen:

Unbebaute Flächen, die vorherrschend dem Sport, der Erholung oder dazu dienen, Tiere und Pflanzen zu zeigen, wie zum Beispiel zoologische oder botanische Gärten und Wildgehege.

Verkehrsfläche:

Flächen, die dem Straßen-, Schienen- und Luftverkehr dienen. Hierzu zählen auch Wege, sofern sie nach allgemeiner Auffassung als „Weg“ zu bezeichnen sind. Zu den als Straße nachzuweisenden Flächen gehören gewöhnlich auch die Trenn- und Seitenstreifen, Brücken, Gräben und Böschungen, Rad- und Gehwege, Parkstreifen und ähnliche Einrichtungen.

Flächen sonstiger Nutzung: Betriebsflächen ohne Abbauland und Friedhofsflächen

Landwirtschaftsfläche:

Flächen, die dem Ackerbau, der Wiesen- und der Weidewirtschaft, dem Gartenbau oder dem Weinbau dienen.

(eigene Darstellung nach Daten des Stadtmessungsamtes der LHS, 2015)

Die Verteilung in Abbildung 3 zeigt die Entwicklung der Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche und Verkehrsfläche als Teil der Siedlungs- und Verkehrsfläche.

Zusätzlich ist gestrichelt die Landwirtschaftsfläche als Teil der Bodenfläche dargestellt.

Bei schwankenden Werten wird deutlich, dass sich die **Gebäude- und Freifläche in der Summe jährlich erhöht hat**. Die Gemarkungsfläche Stuttgarts bleibt nahezu konstant. Demnach finden Verschiebungen zwischen den einzelnen Flächennutzungen statt. Auffällig ist die Entwicklung der Landwirtschaftsfläche, die mit der Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche korrespondiert.

Abbildung 3 macht deutlich, wie **die Siedlungsflächenentwicklung in den vergangenen Jahren und aktuell zu Lasten der Landwirtschaftsfläche geht**. Hierbei ist der in Kapitel 2.2 bereits angesprochene Verzögerungseffekt zwischen der Schaffung von Planungsrecht und tatsächlicher Aufsiedlung zu beachten.

Mit einem Gebäude- und Freiflächenanteil von 58,1 % an der Siedlungs- und Verkehrsfläche, liegt Stuttgart unter dem vom Land angenommenen Anteil von 60 Prozent für Kommunen über 100 000 Einwohner. Für den Anteil der Verkehrsflächen gilt umgekehrt, dass sie im Verhältnis zur Größe der Kommune sinkt. Hier besteht in Stuttgart ein Anteil von 28,6 %. Damit liegt Stuttgart auch hier im Schnitt der Großstädte.⁴

In weiten Teilen des Landes nimmt die Siedlungsdichte als Quotient aus Einwohner pro Siedlungs- und Verkehrsfläche über die Jahre ab. Im Gegensatz dazu steigt in Stuttgart die Siedlungsdichte seit 2009 an und liegt im Jahr 2013 bei 54,2 Einwohnern pro Hektar Siedlungs- und Verkehrsfläche. Der Regionalplan gibt zur Reduzierung der Belastung von Freiräumen eine angemessene Bruttowohndichte für neu zu erschließende Wohnsiedlungen als Ziel vor. Für Stuttgart als Oberzentrum sind das 90 Einwohner pro Hektar.

Mit steigender Einwohnerzahl gewinnen Erholungsfläche und Siedlungsdichte an Bedeutung. Wie Abbildung 3 zeigt, ist die Erholungsfläche jedoch in den Jahren 2011 bis 2014 in Stuttgart leicht zurück gegangen.

Die zentrale Aufgabe für eine künftige Siedlungsentwicklung besteht darin, sowohl eine angemessene und vertretbare Dichte zu bestimmen, als auch die Leistungsfähigkeit der Bestandsgebiete und eine qualifizierte Grünausstattung zu sichern.

⁴ Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg (Hrsg.): Flächen gewinnen in Baden-Württemberg – 10 Jahre Aktionsbündnis, Oktober 2014

3.2. Das Nachhaltige Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) – Teil der Innenentwicklungsstrategie der Landeshauptstadt

Was im März 2001 als Forschungsprojekt begann, hat sich im Arbeitsalltag der Verwaltung etabliert und ist zur Daueraufgabe geworden. Mit wissenschaftlicher Unterstützung durch das Institut für Städtebau und Landesplanung der Universität Karlsruhe als ein Projektpartner hat die Landeshauptstadt Stuttgart mit Fördergeldern aus dem Programm BWPLUS des Landes Baden-Württemberg von 2001-2003 Methoden und Umsetzungsstrategien für ein nachhaltiges Bauflächenmanagement erarbeitet. Dies ist Voraussetzung, die Entwicklungsziele des Flächennutzungsplans Stuttgart zu erreichen. Dazu gehört die Stärkung der Innenentwicklung bei gleichzeitiger Sicherung einer optimalen städtebaulichen Dichte (vgl. hierzu auch Kapitel 5.1 Doppelte Innenentwicklung).

Im Rahmen des Projektes wurde neben der Schaffung der technischen Voraussetzungen auch eine inhaltliche Strategie entwickelt, um das Thema „Innen- vor Außenentwicklung“ systematisch anzugehen. Entstanden ist eine Datenbank basierte Informationsplattform, in der die ermittelten Bauflächenpotenziale verwaltungsintern systematisch erfasst und mit weiteren lagebezogenen Informationen im städtischen Geoinformationssystem (SIAS) überlagert werden können. Auf der strategischen Handlungsebene wurden für die Aktivierung vorhandener Bauflächenpotenziale Handlungsfelder ermittelt und Empfehlungen erarbeitet.

Diese sind im Wesentlichen umgesetzt worden.

In Stuttgart ist es gelungen, auf die Neuausweisung von zusätzlichen Bauflächen im unbebauten Außenbereich seit Fortschreibung des aktuellen Flächennutzungsplans Stuttgart (genehmigt 2001) zu verzichten und den Bedarf für die Nutzungen Wohnen und Arbeiten weitestgehend auf ausgewiesenen bestehenden Bauflächen zu realisieren. Mit der Informationsplattform NBS steht ein Instrument zur Verfügung, welches die wesentlichen Grunddaten zu Bauflächenpotenzialen systematisch und regelmäßig aktualisiert zur Verfügung stellt. So ist eine Vernetzung der Informationen gegeben, die für eine ressortübergreifende Zusammenarbeit bei der Entwicklung von Bauflächenpotenzialen unerlässlich ist.

Regelmäßig werden neue Bauflächenpotenziale identifiziert, die in Folge veränderter Rahmenbedingungen bzw. des Strukturwandels als solche zur Verfügung stehen. Ist auf einer sog. NBS-Fläche das Nutzungspotenzial ausgeschöpft, wird sie als „Bau

fertig gestellt“ kategorisiert. Seit 2001 wurden knapp 250 Potenzialflächen mit einer Gesamtfläche von 191,2 ha Bau fertig gestellt. Trotz erfolgter Baufertigstellungen ist der Gesamtumfang der Potenzialflächen stabil geblieben. In diesem Zusammenhang kann von einem „**Nachwachsen der Bauflächenpotenziale**“ gesprochen werden und einem Einstieg in die Flächenkreislaufwirtschaft. Nach Definition des Deutschen Instituts für Urbanistik (DifU) bildet Flächenkreislaufwirtschaft das System von Planung, Nutzung, Nutzungsaufgabe, Brachliegen und dauerhafter oder wenigstens temporärer Wiedernutzung ab.⁵ Der sparsame Umgang mit Boden bzw. Fläche als Grundgedanke von Flächenkreislaufwirtschaft, führt über kurz oder lang zu positiven ökologischen, ökonomischen und sozialen Effekten durch die Begrenzung von Boden- und Landschaftsverlusten, die bessere Auslastung technischer und sozialer Infrastruktur, die Stärkung von Zentren und die Schaffung hoher Standortqualitäten.

3.3. Systematik des Nachhaltigen Bauflächenmanagements Stuttgart

Als Bauflächenpotenziale im Sinne des NBS werden diejenigen Standorte in Stuttgart betrachtet und erfasst, für die ein städtebauliches Entwicklungspotenzial von mindestens 2 000 m² Geschossfläche zusätzlich zur Bestandsbebauung vorhanden ist.

Dabei wird im Zusammenhang mit NBS **bewusst von Bauflächenpotenzialen gesprochen** und **nicht von baureifen Grundstücken**. Der Begriff Potenzial beinhaltet auch die Tatsache, dass es Initiativen und Vorarbeiten bedarf, diese Flächen für den Bodenmarkt vorzubereiten und diesem zuzuführen. Dementsprechend stehen einige Potenzialflächen nicht sofort für eine Entwicklung zur Verfügung. Entwicklungshemmnisse können z. B. in Form von konträren Eigentümerinteressen und der Notwendigkeit eines neuen Planungsrechts bestehen. Aus diesem Grund gibt es eine Einstufung der Potenziale nach Verfügbarkeit, bei der diese Hemmnisse berücksichtigt sind.

Auf der NBS-Informationsplattform werden zu den einzelnen Bauflächenpotenzialen wesentliche Grunddaten und Informationen systematisch erfasst und können digital weitergenutzt werden.

Die Identifizierung einer im FNP dargestellten Baufläche als Potenzial erfolgt unabhängig von planungs- und eigentumsrechtlichen Merkmalen und Rahmenbedingungen der Grundstücke. **Voraussetzung ist, dass es sich um eine im FNP ausge-**

⁵ http://www.difu.de/presse/was-ist-eigentlich#FI_chenkreislaufwirtschaft, 05.05.2015, 14.30 Uhr

wiesene Baufläche handelt. Bei der Abgrenzung der Potenzialflächen sind bei entsprechend großen Arealen vorhandene oder nach Planung notwendige Erschließungsflächen sowie erhaltenswerte Bestandsbebauung enthalten. Es handelt sich also um sog. „Brutto-Bruttoflächen“. Eine detaillierte Ermittlung der nutzbaren Nettogrundstücksflächen muss im konkreten Planungsfall erfolgen.

Die NBS-Informationsplattform gibt zu den eingetragenen Flächenpotenzialen einen Überblick geben. In jedem Fall ist bei der Bearbeitung gezielter Fragestellungen eine Überprüfung des aktuellen Entwicklungsstandes unerlässlich. Der Anspruch an eine hohe Aktualität der erfassten Daten und Informationen wird neben der täglichen, dezentral organisierten Arbeit durch eine jährliche Fortschreibung der Informationen je Standort erreicht, bei der alle Potenziale auf Aktualität der eingetragenen Informationen überprüft werden.

Dezentral organisiert bedeutet in diesem Zusammenhang, dass über 80 Mitarbeiter/-innen der Stadtverwaltung ämter- und referatsübergreifend mindestens Leserechte oder aber gezielte Bearbeitungsrechte haben, um Inhalte in die Datenbank der NBS-Informationsplattform einzutragen und zu pflegen.

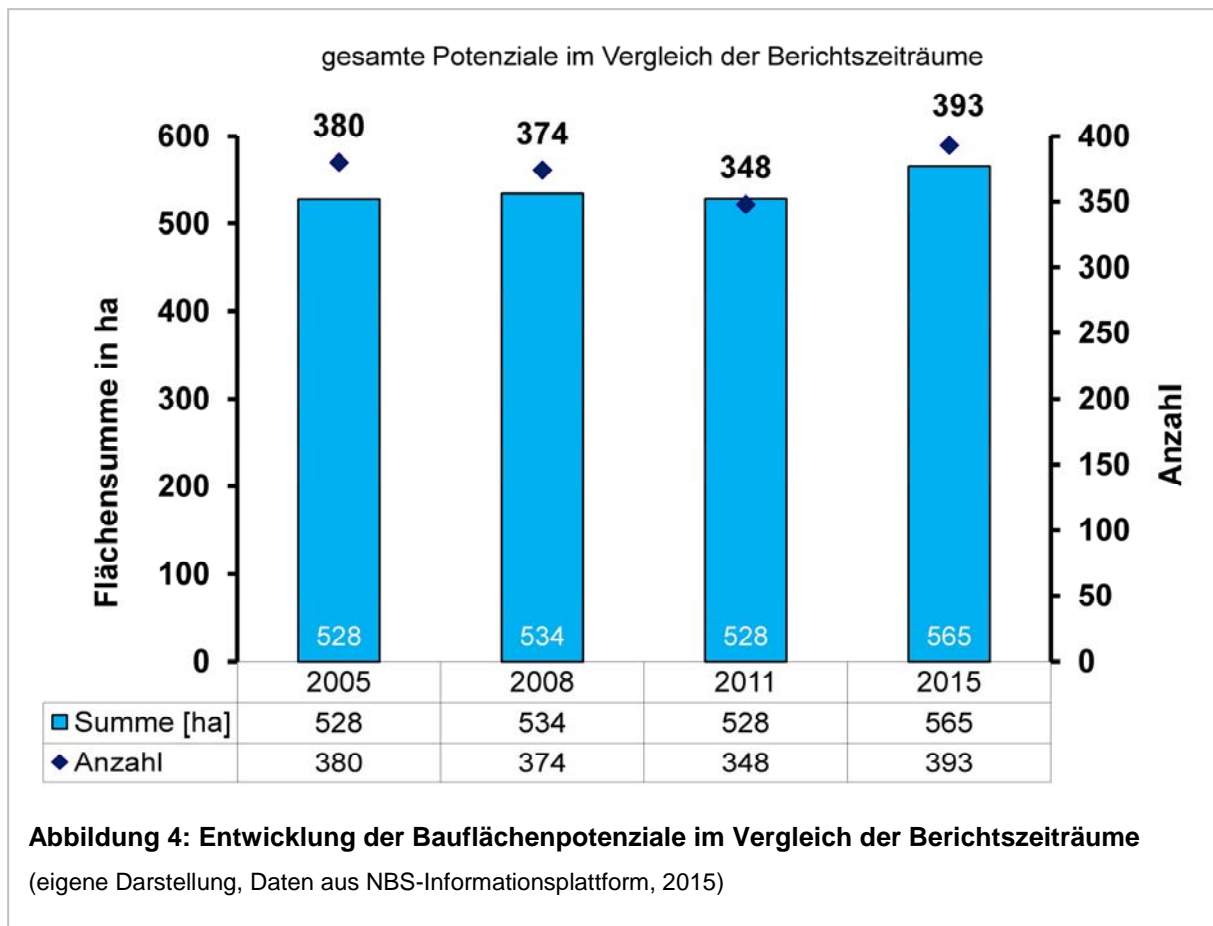
In Einzelfällen werden bestehende meist größere NBS-Flächen geteilt, wenn Grundstücke eines Areals sich zeitlich oder hinsichtlich ihrer Nutzung unterschiedlich entwickeln. Diese Fälle kommen selten vor und fallen statistisch nicht ins Gewicht.

Die folgenden **Auswertungen beziehen sich auf die derzeitigen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans.** Im Rahmen der Wiedernutzung bzw. Umnutzung sind nicht selten eine FNP-Änderung und/oder ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

3.4. Bauflächenpotenziale in Stuttgart

Auf der NBS-Informationsplattform sind insgesamt 393 Standorte mit einer Gesamtfläche von knapp 565 ha⁶ als sog. Bauflächenpotenziale erfasst (Stand 30.06.2015).

⁶ Alle Größenangaben in ha sind in diesem Bericht auf mindestens eine Nachkommastelle gerundet und als Zirka-Angaben zu verstehen.



2005 waren es 380 erfasste Potenzialflächen mit einer Gesamtfläche von 528 ha. 2008 betrug die Anzahl der Standorte 374 mit einer Gesamtfläche von 534 ha. 2011 ging die Anzahl der Flächen gegenüber 2005 und 2008 zwar auf 348 zurück, jedoch ist die Gesamtpotenzialfläche mit 528 ha nahezu konstant geblieben. **2015 nahm die Anzahl der Flächen wiederum zu und erreichte die genannten 393 Potenzialflächen mit einer Gesamtpotenzialfläche von 565 ha und damit einen neuen Höchstwert.**

Es ist davon auszugehen, dass die Baupotenziale Stuttgarts annähernd lückenlos auf der NBS-Informationsplattform erfasst sind.

Der positive Effekt der nachwachsenden Potenziale bei einer gleichzeitig hohen Bautätigkeit ergibt eine konstante Bauflächenentwicklungsrate als Verhältnis von Bau fertig gestellten Flächen zur Gesamtpotenzialfläche.

Wie die Entwicklung der Bauflächenpotenziale in den kommenden Jahren aussehen wird, ist nur grob abschätzbar. Es ist jedoch nach allen Erfahrungen mit NBS zu unterstellen, dass weiterhin jährlich Potenziale in größerem Stil hinzukommen. Die Entwicklung ist sehr dynamisch.

Bei der Betrachtung der folgenden Auswertungen ist zu berücksichtigen, dass die Bauflächenpotenziale entsprechend ihrer aktuellen Situation zum Zeitpunkt der Erfassung (z. B. FNP-Darstellung, Eigentümer) in die Datenbank der NBS- Informationsplattform aufgenommen wurden. Geplante Änderungen aufgrund laufender FNP-Änderungsverfahren beispielsweise sind bei der Einstufung nach FNP-Darstellung nicht berücksichtigt. So ist z. B. die Fläche NeckarPark demnach weiterhin als Gewerbliche Baufläche gelistet.

Die überwiegende Nutzungsdarstellung der einzelnen Potenzialfläche im FNP bestimmt die jeweilige Kategoriezuordnung. Eine differenzierte Unterscheidung ist systemisch nicht möglich und nicht notwendig.

