

# Nachhaltiges Bauf Flächenmanagement



## Lagebericht 2011

Landeshauptstadt Stuttgart  
Arbeitsgruppe NBS / September 2011



Am Lerchenrain 2011



Gross + Froelich 1996

Gross + Froelich 1996

Am Lerchenrain 2011



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Innenentwicklung vor Außenentwicklung</b>	<b>3</b>
2.1.	Flächenmanagement auf Landesebene	3
2.2.	Flächenmanagement auf kommunaler Ebene	6
<b>3.</b>	<b>Übersicht über die Bauflächenpotenziale in Stuttgart</b>	<b>13</b>
3.1.	Systematik des Nachhaltigen Bauflächenmanagements Stuttgart	13
3.2.	Auswertung der NBS-Datenbank	14
3.3.	Fazit	29
<b>4.</b>	<b>Bausteine zur Förderung der Innenentwicklung</b>	<b>31</b>
4.1.	Zeitstufenlisten	31
4.2.	Baulückenkataster (BLK) – ein weiterer Baustein der Innenentwicklung	33
4.3.	Städtische Liegenschaftspolitik	34
4.4.	Altlasten – Hemmnis oder Chance für ein aktives Flächenentwicklungsmanagement	35
4.5.	Öffentlichkeitsarbeit/Standorte mit Webauftritt	36
4.6.	Referatsübergreifende Zusammenarbeit	37
4.7.	Weiterentwicklung der NBS-Informationsplattform	37
<b>5.</b>	<b>Schwerpunkte der Innenentwicklung</b>	<b>39</b>
5.1.	Räumliche Konzentration von Bauflächenpotenzialen	39
5.2.	Referenzprojekte	41
<b>6.</b>	<b>Qualitätssicherung der Innenentwicklung</b>	<b>44</b>
6.1.	Doppelte Innenentwicklung	45
6.2.	SIM – Stuttgarter Innenentwicklungsmodell und städtebaulich- stadtökologisches Dichtekonzept	46
6.3.	BOKS - Bodenschutzkonzept Stuttgart	47
6.4.	Grünsanierungsgebiete und Grünkorridore im Flächennutzungsplan Stuttgart	48

6.5.	KlippS - Klimaplanungspass Stuttgart	49
7.	<b>NBS in Forschung und Praxis</b>	<b>50</b>
8.	<b>Fazit und Ausblick</b>	<b>51</b>

## 1. Einleitung

Die Zielsetzung der Landeshauptstadt Stuttgart, der Innenentwicklung einen deutlichen Vorrang vor der Inanspruchnahme von Neubauflächen zu geben, setzt ein Wissen um die vorhandenen Bauflächenpotenziale im Stadtgebiet und die Verfügbarkeit standortbezogener Informationen zu diesen Potenzialen voraus. Aktuelle Informationen zu den verfügbaren Bauflächenpotenzialen in Stuttgart sind eine wesentliche Grundlage für stadtplanerische Entscheidungen und ein wichtiges Instrument zur Flächenvorsorge, zur Beratung von Investoren, zur Verbesserung der Kommunikation zwischen den Akteuren innerhalb der Stadtverwaltung und zur Vermarktung der Flächen. Regelmäßige Lageberichte dienen dazu, den erreichten Stand der Innenentwicklung zu bilanzieren, Erfolge zu beziffern, über aktuelle Fachdiskussionen zu informieren und Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise zu geben.

Mit der NBS-Informationsplattform und den Abstimmungen in der referatsübergreifenden AG NBS sind die Grundlagen vorhanden.

Der Lagebericht geht auf folgende Themen ein:

- Flächenmanagement auf Landesebene und kommunaler Ebene
- Übersicht über die vorhandenen Potenziale
- Strategien und Instrumente zur Förderung der Innenentwicklung
- Referenzprojekte/Pilotprojekte
- Weiterentwicklung der NBS-Informationsplattform
- Qualitätssicherung der Innenentwicklung
- Handlungsempfehlungen und Ausblick

## 2. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

### 2.1. Flächenmanagement auf Landesebene

#### Flächen gewinnen durch Innenentwicklung

Der hohe Flächenverbrauch durch Siedlungsentwicklung ist nach wie vor eines der größten aktuellen Umweltprobleme. Das **Land Baden-Württemberg** hat sich vor Jahren zum Ziel gesetzt, eine Trendwende in der Neuinanspruchnah-

me von Flächen im Außenbereich zu erreichen und **setzt dabei auf Innenentwicklung und Flächenmanagement**. Dieses Ziel ist auch im Umweltplan Baden-Württemberg sowie im Landesentwicklungsplan 2002 enthalten. Bereits 2004 wurde das Aktionsbündnis „Flächen gewinnen in Baden-Württemberg“ gegründet, dem neben dem Umweltministerium u. a. die kommunalen Spitzenverbände und Umwelt- und Naturschutzverbände 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 ein Strategieprogramm zur Reduzierung des Flächenverbrauchs beschlossen. Die Nachhaltigkeitsstrategie des Landes setzt auf die Stärkung der Innenentwicklung.

Im April 2002 wurde der Nachhaltigkeitsbeirat als unabhängiges, wissenschaftliches Beratungsgremium der Landesregierung ins Leben gerufen. Dieser Nachhaltigkeitsrat hat die Aufgabe, die Umsetzung und Fortschreibung des Umweltplans kritisch zu begleiten, indem er die Erreichung der formulierten Ziele überprüft und Empfehlungen ausspricht.

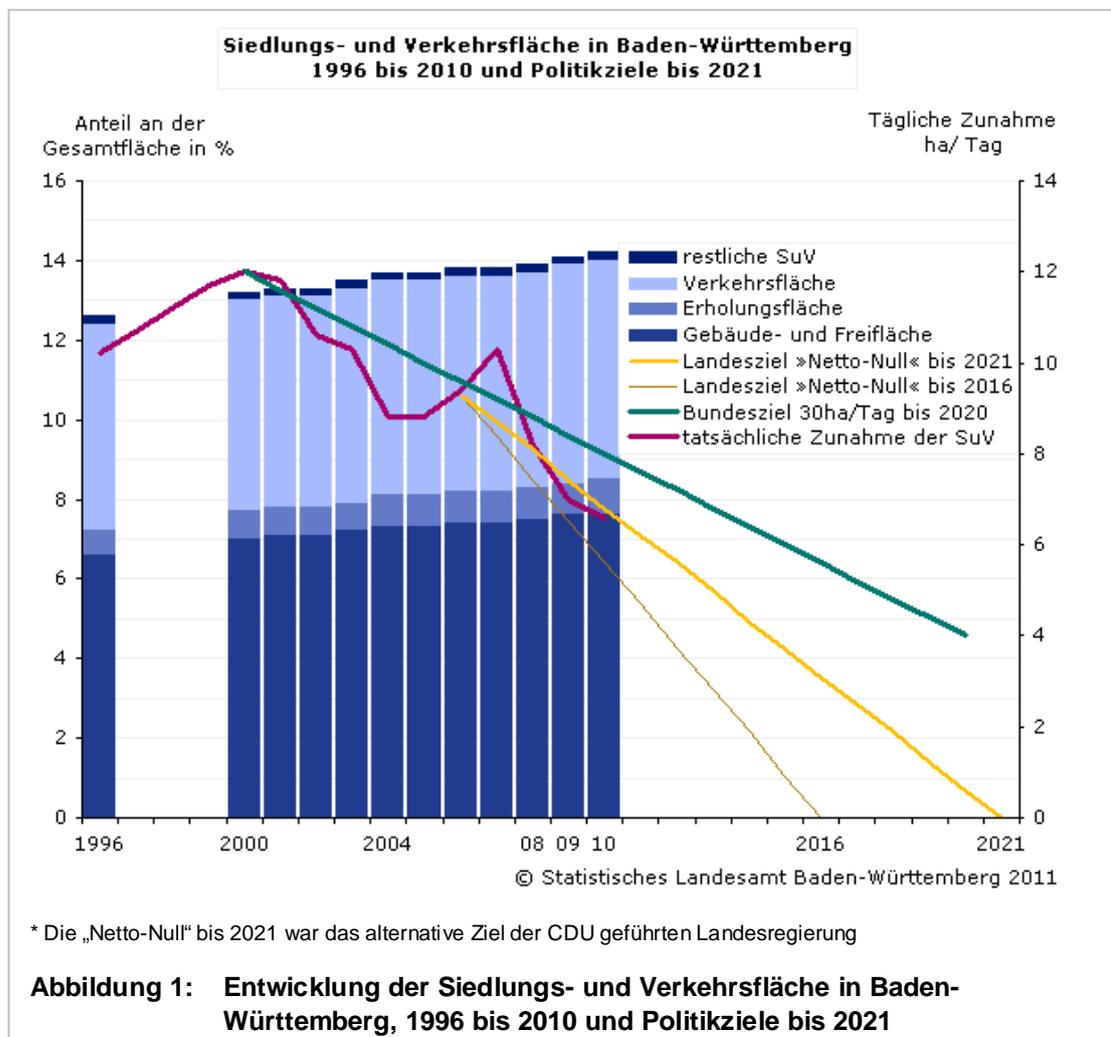
Zur Förderung der Innenentwicklung wurden verschiedene Instrumente geschaffen. So wird beispielsweise seit 2006 der „Flächenrecyclingpreis Baden-Württemberg“ ausgeschrieben. Anfang 2010 hat das Land das auf zwei Jahre angelegte Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ aufgelegt. Unterstützende Instrumente sind daneben auch die Städte- und Wohnbauförderung, das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum sowie Fördermittel für die Altlastenbehandlung. Das zuständige Ministerium hat ferner zur landeseinheitlichen Prüfung der Flächenbedarfsansätze „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für Flächennutzungspläne und für genehmigungsbedürftige Bebauungspläne“ für die kommunale Bauleitplanung herausgegeben.

Die neuesten Zahlen zum Flächenverbrauch in Baden-Württemberg zeigen einen positiven Trend: Die Neuinanspruchnahme von Flächen ist 2010 im dritten Jahr in Folge zurückgegangen von 8,2 ha/Tag im Jahr 2008 auf 7,0 ha/Tag im Jahr 2009 und 6,6 ha/Tag im Jahr 2010. Das bedeutet, seit 2007 – hier wurde

mit 10,3 ha/Tag der letzte Höchststand erreicht – konnte ein Rückgang von 36 % erzielt werden.

Das Umweltministerium Baden-Württemberg bezeichnet dies als eine Trendwende. **Der Flächenverbrauch von täglich 6,6 ha im Jahr 2010 ist der niedrigste Wert in der Geschichte des Landes.** Es bleibt abzuwarten, ob und inwieweit die globale Wirtschaftskrise sich zusätzlich dämpfend auf den Flächenverbrauch ausgewirkt hat.

Nachfolgende **Abbildung 1** zeigt den Zusammenhang der Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung mit den Politikzielen des Landes. Das Absinken des Flächenverbrauchs auf „Netto-Null“ bis 2016 war und ist Ziel der Landesregierung.



Auch wenn ein gewisser Tiefstand erreicht wurde, ist der **Flächenverbrauch noch immer deutlich zu hoch** und könnte mit dem Anziehen der Wirtschaft auch eher wieder ansteigen. Es wird deutlich, wie drastisch die Neuinanspruchnahme reduziert werden muss, um die von der Landesregierung formulierten Ziele zu erreichen.

**Das Erreichen der „Netto-Null“ bis 2016 als langfristiges Ziel** bedeutet, nur so viel Fläche täglich zu versiegeln, wie an anderer Stelle entsiegelt wird. Betrachtet man die Kurve der täglichen Zunahme und das linear aufgetragene Ziel der Landesregierung, so ist hier noch ein weiter Weg zu gehen.

Die neue Landesregierung hat in ihrem Koalitionsvertrag weitere deutliche Forderungen und Ziele zum Thema Flächensparen und Bodenschutz fixiert. Für neue Bebauungspläne muss ein unzweifelhafter Bedarfsnachweis geführt werden. Hierfür sollen die rechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Für Neuplanungen sollen Wirtschaftlichkeitsberechnungen erforderlich werden. Durch das Setzen **landesweiter Obergrenzen** für den künftigen Flächenverbrauch wird die Landesregierung **klare Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung** machen. Es sollen zudem finanzielle Anreize für den sparsamen Umgang mit Fläche geschaffen werden. Die Umnutzung von Bestandsflächen soll erleichtert und Entsiegelungspotenziale genutzt werden. Gleichzeitig beabsichtigt die Landesregierung Altlastensanierungen zu beschleunigen. Nicht zuletzt sollen **Baulückenkataster**, wie es die Stadtverwaltung Stuttgart mit der NBS-Datenbank und einem stadtweiten Baulückenkataster seit Jahren bereits erfolgreich führt, **verbindlich eingeführt werden**, genau wie die **Erarbeitung von Innenentwicklungskonzepten**.

## **2.2. Flächenmanagement auf kommunaler Ebene**

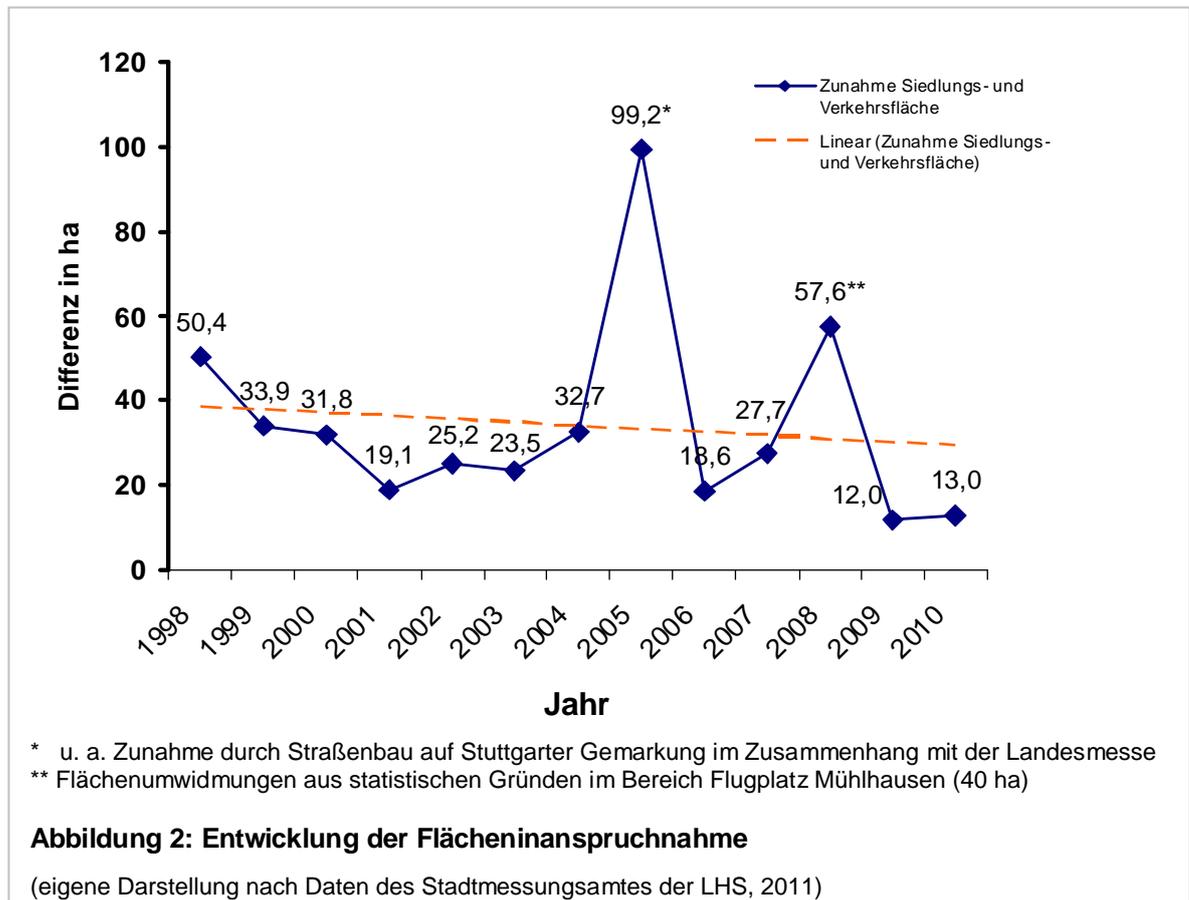
### Entwicklung der Flächennutzung und Siedlungsdichte in Stuttgart

Ganz im Sinne der bisherigen und neuen Landesregierung hat sich die Stadt Stuttgart schon bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans Stuttgart Mitte der 1990er-Jahre das Entwicklungsziel Innen- vor Außenentwicklung gesetzt. Mit dem Nachweis über ausreichend Potenzialflächen im Bestand konnte auf

eine Ausweisung von Neubauf lächen im großen Stil verzichtet und gleichzeitig die Rahmenbedingungen für eine strategisch nachhaltige Stadtentwicklung planerisch verankert werden.

Statistisch lässt sich die nachhaltige kommunale Flächenplanung in Stuttgart gut belegen.

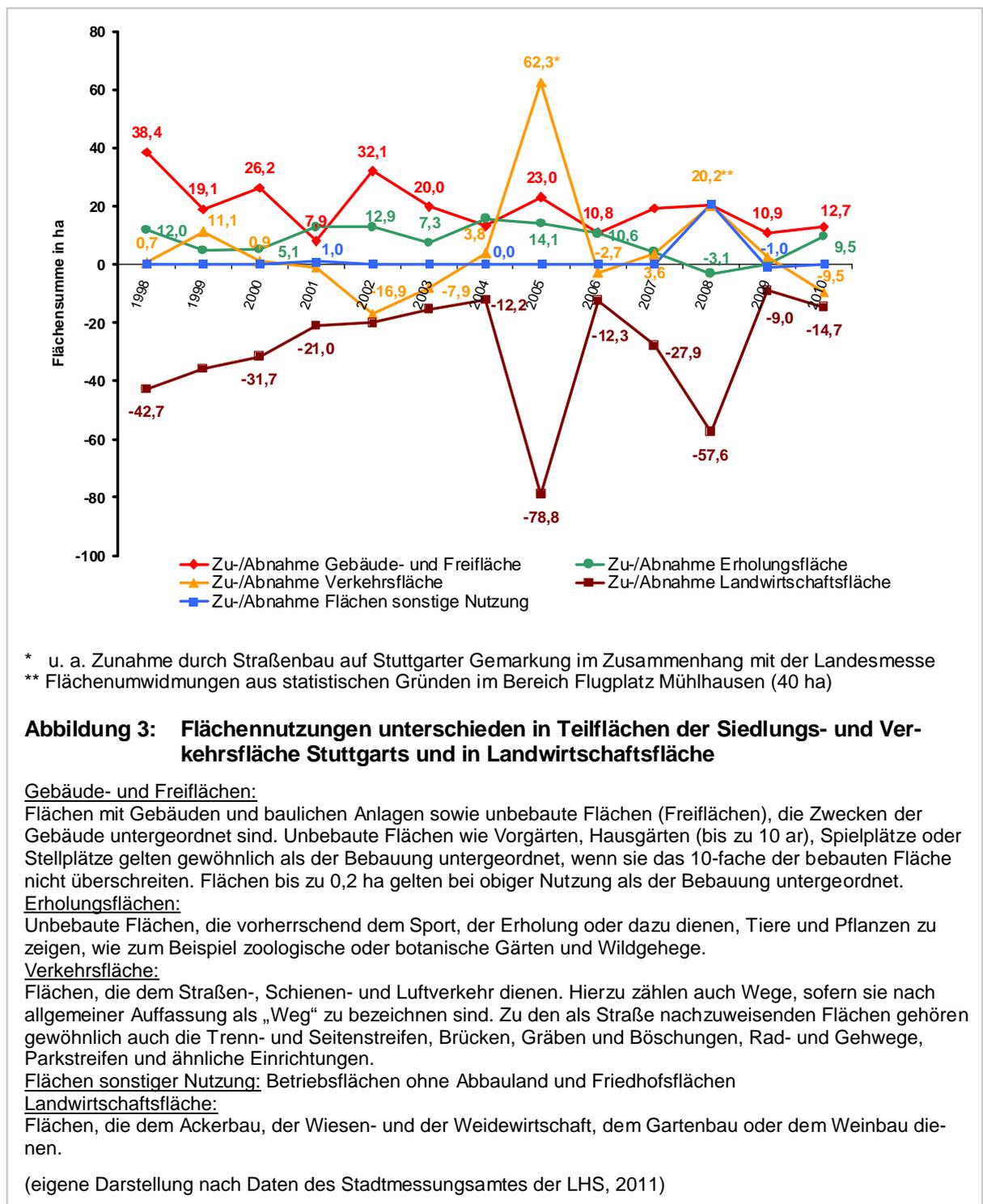
Hierzu wird im Folgenden unter anderem die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Stuttgart in den vergangenen Jahren betrachtet. Als Siedlungs- und Verkehrsfläche wird die Summe aus Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, Verkehrsfläche, Friedhofsfläche und der Betriebsfläche ohne Abbauland bezeichnet.



**Abbildung 2** zeigt die Zunahme der **Siedlungs- und Verkehrsfläche** als Teil der gesamten Bodenfläche/Gemarkungsfläche. Sie **hat in den letzten 30 Jahren jährlich zugenommen**. Der Grad der jährlichen Zunahme differiert. Betrag 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. Wald- und Wasserflächen bleiben seit 2000 weitestgehend konstant, unterliegen also keiner Flächenkonkurrenz.