3.5. Auswertung der Bauflächenpotenziale nach Kategorien

Gesamtpotenzialflächen nach FNP-Darstellung

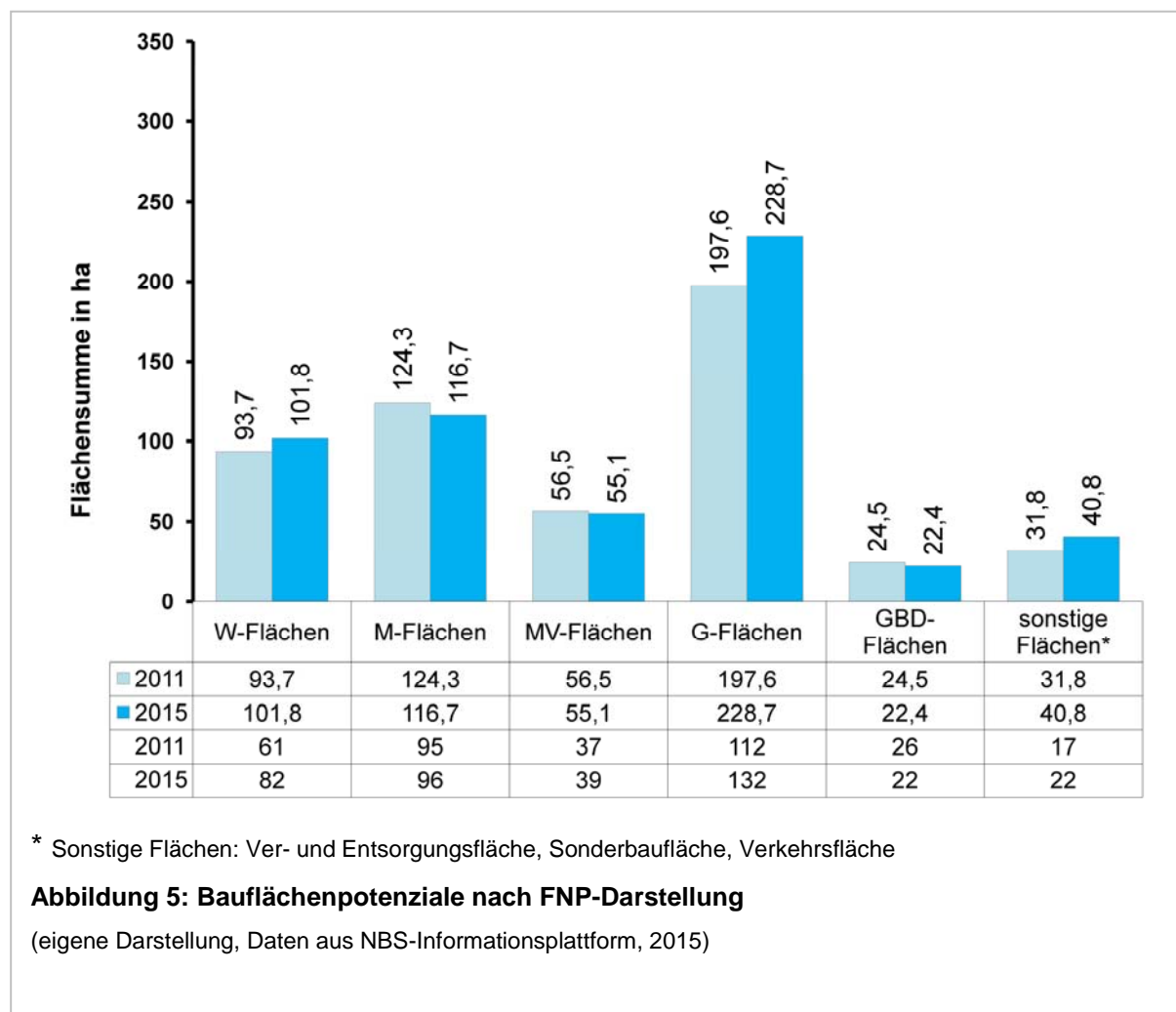


Abbildung 5: Bauflächenpotenziale nach FNP-Darstellung

(eigene Darstellung, Daten aus NBS-Informationsplattform, 2015)

In Abbildung 5 sind die Flächenpotenziale der Jahre 2011 und 2015 gegenüber gestellt. Bei der Auswertung nach FNP-Darstellung fällt auf, dass **die gewerblichen Bauflächenpotenziale** mit einer **Gesamtfläche von 228,7 ha** und damit 40 % der Gesamtfläche mit Abstand den **größten Anteil** ausmachen wie bereits im Lagebericht 2011 und dazu im Vergleich zu 2011 um über 30 ha angestiegen sind. Als **zweitgrößter Anteil** stehen **gemischte Bauflächenpotenziale** für Wohnen und Arbeiten mit einer Flächensumme von 116,7 ha und 21 % Anteil zur Verfügung. Potenziale dieser Kategorie sind gegenüber dem Berichtszeitraum um knapp 6 ha zurück gegangen. **Kleiner als der Anteil der gewerblichen und gemischten Bauflächenpotenziale ist der Anteil der Wohnbauflächenpotenziale** mit 18 % und einer Gesamtfläche von 101,8 ha. Auch hier hat sich eine Vergrößerung der Potenzialfläche gegenüber dem Lagebericht 2011 (93,7 ha) von 10 ha ergeben.

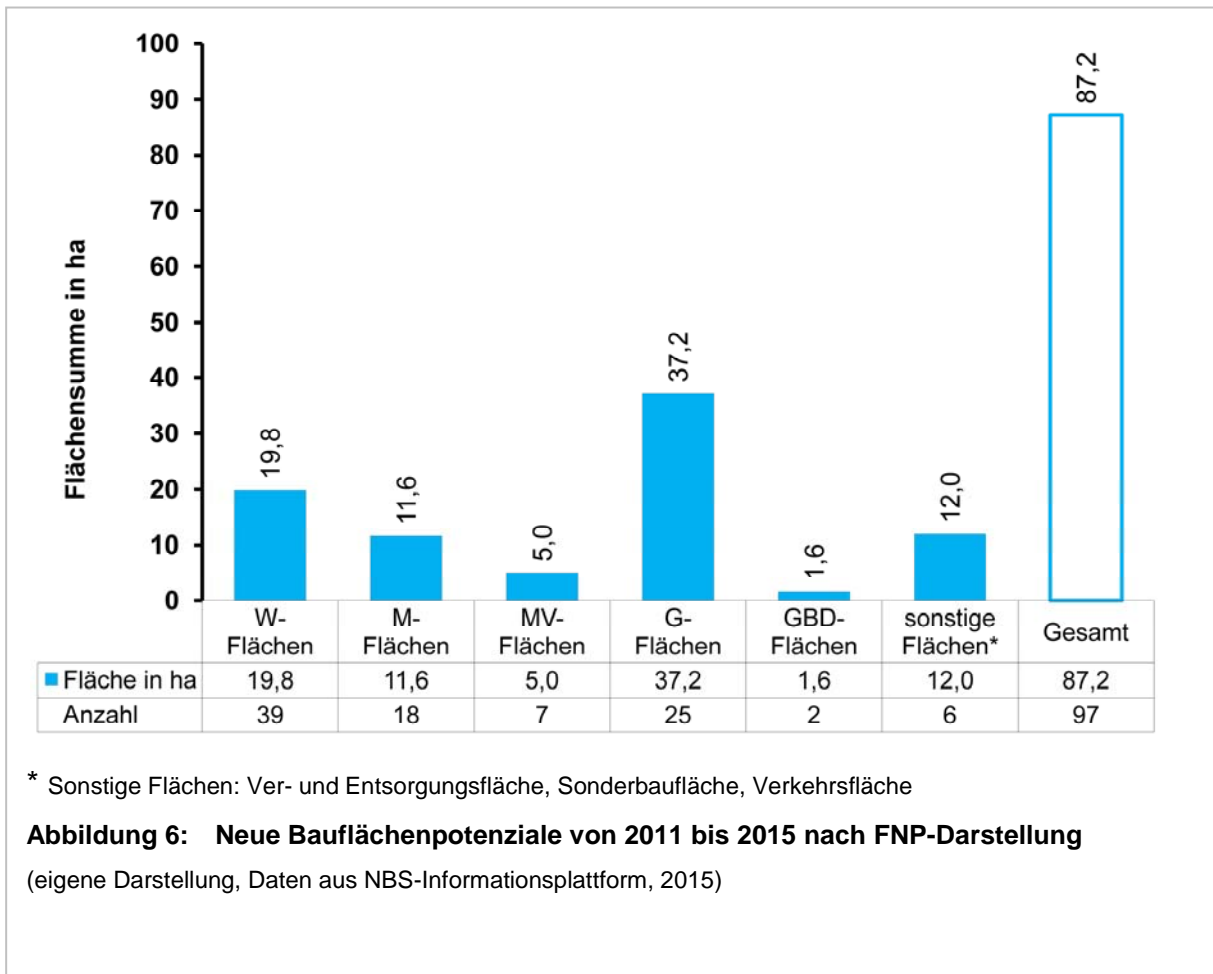
Unter die Kategorie „Sonstige Flächen“ fallen mit einem Anteil von 7 % bzw. 40,8 ha Potenzialfläche beispielsweise Sonderbau-, Ver- und Entsorgungs- oder Verkehrsflächen. Mit knapp 9 ha haben auch diese einen Zuwachs zu verzeichnen.

Der Anteil der als Gemeinbedarfsfläche dargestellten Potenzialflächen ist mit 22,4 ha verhältnismäßig groß. Dies resultiert unter anderem aus der Aufgabe einzelner Standorte des städtischen Klinikums einerseits und der Katholischen Kirche andererseits und entsprechenden Umnutzungs- und Veräußerungsabsichten.

Die durchschnittliche Größe der Potenzialflächen je dargestellter Nutzungskategorie liegt zwischen 1,0 ha und 1,9 ha. Auffällig dabei ist, dass die **gewerblichen Bauflächenpotenziale** mit einer durchschnittlichen Größe von 1,7 ha **nicht** - wie vielleicht zu erwarten wäre - **deutlich größer sind als die Wohnbauflächenpotenziale** mit einer Größe von 1,3 ha. Im Vergleich zu den Daten des Lageberichts 2011 sind die durchschnittlichen Flächengrößen in allen Kategorien leicht zurück gegangen.

Die größten von 2011 bis 2015 hinzu gekommenen Potenzialflächen sind in der Mehrzahl gewerbliche Potenzialflächen. Dazu gehören beispielsweise das Mercedes-Getriebewerk in S-Zuffenhausen (7,4 ha), Turbinenstraße in S-Weilimdorf (4,1 ha), Mercedes-Benz-Gelände (LKW-Zentrum) in S-Bad Cannstatt (3,6 ha).

Neue Potenzialflächen seit 2011 nach FNP-Darstellung



Betrachtet man die in den letzten vier Jahren hinzu gekommenen Potenziale, wird deutlich, dass eine Zunahme in allen Kategorien erfolgte.

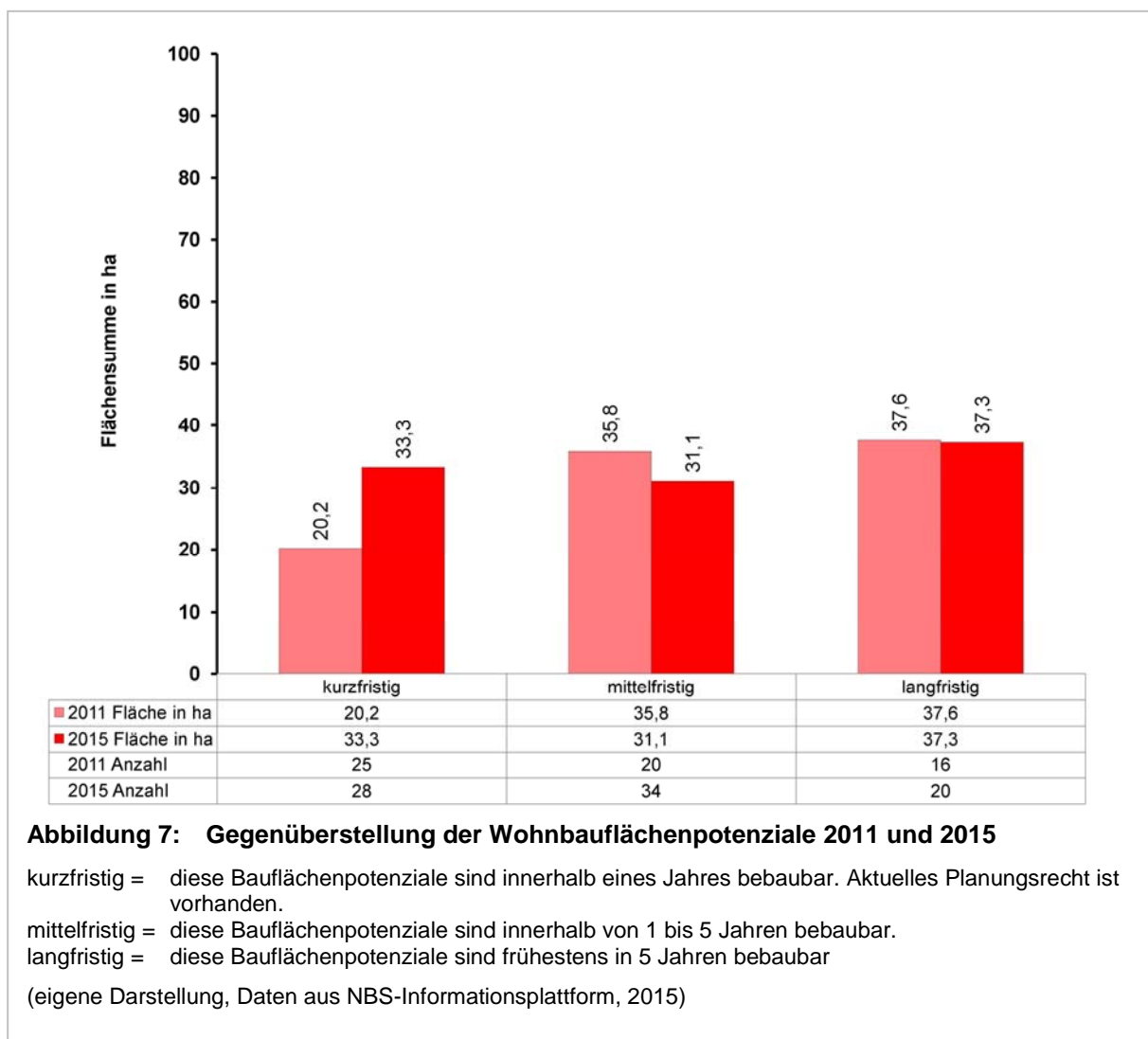
Mit 37,2 ha bilden die Gewerblichen Bauflächenpotenziale auch hier den größten Anteil. Diese Tatsache ist zu erklären durch den weiter bestehenden Strukturwandel im gewerblichen Sektor (vgl. Zeitstufenliste Gewerbe). In den meisten Fällen bleiben die Flächen für gewerbliche Nutzung bestehen. Beispiele sind Hahn & Kolb (S-Feuerbach), KNO KNV (S-Vaihingen), Mercedes Benz mit LKW-Zentrum (S-Bad Cannstatt) und Niederlassung Degerloch.

Bei den Gemischten Bauflächen sind auch solche enthalten, die nach Größe und Lage für eine gewerbliche Nutzung nicht mehr attraktiv und gefragt sind und für die sich gleichzeitig auf Grund der Lage eine höherwertige Nachnutzung anbietet (z. B. Osterbronnstraße (S-Vaihingen), W&W Johannesstraße (S-West), Scharnhauser Str. 40 (S-Plieningen)).

Die seit dem Lagebericht 2011 knapp 20 ha hinzu gekommenen Wohnbauflächenpotenziale ergeben sich größtenteils aus Bestandserneuerungen und Umstrukturierungen (z. B. Wohnpark Azenberg (S-Nord), Klingenstrasse 62 (S-Ost)).

Die folgenden Abbildungen zeigen den Zusammenhang zwischen der Verfügbarkeit der Baupotenziale und ihrer Nutzungsart im FNP.

Wohnbauflächenpotenziale



Betrachtet man die **Wohnbauflächenpotenziale**, wird deutlich, dass von den insgesamt über 80 Standorten (101,8 ha) mit 33 %, 31 % und 36 % gleichmäßig etwa **jeweils zu einem Drittel kurz-, mittel- und langfristig verfügbar** sind.

Mit **33,3 ha** (33 %) kurzfristig verfügbarer Wohnbaupotenzialfläche stehen hier **13 ha mehr Fläche zur Verfügung** als 2011. 2011 lagen die Werte noch bei 20,2 ha, was einen Anteil von 22 % ausmachte. Fast **44 %** der Wohnbaupotenzialfläche bestehen

auf Flächen mit einer **Größe von 1 bis 5 ha**. Weitere jeweils 20 % Wohnbaupotenzialfläche fallen auf Flächen kleiner 1 ha und 21 % auf Flächen größer 10 ha.

Die **größten kurzfristig verfügbaren Wohnbaupotenzialfläche** sind: Langenäcker-Wiesert in S-Stammheim (8,0 ha)⁷, Roter Stich (Burgholzhof III) in S-Zuffenhausen (4,3 ha), Nachverdichtung Hallschlag in S-Bad Cannstatt (4,0 ha), Mittenfeldstraße Giebel in S-Weilimdorf (2,4 ha), Maybachstraße West/ehem. Messeparkplatz in S-Feuerbach (2,5 ha).

Mit 30 % und 31,1 ha ist der Anteil der mittelfristig verfügbaren Bauflächenpotenziale für Wohnnutzung seit 2011 leicht zurückgegangen.

Zu den **größten mittelfristig verfügbaren Potenzialflächen** gehören: Beim Schafhaus in S-Mühlhausen (6,9 ha), Fasanenhof FlüWo+VdK Ehrlichweg in S-Möhringen (2,2 ha), Hausenring in S-Weilimdorf (2,0 ha).

Kurz- und mittelfristig stehen keine Wohnbaupotenziale größer als 10 ha zur Verfügung.

Nahezu unverändert geblieben ist die Gesamtfläche der langfristig verfügbaren Potenziale mit 37,3 ha. Mit 21,3 ha stellt das künftige Teilgebiet B des Projektes Stuttgart 21⁸ ein langfristiges und gleichzeitig das **größte Wohnbauflächenpotenzial** dar.

Zu den **größten langfristig verfügbaren Potenzialflächen** gehören auch:

Gebiete mit Gebäudeaufstockungspotenzial in Freiberg und Dürrlewang (2,5 ha und 1,5 ha) sowie die Fläche Am Seelachwald in S-Weilimdorf (1 ha).

Auch im aktuellen Berichtszeitraum gibt es keine langfristig verfügbaren Potenzialflächen mit einer Größe zwischen 1 und 10 ha.