Trotz aller Bemühungen hat zwischen **1998 und 2010 die Stuttgarter Siedlungs- und Verkehrsfläche um über 440 ha zugenommen.**



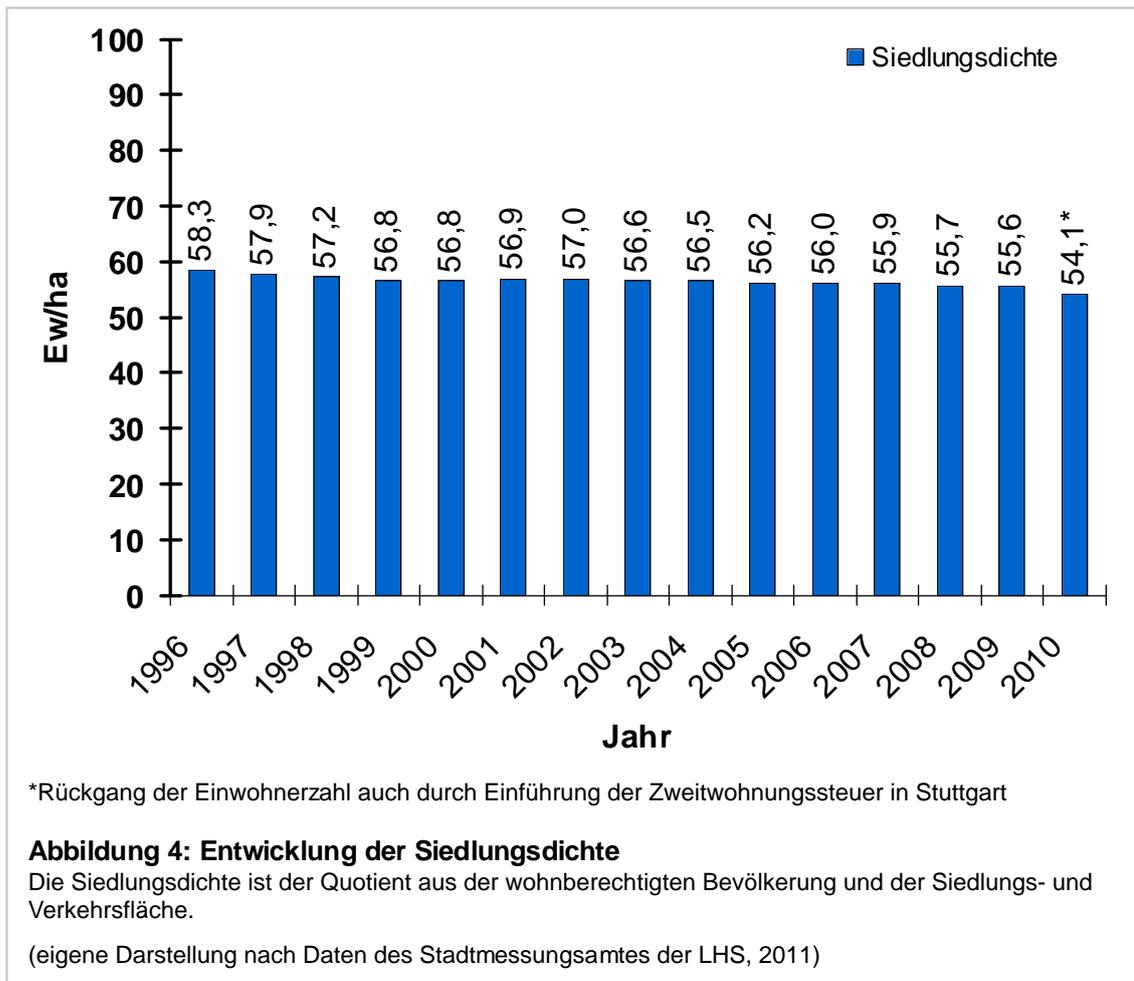
Die Verteilung in Abbildung 3 zeigt die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche untergliedert in ihre Teilflächen Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche und Verkehrsfläche. Zusätzlich ist die Landwirtschaftsfläche als Teil der Bodenfläche dargestellt.

Trotz schwankender Werte wird deutlich, dass sich die **Gebäude- und Freifläche 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, dass **auch in Stuttgart die Siedlungsflächenentwicklung in den vergangenen Jahren und aktuell deutlich zu Lasten der Landwirtschaftsfläche geht**.

Um für den Erfolg der kommunalen Siedlungsflächenentwicklung und des NBS eine aussagefähige Größe zu bekommen, ist ein Bezug zur Anzahl bzw. Entwicklung der Einwohner herzustellen. Bestünde beispielsweise über Jahre keine Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche und nähme die Bevölkerung im gleichen Zeitraum deutlich ab, könnte nicht von einem kommunalen Erfolg hinsichtlich einer Reduzierung des Flächenverbrauchs gesprochen werden.

**Abbildung 4 zeigt die abnehmende Siedlungsdichte. Auf immer mehr Siedlungs- und Verkehrsfläche leben immer weniger Menschen.** Die sinkende Siedlungsdichte ergibt sich größtenteils aus der Tatsache, dass die Siedlungs- und Verkehrsfläche deutlicher zunimmt als die Bevölkerung im selben Zeitraum. Abbildung 4 verdeutlicht diese bisherige **stetige Entdichtung**, die laut Nachhaltigkeitsbeirat Baden-Württemberg (NBBW) auch auf Landesebene zu beobachten ist. Bei einem insgesamt langfristig zu erwartenden Bevölkerungsrückgang ist dies kritisch zu betrachten. Verstärkt wird dieser auch durch Haushaltsverkleinerungen (Anzahl der Singlehaushalte steigt) und ansteigenden Wohnflächenbedarf der Bevölkerung bei sinkender Belegungsdichte.



Die zentrale Aufgabe für eine künftige Siedlungsentwicklung besteht darin, nicht allein das Maß der Flächenneuausweisung zu begrenzen, sondern auch die Nutzungsfähigkeit bestehender Siedlungsgebiete zu sichern.

#### Nachhaltiges 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 in der 2-jährigen Projektphase 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 6.1 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 datenbankbasierte 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 Reaktivierung vorhandener Bauflächenpotenziale Handlungsfelder ermittelt und Empfehlungen erarbeitet. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

<b>Bausteine für ein nachhaltiges Baufflächenmanagement</b>	
<b>Operative Basis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>NBS-Informationsplattform</b> regelmäßig aktualisieren und weiter ausbauen.</li> <li>▪ Jährlichen <b>Lagebericht</b> erarbeiten</li> <li>▪ Referatsübergreifende Koordination des Flächen- und Projektmanagements in der „<b>Arbeitsgruppe NBS</b>“ weiterführen</li> </ul>
<b>Räumliche Schwerpunkte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aktivitäten der Stadt auf <b>Schwerpunkte der Innenentwicklung</b> konzentrieren. Dies sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Stadtraum Neckartal/ ... über City Prag nach Feuerbach nach Zuffenhausen (alte Industrieachse)</li> <li>– Gebiet Stuttgart 21</li> <li>– Gewerbegebiete Vaihingen / Möhringen und Weilimdorf</li> <li>– die Einzugsbereiche von S- und U-Bahnhöfen</li> </ul> </li> <li>▪ Besondere Aufmerksamkeit soll dabei dem Neckarraum gewidmet werden.</li> <li>▪ Geeignete <b>informelle Planungsverfahren</b> (Vorstudien, Testplanungen, Zukunftsoffensiven etc.) als Mittel zur besseren Lageerkundung einsetzen.</li> <li>▪ Geeignete <b>Verfahren für die Projektentwicklung</b> (z.B. Einsetzung eines internen Projektbeauftragten oder eines externen Entwicklungsträgers) festlegen.</li> </ul>
<b>Zusätzliche Ressourcen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Revolvierenden Grundstücksfonds</b> für die Innenentwicklung einrichten</li> <li>▪ <b>Städtischen Altlastenfonds</b> finanziell besser ausstatten.</li> <li>▪ <b>Marketing</b>, Beratung und Information intensivieren.</li> <li>▪ Beispielhafte <b>Einzelprojekte</b> mit besonderem Nachdruck fördern, z.B. Areal des ehemaligen Wasserwerks, Postareal Nordbahnhofstraße, Modelprojekt Gewerbehof Weilimdorf, Bahnhof Möhringen.</li> </ul>

**Abbildung 5: Bausteine für ein nachhaltiges Baufflächenmanagement**  
Quelle: LHS, NBS-Schlussbericht, April 2003

Die Empfehlungen und Bausteine sind im Wesentlichen umgesetzt worden. In Stuttgart ist es gelungen, auf die Neuinanspruchnahme von Baufflächen seit Fortschreibung des aktuellen Flächennutzungsplans Stuttgart im Jahr 2001 weitestgehend zu verzichten und den Bedarf für die Nutzungen Wohnen und Arbeiten vorrangig mit Flächen im Bestand zu decken. Mit der Informationsplattform NBS steht ein Instrument zur Verfügung, welches die wesentlichen Grunddaten zu Baufflächenpotenzialen systematisch und regelmäßig aktualisiert zur Verfügung stellt. So ist eine Vernetzung der Informationen gegeben, die für eine res-

sortübergreifende Zusammenarbeit bei der Entwicklung von Bauflächenpotenzialen unerlässlich ist.

### **3. Übersicht über die Bauflächenpotenziale in Stuttgart**

#### **3.1. 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 m<sup>2</sup> Geschossfläche zusätzlich zur Bestandsbebauung vorhanden ist. Bewusst wird im Zusammenhang mit NBS von **Bauflächenpotenzialen** gesprochen und **nicht von baureifen Grundstücksflächen**. Der Begriff Potenzial beinhaltet auch die Tatsache, dass es Initiativen und Vorarbeiten bedarf, diese Flächen für den Bodenmarkt vorzubereiten und diesem zuzuführen.

In der NBS-Datenbank werden zu den einzelnen Bauflächenpotenzialen wesentliche Grunddaten und Informationen systematisch erfasst und können digital weitergenutzt werden. Die Datenbank soll als Instrument ein aktives Bauflächenmanagement unterstützen und wurde nicht als Werkzeug für statistische Auswertungen konzipiert.

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 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 soll 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 der Stadtverwaltung ämter- und referatsübergreifend mindestens Leserechte oder aber gezielte Bearbeitungsrechte haben, um Inhalte in die Datenbank einzutragen.

Regelmäßig werden neue Standorte identifiziert, die in Folge veränderter Rahmenbedingungen bzw. des Strukturwandels als neue Bauflächenpotenziale zu betrachten sind. Ist auf einer sog. NBS-Fläche das Nutzungspotenzial ausgeschöpft, wird sie als „Bau fertig gestellt“ kategorisiert und geht als solche in die Statistik ein. Ergebnis dieses Kreislaufs ist es, dass trotz erfolgter Baufertigstellungen, die Zahl der Potenzialflächen annähernd stabil geblieben ist. In diesem Zusammenhang kann von einem „**Nachwachsen der Bauflächenpotenziale**“ gesprochen werden und einem Einstieg in die Flächenkreislaufwirtschaft.

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.

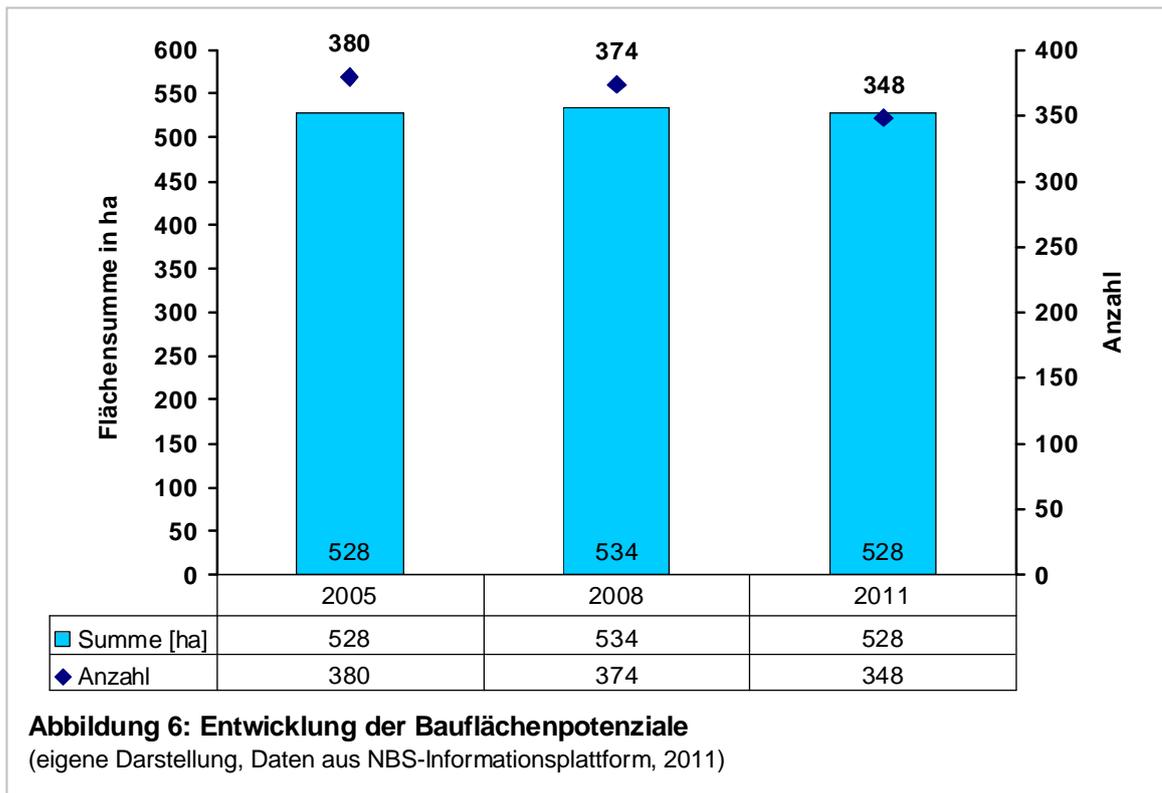
Die folgenden Auswertungen beziehen sich auf die derzeitigen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans. Im Rahmen der Wiedernutzung bzw. Umnutzung sind nicht selten eine FNP-Änderung und/oder ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

### **3.2. Auswertung der NBS-Datenbank**

In der NBS-Datenbank sind insgesamt 348 Standorte mit einer Gesamtfläche von 528 ha<sup>1</sup> als sog. Bauflächenpotenziale erfasst (Stand Juli 2011).

---

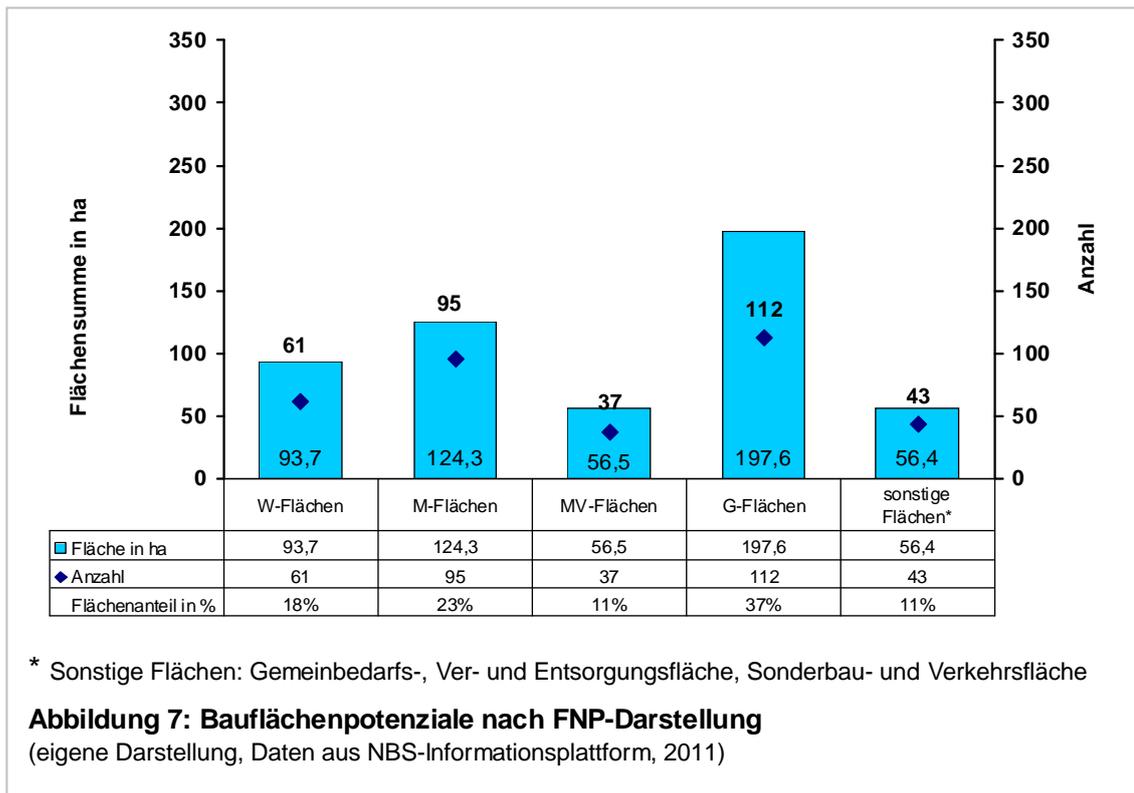
<sup>1</sup> Alle Größenangaben in ha sind in diesem Bericht auf mindestens eine Nachkommastelle gerundet und als Zirka-Angaben zu verstehen.



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 sind die **Anzahl der Flächen gegenüber 2005 und 2008 zwar auf 348 zurückgegangen. Der Bestand an Bauflächenpotenzialen ist mit 528 ha jedoch nahezu konstant geblieben.** Es ist davon auszugehen, dass die Baupotenziale Stuttgarts annähernd lückenlos in der NBS-Datenbank erfasst sind.

#### Bauflächenpotenziale nach aktueller Darstellung im Flächennutzungsplan

Bei der Auswertung der Bauflächenpotenziale nach FNP-Darstellung ist zu berücksichtigen, dass die Bauflächenpotenziale entsprechend ihrer aktuellen Darstellung im Flächennutzungsplan in die Datenbank aufgenommen wurden und mit der Darstellung des Hauptflächenanteils. Geplante Änderungen von Darstellungen aufgrund begonnener FNP-Änderungsverfahren sind bei der Einstufung nach FNP-Darstellung nicht berücksichtigt.



Wertet man die Datenbank nach FNP-Darstellung aus, fällt auf, dass **die gewerblichen Bauflächenpotenziale** mit einer **Gesamtfläche von 197,6 ha** und 37 % den **größten Anteil** ausmachen. In der Zahl ist noch das Plangebiet NeckarPark mit einer Fläche von 24,0 ha enthalten. Eine FNP-Änderung für eine überwiegend gemischte und Gemeinbedarfsnutzung ist im Verfahren. Als **zweitgrößter Anteil** stehen **gemischte Bauflächenpotenziale** für Wohnen und Arbeiten mit einer Flächensumme von 124,3 ha und 23 % Anteil zur Verfügung. **Deutlich kleiner als der Anteil der gewerblichen Potenziale ist der Anteil der Wohnbauflächenpotenziale** mit 18 % und einer Gesamtfläche von 93,7 ha. Hier hat sich auch eine Veränderung zum Berichtszeitraum des Lageberichts 2008 (140 ha) ergeben. Die Reduzierung ist einerseits zu erklären mit einer Korrektur von Flächenabgrenzungen, andererseits mit der Fertigstellung von Bauprojekten.