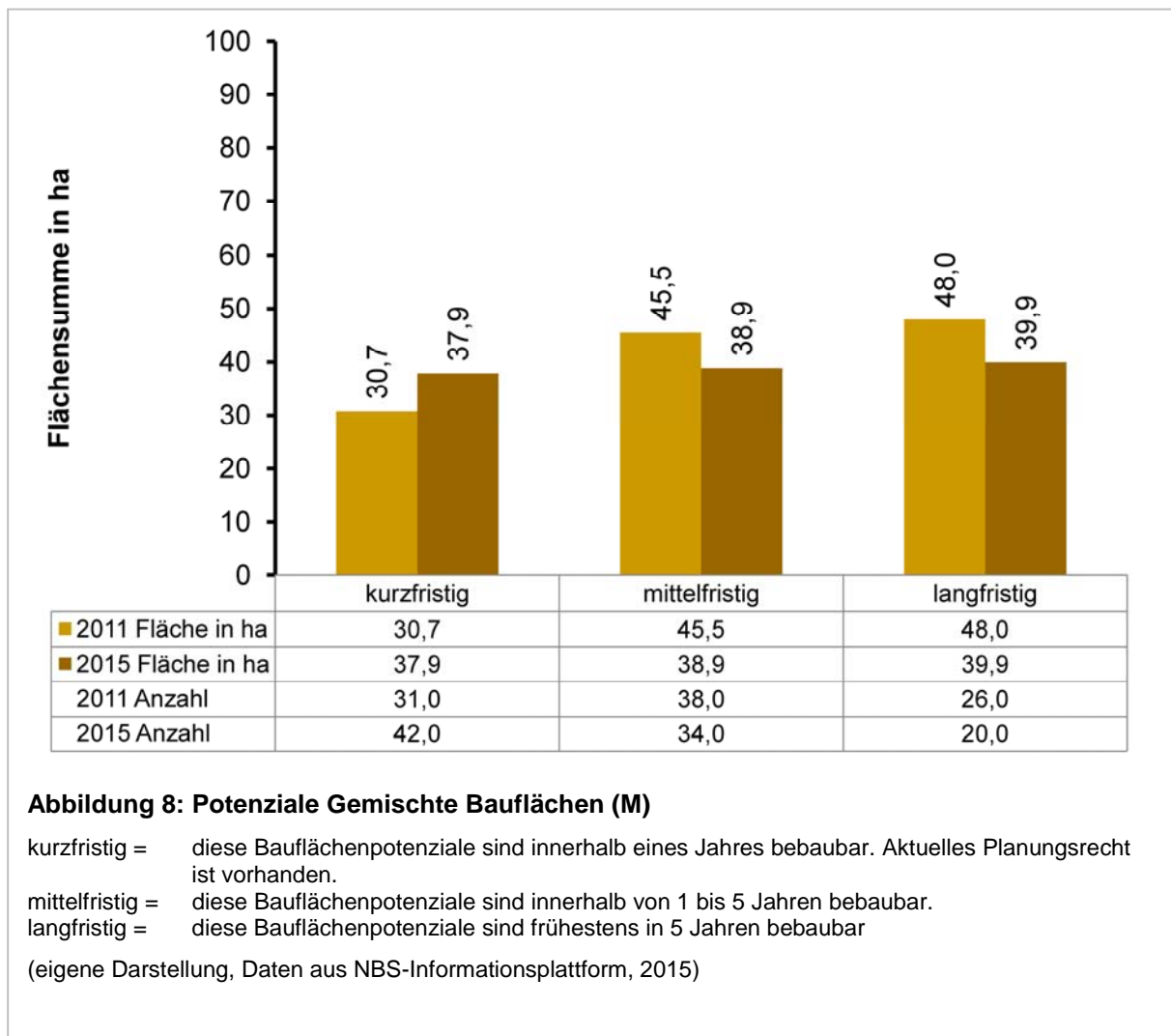
Potenziale Gemischte Bauflächen

Die FNP-Darstellung Gemischte Bauflächen ermöglicht eine gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe, wie sie typischerweise in den Stadtbezirkszentren und den Innenstadtbezirken vorkommt.

⁷ Große Aufsiedlungsflächen wie Langenäcker-Wieser und Roter Stich werden methodisch als kurzfristig geführt, bis sie vollständig aufgesiedelt sind. Die Potenzialfläche wird mit dem Aufsiedlungsgrad angepasst.

⁸ Die übrigen Stuttgart 21-Flächen (41,25 ha) sind als Gemischte Baufläche im FNP Stuttgart dargestellt.

Im FNP als Gemischte Bauflächen (M) dargestellte Potenziale werden als zu ca. 50 % für Wohnnutzung zur Verfügung stehende Potenziale gerechnet.



Wie auch bei den Wohnbauflächenpotenzialen steht jeweils ein Drittel der Gemischten Potenzialflächen kurz-, mittel- und langfristig zur Verfügung.

Angestiegen ist dabei im Vergleich zum Lagebericht 2011 der **Anteil der kurzfristig verfügbaren Gemischten Bauflächenpotenziale um 9 ha**. Die **mittel- und langfristig verfügbaren Potenziale** haben im gleichen Zeitraum allerdings um 6,6 ha und 8,1 ha **abgenommen**.

Zu den **größten kurzfristig verfügbaren Gemischten Bauflächenpotenzialen** gehören: Stuttgart 21 - Teilgebiet A1 (Europaviertel) (11,5 ha), Bahnhof Möhringen (nördlich Probststraße) (2,5 ha), Römerkastell West (ehem. THW) in S-Bad Cannstatt (1,8 ha), Sigmaringer Straße (EnBW) in S-Möhringen (1,5 ha), Tunnel-/Gernotstraße (Krempel-Areal) in S-Feuerbach (1,2 ha). Darüber hinaus werden im Plangebiet

NeckarPark nach Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens zusätzlich 9 ha als Potenzial an Gemischter Baufläche zur Verfügung stehen.

40 % der Gemischten Baupotenzialfläche steht auf Flächen zwischen 1 bis 5 ha zur Verfügung, 28,7 % auf Flächen größer als 10 ha (S 21) und 25,6 % auf Flächen kleiner als 1 ha.

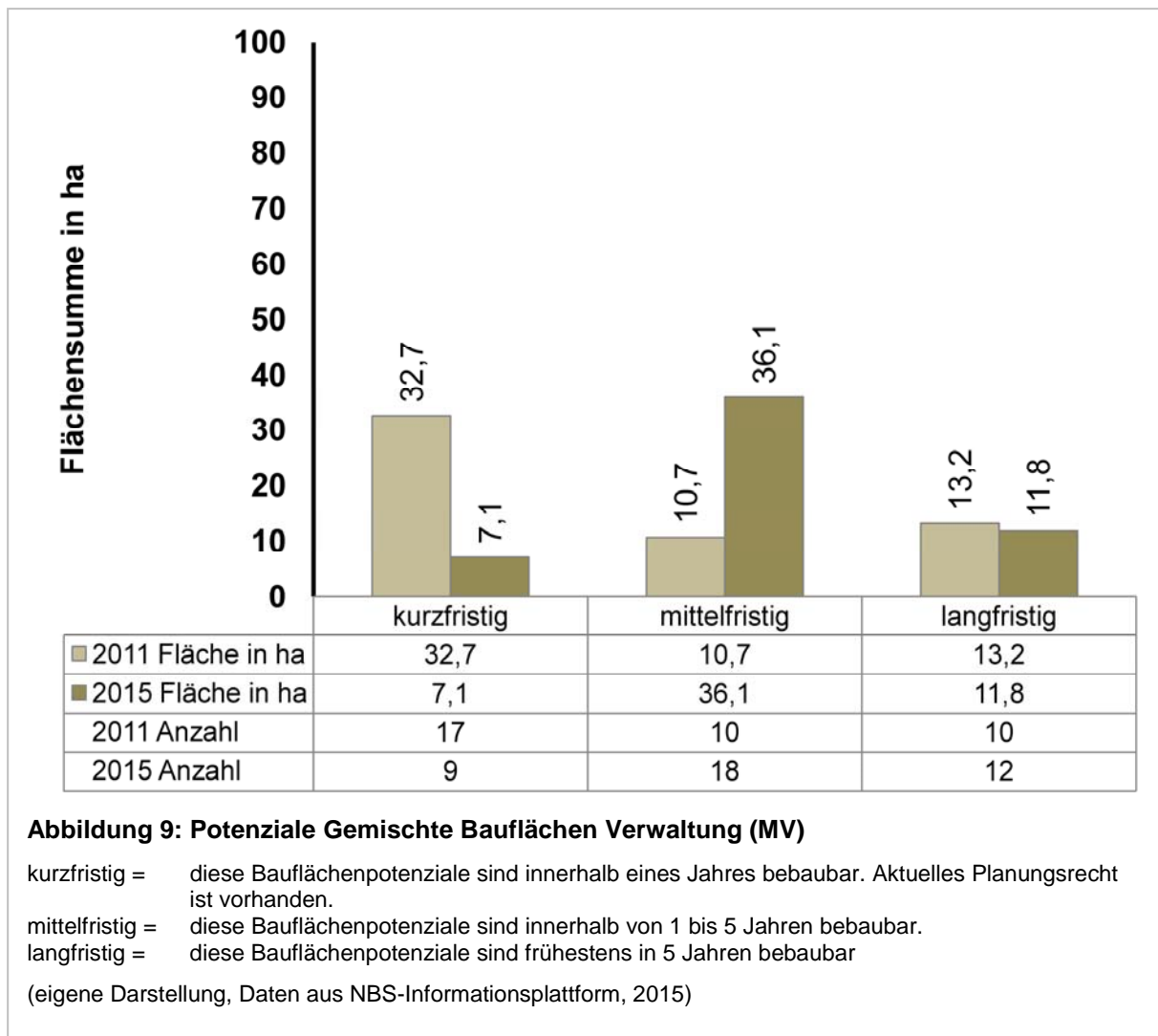
Kurz- und langfristig stehen **keine** Potenzialflächen **zwischen 5 und 10 ha** zur Verfügung.

Zu den **größten mittelfristig verfügbaren Gemischten Bauflächenpotenzialen** gehören: das ehem. Jaus-Areal in S-Zuffenhausen (6,2 ha), Osterbronnstraße in S-Vaihingen (4,7 ha), EnBW-Areal Hackstraße in S-Ost (4,2 ha) und das Schoch-Areal in S-Feuerbach (2,0 ha).

Potenzielle Gemischte Bauflächen Verwaltung

Diese Potenzialflächen eignen sich nach FNP-Darstellung für die Ansiedlung nicht-störender Arbeitsstätten mit hoher Arbeitsplatzdichte vorwiegend für überörtlich bedeutsame Verwaltungen und ohne größeren Wohnanteil – typischerweise Bürostandorte.

Im FNP als Gemischte Bauflächen Verwaltung (MV) dargestellte Potenziale werden als zu ca. 20 % für Wohnnutzung zur Verfügung stehende Potenziale gerechnet.



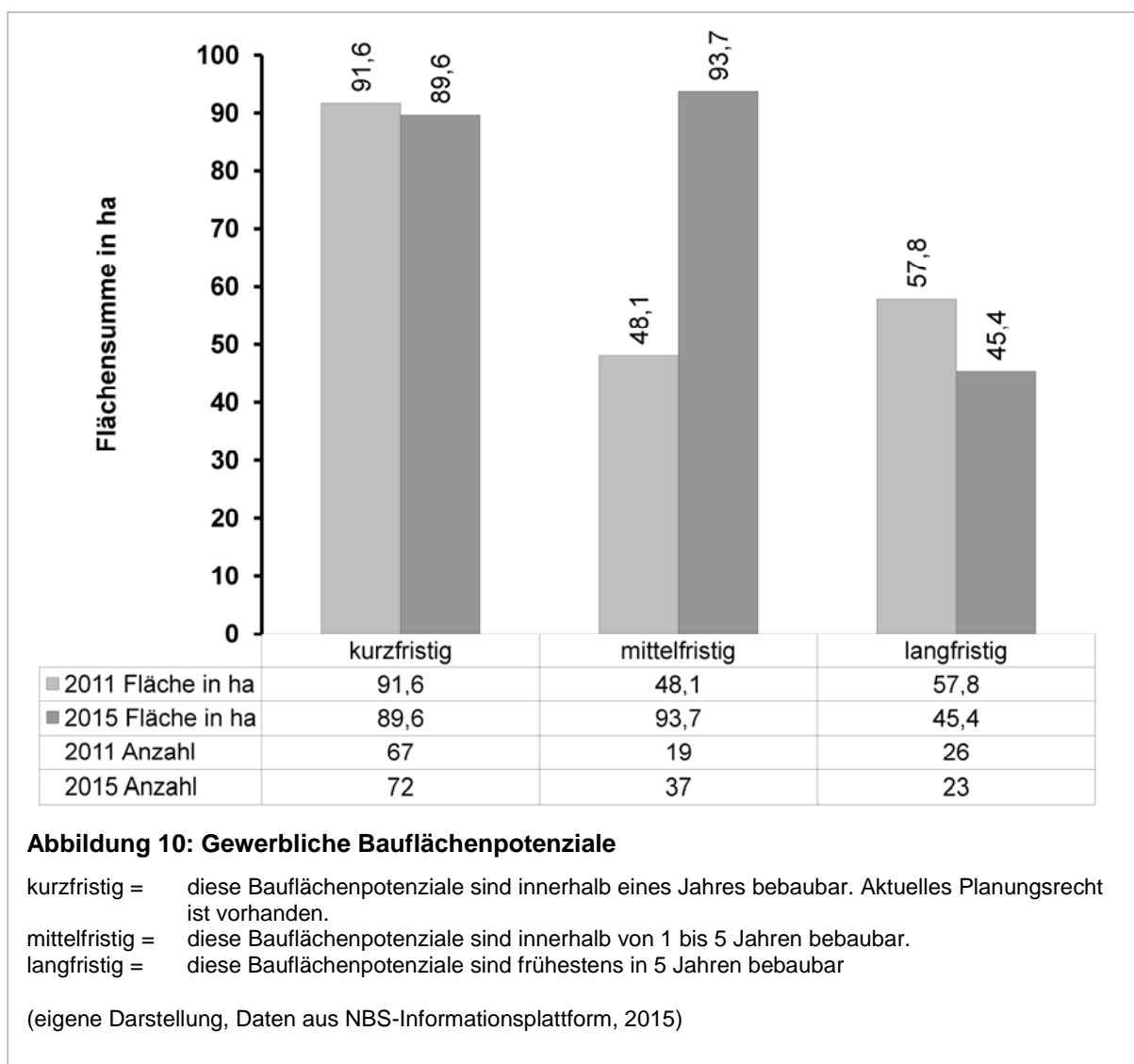
Potenzialflächen mit MV-Darstellung stehen für die Realisierung als hochwertige Dienstleistungsstandorte **mittel- und langfristig** mit 36,1 ha und 11,8 ha mit einem **Anteil von zusammen 87 % in ausreichendem Maße** zur Verfügung. Dazu zählt auch der Eiermann-Campus in S-Vaihingen mit einer Fläche von 19,8 ha. Langfristig sind 11,8 ha verfügbar, die sich jedoch auf Flächen mit einer Größe von 5 ha und kleiner beschränken.

Beispiele für die großen Baupotenziale mit MV-Darstellung sind: Eiermann-Campus in S-Vaihingen (19,8 ha), Flächen City Prag in S-Feuerbach (2,6 ha), Gleisdreieck Nord-West in S-Zuffenhausen (2,4 ha), Arrondierung Wallgraben-West (Aurelis) in S-Vaihingen (2,1 ha). Diese stehen allesamt mittelfristig zur Verfügung.

Darüber hinaus werden im Plangebiet NeckarPark nach Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens zusätzlich ca. 6,25 ha als Potenzial an Gemischter Baufläche Verwaltung zur Verfügung stehen.

Gegenüber dem Berichtszeitraum bis 2011 hat sich eine Verschiebung ergeben. Die insgesamt kurzfristig verfügbare Potenzialfläche ist 2015 um 25 ha zurück gegangen. Gleichzeitig ist die insgesamt mittelfristig verfügbare Potenzialfläche um denselben Wert gestiegen. Das liegt unter anderem an der veränderten Verfügbarkeit der großen Potenziale wie Eiermann-Campus und Rote Wand⁹. Sie sind nach aktuellen planerischen Zielsetzungen ohne neues Planungsrecht nicht realisierbar und somit hinsichtlich der Verfügbarkeit zurück gestuft.

Potenziale Gewerbliche Bauflächen



Bei den **gewerblichen Bauflächenpotenzialen** stehen 89,6 ha (39,2 %) kurzfristig und 93,7 ha (41 %) mittelfristig zur Verfügung. Der **überwiegende Anteil** (53,0 %)

⁹ Für die Potenzialfläche Rote Wand sind Planänderungsverfahren begonnen. Aktuell wird sie auf Grund der NBS-Methodik als MV-Fläche gewertet.

der Flächen hat eine **Größe zwischen 1 und 5 ha**. Weitere 47,9 ha und **21 %** verteilen sich auf **Flächen mit Größen zwischen 1 und 5 ha**. Verfügbare Flächen mit einer Größe über 10 ha fehlen ganz.¹⁰

Im Vergleich mit dem Lagebericht 2011 hat sich der **größte Zuwachs** bei den **mittelfristig verfügbaren Flächenpotenzialen** von 48,1 ha auf 93,7 ha und damit **um 45,6 ha** ergeben. Dieser Zuwachs liegt einerseits an der neuen Einschätzung von hauptsächlich ehemals als langfristig eingestufte Flächen und andererseits an der Aufnahme neuer Potenziale.

Beispiele für **kurzfristig verfügbare große gewerbliche Bauflächenpotenziale** sind: das Mercedes-Getriebewerk in S-Zuffenhausen (7,4 ha), ehem. Alcatel SEL - westlicher Teil in S-Zuffenhausen (6,3 ha), das SKF-Areal/Löwentorbogen in S-Bad Cannstatt (5,6 ha), Mercedes-Benz-Gelände (LKW-Zentrum) in S-Bad Cannstatt (3,6 ha) und KNO KNV Teil 2 in S-Vaihingen (3,5 ha).

Zu den **mittelfristig verfügbaren größten gewerblichen Bauflächenpotenzialen** gehören: Turbinenstraße in S-Weilimdorf (4,1 ha), Fahrion-Areal in S-Feuerbach (4,1 ha) und Güterbahnhofsgelände S-Feuerbach (2,9 ha).

Insgesamt sind bei schwierigen Potenzialflächen abhängig von den Rahmenbedingungen oftmals größte Anstrengungen und einzelfallspezifische Vorgehensweisen erforderlich, um diese für eine bauliche Entwicklung vorzubereiten.

Gründe für eine erst mittel- oder langfristige Verfügbarkeit sind beispielsweise aufwändige Bauleitplan- und Bodenordnungsverfahren mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen, komplizierte Eigentums- und Nachbarschaftsverhältnisse, mangelnde Mitwirkungsbereitschaft privater Eigentümer und Altlastenvorkommen sowie Konflikte mit dem Artenschutz.