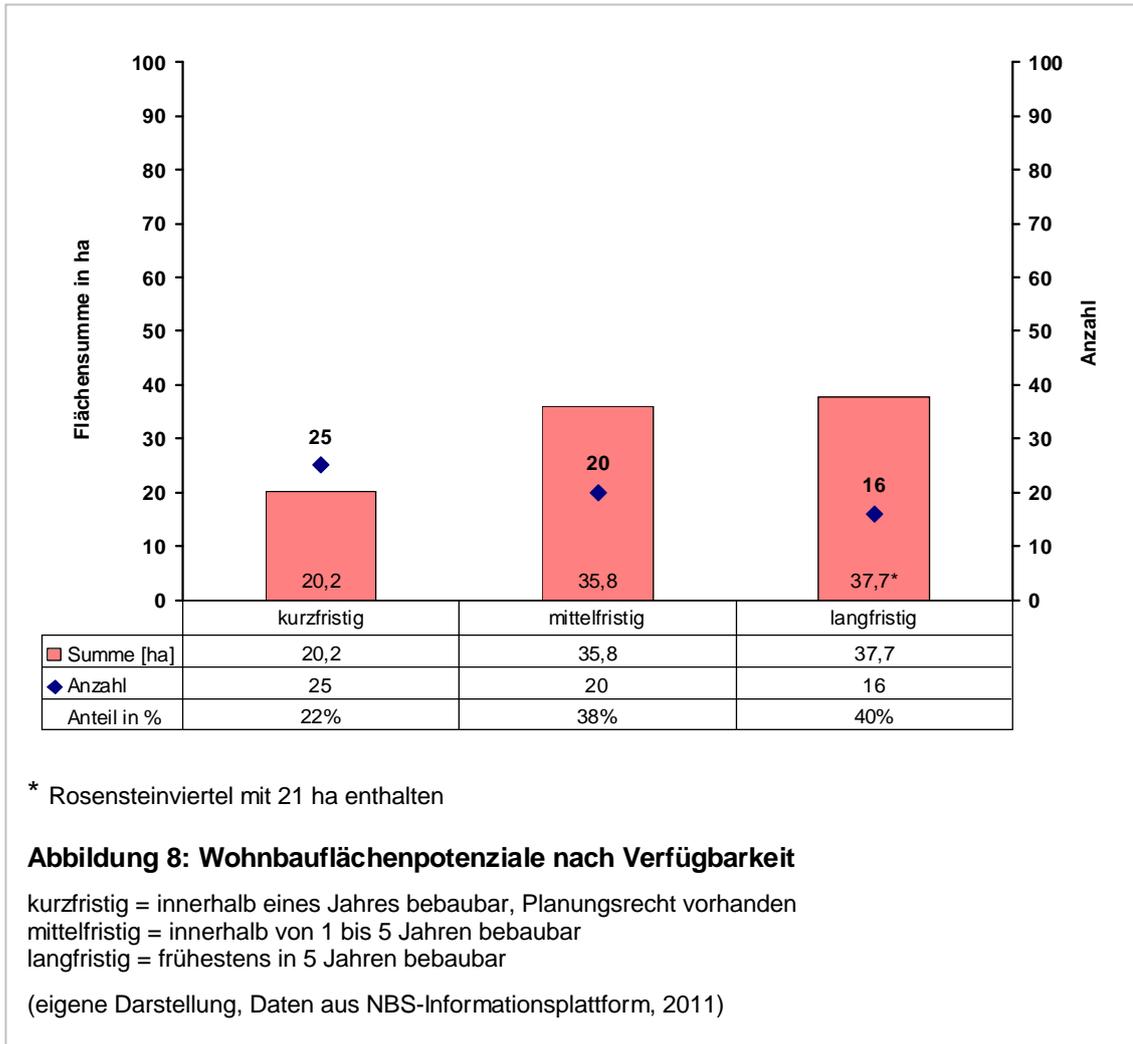
Ein Anteil von 11 % bzw. 56,4 ha Potenzialfläche steht als beispielsweise Gemeinbedarfs-, Sonderbau-, Ver- und Entsorgungs- oder Verkehrsfläche zur Verfügung.

Die durchschnittliche Größe der Potenzialflächen je dargestellter Nutzungskategorie liegt zwischen 1,3 ha und 1,8 ha. Auffällig dabei ist, dass die **gewerblichen Bauflächenpotenziale** mit einer durchschnittlichen Größe von 1,8 ha **nicht** - wie vielleicht zu erwarten wäre - **deutlich größer sind als die Wohnbauflächenpotenziale** mit einer Größe von 1,3 ha.

Für ein erfolgreiches Bauflächenmanagement sind neben den kurzfristig verfügbaren Flächen die Flächen von Bedeutung, die mittelfristig entwickelt werden können. Die kurzfristige Verfügbarkeit bedeutet oftmals, dass bereits aktuelles Planungsrecht und ggf. zusätzlich eine private Investitionsplanung vorliegt. **Flächenpotenziale, die mittelfristig verfügbar sind, bedürfen eines sorgfältigen Projekt- und Flächenentwicklungsmanagements**, denn dies sind im Idealfall die zukünftigen kurzfristig verfügbaren Bauflächenpotenziale.

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 61 Standorten (93,7 ha) über **die Hälfte der Potenziale** mit einem Anteil von ca. 60 % **kurz- und mittelfristig verfügbar** sind. Ca. 40 % stehen langfristig zur Verfügung. Zu den langfristig verfügbaren Potenzialen gehört beispielsweise das Rosensteinviertel mit 21 ha und weitere 10 ha Potenzial in Gebieten, in denen eine Nachverdichtung in Form von größtenteils Gebäudeaufstockungen und Dachausbauten denkbar sind: Hallschlag, Freiberg, Fasanhof, Dürrolewang. Bei schwierigen Potenzialflächen sind abhängig von den Rahmenbedingungen teilweise größte Anstrengungen und einzelfallspezifische Vorgehensweisen erforderlich, um sie für eine bauliche Entwicklung vorzubereiten.

Gründe für eine erst mittel- oder langfristige Verfügbarkeit sind beispielsweise Verzögerungen bei Bauleitplan- und Bodenordnungsverfahren aufgrund konkurrierender Nutzungsansprüche, komplizierter Eigentums- und Nachbarschaftsverhältnisse, mangelnder Mitwirkungsbereitschaft privater Eigentümer und Altlastenvorkommen.

20,2 ha (22 %) der Wohnbauflächenpotenziale stehen kurzfristig zur Verfügung mit Einzelflächengrößen bis 5 ha. **Größere Potenzialflächen fehlen kurzfristig.**

Die **größten kurzfristig verfügbaren Potenzialflächen** sind: Hohlgrabenacker als Aufsiedlungsfläche (3,3 ha), Killesberg W1 in S-Nord (2,1 ha, Erschließung im Bau), Poppenweilerstraße/Endhaltestelle U 15 in S-Stammheim (1,3 ha), Steig-/Festwaldstraße in S-Vaihingen (1,1 ha) und Ramsbachstraße in S-Degerloch (1,1 ha). Mit einem Anteil von 38 % und 35,8 ha sind mittelfristige Bauflächenpotenziale für Wohnnutzung in ausreichendem Maße vorhanden.

Zu den **größten mittelfristig verfügbaren Potenzialflächen** gehören neben den beiden Neubauf Flächen Langenacker-Wiesert und Beim Schafhaus, die Fläche Maybachstraße West/ehem. Messeparkplatz in S-Feuerbach, Fasanenhof/Ehrlichweg in S-Möhringen, Postareal/Rosensteinstraße in S-Nord und Mittlere Wohlfahrt in S-Mühlhausen mit jeweils 1,7 bis 2,5 ha.

Mit 21 ha **größtes Wohnbauflächenpotenzial** ist das künftige **Rosensteinviertel** als Teil des Projektes Stuttgart 21<sup>2</sup>. Dieses Potenzial steht allerdings erst langfristig zur Verfügung. Gleichzeitig fällt auf, dass langfristige Potenzialflächen mit einer Größe von 5 - 10 ha nicht zur Verfügung stehen.

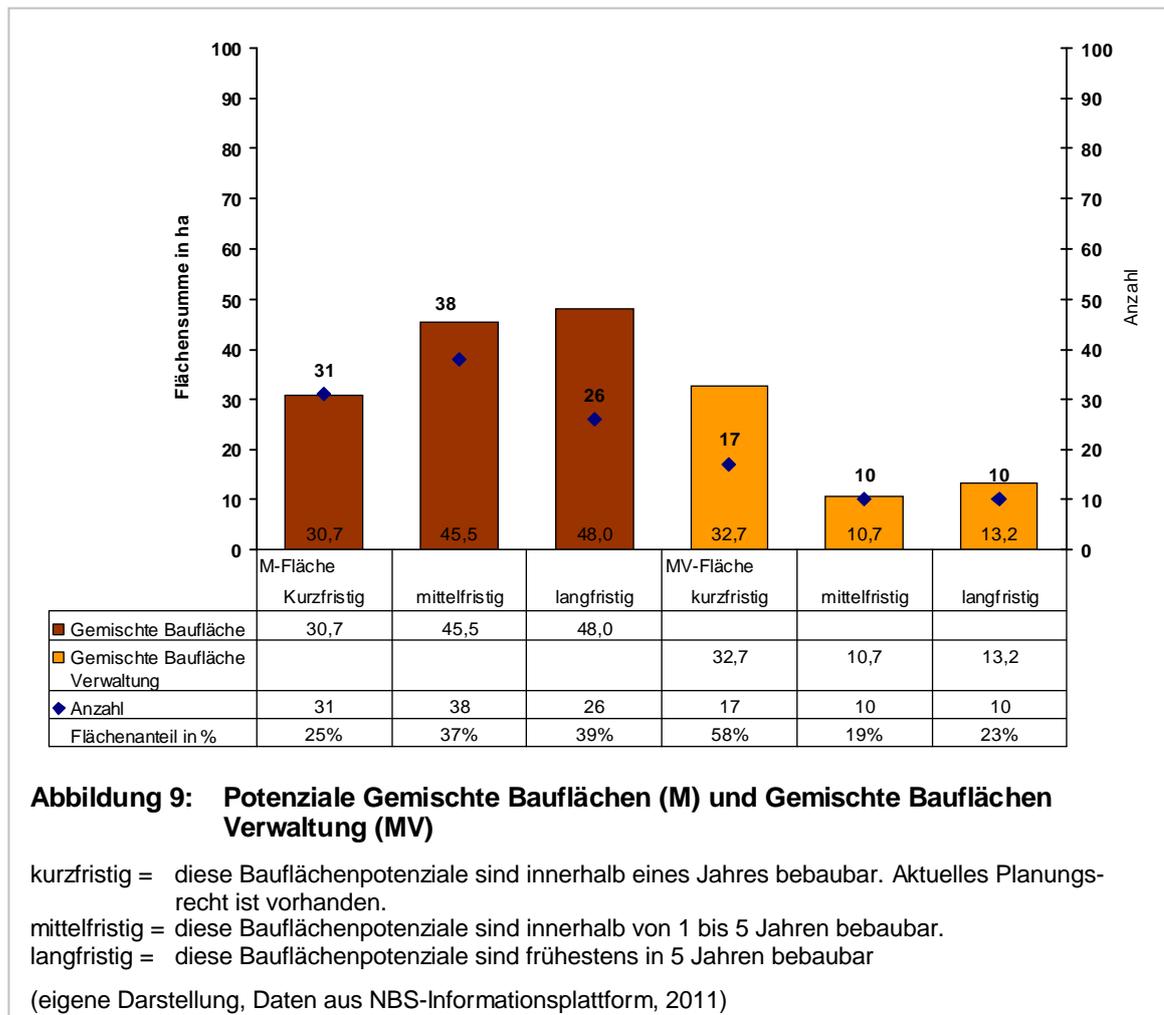
#### Gemischte Bauflächen und Gemischte Bauflächen Verwaltung

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

---

<sup>2</sup> Die übrigen Stuttgart 21-Flächen sind als Gemischte Baufläche dargestellt.

Im FNP als Gemischte Bauflächen (M) und Gemischte Bauflächen Verwaltung (MV) dargestellte Potenziale werden zu ca. 50 % bzw. ca. 20 % als für Wohnnutzung zur Verfügung stehende Potenziale gerechnet und gehen so in die Statistik ein.