Für ein erfolgreiches Bauflächenmanagement sind neben den kurzfristig verfügbaren Flächen die Flächen von Bedeutung, die mittelfristig entwickelt werden können. Kurzfristig verfügbar bedeutet, dass ein passendes Planungsrecht und ggf. zusätzlich eine private Investitionsplanung vorliegen. **Flächenpotenziale, die mittelfristig verfügbar sind, bedürfen eines sorgfältigen Projekt- und Flächenentwicklungsmanagements**, denn diese sind im Idealfall die künftigen kurzfristig verfügbaren Bauflächenpotenziale.

¹⁰ Die Fläche NeckarPark ist gemäß den Bebauungsplanverfahren unterteilt in vier Teilflächen mit entsprechender Größe.

Bauflächenpotenziale nach Flächentyp

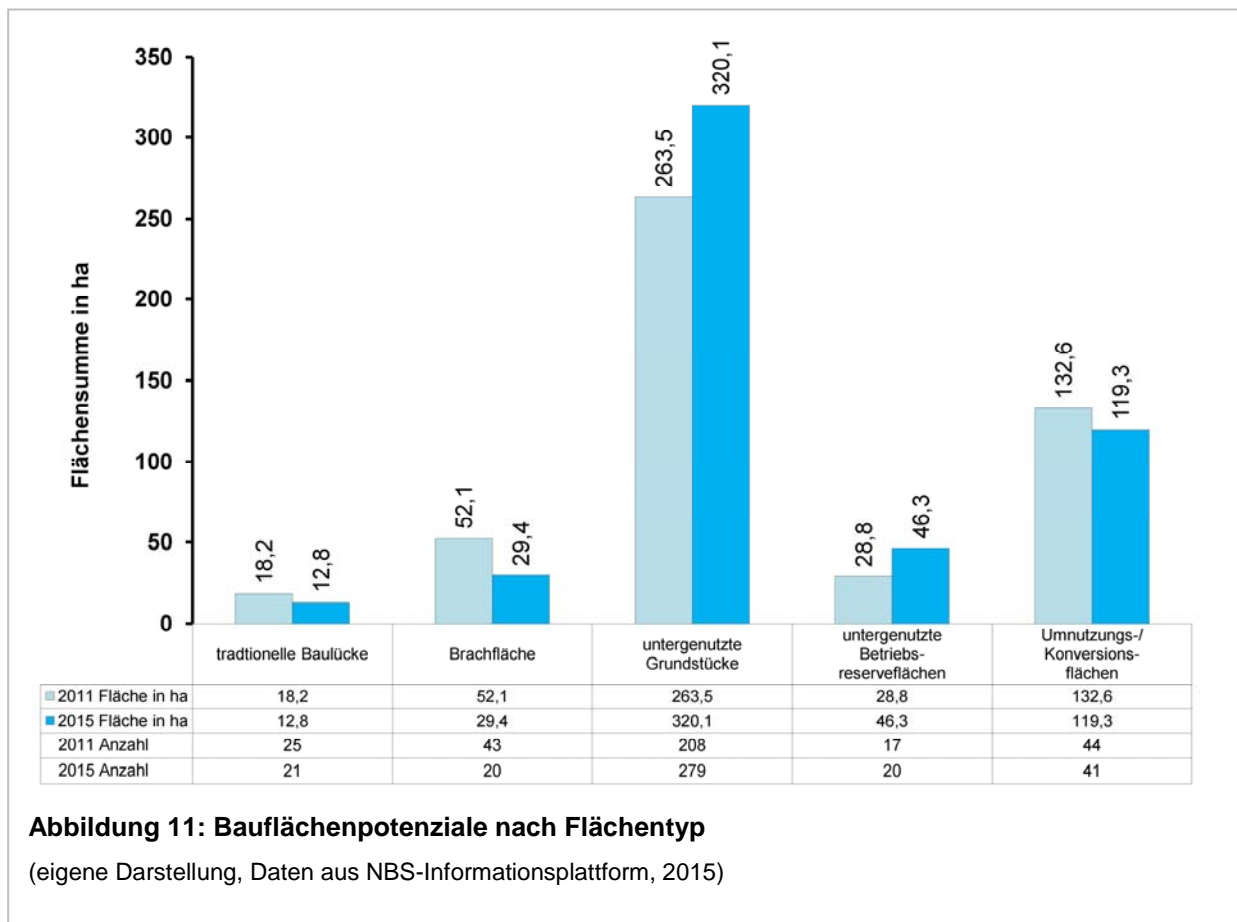


Abbildung 11 zeigt, welchen Flächentypen die Bauflächenpotenziale in Stuttgart zugeordnet sind. Mit einem Anteil von **56 %** und einer Flächensumme von **320 ha** bilden den **größten Anteil die untergenutzten Flächen**. Als untergenutzt werden die Flächen bezeichnet, für die städtebaulich und planungsrechtlich eine deutlich höhere bauliche Ausnutzung und/oder höherwertige Nutzung verträglich ist. Zu typischen **untergenutzten Flächen** gehören unter anderem großflächige Parkieranlagen, zwischengenutzte und gewerblich genutzte Areale, die sich auszeichnen durch einen hohen Flächenbedarf (z. B. Rangierflächen) mit einem hohen Versiegelungsgrad und gleichzeitig niedrigem Gebäudeanteil und auch Flächen mit niedriger Bestandsbebauung. Im Lagebericht 2011 waren es noch 50 % und 263 ha. Somit ist in dieser Kategorie ein Potenzial von **57,1 ha** gegenüber 2001 **hinzu gekommen**. Abgenommen von 52 ha auf 29,4 ha haben dagegen die Potenzialflächen, die als Brachfläche typisiert sind. Die Steigerung bei den Betriebsreserveflächen rührt daher, dass die Potenzialflächen, die von der Fa. Porsche in den letzten Jahren aufgekauft wurden, als Betriebsreserveflächen geführt werden.

Als **Wohnbaupotenziale** stehen als **größte untergenutzte Flächen** abgesehen von den Gebieten mit Aufstockungspotenzial wie Hallschlag und Freiberg das Areal Maybachstraße West/ehem. Messeparkplatz in S-Feuerbach (2,5 ha) sowie Fasanenhof/Ehrlichweg in S-Möhringen (2,5 ha) und Mittenfeldstraße Giebel in S-Weilimdorf (2,4 ha) zur Verfügung.

Der **zweitgrößte Potenzialflächenanteil** (21 %) besteht mit 119,3 ha als **Umnutzungs- und Konversionsflächen**. Dazu gehören Flächen des Städtebauprojektes Stuttgart 21, 2 Teilflächen des Gebietes NeckarPark in S-Bad-Cannstatt (16,0 ha), Roter Stich in S-Zuffenhausen (4,2 ha), EnBW Areal Hackstraße in S-Ost (4,2 ha) und Bürgerhospital (3,9 ha) in S-Nord.

Bei der Wiedernutzung von Bauflächenpotenzialen kommt es vor, dass die im FNP dargestellte Nutzung nicht mehr dem aktuellen Bedarf und den Nutzungszielen entspricht. Es handelt sich um Flächen, die bereits baulich genutzt waren oder sind, aber für eine höherwertige Nutzung geeignet sind und gleichzeitig kein Bedarf an der vorhandenen bzw. ehemaligen Nutzung mehr besteht. Hier sind auch die ehemaligen Krankenhausstandorte wie Olgäle und Bürgerhospital enthalten. In Stuttgart gibt es mit **119,3 ha** Potenzial weiterhin ein hohes Maß an **Umnutzungs- und Konversionsflächen**. Diese Potenzialfläche ist u. a. Ergebnis eines stadtstrukturellen und wirtschaftlichen Wandels und geänderten Standortanforderungen.

Zu den **größten untergenutzten Arealen** gehören die allesamt als **Gewerbliche Baufläche dargestellte Flächen** Teilfläche NeckarPark - DRK/DIBAG in S-Bad Cannstatt (11,7 ha), das Mercedes-Getriebewerk in S-Zuffenhausen (7,4 ha), das Coperion-Areal in S-Feuerbach (7,4 ha), ehem. Alcatel SEL - westlicher Teil in S-Zuffenhausen (6,3 ha).

Ein eigener Flächentyp sind die Betriebsreserveflächen, die eindeutig Potenzialflächen sind. Sie werden erfasst, stehen aber dem allgemeinen Grundstücksmarkt in der Regel nicht zur Verfügung.

Bauflächenpotenziale nach Eigentübertyp

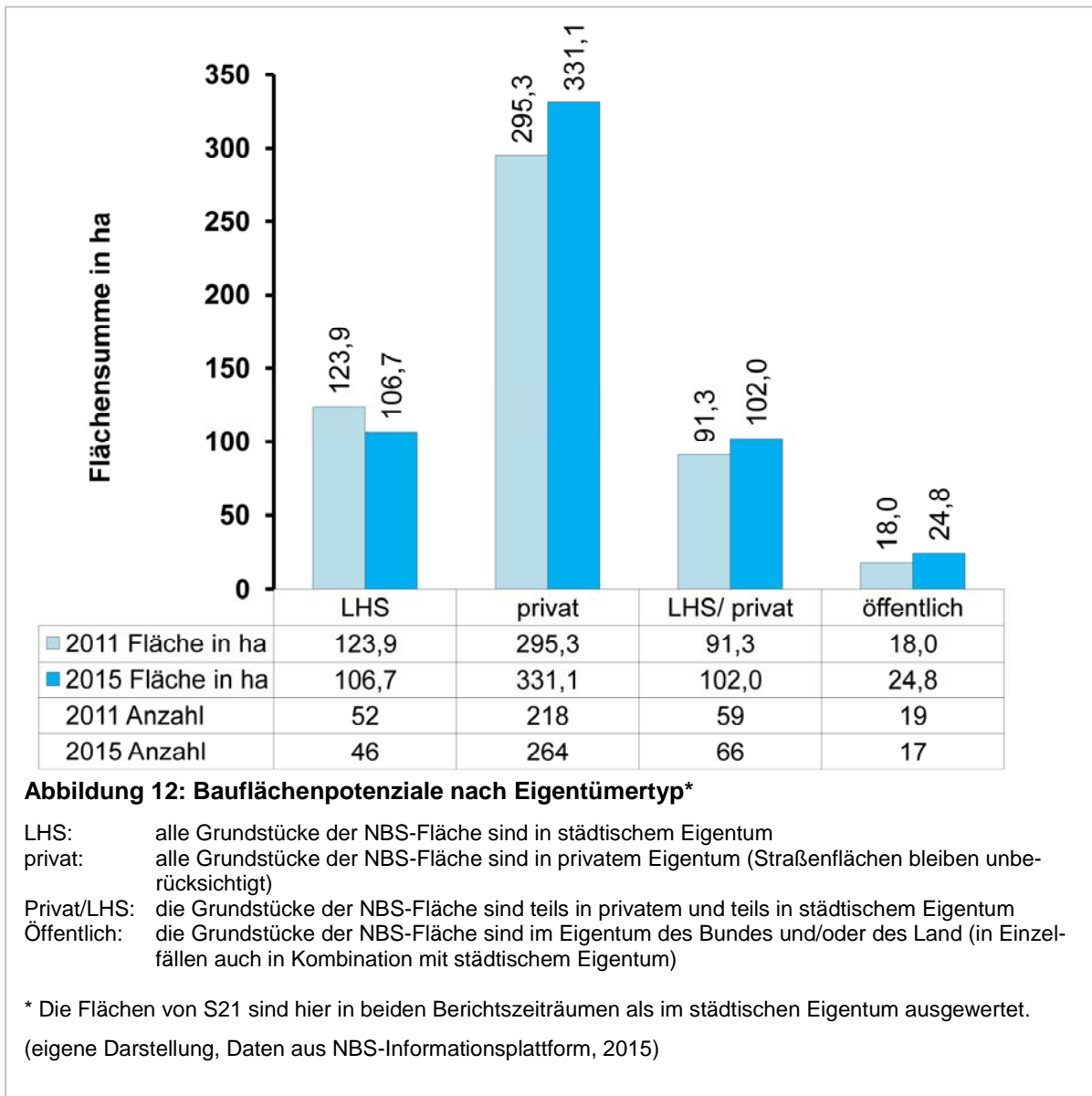


Abbildung 12 macht deutlich, dass mit **331,1 ha** Potenzialfläche und **59 %** der größte Anteil der Bauflächenpotenziale in **privatem Eigentum** ist. **106,7 ha (19 %) der gesamten Bauflächenpotenziale und damit der zweitgrößte Anteil sind in städtischem Eigentum.** Hier sind 51 ha Potenzialfläche von Stuttgart 21 und 17 ha NeckarPark enthalten.¹¹ Der Anteil der Flächen in allein städtischem Eigentum ist gegenüber 2011 um 4 % zurückgegangen. Bei weiteren insgesamt 102,0 ha (18 %) Flächenpotenzialen ist **die Stadt mit eigenen Flächen beteiligt.** Der Hauptflächenanteil dieser NBS-Flächen wiederum ist jedoch in privater Hand.

¹¹ 11 ha Flächenpotenzial von Stuttgart 21/Teilgebiet A1 (Europaviertel) sind hier nicht enthalten, da die Flächen in privatem Eigentum sind.

Mit einem Eigentumsanteil von 19 % der Potenzialfläche ist der Handlungsspielraum der Stadt für eine nachhaltige Stadtentwicklung deutlich eingeschränkt. Das politische Ziel, 1800 Wohneinheiten jährlich vor dem Hintergrund des Leitbildes Innen- vor Außenentwicklung neu zu schaffen, ist sehr stark abhängig von der Bereitschaft der privaten Grundstückseigentümer und deren Investoren Flächen zu entwickeln bzw. auf den Markt zu bringen. NBS-Flächen in städtischem Eigentum sind für eine bauliche Entwicklung im Sinne der Kreislaufwirtschaft einfacher verwertbar, da hier Entwicklungshemmnisse aufgrund beispielsweise schwieriger oder widerstreitender Eigentumsinteressen entfallen.

Für die Flächen in privatem Eigentum gilt, dass sich **ohne Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers** bei der Aktivierung dieser Baupotenziale oft **keine oder nur beschränkte Handlungsmöglichkeiten** eröffnen. Demzufolge kommt hierbei einem aktiven Flächenentwicklungsmanagement seitens der Stadt eine entscheidende Rolle zu. Die Mitwirkung der Stadt gewinnt bei der Entwicklung dieser Art von Bauflächenpotenzialen als Initiator, Moderator und Motor an Bedeutung.

Zu den **größten** Potenzialflächen in **teilweise privatem und teilweise städtischem Eigentum** gehören einerseits die im FNP dargestellten Neubauflächen Langenacker-Wiesert in S-Stammheim (8,0 ha), Beim Schafhaus in S-Mühlhausen (6,9 ha), Osterbronnstraße in S-Vaihingen (4,7 ha), Maybachstraße West (ehem. Messeparkplatz) in S-Feuerbach (2,5 ha) und andererseits beispielsweise die NBS-Flächen Franken-/Ludwigsburger Straße in S-Zuffenhausen (2,0 ha), Tunnel-/Gernotstraße in S-Feuerbach (1,2 ha) und Epple-Areal/Quellenstraße in S-Bad Cannstatt (1,8 ha). Hier bestehen für die Stadt Möglichkeiten als Miteigentümerin im Sinne eines nachhaltigen Bauflächenmanagements aktiv zu werden. Städtische Flächen, die eindeutig dem öffentlichen (Straßen-)Raum zuzuordnen sind, werden ausdrücklich nicht als Bauflächenpotenzial herangezogen.

Auf Beispiele für städtische Flächen wird in Kapitel 3.4 eingegangen.

Bauflächenpotenziale in städtischem Alleineigentum

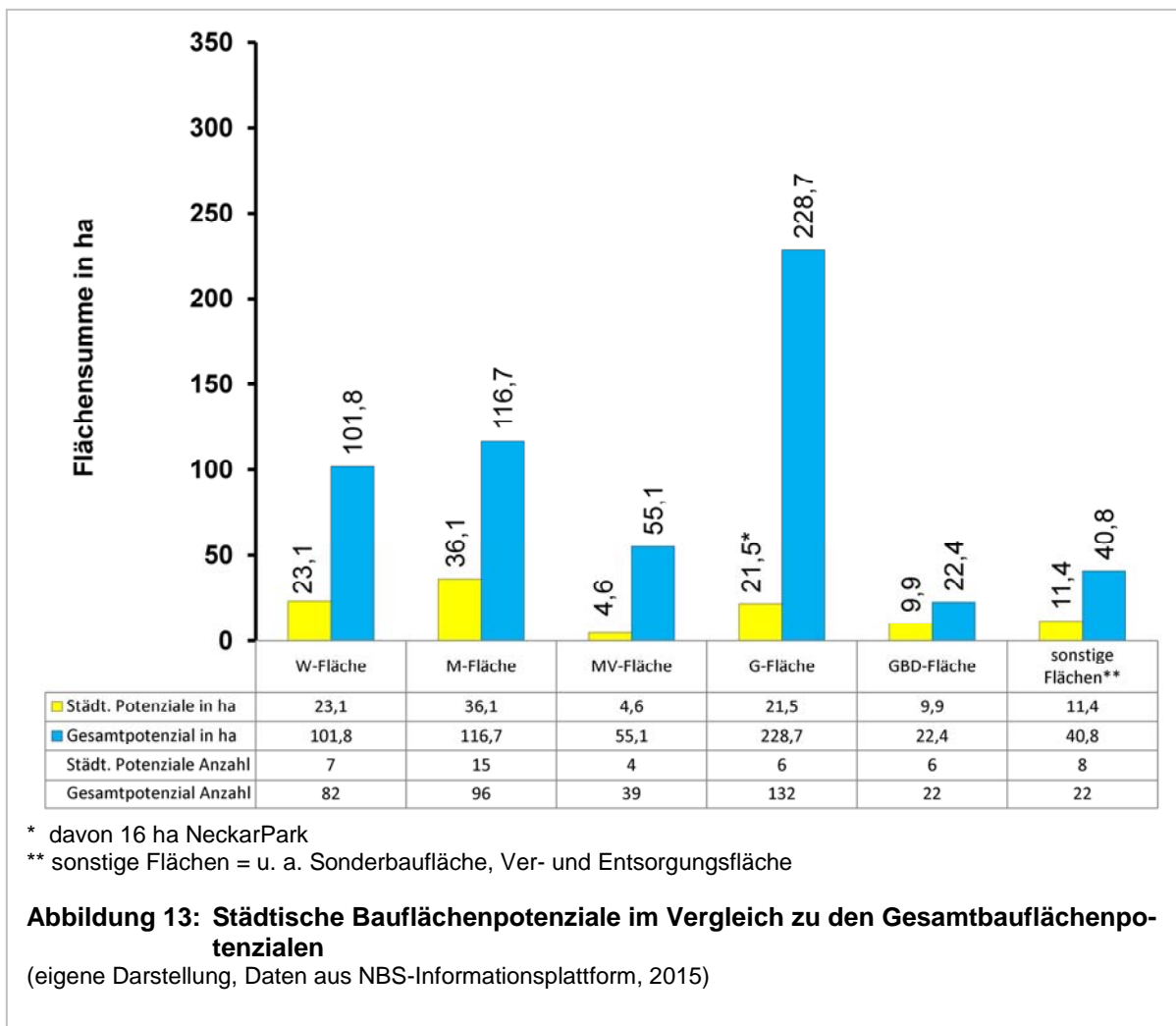


Abbildung 13 zeigt die Bauflächenpotenziale in städtischem Eigentum unterschieden nach den im FNP dargestellten Nutzungsarten.