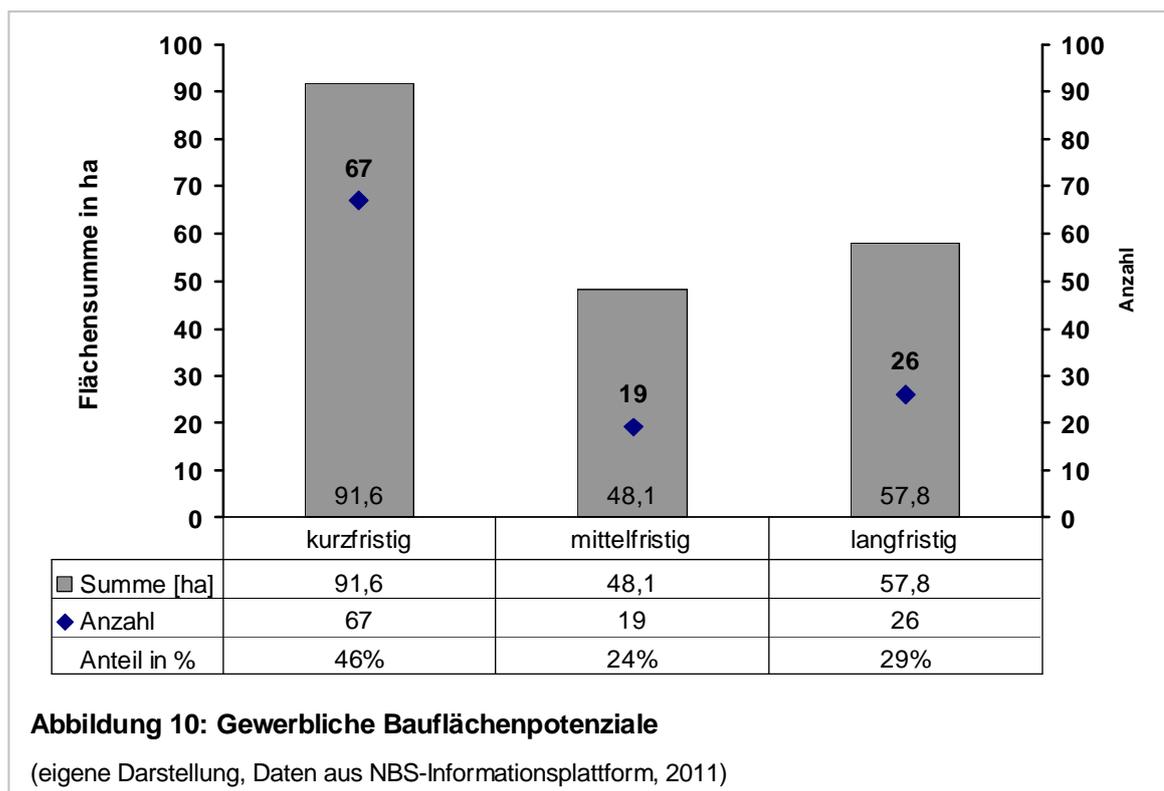
Hier stehen 62 % der Flächen mit 76,2 ha Gemischte Bauflächen kurz- und mittelfristig zur Verfügung. Darin enthalten sind das Quartier am Mailänder Platz/ Stuttgart 21 (11,5 ha) und der Europaplatz in S-Möhringen (2,0 ha). Mittelfristig stehen 45,5 ha Flächen für gemischte Nutzung zur Verfügung.

**Flächen mit MV-Darstellung** für die Realisierung hochwertiger Dienstleistungsstandorte stehen mit einem Anteil von 58 % **in ausreichendem Maße kurzfristig** zur Verfügung. Mittel- und langfristig sind 23,9 ha verfügbar. Hierbei fehlen jedoch Flächen mit einer Größe über 5 ha.

Beispiele für Baupotenziale mit MV-Darstellung sind: Gleisdreieck Zuffenhausen (3,4 ha), StEP/Unterer Grund in S-Vaihingen (2,5 ha), Flächen City Prag in S-Feuerbach (2,7 ha).

Das Plangebiet NeckarPark, das heute noch als Gewerbliche Baufläche im FNP dargestellt ist, wird nach Abschluss des laufenden FNP-Änderungsverfahrens nach heutigem Stand ebenfalls den Gemischten Bauflächen zugerechnet.

### Gewerbliche Bauflächen



Bei den **gewerblichen Bauflächenpotenzialen** steht mit 91,6 ha und 46 % **fast die Hälfte der Flächen kurzfristig zur Verfügung**. Der **überwiegende Anteil** (52 %) der Flächen hat eine **Größe zwischen 1 und 5 ha**. Weitere 31,5 ha verteilen sich auf Einzelflächen mit Größen unter 1 ha. Flächen mit einer Größe über 10 ha fehlen mittelfristig und langfristig (ohne NeckarPark). Außer dem Plangebiet NeckarPark, das zukünftig gemischt genutzt werden soll, steht zum Stand dieses Berichts nur der östliche Teil des ehem. Alcatel SEL-Areal in S-Zuffenhausen mit einer Größe über 10 ha als Gewerbliche Baufläche zur Verfügung.

Beispiele für kurzfristig verfügbare gewerbliche Bauflächenpotenziale sind: das ehem. Alcatel SEL-Areal (östlicher Teil) in S-Zuffenhausen (13,5 ha), das SKF-Areal/Löwentorbogen in S-Bad Cannstatt (5,6 ha) und das Areal Leobener Straße in S-Feuerbach (4,0 ha).

Beispiele für mittelfristig verfügbare gewerbliche Bauflächenpotenziale sind: das Fahrion-Areal in S-Feuerbach (4,1 ha), Güterbahnhof Feuerbach/südl. Teil (2,9 ha) und das Schoch-Areal in S-Feuerbach (2,8 ha).

### Bauflächenpotenziale nach Flächentyp

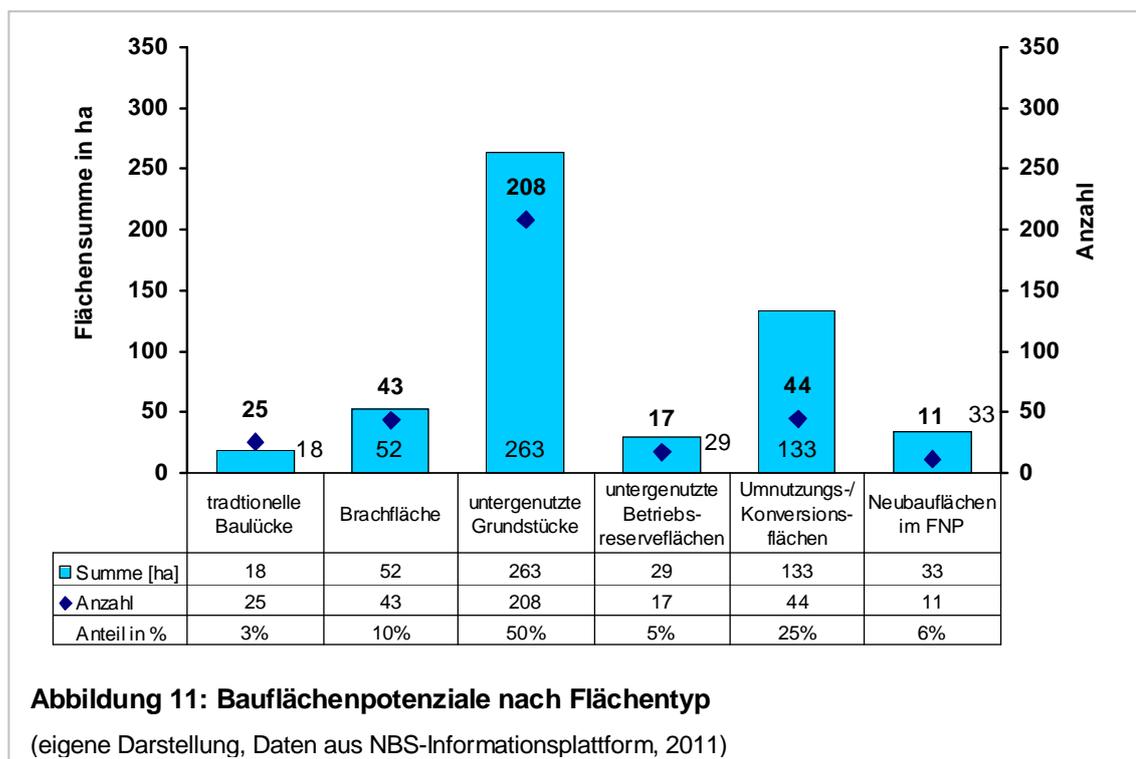


Abbildung 11 zeigt, welchen Flächentypen die Baupotenziale in Stuttgart zuzuordnen sind. Mit einem Anteil von **50 %** und einer Flächensumme von 263 ha bilden den **größten Anteil die untergenutzten Flächen**. Als untergenutzte Fläche werden Flächen bezeichnet, für die städtebaulich und planungsrechtlich eine deutlich höhere bauliche Ausnutzung und/oder höherwertige Nutzung verträglich ist. Zu typischen untergenutzten Flächen gehören unter anderem großflächige Parkieranlagen, zwischen genutzte und gewerblich genutzte Areale, die sich auszeichnen durch einen hohen Flächenbedarf und Versiegelungs-