Bei den **Wohnbauflächenpotenzialen** beträgt der **Anteil an den gesamten Wohnbauflächenpotenzialen nur noch 23 %** (23,1 ha) statt 35 % wie noch im Lagebericht 2011 und ist um **knapp 10 ha gegenüber 2011 zurück gegangen**. Ohne die Potenzialflächen von **Stuttgart 21** (langfristig) liegt der Anteil der städtischen Wohnbauflächenpotenziale bei unter **2 % und 1,8 ha** (kurz- und mittelfristig verfügbar).¹² Es wird deutlich, dass die Stadt bei der Bewältigung des Wohnraummangels beinahe zu 100 % auf die Mitwirkung privater Grundstückseigentümer angewiesen ist (vgl. 4.4).

¹² Die Potenziale Bürgerhospital, Olgäle und NeckarPark sind im FNP nicht als Wohnbaufläche dargestellt und sind demnach in der Kategorie GBD-Fläche bzw. G-Fläche enthalten.

Ohne die langfristig verfügbaren Potenzialflächen von **Stuttgart 21** liegt der **Anteil bei 7 % und 7,6 ha. Gewerblichen Bauflächenpotenzialen sind nur 9 % (21,5 ha) aller Gewerblichen Bauflächenpotenziale in städtischem Eigentum.** Im Lagebericht 2011 waren es mit 31,7 ha noch 16 %. **Ohne** die Entwicklungsflächen **Neckar-Park**, die nach Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens nicht mehr als Gewerbliche Baufläche zur Verfügung stehen und gerechnet werden, kommt man nur noch auf einen **Anteil von 2 % und 5,5 ha** (kurzfristig). **Mittel- und langfristig** stehen damit aktuell **keine** Bauflächenpotenziale im städtischen Eigentum für eine flächenhafte **gewerbliche Nutzung** zur Verfügung.

Gerade ohne die Flächen von Stuttgart 21, die für eine bauliche Entwicklung frühestens ab dem Jahr 2022 zur Verfügung stehen, wird deutlich, wie wenig Handlungsmasse der Stadt bis dahin bleibt.

Von 2011 bis 2015 sind die Potenzialflächen in städtischem Eigentum von ca. 124 ha auf ca. 107 ha zurück gegangen.

Die sieben rein **städtischen Wohnbauflächenpotenziale** sind: Teilgebiet B des Projektes Stuttgart 21 (Rosensteinviertel) (21,3 ha), Hattenbühl in S-Feuerbach (0,9 ha), Sportklinik S-Bad Cannstatt/ Taubenheimstraße (0,3 ha), Bergheimer Straße (südl. Teil) in S-Weilimdorf (0,2 ha), Römerkastell in S-Bad Cannstatt (0,13 ha), Freihof-/

Korntaler Straße in S-Stammheim (0,09 ha) und Sulzerrainstraße in S-Bad Cannstatt (0,09 ha).

Bis auf das Teilgebiet B sind alle anderen dieser Potenzialflächen kleiner als 1 ha.

Die vier **städtischen Bauflächenpotenziale**, die tatsächlich **für eine gewerbliche Nutzung** zur Verfügung stehen, sind: Epple-Areal/Quellenstraße in S-Bad Cannstatt (1,8 ha), ehem. Zuckerfabrik in S-Bad Cannstatt (1,6 ha), Stephan-Areal in S-Bad Cannstatt (1,5 ha), Fläche Entenäcker in S-Plieningen (0,5 ha).

Sofern die Stadt Eigentümerin der Grundstücke ist, kann sie als direkt Beteiligte die Rolle des Initiators übernehmen und Entwicklungen in Gang setzen und vorantreiben, was sie in der Vergangenheit auch getan hat und in Zukunft deutlich stärker tun muss, um die eigens gesteckten Ziele erreichen zu können.

Potenziale als Neubauf Flächen im FNP Stuttgart

Konsequenter Weise sind auch die wenigen im wirksamen Flächennutzungsplan Stuttgart dargestellten geplanten Bauflächen/Neubauf Flächen als Potenziale erfasst, da sie aus Sicht des Bauflächenmanagements ebenfalls als solche zu behandeln sind.

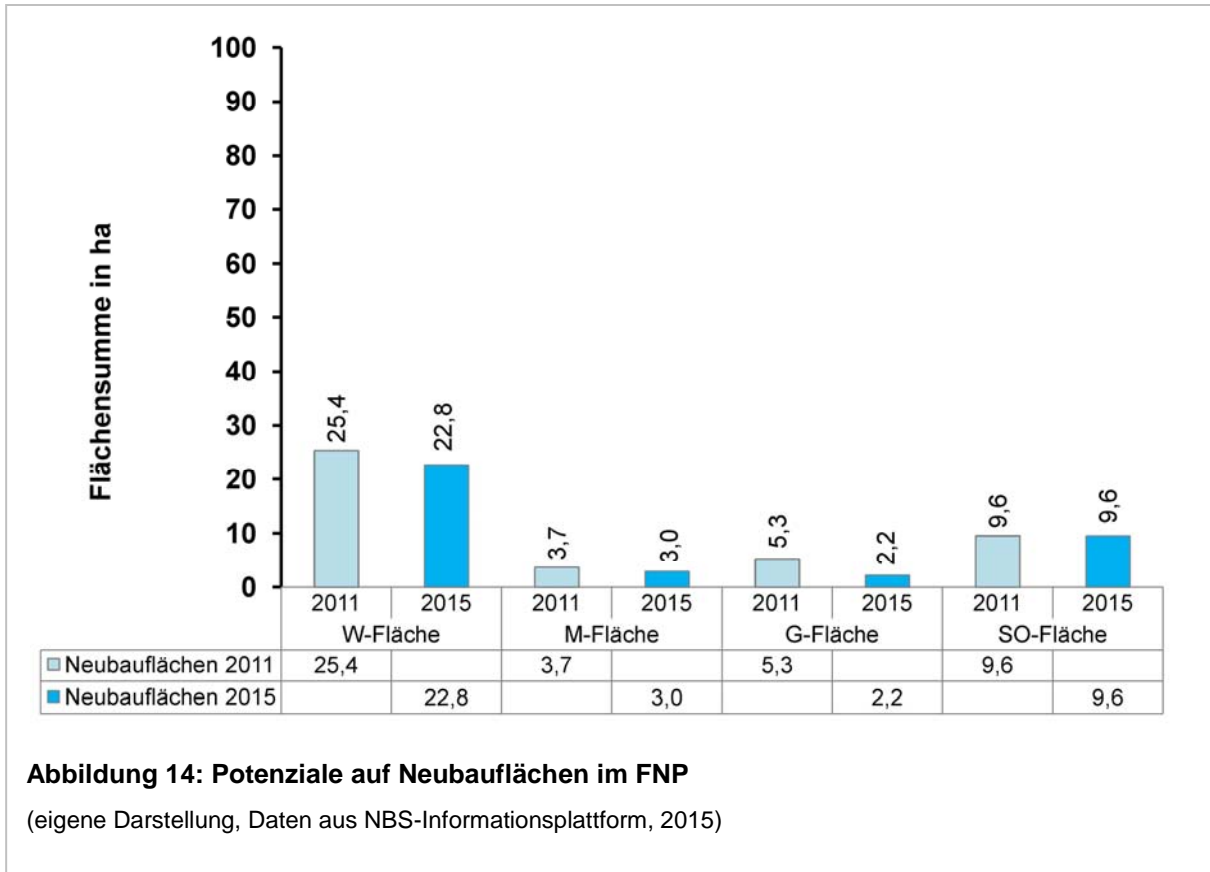


Abbildung 14 zeigt die Entwicklung der im FNP als **Neubauf Fläche** dargestellten **Baupotenziale im Vergleich der Jahre 2011 und 2015.**

Von 2011 auf 2015 ist weiter ein Rückgang bei den geplanten Bauflächenpotenzialen festzustellen. Mit 22,8 ha ist das Potenzial bei den geplanten Wohnbauflächen am größten. Enthalten sind hier Flächen wie beispielsweise Langenäcker-Wiesert, Mittlere Wohlfahrt, Beim Schafhaus, Böckinger Straße und Kapazitäten im Gebiet Hohlgrabenäcker.

Das Sonderbaupotenzial ist die Erweiterungsfläche westl. der Filderhauptstraße für die Universität Hohenheim.

- Die alte Industrieachse Neckartal über City Prag nach S-Feuerbach und S-Zuffenhausen, mit besonderem Augenmerk auf den Neckarraum
- Gebiet Stuttgart 21
- City und Cityrand
- Gewerbegebiete S-Vaihingen/Möhringen und S-Weilimdorf
- die Einzugsbereiche von S- und U-Bahnhöfen.

Dieses räumliche Muster soll auch weiterhin als Grundlage der Prioritätenbildung für die städtischen Aktivitäten zur Förderung der Innenentwicklung dienen.

Nach dem Grundsatzbeschluss zum **Projekt Stuttgart 21** liegt in den nächsten Jahren ein wesentlicher Schwerpunkt der Innenentwicklung in den Teilgebieten A 1 und C 1. Das Europaviertel (Teilgebiet A 1) ist zu großen Teilen bebaut. Auch der Bau des Berufsschulzentrums im Teilgebiet C 1 ist abgeschlossen.

Weitere Schwerpunkte sind weiterhin im **Bereich NeckarPark** zu sehen. Für das Gebiet des ehemaligen Güterbahnhofgeländes wurde inzwischen der Auslegungsbeschluss in einem FNP-Änderungsverfahren und einem Bebauungsplanverfahren gefasst. Insgesamt werden drei Bebauungspläne erarbeitet. Parallel finden Investorengespräche mit Wohnbau- und Gewerbeentwicklern statt.

Um die bauliche Entwicklung der **Areale der City Prag** vorzubereiten, wurde ein privat finanzierter Wettbewerb durchgeführt. Der Eigentümer der Grundstücke südlich des Variété-Provisoriums hat Interesse, Wohnungsbau zu realisieren mit 250-300 Wohnungen (Wohnen im Theaterviertel). Südlich des Gebäudekomplexes der Mercedes Benz Bank AG ist ein Büro und - und Wohnhochhaus von Bülow im Bau. Auf dem nördlich gelegenen ehem. Widerschen Gelände ist eine Entwicklung weiterhin nicht absehbar.

Für den ehem. Messeparkplatz an der Maybachstraße wird der Baubeginn des 1. Bauschnitts kurzfristig erwartet.

An der Schwerpunktbildung im Zusammenhang mit Aktivitäten zur Förderung der Innenentwicklung soll grundsätzlich festgehalten werden. Neben den Bemühungen um die Weiterentwicklung der oben genannten großen Projekte sollen verstärkt Baulpotenziale im Einzugsbereich von S-Bahnhöfen entwickelt werden.

In den letzten drei Lageberichten (2005, 2008 und 2011) wurde bei der Betrachtung der Referenzprojekte gefordert, dass eine aktive Flächenentwicklung über das Beobachten und Begleiten eines Standorts hinausgehen sollte. Über die Festlegung von Referenzprojekten konnte der Schritt zum **kommunalen Flächenentwicklungsmanagement (FEM)** vollzogen werden.

Zielführend und effizient war die Vorgehensweise, mit speziell akquirierten Folgeprojekten die Entwicklung bestimmter **Pilotstandorte** zu fördern.

Letztendlich ist es durch die Erfahrungen beim Projekt COBRAMAN möglich geworden, ein kommunales Flächenentwicklungsmanagement im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung einzurichten (vgl. Kap. 4.2).

Aufgrund des geringen Anteils städtischer Flächen an den gesamten Bauflächenpotenzialen ist ein kommunales Flächenmanagement auch bei privaten Flächen erforderlich. Eine frühzeitige Klärung von Rahmenbedingungen zu einer Fläche erleichtert und beschleunigt die Entwicklung und kann zusätzlich wertvolle Hinweise für die städtische Liegenschaftspolitik bieten.

Zusätzlich hat sich das Instrument der **interdisziplinären Projektgruppe (IPG)** bei der Entwicklung problematischer Innenentwicklungsflächen bewährt. Diese Projektgruppen sind mit Arbeitskollegen und -innen anderer Ämter und Referate besetzt und arbeiten gezielt daran, die Grundlagen für eine Flächenentwicklung zu schaffen.

4. Bausteine zur Förderung der Innenentwicklung

4.1. Zeitstufenlisten

Nicht alle Flächen, die im NBS als Bauflächenpotenziale aufgenommen sind, können sofort bebaut werden. Um den aktuellen und absehbaren Bedarf (Flächenvorsorge) und Verfügbarkeit aufeinander abstimmen und eine Angebotssteuerung betreiben zu können, werden auf Basis der Inhalte der NBS-Informationenplattform die Zeitstufenliste Wohnen sowie die Zeitstufenliste Gewerbe erstellt. Mit diesen werden jeweils der Zeithorizont der Verfügbarkeit sowie der Zeitbedarf für die Entwicklung und Bereitstellung der Flächen abgeschätzt. Die Zeitstufenlisten berücksichtigen politische Prioritätensetzungen, d. h. sie zeigen auf, welche Gebiete aus politischen Gründen und nach aktuellen Marktbeobachtungen bevorzugt entwickelt werden sollen. Dazu

wird den Gebieten jeweils eine sog. Zeitstufe zugeordnet, die die Verfügbarkeit des Flächenpotenzials ausdrückt.

Zeitstufenliste Wohnen 2014

Die Zeitstufenliste Wohnen wird seit 2002 regelmäßig fortgeschrieben, seit 2010 durch eine vierjährige Generalfortschreibung mit zweijährlichem Sachstandsbericht. Sie dient als planerische Grundlage für die Umsetzung der Handlungs- und Wohnbaustrategie urbanWohnen. Mit dieser Strategie sind grundlegende Weichen gestellt worden, um das städtebaulich und sozial integrative Wohnen zu ermöglichen und zu fördern. Dies erfolgt bislang unter der Zielstellung, die Wohnbevölkerung zu halten (Konsolidierungsstrategie).

In der Zeitstufenliste sind die planerisch aktivierbaren Wohnbaupotenziale erfasst, die sich aus dem Flächennutzungsplan und faktischen Änderungen im Bestand ergeben. In der Liste wird eine zeitliche Abfolge (Zeitstufen) der Flächenrealisierung vorgeschlagen, wie sie sich aus den jeweiligen Randbedingungen und den planungs- und umlegungsrechtlichen Verfahren ergibt.

Die Zeitstufenliste konkretisiert den Potenzialflächenansatz des NBS und hat den Nachweis zum Ziel, dass ausreichend nutzbare Flächenpotenziale zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zur Verfügung stehen. Gleichzeitig wird damit auch das Ziel des Flächennutzungsplans umgesetzt, die Innenentwicklung zu stärken und konsequent auf Außenentwicklung zu verzichten.

Grundlage für die Ermittlung von Wohnbaupotenzialen sind die entsprechend dargestellten Flächen im FNP und das Stadtentwicklungskonzept im Hinblick auf die hinreichende Bestimmung der räumlichen Schwerpunktsetzungen für ein städtebaulich und sozial integriertes Wohnen in der Stadt und die damit verbundenen Qualitätsziele für Wohnungsbestand und Wohnungsneubau. Das Konzept „Wohnen in Stuttgart“ hat die Zielzahlen für den Wohnungsbau erhöht und deren Umsetzung präzisiert. Der weitaus überwiegende Teil der Flächen in der Zeitstufenliste dient der Um- und Nachnutzung sowie Nutzungsintensivierung. Einige der genannten Flächen stehen im Zusammenhang mit der Erneuerung und Entwicklung von überalterten und teilweise nicht mehr marktfähigen Bestandsgebieten.

Die aktuelle **Zeitstufenliste Wohnen 2014** (Gemeinderatsdrucksache Nr. 74/2015) beinhaltet **174 Potenzialflächen** mit einer **Flächensumme von 247,0 ha** und einer **Wohnbaukapazität von ca. 21 415 Wohneinheiten**.

Über die vergangenen 10 Jahre konnte der Potenzialnachweis und die Flächenbereitstellung für den Wohnungsbau – bei stagnierender Nachfrage – mit einer intensivierten und systematischen Untersuchung von Potenzialen deutlich verbessert werden. Seit der Zeitstufenliste 2008 ist eine Verstetigung der Potenzialverfügbarkeit zu verzeichnen, da entsprechend dem Verbrauch Potenziale nachgewachsen sind.

In der Gesamtbilanz 2010 bis 2014 wird gegenüber früheren Fortschreibungen der Zeitstufenlisten dann aber ein deutlicher Rückgang bei den Kenndaten verzeichnet: Anzahl der Flächen um 10,8 %, Gesamtpotenzialfläche für Wohnungsbau um 8,5 %, Wohneinheiten um 8,1 %.

Gründe für den Rückgang liegen im nachlassenden Strukturwandel, in Realisierungshemmnissen bei einer Reihe von Potenzialflächen in vermehrt kleinflächigen Bestandsentwicklungen und in der Bereinigung von bisher gelisteten Potenzialflächen.

Bei der Interpretation der abnehmenden Zahl der Wohneinheiten gegenüber 2010/12 darf nicht außer Acht gelassen werden, dass das Konzept „Wohnen in Stuttgart“ mit jährlich 1800 statt 1300 zu bauenden Wohnungen eine neue Zielmarke für die Wohnraumversorgung gesetzt hat. Dies bedeutet, dass 500 Wohnungen jährlich mehr geschaffen werden sollen, als bisher das Ziel war.