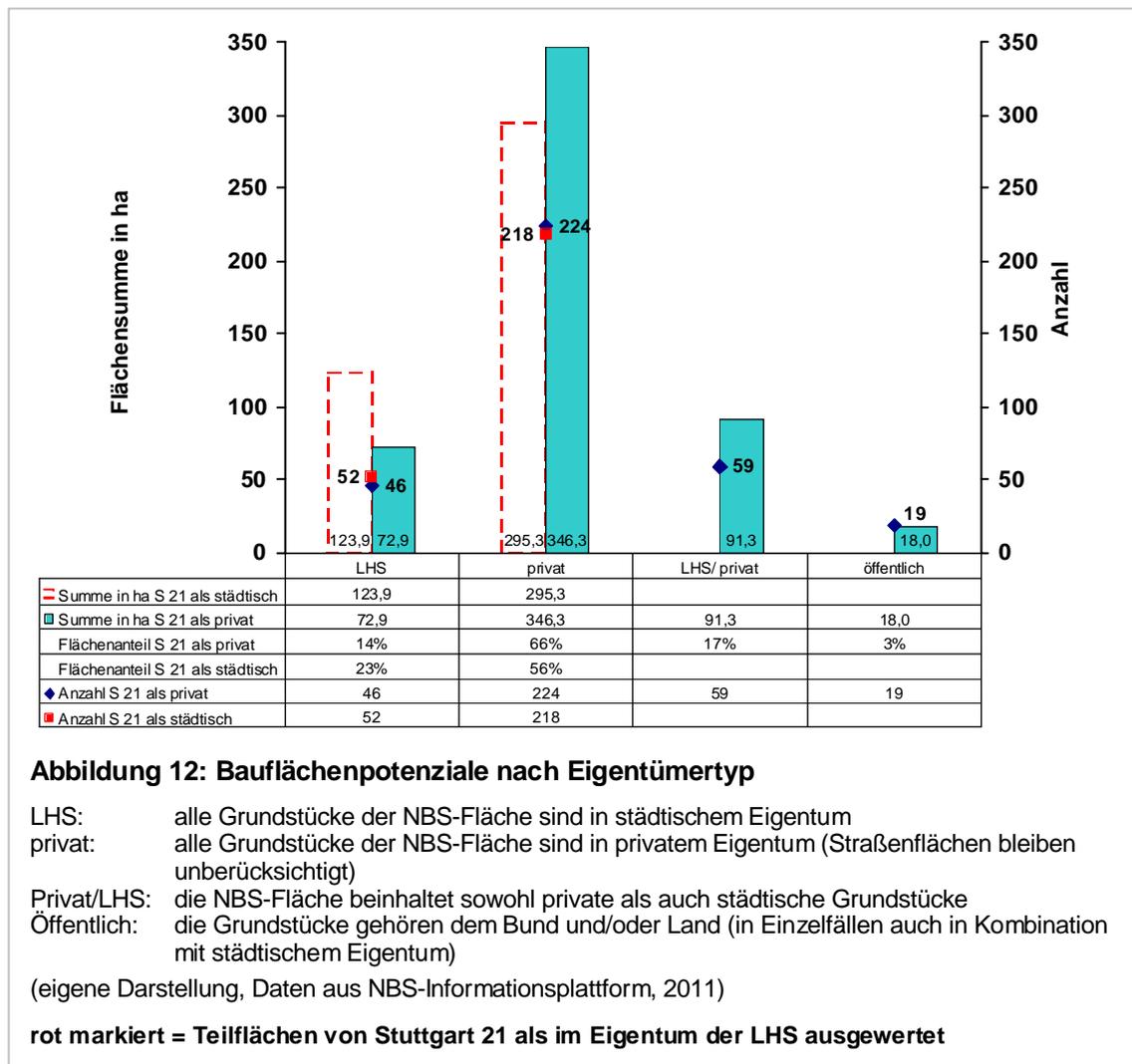
grad und gleichzeitig kleinem Gebäudeanteil und auch Flächen mit niedriger Bestandsbebauung.

Zu den **größten untergenutzten Arealen** gehören die **in Gewerbegebieten** gelegenen Flächen wie das ehem. Alcatel SEL-Areal in S-Zuffenhausen (19,6 ha), das Coperion-Areal in S-Feuerbach (7,4 ha), das Hansa-Areal in S-Möhringen (4,7 ha) und das Gleisdreieck in S-Zuffenhausen (3,4 ha).

Als **Wohnbaupotenziale** stehen als größte untergenutzte Flächen das Areal Maybachstraße West/ehem. Messeparkplatz in S-Feuerbach (2,5 ha), Fasenhof/Ehrlichweg in S-Möhringen (2,5 ha) und Postareal/Rosensteinstraße in S-Nord (1,9 ha) zur Verfügung.

Der **zweitgrößte Potenzialflächenanteil** (25 %) besteht mit 133 ha als **Umnutzungs- und Konversionsflächen**. Dazu gehören Flächen von Stuttgart 21, aber auch ehem. Güterbahnhofsareale in S-Feuerbach und S-Obertürkheim, die ehem. Messefläche W 1 am Killesberg und die Fläche des Güterbahnhofs S-Bad Cannstatt/NeckarPark.

## Bauflächenpotenziale nach Eigentübertyp

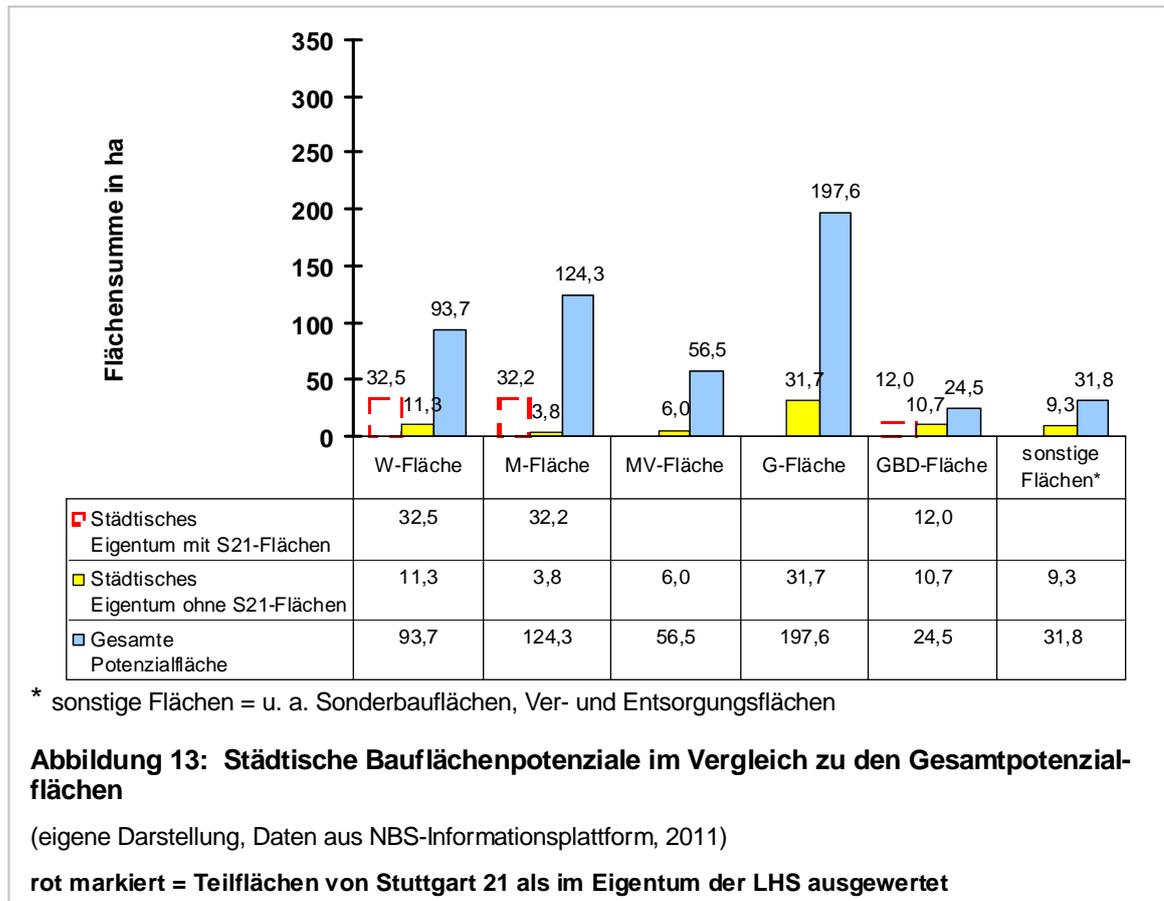


Rechnet man die Teilflächen von Stuttgart 21 zu den Flächen in städtischem Eigentum, wird deutlich, dass zwar der **größte Anteil der Bauflächenpotenziale mit 56 % in privatem Eigentum** liegt, bei **23 % der Bauflächenpotenziale die Stadt aber alleinige Eigentümerin** der Grundstücke ist bzw. sein wird. NBS-Flächen in städtischem Eigentum sind für eine bauliche Entwicklung im Sinne der Kreislaufwirtschaft einfacher verwertbar, da hier Entwicklungshemmnisse aufgrund schwieriger oder widerstreitender Eigentumsinteressen wegfallen. Ohne das Projekt Stuttgart 21 liegt der Anteil der Flächen in städtischem Eigentum bei nur 14 % und würde damit die positiven Handlungsmöglichkeiten der Stadt für eine nachhaltige Stadtentwicklung deutlich einschränken.

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

An weiteren insgesamt 91,3 ha (17 %) Flächenpotenzialen und dem **zweitgrößten Anteil** ist **die Stadt mit eigenen Flächen beteiligt**. Der Hauptflächenanteil dieser NBS-Flächen mit städtischem Miteigentum ist in privater Hand. Zu diesen Flächen gehören einerseits die im FNP dargestellten Neubauf Flächen Langenacker-Wiesert in S-Stammheim (8,2 ha), Beim Schafhaus in S-Mühlhausen (6,9 ha), Hohlgrabenacker (in Aufsiedlung) in S-Zuffenhausen (3,3 ha), Salzweg in S-Zuffenhausen (1,2 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 Quellenstraße in S-Bad Cannstatt (0,9 ha). Hier bestehen für die Stadt Möglichkeiten als Miteigentümerin im Sinne eines nachhaltigen Bauflächenmanagements aktiv zu werden. Städtische Flächen, die eindeutig dem öffentlichen Raum zuzuordnen sind, werden ausdrücklich nicht als Bauflächenpotenzial herangezogen.

## Bauflächenpotenziale in städtischem Alleineigentum



In Abbildung 13 sind alle erfassten Bauflächenpotenziale den Potenzialen in städtischem Eigentum gegenübergestellt - unterschieden nach der im FNP dargestellten Nutzung. Ohne die Teilflächen von Stuttgart 21 sind nur 3 % (3,8 ha) der Gemischten Bauflächenpotenziale in städtischem Eigentum. Unter Berücksichtigung der Stuttgart 21-Flächen sind es 26 % und 32,2 ha.

Bei den **Wohnbauflächenpotenzialen** beträgt der Anteil 12 % (11,3 ha) ohne die Teilflächen von Stuttgart 21 und 35 % bzw. 32,5 ha mit. Damit hat die Stadt bei den Wohnbauflächenpotenzialen den größten Eigentumsanteil.

Beispiele für allein städtische Wohnbauflächenpotenziale sind:

> 1 ha: Maybachstraße West (ehem. Messeparkplatz) in S-Feuerbach (2,5 ha), Killesberg Wohnen W 1 in S-Nord (2,1 ha).

< 1 ha: Hattenbühl in S-Feuerbach, Haldenrainstraße in S-Zuffenhausen (0,7 ha), Geißreichstraße in S-West (0,6 ha)

Beispiele für allein städtische gewerbliche Flächenpotenziale sind:

> 1 ha: Areale Quellenstraße in S-Bad Cannstatt (1,8 ha), ehem. Zuckerfabrik in S-Bad Cannstatt (1,6 ha), (NeckarPark in S-Bad Cannstatt (24 ha)).

< 1 ha: Epple-Areal/Quellenstraße in S-Bad Cannstatt, Tränke Süd in S-Degerloch, Entenacker I und II in S-Plieningen, ehem. Blau-Areal in S-Ost.