Die Erhöhung dieser Zielmarke ist als ein Grund zu sehen für die veränderte Reichweite der aktuell erhobenen Potenzialzahlen der Zeitstufenliste Wohnen 2014.

Ein weiterer Grund liegt in einem deutlichen Rückgang gegenüber den noch in der Zeitstufenliste 2010 erwarteten Wohneinheiten einiger Baupotenzialflächen. Beispiele hierfür sind die S 21-Teilflächen B, C1 und C 2 (insgesamt minus 1500 WE), Olga-Areal (minus 30 WE), Maybachstraße West (Messeparkplatz) (minus 50 WE)

Auch sind Potenzialflächen für den Wohnungsbau entfallen, weil sich die Zielnutzung geändert hat. Beispiele hierfür sind das Schaudt-Areal in S-Hedelfingen (minus 120 WE), die Landwirtschaftliche Schule Hohenheim (minus 60 WE), Hegel-/Seidenstraße (Rothmannblock (minus 150 WE), Villa Berg (minus 60 WE)¹³, Feuer-

¹³ Die Zeitstufenliste 2014 wurde vor dem Erwerb der Villa Berg durch die Stadt politisch beraten.

wache Süd (minus 50 WE), Rennstraße (minus 20 WE). Insgesamt sind so durch Streichungen und Zurückstellungen von Potenzialen ca. 475 Wohneinheiten gegenüber der Zeitstufenliste 2011 entfallen.

Nach den Erfahrungen und Beobachtungen der vergangenen Jahre besteht aktuell keine Veranlassung, ein weiteres „Nachwachsen“ von Baupotenzialen, wie es seit Beginn der Lageberichte zu erkennen ist, anzuzweifeln.

Es ist Aufgabe der Stadt, die insgesamt vorhandenen Potenziale durch Schaffung entsprechenden Planungsrechts, durch Neuordnungen und durch die Beseitigung von Hemmnissen im Sinne einer strategischen Stadtentwicklungsplanung nutzbar zu machen.

In den nächsten Jahren ist weiter detailliert zu untersuchen, ob und in welchem Ausmaß eine Angebotslücke durch die verspätete Bereitstellung der S 21-Flächen erfolgt und mit welchen Maßnahmen entgegen gesteuert werden kann.

Zeitstufenliste Gewerbe 2014

Die Zeitstufenliste Gewerbe wurde 2010 erstmals erstellt. In der aktuellen **Zeitstufenliste Gewerbe 2014** (Gemeinderatsdrucksache Nr. 312/2015) werden an bestehenden und potenziellen Gewerbestandorten **205 Gewerbebrachen, untergenutzte Areale, gewerblich genutzte oder nutzbare Umstrukturierungsflächen sowie gemischt genutzte Flächenpotenziale im Umfang von insgesamt etwa 252 ha** nachgewiesen. Der gewerbliche Flächenanteil in Hektar an allen NBS-Flächen beträgt dabei etwa 45 %.

In der Zeitstufenliste Gewerbe werden die planerisch aktivierbaren Gewerbeflächenpotenziale erfasst, die sich aus dem Flächennutzungsplan Stuttgart und faktischen Änderungen im Bestand ergeben. Arbeitsgrundlage ist das „Nachhaltige Bauflächenmanagement Stuttgart“ (NBS). Die Zeitstufenliste Gewerbe filtert in regelmäßigen Abständen äquivalent zur Zeitstufenliste Wohnen alle Flächenpotenziale für Industrie, Gewerbe und Handwerk, aber auch für Büroflächen und Dienstleistungen aus dem NBS-Flächenpool heraus und kategorisiert diese in thematischer und zeitlicher Hinsicht. Die Zeitstufenliste wurde 2010 erstmals erstellt.

Die **Zeitstufenliste Gewerbe** ist ein Instrument für die mit Planung befassten Bereiche der Verwaltung, die Wirtschaftsförderung und die Immobilienwirtschaft. Sie dient vor allem

- der Transparenz und der Information des Gewerbe- und Büroimmobilienmarktes zu den planerisch bestimmten Gewerbeflächenpotenzialen,
- als Nachweissystem zur überwiegenden Befriedigung der Flächennachfrage
- als Grundlage für das koordinierte Flächenmanagement, die Flächenrevitalisierung und die Flächenpriorisierung hinsichtlich der Bereitstellung, Aktivierung und Vermarktung gewerblich nutzbarer Flächen und
- als Grundlage für die Fortschreibung von Fachplanungen und Förderprogrammen sowie für die Infrastrukturvorsorge von gewerblichen Schwerpunkten der Stadt.

Mit der Zeitstufenliste Gewerbe wird weiter eine zeitliche Abfolge der Flächenaktivierung und Nutzungsintensivierung vorgeschlagen, wie sie sich aus den jeweiligen Randbedingungen des Standorts und den planungs- und ggf. umlegungsrechtlichen Verfahren ergibt. Dazu werden die Potenzialflächen nach drei Zeitstufen (0-2) kategorisiert. Diese definieren die **kurz- (bis ein Jahr), mittel- (ein bis fünf Jahre) und langfristigen (mehr als fünf Jahre) Zeithorizonte für die Entwicklung und Bereitstellung von Gewerbeflächen** mit unterschiedlichen Verfügbarkeiten und planerischen Erfordernissen - von marktreifen Flächen über Flächen in Umplanung bis zur Neuprofilierung und strategischen Neuausrichtung von Flächen.

Grundsätzlich wird hinsichtlich der gewerblichen Bauflächen Stuttgarts das Ziel verfolgt, diese im Sinne der Wirtschaftsförderung und einer ausgewogenen gesamtstädtischen Nutzungsbalance zu sichern. Das Stadtentwicklungskonzept Stuttgart (STEK) sieht vor, die industriellen Kerne zu sichern, Schwerpunkträumen für die Entwicklung des Gewerbes und der Industrie ein Profil zu geben und ein dezentrales und wohnortnahes Flächen- und Raumangebot zu erhalten bzw. zu schaffen. In einzelnen Fällen bedeutender Unternehmen wurde nicht nur die Sicherung der industriellen Kerne, sondern auch eine Ausweitung von Industrieflächen vorgenommen. Neben der expliziten Standortsicherung traditioneller Industrie- und Produktionsstandorte (z.B. in S-Feuerbach-Ost oder in S-Zuffenhausen-West) erfolgte an

vielen Standorten eine Ansiedlung mit höherwertigem Gewerbe und teils strittigen Handelsbetrieben.

Ungeachtet dessen stehen derzeit nahezu keine größeren oder zusammenhängenden Flächen für lärmintensives Gewerbe oder mit 24-Stunden-Betrieb, die eine Ausweisung als Industriegebiet benötigen, für Neuansiedlungen zur Verfügung. Insgesamt gilt daher, auch künftig das Flächen- und Standortmanagement mit den Unternehmen zu verbessern, für einzelne Problembereiche Ersatzflächen zu identifizieren und ggf. auf Standortverlagerungen in Standortnähe hinzuarbeiten.

Neben einer quantitativen Auswertung der Flächenpotenziale wird der Blick bei der Zeitstufenliste Gewerbe 2014 auch auf eine Branchenprofilierung und Nutzungszuordnung der einzelnen Flächenpotenziale gerichtet. Über konkretisierende (Rahmen-) Planungen ist im Einzelfall zu klären, ob die gewerblichen Potenziale ausgeschöpft werden können. Um für jedes Flächenpotenzial ein genaueres Standort- bzw. Gebietsprofil zu erhalten, wurden die gewerblichen Potenziale in drei weitere Kategorien unterteilt: Gebietstypen, Branchentypen, Strategietypen.

Wie auch bei der Zeitstufenliste Gewerbe 2010 liegen die **Schwerpunkte bzw. Häufungen gewerblich nutzbarer bzw. genutzter Flächenpotenziale** aus dem NBS in den traditionellen Gewerberäumen, industriegewerblichen Clustern und großen Arbeitsstättengebieten der Stadt wie auch bei den großen und teils obsoleten (Bahn-) Infrastrukturen. Hier vollziehen sich Transformation, Strukturwandel und Revitalisierung bereits seit einigen Jahren.

Gut 50 % der erfassten Flächenpotenziale ergeben sich aus der erwarteten Verlagerung oder Aufgabe bestehender Nutzungen und Anlagen. Nur 18,5 % oder rd. 46 ha sind aktuell ungenutzte und entwicklungsfähige Flächen. Hinzu kommen rd. 10 ha Flächen mit leer stehenden und voraussichtlich nicht nachnutzbaren Gebäuden. Eine weitere Quelle für neue Gewerbeflächen sind Parkierungsanlagen und temporäre Lagerflächen (14,8 %). Bei den verbleibenden 6 % ist keine Zuordnung möglich, weil z. B. die gegenwärtige Nutzung unklar ist.

Der Schwerpunkt der Flächen liegt dort, wo ein Strukturwandel bereits im Gange ist oder ein solcher zu erwarten ist bzw. gewünscht wird. In solchen Gebieten sind mitunter auch solche Flächen als Potenziale gewertet, die zwar gegenwärtig noch genutzt werden und bei denen eine Aufgabe der Nutzungen konkret nicht geplant ist, deren jetzige Nutzung aber dem Entwicklungsziel des Gebietes nicht mehr gerecht werden. In solchen Fällen kann davon ausgegangen werden, dass bestehende Nutzungen perspektivisch alleine schon aus wirtschaftlichen Gründen aufgegeben werden. Das Interesse der Eigentümer an einer Verwertung der Immobilie kann dabei Verlagerungsabsichten befördern.

Der überwiegende Teil der Nachfrage nach Gewerbeflächen kann durch die vorhandenen Flächenpotenziale befriedigt werden, vorausgesetzt, es findet ein noch größerer Einsatz bei der Aktivierung von gewerblichen Flächenpotenzialen durch Bauleitplanung, Bodenordnung und Flächenentwicklungsmanagement statt. Ein Teil der Nachfrage kann durch die räumliche Begrenztheit der Stadt, das hohe Bodenpreisniveau oder die fehlende Kompatibilität zwischen betrieblichen Anforderungen und vorhandenen Flächenpotenzialen nicht befriedigt werden. In diesem Zusammenhang sind trotz aller Umsetzungshindernisse intensive Anstrengungen nicht zuletzt zur Entwicklung von interkommunalen Gewerbegebieten von Nöten, um zu weiteren Gewerbeflächen in ökologisch vertretbaren Lagen im Umland von Stuttgart zu kommen.

Die Zeitstufenliste Gewerbe ist konzeptioneller Bestandteil der in Arbeit befindlichen **Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS)**. Mit dieser werden die strategischen Grundlagen für die Sicherung, Mobilisierung und Entwicklung von Gewerbeflächen für Stuttgart in einem zweistufigen Verfahren aufgearbeitet, konkrete Entwicklungs- und Handlungskonzepte für gewerbliche Schwerpunkträume erstellt sowie geeignete und umsetzbare Lösungsansätze in Form eines Handlungsprogrammes aufgezeigt. Diese soll künftig als Grundlage für eine nachhaltige Gewerbeflächenentwicklungsstrategie für Stuttgart dienen.

4.2. Stuttgarts Flächenentwicklungsmanagement

Zwischen 2006 und 2012 erprobte die LH Stuttgart im Rahmen von zwei Förderprojekten (Bundesforschungsprojekt REFINA, Verbundvorhaben KMUEKMF und EU-Projekt COBRAMAN) ein kommunales Flächenentwicklungsmanagement (FEM) zur Entwicklung besonders problematischer innerstädtischer Bauflächenpotenziale, u. a. am Standort Schoch-Areal in S-Feuerbach. Im Mai 2014 wurde das FEM als operatives, klar praxisorientiertes Instrument der Innenentwicklung beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung dauerhaft implementiert, um den künftigen Herausforderungen bei der Umsetzung innerstädtischer Entwicklungen gerecht zu werden.

Im Zuge der NBS-Flächenerfassung zeigt sich immer wieder, dass sich die Entwicklung vieler innerstädtischer Potenzialflächen aufgrund ihrer standortimmanenten Problematiken wie z. B. Altlasten, schwieriger Eigentumsverhältnisse, veraltetem Baurecht etc. oft schwierig gestaltet. Seitens der Stadt sind somit weiterführende Strategien und Maßnahmen erforderlich, um diese Flächen markttauglich zu machen. Ausgehend vom Konzept eines „kommunalen Kümmerers“ in REFINA, entwickelte die LH Stuttgart in COBRAMAN unter internationaler Beteiligung ein professionelles Flächenentwicklungsmanagement zur operativen Weiterführung von NBS. Das FEM unterstützt die Aktivierung problematischer Flächen durch ein gezieltes Prozessmanagement, welches verantwortlich eine kontinuierliche Standortbetreuung und eine aktive ämterübergreifende Koordination vorantreibt. Zu den Aufgaben des FEM gehört die interdisziplinäre Verknüpfung aller Problematiken eines Standorts unter den Aspekten Stadtplanung, Umwelttechnik, Immobilienwirtschaft/Liegenschaftsentwicklung und Recht sowie die Klärung von Chancen und Risiken einer künftigen Projektentwicklung. Ziel des FEM ist die verwaltungsseitige Vorbereitung von Potenzialflächen für eine zügige Entwicklung durch den freien Markt z. B. über die Initiierung vorbereitender planerischer und technischer Untersuchungen oder von Bürgerbeteiligungsprozessen. Das FEM forciert gezielt die ämterübergreifende Kooperation und sorgt für Transparenz und Verbindlichkeit in der interdisziplinären Zusammenarbeit.

Das Amt für Stadtentwicklung und Stadterneuerung unterstützt übergreifend die Entwicklung und Förderung privater und kommunaler Flächen, unabhängig von ihrer Nutzung wie Gewerbe, Wohnen oder Gemeinbedarfsflächen. Das FEM wurde aufgrund der interdisziplinären Querschnittsaufgabe und des Überhangs privater Flächenpotenziale im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung verortet und ist direkt

der Amtsleitung zugeordnet. Eine enge Kooperation mit der Liegenschaftsverwaltung, dem Amt für Umweltschutz und der städtischen Wirtschaftsförderung, wie auch im Rahmen von NBS praktiziert, bildet die Basis des ämterübergreifenden Netzwerks und wird je nach Fragestellung um Akteure aus weiteren Ämtern ergänzt.

Nach Start des FEM erfolgte auf Basis von NBS eine Priorisierung möglicher FEM-Standorte. Aufgrund ihrer standortbezogenen Komplexität wurden 30 mögliche Flächen identifiziert. Aktuell betreut die FEM-Geschäftsstelle die Entwicklung der NBS-Flächen Bürgerhospital und Eiermann-Campus in koordinierender Funktion.

4.3. Baulückenkataster (BLK) – ein weiterer Baustein der Innenentwicklung

Flächenpotenziale, die unter der Grenze von 2 000 m² Geschossfläche liegen und damit nicht in der NBS-Informationenplattform erscheinen, werden als Baulücken in einer separaten Datenbank ebenfalls im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung geführt. Ein entscheidender Unterschied zwischen Baulücken und Bauflächenpotenzialen im NBS ist neben der Größe die kurzfristige Bebaubarkeit.

Im Gegensatz zum NBS wird das Baulückenkataster zentral verwaltet.

In bisher 14 sog. Baulückenaktionen seit 1999 konnte ein Großteil der Baulücken im Stadtgebiet erfasst werden. Ziel ist die lückenlose Erfassung aller Baulücken und die Eigentümer von unbebauten aber baureifen Grundstücken für eine Bebauung oder eine Veräußerung an bauwillige Investoren zu motivieren.

Von 1990 bis 2014 konnten ca. 950 Baulücken mit rund 5 800 Wohneinheiten (WE) durch gezielte Beratung, Vermittlung zwischen Eigentümer und Verwaltung und das Aufzeigen von Fördermöglichkeiten geschlossen bzw. entwickelt werden.

Aktuell sind 940 offene Baulücken mit insgesamt 81 ha Fläche in der Baulückendatei enthalten. Davon sind 38 Baulücken mit einer Flächensumme von 7,9 ha in städtischem Eigentum. Flächen für Gemeinbedarfsnutzungen werden regelmäßig nicht als Baulücke geführt. Auch bei der Schließung von Baulücken durch Bebauung sind Hemmnisse nicht auszuschließen. Die Baulücken in städtischem Eigentum sind teilweise zwischengenutzt oder optioniert und stehen damit nicht unmittelbar zur Verfügung.

Das Baulückenkataster ist wie das NBS in das städtische Geoinformationssystem SIAS integriert. Mit den beiden Systemen (NBS und Baulückenkataster) sind flächendeckend die großen und kleinen Baupotenziale mit einem Gesamtumfang von

ca. 650 ha erfasst. Über beide Instrumente wird in regelmäßigen Abständen berichtet.

Seit März 2015 sind die Baulücken im Internet in anonymisierter Form abrufbar. So kann ein Austausch zwischen Interessent und Eigentümer unterstützt, und die Fläche bestenfalls einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

4.4. Städtische Liegenschaftspolitik

Die Stadt ist nach wie vor im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel bemüht, Grundstücke für die unterschiedlichen Flächenbedarfe zu erwerben. Aufgrund des angespannten Marktes und der aktuell bezahlten Kaufpreise am Markt gestaltet sich ein Grunderwerb jedoch meist schwierig.

Durch die Zentralisierung des Klinikums Stuttgart und der damit verbundenen Aufgabe des Olga-Krankenhauses und des Bürgerhospitals stehen der Stadt größere Flächen in der Innenentwicklung zur Verfügung. Die Ausschreibung der Flächen im Olga-Areal hat bereits stattgefunden und befindet sich überwiegend in der Vergabephase. Ein Großteil der insgesamt ca. 220 Wohneinheiten wird als geförderter Wohnungsbau errichtet, ca. 110 Wohneinheiten sind für Baugemeinschaften vorgesehen. Auch für das Bürgerhospital wird geprüft, wie hier eine zukünftige Nutzung aussehen könnte. Am Killesberg (Rote Wand) stehen der Stadt durch Umwidmung ebenfalls Flächen zur Verfügung, die demnächst einer Wohnbebauung zugeführt werden sollen.

Die Ausschreibung von Wohnungsbaugrundstücken erfolgt ab ca. 80 Wohneinheiten künftig im Stuttgarter Konzeptvergabeverfahren (s. GR Drs 853/2104). In diesem Verfahren werden die Konzeptqualität zu 70 % und der gebotene Kaufpreis zu 30 % gewertet. Dieses Verfahren wird umfassend bei den Pilotstandorten NeckarPark in S-Bad Cannstatt, Quartier am Wiener Platz (ehemals Schoch) in S-Feuerbach und Bürgerhospital in S-Nord angewendet und nach Abschluss dieser Verfahren evaluiert.

Kapitel 3.5 macht sehr deutlich, dass bis zur Erschließung der Entwicklungspotenziale von Stuttgart 21 die Stadt keine nennenswerten Baupotenziale im Eigentum hat. Es ist unbestritten, dass für eine erfolgreiche Stadtentwicklung mit dem Leitbild Innen- vor Außenentwicklung eine aktive Liegenschaftspolitik auf Seiten der Kommune weiterhin zu verfolgen ist.

4.5. Aktives Altlastenmanagement – die Grundlage einer erfolgreichen Innenentwicklung

Rund 3.100 Altlastverdachtsflächen werden derzeit im Stuttgarter Altlastenkataster geführt. Der überwiegende Teil der NBS-Flächen liegt auf einer solchen Altlastverdachtsfläche, so dass vor einer Umnutzung beziehungsweise Neunutzung der Fläche Vorbehalte und Hemmnisse gegenüber einer Revitalisierung der Fläche geprüft werden müssen. Daher ist es notwendig, Flächen für städtebauliche Schlüsselprojekte gezielt zu untersuchen, die Schadenssituation zu klären und dadurch für den Markt wieder konkurrenzfähig zu machen.

Wie bei den NBS-Flächen ist auch der Großteil der Altlastenverdachtsflächen in privater Hand, so dass keine direkte Zugriffsmöglichkeit der Stadt auf die betroffenen Flächen gegeben ist. Es besteht die Gefahr, dass es bei der Abstimmung zur Altlastenbeseitigung zu einem Dissens und im schlechtesten Fall zu einem mehrjährigen Rechtsstreit kommt. Dies bedeutet einen Stillstand in der Altlastenuntersuchung und eine ausbleibende Altlastensanierung, wodurch gleichzeitig die Grundlage für eine erfolgreiche Flächenentwicklung entzogen ist. Oft kann jedoch durch eine intensive Kommunikation und Beratungsleistung der private Flächeneigentümer von einer Kooperation überzeugt werden.

Sobald die Stadt Eigentümerin von Flächen ist, kann sie ohne Zeitverlust die Untersuchung der Fläche angehen. Die erforderlichen Untersuchungen werden durch das Amt für Umweltschutz, die Sanierung durch das Tiefbauamt durchgeführt. Zum Teil kann hierzu auf Fördermittel des Landes Baden-Württemberg zurückgegriffen werden. Im Fall des städtebaulichen Schlüsselareals der ehemaligen Firma Schoch im Zentrum von S-Feuerbach (Quartier am Wiener Platz) wurden im Sommer 2014 insgesamt 14,5 Mio. Euro (75 % der Kosten) vom Land für die Sanierung zugesagt. Falls eine Förderung nicht möglich ist und/oder eine hohe Dringlichkeit bei der Umsetzung besteht, konnte auf den im Jahr 2004 geschaffenen städtischen Altlastenfonds zurückgegriffen werden. Für Projekte, die im Interesse der Stadt entwickelt werden sollten, standen bis Ende 2013 jährlich 40.000 Euro für Altlastenuntersuchungen zur Verfügung. Mit diesem Betrag konnten Maßnahmen in kleinerem Umfang ohne großen Zeitverlust umgesetzt werden. Im Rahmen der Sanierungsuntersuchung des Altstandortes „Oswald-Hesse-Straße 104“ konnten durch den Einsatz des städtischen Altlastenfonds das Interesse von Investoren geweckt und privates

Kapital für die Altlastensanierung und für die anschließende Neubebauung aktiviert werden.

Im Jahr 2014 wurde der städtische Altlastenfonds in Folge einer drastischen Kürzung der Mittel für die kommunale Altlastenuntersuchung aufgelöst. Auf Grund des Erfolges in den vergangenen Jahren wäre eine Wiederbelebung des städtischen Altlastenfonds erstrebenswert.

4.6. Öffentlichkeitsarbeit/Standorte mit Webauftritt

Ziel der Stadt Stuttgart ist, Bürgern, Grundstückseigentümern, Architekten und Bauherren/Investoren abrufbare Grundinformationen über vorhandene Bauflächenpotenziale zu geben und auf die Verwertungsmöglichkeiten hinzuweisen. Ein Baustein ist die Veröffentlichung aktuell ca. 40 ausgewählter NBS-Flächen im Internet als öffentlich zugänglicher Teil der NBS-Informationsplattform unter www.stuttgart.de/bauflaechen.

Ein Baupotenzial ist für eine Veröffentlichung im Internet dann attraktiv, wenn ein gewisser Planungsfortschritt erreicht ist, ein Bauobjekt in der Vermarktungsphase ist und/oder parallel durch den Investor selbst beispielsweise in der Öffentlichkeit beworben wird. Erst wenn ein Objekt vollständig vermarktet ist, wird es nicht mehr über die städtische Homepage präsentiert.

Die für die Flächen eingetragenen städtischen Ansprechpartner bestätigen, dass regelmäßig Kontakte über die Internetpräsenz entstehen.

Zusätzlich sind die Lageberichte auf der Homepage der Stadt abrufbar und werden seit 2011 als Broschüre aufbereitet verteilt.

4.7. Referatsübergreifende Zusammenarbeit – Arbeitsgruppe NBS

Ein weiterer elementarer Baustein des NBS ist die Arbeitsgruppe NBS (AG NBS). Über diese, bei Bedarf tagende AG werden aktuelle Projekte ressortübergreifend besprochen und abgestimmt. Zum festen Teilnehmerkreis gehören die Abteilung Wirtschaftsförderung, das Amt für Liegenschaften und Wohnen, das Amt für Umweltschutz sowie das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung.

Themenschwerpunkte sind die Weiterentwicklung der Informationsplattform und der Öffentlichkeitsarbeit, die Aktivierung von Bauflächenpotenzialen durch Austausch von Informationen, sowie Abstimmung von Vorgehensweisen und Erfahrungen.

Auch bei aktuellen Flächensuchläufen für unterschiedliche Bedarfe hat sich die AG bewährt. Somit ist über Jahre auf Arbeitsebene eine Struktur entstanden, die die Abstimmung unterschiedlicher Fragestellungen der Innenentwicklung beschleunigt. Diese Arbeitsorganisation hat sich bewährt und kann bei Bedarf noch stärker eingesetzt werden.

4.8. Weiterentwicklung der NBS-Informationsplattform

Durch das regelmäßige Arbeiten mit der NBS-Informationsplattform haben sich veränderte Anforderungen an diese ergeben. So wurde im Frühjahr 2011 die Informationsplattform technisch überarbeitet, bewährte Funktionen erweitert/vereinfacht und Textfelder für den Eintrag neuer Informationen ergänzt.

Seit 2011 sind die technischen Voraussetzungen dafür geschaffen, die Daten für die Zeitstufenlisten Wohnen und Gewerbe auf der NBS-Informationsplattform zu führen und Synergien zu nutzen.

Als nächstes sollen die technischen Voraussetzungen geschaffen werden, um planungsrelevante einzelfallspezifische Informationen zum Thema Stadtklima zu den jeweiligen NBS-Flächen zu erfassen auf Grundlage der Erkenntnisse im Forschungsprojekt KLIMOPASS der LUBW. Ziel ist die Generierung eines Klimaplanungspasses Stuttgart (KlippS) für alle NBS-Bauflächenpotenziale, wie er im Forschungsprojekt KLIMOPASS erprobt wurde (vgl. Kapitel 5.5).

Zudem ist die Übernahme der NBS-Informationsplattform in das webbasierte Auskunftssystem der Stadt (Geoline) in Vorbereitung, mit dem Ziel, die bestehenden Funktionalitäten und die Bedienfreundlichkeit zu nutzen und das Instrument noch attraktiver zu gestalten.

5. Bausteine zur Qualitätssicherung der Innenentwicklung

Das Nachhaltige Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) ist ein etabliertes Planungsinstrument der Innenentwicklung zur effektiven Flächenkreislaufwirtschaft und Flächensicherung. Die Wiedernutzung von Brachflächen dient der Weiterentwicklung städtebaulich integrierter Lagen, damit auch der Stadtreparatur und dem längerfristigen Stadtumbau. Zweck ist die Bereitstellung eines adäquaten Flächenangebots. Zugleich dient das NBS den Zielen des Landschafts- und Bodenschutzes und einer angemessenen grünordnerischen Entwicklung der Stadt. Im Hinblick auf eine ausgewogene Umweltbilanz, eine verträgliche und qualitätsvolle Nachverdichtung und

eine erforderliche Klimaanpassung innerhalb der Stadt ist eine Balance zwischen Siedlungs- und Freiraumentwicklung anzustreben.

Damit ist das NBS nicht nur Grundlage einer nachhaltigen, sondern auch integrierenden Stadtentwicklung in Stuttgart.

Es steht im Zusammenhang mit anderen auf Stadtqualitäten zielende Instrumente sowie Qualitätsstandards sichernde Maßnahmen und Handlungsstrategien, auf die im Folgenden eingegangen wird.

5.1. Doppelte Innenentwicklung

Im Zusammenhang mit Innenentwicklung und Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen ist der Begriff der doppelten Innenentwicklung geprägt worden. Dahinter verbirgt sich das Ziel, vorhandene Bauflächenpotenziale im Innenbereich nicht nur baulich, sondern auch mit Blick auf die Schaffung bzw. Erhalt urbaner Freiräume und Durchgrünung zu entwickeln und damit eine Verbesserung in doppelter Hinsicht zu erreichen. Aus Sicht nachhaltiger Planung ist es nicht damit getan den Außenbereich zu schützen und damit den Druck auf Innenentwicklungsflächen zu erhöhen. Die bauliche Ergänzung dieser sollte behutsam erfolgen mit einer angemessenen und verträglichen städtebaulichen Dichte, die zugleich im Sinne der doppelten Innenentwicklung u. a. freiraumplanerischen, klimatologischen und Bodenschutzaspekten Rechnung trägt. Eine hohe urbane Wohn- und Lebensqualität wird erreicht, wenn abhängig vom jeweiligen Standort, eine Balance zwischen Bebauung und Freiraum gefunden wird und die Bedürfnisse der Nutzer sowie die ökologischen Funktionen des Standortes Berücksichtigung finden.

Mit der doppelten Innenentwicklung besteht somit die Chance, Flächen für bauliche Nutzungen zu aktivieren, eine Entwicklung auf der „Grünen Wiese“ zu verhindern und gleichzeitig neue Freiräume in der Stadt zu schaffen.

Gerade im dicht bebauten Stuttgart sind an die Überplanung der Baupotenziale hohe Qualitätsmaßstäbe zu setzen:

- positive Grünflächenbilanz (Bsp.: Im Lerchenrain (ehem. Gross + Fröhlich) in S-Süd, Entwicklung der ehem. Messeflächen am Killesberg in S-Nord),
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums (Bsp.: Südheimer Platz in S-Heslach),
- angemessene und verträgliche städtebauliche Dichte (z. B. Olga-Areal in S-West).

Die Beispiele zeigen, dass es gelingen kann, mit dem Prinzip der doppelten Innenentwicklung sowohl Stadtumbau als auch Stadtreparatur zu betreiben. Die Qualitätssicherung geschieht über verschiedene Instrumente wie die Festlegung von Vorgaben für Wettbewerbe, städtebauliche Verträge und Bauleitpläne sowie durch das SIM und die Anwendung des Konzeptverfahrens bei der Veräußerung städtischer Grundstücke.

5.2. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Als ein Grundsatz zur Umsetzung und als Instrument der Handlungsstrategie urbanWohnen ist das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) geschaffen worden (GRDrs. 894/2010 und 13/2014).

Zur Sicherung einer sozial ausgewogenen und städtebaulich qualifizierten Bodennutzung und zur Gewährleistung von Verfahrenstransparenz sowie Gleichbehandlung aller Vorhabenträger, werden alle Bauvorhaben der Innenentwicklung, für die ein neues Planungsrecht mit einer entsprechenden Bodenwertsteigerung erforderlich ist, nach einem einheitlichen Modell bewertet und durchgeführt werden, das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell, welches im März 2011 vom Gemeinderat beschlossen wurde.

Das SIM gilt stadtweit und immer dann, wenn im Zuge der Innenentwicklung neues Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Nutzung geschaffen wird. Seine drei Komponenten sind: Sicherung von Kontingenten für den Wohnungsbau und die Wohnbauförderung, Refinanzierung von durch die Planung verursachten Kosten und Lasten sowie Sicherung von Mindestqualitätsstandards bei der Realisierung neuer Bauvorhaben.

Mit dem wachsenden Interesse an gut erreichbaren und städtebaulich integrierten Lagen bei gleichzeitiger Verknappung von Bauland im Außenbereich ist die Verpflichtung verbunden, eine ausgewogene Versorgung der Stadtgesellschaft mit Wohnbauflächen und Wohnraum sicher zu stellen. Am Stuttgarter Wohnungsmarkt fehlt es seit Jahren an familiengerechtem und preiswertem Wohnraum. Zudem gibt es einen zunehmenden Bedarf an Wohnungen für untere und mittlere Einkommensgruppen. Für den geförderten Wohnungsbau sind daher in der Innenentwicklung dauerhaft Kontingente und Optionen zu sichern, indem die Planungsbegünstigten mindestens 20 % der für das Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche für geförderten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen haben. Daneben sind städtebauliche

Planungen grundsätzlich - dies gilt auch für die Innen- und Bestandsentwicklung - mit finanziellen Lasten verbunden. Im Rahmen des SIM werden die Planungsbegünstigten an diesen ausgelösten Kosten beteiligt. Ferner soll gewährleistet sein, dass Stadtqualitäten und optimale Lebensbedingungen bei Bauvorhaben gesichert werden. Daher werden für städtebauliche Verfahren wie Wettbewerbe und Bauleitpläne sowie für städtebauliche Verträge Mindestqualitätsstandards (zum Teil mit Kennzahlen) vergeben.

Das SIM hat sich bewährt. Nach Beendigung der ca. dreijährigen Pilotphase hat der Gemeinderat im April 2014 der Fortschreibung des SIM mit großer Mehrheit zugestimmt (GRDRs. 13/2014). Hierbei wurden einige wenige Konditionen präzisiert.

5.3. Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS)

Die Bemühungen um eine doppelte Innenentwicklung stehen auch im Einklang mit den Zielen des Bodenschutzkonzepts Stuttgart (BOKS).

Seit Mai 2006 ist das BOKS verbindlicher Bestandteil der Stuttgarter Bauleitplanung. Es ist ein Instrument, welches eine nachhaltige Bewirtschaftung der örtlichen Bodenvorräte ermöglicht und sicherstellt, dass der Bodenverbrauch planbar, messbar und steuerbar ist.

Im Zuge der Bauleitplanung wird die Inanspruchnahme von Böden mit Bodenindex-Punkten bewertet. Grundlage ist eine Bodenplanungskarte, welche die vorhandenen Böden nach Quantität und Qualität klassifiziert. In die Bodenplanungskarte fließen die Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen einerseits, sowie bereits vorhandene anthropogene Belastungen wie Altlasten und Versiegelung andererseits ein.

Bei der Erstellung der Zeitstufenlisten Wohnen und Gewerbe können auch Umweltauswirkungen berücksichtigt werden. Hierbei spielt u. a. das Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS) eine wichtige Rolle, mit dessen Hilfe die ausgewählten Gebiete im Hinblick auf ihren Bodenverbrauch bewertet werden können. Diese Informationen erlauben eine Lenkung potenzieller Bauflächen auf geringwertige, d. h. in der Regel vorgegenutzte Böden.

Nach BOKS werden bei der Überbauung von hochwertigen Böden (z. B. naturnahe Böden im Außenbereich) mehr Punkte „verbraucht“ als bei der Inanspruchnahme von Flächen, die schon überbaut oder versiegelt sind. Wenn also die Bodeninanspruchnahme auf bereits genutzte Flächen im Innenbereich gelenkt und der Bedarf dort

gedeckt werden kann, treten keine Neuverluste auf. Dies gilt umso mehr, als sich das Potenzial an Flächen, die sich für eine Folgenutzung eignen, anders als die Bodenvorräte immer wieder erneuert. Das NBS als Instrument zur Förderung der Innenentwicklung und zur Wiedernutzung von Flächen ist damit auch ein bedeutendes Werkzeug zum Schutz des Bodens.

Nachdem noch im ersten Jahr nach Einführung des BOKS der Bodenverbrauch mit 49,6 Bodenindex-Punkten sehr hoch war, reduzierte sich der Verbrauch in den folgenden Jahren deutlich: Von Mai 2007 bis April 2008 wurden 3,4 Bodenindex-Punkte, im zweiten Bilanzzeitraum von Mai 2008 bis April 2010 insgesamt 6,4 Bodenindex-Punkte verbraucht. Die Bilanz der Bodeninanspruchnahme von Mai 2008 bis April 2010 belegt den eindeutigen Vorrang der Innenentwicklung. In diesem zweijährigen Beobachtungszeitraum wurden 40 Bebauungspläne rechtskräftig.

Im Jahr 2012 wurde für den Bilanzzeitraum 2010 bis 2012 der dritte Bericht zu BOKS vorgelegt. In diesem Zeitraum wurden 35 kalkulationsrelevante Bebauungspläne mit 164 ha als Satzung beschlossen. Dies führte zu einer Inanspruchnahme von 7,0 Bodenindexpunkten. Der theoretisch mögliche Verbrauch von 51 Bodenindexpunkten im Berichtszeitraum wurde also deutlich unterschritten.

Erstmals wurde in diesem Bilanzzeitraum keine Bodeninanspruchnahme im Außenbereich festgestellt. Die Ergebnisse des Monitorings im Rahmen von BOKS unterstreicht die Wirksamkeit der städtischen Strategie „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Aufgrund dieses positiven Trends und dem Erfolg beim sparsamen Umgang mit Boden, hat der Ausschuss für Umwelt und Technik im Mai 2014 eine Zielanpassung des Bodenschutzkonzeptes beschlossen (GRDRs 205/2014). Die maximal tolerierbaren Jahresraten des Bodenverbrauchs werden statt um 1 Bodenindexpunkt pro Jahr künftig um 1,5 Bodenindexpunkte pro Jahr reduziert. Sofern es ausnahmsweise zu einer Überschreitung der maximal tolerierbaren Jahresrate kommen sollte, würde die maximal zulässige Verbrauchsrate für das Folgejahr um die eingetretene „Überbeanspruchung“ verringert werden. Dadurch kann das Ziel Nachhaltigkeit der Bodenbewirtschaftung realitätsnäher umgesetzt werden.

5.4. Grünanierungsgebiete und Grünkorridore als bauleitplanerischer Beitrag für eine qualifizierte Innenentwicklung

Ein besonderes Augenmerk auf die Freiraumqualität im Sinne einer doppelten Innenentwicklung ist auf den NBS-Flächen erforderlich, die durch Grünanierungsbereiche oder Grünkorridore im Flächennutzungsplan überlagert werden.

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Lageberichts wurde hier wie im Lagebericht 2011 eine GIS-gestützte Bilanzierung vorgenommen.

132 NBS-Flächen (118 im Lagebericht 2011) liegen mindestens teilweise wenn nicht gesamt in einem Grünanierungsbereich. In diesen Gebieten soll die Grünausstattung durch möglichst viele – auch punktuelle – Maßnahmen, wie z. B. Blockentkernung, Hinterhof- und Fassadenbegrünung, Dachbegrünung, Anlage von Spielplätzen, Entsiegelungsmaßnahmen etc. verbessert werden.

92 NBS-Flächen (71 im Lagebericht 2011) werden von Grünkorridoren durchzogen bzw. von solchen tangiert. Hiermit werden Bereiche gekennzeichnet, in denen durch Maßnahmen, wie z. B. Baumpflanzungen, Schaffung von Platzabfolgen, Wegeverbindungen etc., die Verbindung von Freiflächen durch bebaute Gebiete hindurch verbessert werden soll. Grünanierungsbereiche und Grünkorridore stellen somit eine wichtige Vorgabe für die „freiräumliche Innenentwicklung“ dar.

Unterstützt werden die Vorgaben auf Ebene der Bauleitplanung durch die operativen Maßnahmen der Stadtentwicklungspauschale (Step) als kommunales Förderprogramm. Die Step leistet seit 1999 einen effektiven Beitrag zur qualitätsorientierten Innenentwicklung durch die Verbesserung des Wohnumfeldes in den dicht besiedelten inneren Stadtbezirken Stuttgarts. Über Step-Mittel werden Mikroprojekte im Wohnumfeld durchgeführt wie z. B. die Umgestaltung von Quartiersplätzen, Straßenraum gestaltende und verkehrsberuhigende Maßnahmen in Form von Baumpflanzungen und Gehwegverbreiterungen.

5.5. Klimaplanungspass Stuttgart (KlippS)

Vor dem Hintergrund des kommunalen Klimaanpassungskonzepts (KLIMAKS) soll die NBS-Informationenplattform um einen Klimaplanungspass Stuttgart (KlippS) erweitert werden.

Der Pass soll Auskunft über die klimatischen Rahmenbedingungen am jeweiligen Standort geben. Darüber hinaus sollen Planungsempfehlungen und Handlungsstrategien für die einzelnen Standorte im Kontext einer gesamtstädtischen Klimaschutz- und Klimaanpassungsstrategie entwickelt und dokumentiert werden.

Im Hinblick auf eine doppelte Innenentwicklung, die auch Belangen des regionalen Klimawandels, des Klimaschutzes und der Grünausstattung in den einzelnen Stadtbezirken gerecht wird, soll der Klimaplanungspass als klimabezogene Grundlage für weitere planerische Entscheidungen im Sinne der Anforderungen des Baugesetzbuchs an Klimaschutz und Klimaanpassung im Rahmen der Bauleitplanung dienen. Der KlippS stellt dabei einen Baustein für eine mittelfristig zu entwickelnde Dichtekonzeption zur Sicherung städtebaulicher und stadtökologischer Qualitäten sowie zu den Möglichkeiten und Grenzen einer nachhaltigen Innenentwicklung dar.

Die Grundlagenarbeit hierfür ist im Rahmen des im Februar 2015 abgeschlossenen Forschungsprojekts KLIMOPASS „KlippS – Klimaplanungspass Stuttgart“ geleistet worden. Ein Ergebnis dieses von der LUBW geförderten Projekts ist die Generierung eines Klimaplanungspasses mit planungsrelevanten einzelfallspezifischen Informationen zum Thema Stadtklima. Exemplarisch für sieben Flächen wurden die hierfür wesentlichen Daten im Projekt erhoben und für den Klimaplanungspass angewandt. In einem nächsten Schritt geht es um die Erfassung und Auswertung der klimatischen Basisinformation für alle Flächenpotenziale und die Erarbeitung eines Klimaplanungspasses sowie die Implementierung der entsprechenden Inhalte in die NBS-Datenbank und SIAS.

Insgesamt wurden mit den Resultaten des Projekts KlippS die methodischen Voraussetzungen geschaffen, die auf Menschen bezogenen thermischen Bedingungen auf den einzelnen NBS Flächen sehr frühzeitig zu erheben und über ein Screeningverfahren den human-biometeorologisch begründeten Handlungsbedarf abzuschätzen. Die Ergebnisse wurden exemplarisch in den im Rahmen des Projekts entwickelten Klimaplanungspass eingetragen. Über eine Priorisierung anhand eines Screenings, sowie anderer Merkmale, wie z. B. der zeitlichen Einordnung des Entwicklungshorizontes einer Fläche, kann dann herausgearbeitet werden, für welche der NBS-Flächen vertiefte Untersuchungen im Rahmen von numerischen Simulationen erforderlich sind bzw. bei welchen Flächen in den weiteren Planungsschritten vertieft auf die Belange des Stadtklimas in seiner thermischen Ausprägung eingegangen werden soll. Es wäre aus fachlicher Sicht vorstellbar, bei künftigen Wettbewerbsverfahren von den Teilnehmern zu verlangen, die human-biometeorologischen Folgen eines Entwurfes durch Simulationen zu erheben, um bereits zu diesem frühen Planungsstand die auf Menschen bezogenen Auswirkungen abschätzen zu können,

die durch die Beeinflussung der thermischen Bedingungen in der bodennahen Atmosphäre durch unterschiedliche Bebauungsvorschläge entstehen.

Die NBS-Informationsplattform wird durch den Klimaplanungspass Stuttgart weiter qualifiziert, indem sie frühestmöglich wichtige stadtklimatische Informationen an Planer und Projektentwickler transportiert.

5.6. NBS in Forschung und Praxis

Die mittlerweile 14-jährige Praxis hat auch in diesem Berichtszeitraum dazu geführt, dass es regelmäßige Anfragen mit Kooperationswünschen gibt, sowohl von kommunalen Stellen und anderen Städten, als auch von Universitäten und Forschungseinrichtungen – national wie international. Die aktuelle personelle Situation macht es unmöglich, diese Anfragen allesamt zu bedienen.

Ein Engagement im Rahmen des NBS bei Projektanfragen erfolgt wenn ein im Alltag wirksamer Mehrwert für das NBS und die Innenentwicklung in Stuttgart erreicht werden kann. Dies war bei beiden im Berichtszeitraum abgeschlossenen Projekten COBRAMAN (Abschluss 2012) und KLIMOPASS (Abschluss Februar 2015, vgl. Kap. 5.5) der Fall.

Der Abschluss des EU-Projekts COBRAMAN und der an Pilotstandorten erprobte, pragmatische Ansatz eines kommunalen Flächenentwicklungsmanagements fand in der Fachöffentlichkeit eine sehr positive Resonanz. In unterschiedlichen Fachpublikationen und auf verschiedenen Fachkonferenzen wurde das Projekt vorgestellt. Umso erfreulicher ist, dass diese Erfahrungen nun in den Verwaltungsalltag übernommen sind durch die Etablierung eines strategischen Flächenentwicklungsmanagements (vgl. Kap. 4.2).

Über die Jahre ist ein beständiger Kontakt zu den örtlichen universitären Einrichtungen entstanden. Die verschiedenen Aspekte der Innenentwicklung sowie die strategischen Umsetzungserfordernisse werden regelmäßig mit studentischen Gruppen erörtert und diskutiert.

Innerhalb der Lehrveranstaltung „Methoden, Techniken und Formate der Bürgerbeteiligung“ am ZIRIUS Institut der Universität Stuttgart findet ein regelmäßiges Seminar statt, bei dem die Studierenden Seminararbeiten zum Thema anhand von NBS-Pilotstandorten bearbeiten.

6. Fazit und Ausblick

Die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Baden-Württemberg insgesamt und die deutlich auf das Ziel des Flächensparens ausgerichteten Ziele des Landes Baden-Württemberg fordern eine systematische Stadtentwicklungsplanung. Eine der wichtigsten Voraussetzungen ist das Wissen um die Potenziale und ein daraus resultierendes Bauflächenmanagement, wie es in Stuttgart mit NBS seit mehr als 14 Jahren besteht. Seit Wirksamwerden des aktuellen FNP Stuttgart im Jahr 2001 ist keine Fläche im Außenbereich mehr zu Baufläche geändert worden; ganz im Gegenteil: sieben kleinere Wohnbauflächen sind im Mai 2014 per genehmigter FNP-Änderungen zurück genommen worden.

Mit der NBS-Informationsplattform und der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe NBS ist es in der Landeshauptstadt Stuttgart gelungen, ein **bundesweit und international beispielhaftes Instrument zur Förderung der Innenentwicklung** dauerhaft im Verwaltungshandeln zu verankern und erfolgreich danach zu handeln.

Neben der Funktion als Informationsplattform fördert NBS ein strategisches Herangehen an Flächenentwicklungen im Innenbereich, insbesondere für Flächen mit speziellen Problemlagen, die durch das Marktgeschehen selbst nicht gelöst werden. Für solche Fälle hat sich ein **interdisziplinäres, in der Verwaltung horizontal vernetztes Flächenentwicklungsmanagement sowohl für städtische als auch private Flächen bewährt**. Dadurch können entscheidende Weichen für eine künftige Flächenentwicklung gestellt werden.

Nach Erprobung dieser kooperativen und projektbezogenen Arbeits- und Handlungsweise in anwendungsbezogenen Forschungsvorhaben ist **seit 2014 ein kommunales Flächenentwicklungsmanagement erfolgreich eingerichtet**.

Auf die Daten der NBS-Informationsplattform bauen die **Zeitstufenlisten Wohnen und Gewerbe** auf, die in regelmäßigen Abständen dem Gemeinderat vorgelegt werden und den Nachweis führen, dass der jährliche Bedarf an beispielsweise Wohnungen auf den vorhandenen Potenzialflächen gedeckt werden kann und damit auch auf Flächen, deren Eigentümerin nicht die Stadt ist. Von der Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers bzw. der Eigentümer hängt dabei entscheidend der Erfolg einer baulichen Verwertung der Potenzialflächen ab. Der Stadt kommt hier eine neue Rolle bei der Innenentwicklung zu. Neben Standortmarketing über den NBS-Webauftritt spie-

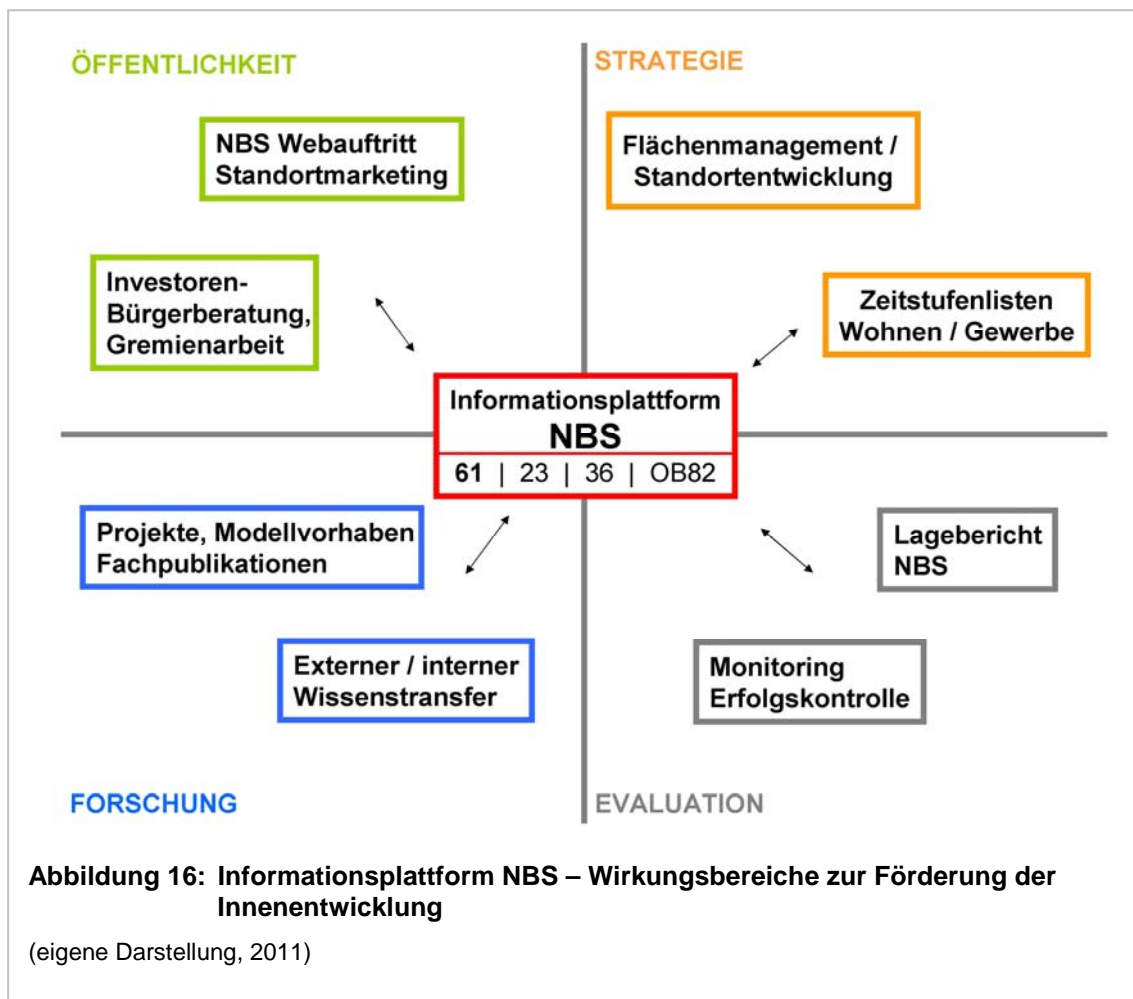
len hierbei Investoren- und Bürgerberatung sowie Gremien- und gezielte Öffentlichkeitsarbeit eine wichtige Rolle. Gleichzeitig ist es dringend erforderlich, das **Zusammenspiel zwischen Flächenentwicklung und Grundstückspolitik** weiter auszubauen. Ein gezieltes Eingreifen in die Grundstückspolitik ist vorrangig bei besonders schwierigen Flächen erforderlich, um kontinuierlich eine Flächenkreislaufwirtschaft zu unterstützen. Ein Mangel an städtischen Flächen besteht vor allem für Wohnungsbau und gewerbliche Nutzung. Die **Flächenkreislaufwirtschaft** trägt im Idealfall dazu bei, ein Brachfallen von Flächen im großen Stil zu verhindern. Gerade bei der politischen Zielsetzung, die Wohnungsknappheit in der Stadt zu beheben durch Nutzung der vorhandenen meist privaten Potenzialflächen, erfordert ein effektives Flächenentwicklungsmanagement.

Immer häufiger konnten die Informationen aus dem NBS auch bei Standortsuchen für beispielsweise Flüchtlingsunterkünfte, eine Moschee, die Feuerwache 5 S-Degerloch, die Bioabfallvergärungsanlage und die Verlagerung von AWS-Betriebsstellen erfolgreich herangezogen und Flächenvorschläge gemacht werden. Im Fall der Flüchtlingsunterkünfte und der Feuerwache 5 führte dies auch zu konkreten Planungen auf den Potenzialflächen. Diesen Nutzen der Informationsplattform gilt es, konsequent auszubauen.

Mit dem vorliegenden Lagebericht ist es nach 2011 erneut gelungen, die Daten der Informationsplattform auch quantitativ detailliert auszuwerten. Damit sind ein **besseres Monitoring** und eine **bessere Erfolgskontrolle** möglich und erstmals bestehen Vergleichsmöglichkeiten zum letzten Berichtszeitraum. Das Wissen um die vorhandenen Potenziale ist die Voraussetzung für eine erfolgreiche Baulandpolitik und Innenentwicklung. Durch diese Auswertung wurde deutlich, dass der Hauptanteil mit 40 % (2011: 37 %) und 228,7 ha (2011: 197,3 ha) der Flächenpotenziale auch im aktuellen Berichtszeitraum als Gewerbliche Bauflächen besteht. Der Anteil der Wohnbauflächenpotenziale liegt mit 18 % (2011 gleich) und 101,8 ha (2011: 93,7 ha) unter dem Anteil der Potenziale auf Gemischten Bauflächen mit 21 % (2011: 24 %) und 116,7 ha (2011: 124,3 ha). Damit stehen, bestätigt durch die Zeitstufenliste Gewerbe 2010, in hohem Maße Potenziale für gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Zu bedenken ist, dass die Mehrzahl der Potenzialflächen bebaut und genutzt ist. Um aber diese oftmals untergenutzten bzw. Standort unangemessen genutzten Flächen-

potenziale städtebaulich und hinsichtlich ihrer Ausnutzung besser zu verwerten, sind wie oben beschrieben, besondere Anstrengungen auch der Stadt erforderlich. Die Potenziale haben gegenüber dem letzten Berichtszeitraum erneut zugenommen. Damit ist ein **Nachwachsen der Potenziale** bei gleichzeitig hoher Bautätigkeit weiter festzustellen.

Das NBS, mit den auf unterschiedlichen Ebenen verorteten Abwendungs- und Wirkungsbereichen (Abbildung 16), ist damit wertvoller Baustein für eine nachhaltige Stadtentwicklung.



Die NBS-Informationsplattform wird in regelmäßigen Abständen auch technisch den sich ändernden Anforderungen und Aufgabenstellungen angepasst. Erste wichtige Schritte sind gemacht, die Informationen der Zeitstufenlisten in die NBS-Informationsplattform zu integrieren und zu pflegen. In Zusammenarbeit mit dem Amt für Umweltschutz sollen in einem weiteren Entwicklungsschritt auch Informationen zu

stadtklimatischen Rahmenbedingungen und Planungshinweisen je Flächenpotenzial über NBS abrufbar sein.

Zudem ist die Übernahme der NBS-Informationsplattform in das webbasierte Auskunftssystem der Stadt (Geoline) in Vorbereitung.