Der **größte Anteil städtischer Grundstücke** mit 49 % (mit Stuttgart 21) bzw. 44 % (ohne Stuttgart 21) besteht für im FNP dargestellte **Gemeinbedarfsflächen**, beispielhaft das Olgahospital in S-West, das Bürgerhospital in S-Nord, die Feuerwache 5 in S-Degerloch, die Hauswirtschaftliche Schule in S-Ost und die Rathausgarage in S-Mitte, die zukünftig für andere Nutzungen zur Verfügung stehen könnten. Die vorgenannten und als Gemeinbedarfsflächen dargestellten Flächenpotenziale machen 10,7 ha aus.

Ist die Stadt Eigentümerin der Grundstücke, kann sie als direkt Beteiligte die Rolle des Initiators übernehmen und Entwicklungen in Gang setzen, was sie in der Vergangenheit auch getan hat.

#### Bestands- und Neubauf Flächen im FNP Stuttgart

Konsequenter Weise wurden auch die im wirksamen Flächennutzungsplan Stuttgart dargestellten geplanten Bauflächen/Neubauf Flächen als Potenziale erfasst, da sie aus Sicht des Bauflächenmanagements ebenfalls als solche zu behandeln sind. Es handelt sich um **13 Gebiete** mit einer Gesamtfläche von insgesamt ca. **34,4 ha** im Gegensatz zu 23 Standorten mit 72 ha im Lagebericht 2008.

Die **Neubauf Flächen**, die nach dem UTA-Beschluss im 17.11.2009 aus dem Flächennutzungsplan Stuttgart zu streichen sind, sind in dieser Summe nicht mehr enthalten.

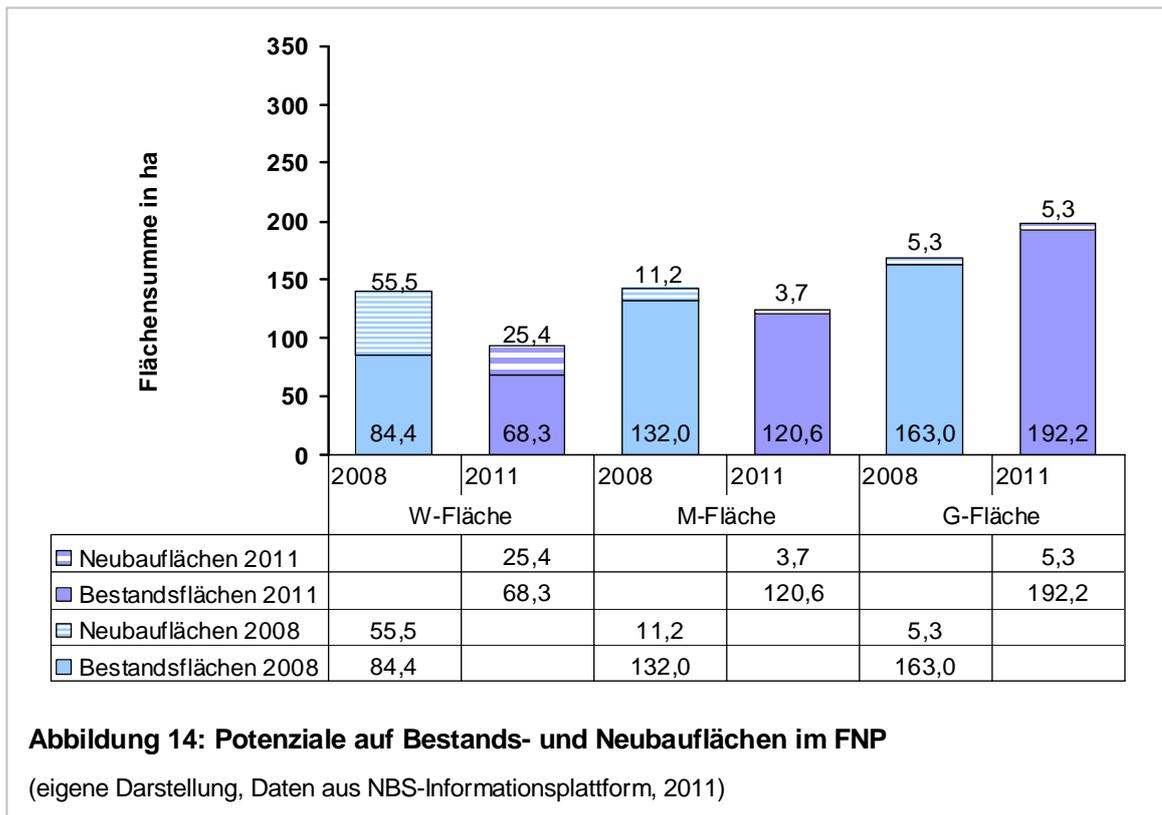


Abbildung 14 zeigt die Entwicklung der im FNP als **Bestands- und Neubaufläche** dargestellten **Baupotenziale im Vergleich der Jahre 2008 und 2011**.

**Von 2008 auf 2011 ist ein deutlicher Rückgang bei den geplanten Wohn- und Gemischten Bauflächenpotenzialen festzustellen.** Die Baupotenziale auf geplanten Wohnbauflächen sind von 55,5 ha auf 25,4 ha zurückgegangen. Dies ist u. a. eine Folge des UTA-Beschlusses im November 2009, der die Rücknahme von fünf geplanten Neubaufflächen und die Einstellung zweier FNP-Änderungsverfahren zum Inhalt hatte. Bei den insgesamt sieben Flächenstreichungen handelt es sich um Parlerstraße in S-Nord (ca. 0,8 ha), Katzenbach-/Büsauer Straße in S-Vaihingen (1,56 ha), Unten im Dorf in S-Uhlbach (1,7 ha), Bächlenweg in S-Hedelfingen (0,27 ha), Äußere Bainte in S-Feuerbach (2,74 ha), Dietbachacker in S-Untertürkheim (ca. 2,0 ha) und Goslarer Straße in S-Weilimdorf (0,2 ha).

Darüber hinaus wird z. B. die Neubaufäche Im Frauenholz/Köstlinstraße in S-Weilimdorf (4,6 ha) in diesem Bericht nicht mehr als Potenzialfläche gerechnet, da nur noch ein geringer Anteil unbebauter Grundstücke als Baulücken zur Verfügung steht. Ebenso wird die Neubaufäche Hohlgrabenacker nur noch mit

3,3 ha (statt 14 ha) als Potenzialfläche gerechnet. Die Herausnahme der vorgenannten dargestellten Neubauflächen aus dem FNP ist vor dem Hintergrund einer konsequenten Ausrichtung auf die Innenentwicklung und Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ein logischer und wichtiger Schritt.

### Potenziale auf Umnutzungsflächen/Konversionsflächen

Bei der Wiedernutzung von Bauflächenpotenzialen kommt es vor, dass die im FNP dargestellte Nutzung nicht mehr dem aktuellen Bedarf und Nutzungszielen entspricht. Das Gebiet NeckarPark als ehem. Güterbahnhofsgelände, die Flächen von Stuttgart 21 und das ehem. Wasserwerk Berg (langfristig) sind typische Beispiele für sog. Umnutzungsflächen. Hierbei handelt es sich um Flächen, die bereits baulich genutzt waren oder sind, aber für eine höherwertige Nutzung geeignet sind und gleichzeitig kein Bedarf an der vorhandenen Nutzung mehr besteht. **In Stuttgart gibt es mit 133 ha Potenzial noch ein hohes Maß an Umnutzungsflächen.** Dies ist u. a. auf den stadtstrukturellen und wirtschaftlichen Wandel und Änderungen von Standortanforderungen zurückzuführen.

Zu den größten Flächen gehören: Burgholzof III/Roter Stich in S-Zuffenhausen (4,2 ha), Bürgerhospital in S-Nord (3,9 ha), ehem. Wasserwerk Berg in S-Ost (3,1 ha), Schoch-Areal in S-Feuerbach (2,0 ha).

### **3.3. Fazit**

Das Monitoring der NBS-Bauflächenpotenziale in Stuttgart hat gezeigt, dass durch andauernden Strukturwandel der Wirtschaft die **Bauflächenpotenziale „nachwachsen“**.

2011 ist zwar die Anzahl der Potenziale gegenüber den Beobachtungszeiträumen bis 2005 und 2008 leicht zurückgegangen, die Flächensumme ist jedoch gleichzeitig nahezu konstant geblieben.

Der **größte Anteil an Bauflächenpotenzialen steht als Gewerbliche Baufläche** mit einem Anteil von 37 % bzw. einer Flächensumme von 197,6 ha zur Verfügung (auch ohne NeckarPark mit 24 ha – hier mitgerechnet). Nahezu die Hälfte davon ist kurzfristig verfügbar. Die Wohnbauflächenpotenziale haben dem-

gegenüber nur einen Anteil von 18 % bzw. 93,7 ha, wobei diesen Angaben, wie oben geschildert, die Darstellungen des wirksamen FNP zugrunde liegen.

Für das Potenzial auf **Wohnbauflächen** fällt auf, dass mit **60 % über die Hälfte kurz- und mittelfristig verfügbar sind. Wohnbauflächenpotenziale mit einer Größe über 5 ha fehlen hingegen kurzfristig.**

**Bauflächenpotenziale mit MV-Darstellung** zur Realisierung höherwertiger Dienstleistungsstandorte sind mit 58 % der gesamten MV-Flächen **kurzfristig und in ausreichendem Maße vorhanden.**

Typisch für Stuttgart ist der mit **50 %** deutlich überwiegende Anteil an **untergenutzten Flächenpotenzialen** bei der Unterscheidung nach Flächentypen. Den **zweitgrößten Anteil** mit 25 % **bilden die Umnutzungs- und Konversionsflächen** mit einer Summe von 133 ha. Dabei handelt es sich um Teile ehemaliger Güterbahnhofsareale, Flächen von Stuttgart 21 und das Schoch-Areal in S-Feuerbach.

Rechnet man die **Teilflächen von Stuttgart 21** (ausgenommen A 1) zu den Flächen in **städtischem Eigentum**, kommt man dabei auf einen **Anteil von 23 % der gesamten Bauflächenpotenziale**. Der Anteil der Flächen in **privatem Eigentum** beläuft sich auf **56 %** und bildet den **größten Anteil**. Ohne die Flächen von Stuttgart 21 hat die Stadt einen 14 %-igen Eigentumsanteil an den gesamten Bauflächenpotenzialen. Damit wäre ihre Handlungsfähigkeit im Sinne einer aktiven Flächenkreislaufwirtschaft deutlich eingeschränkt. Bei weiteren 91,3 ha Potenzialfläche ist die Stadt mit eigenen Grundstücken beteiligt und kann eine Entwicklung beeinflussen.

10 ha städtische Flächenpotenziale stehen als Gemeinbedarfsflächen zur Verfügung.

Der Anteil der **Wohnbauflächenpotenziale in städtischem Eigentum** liegt bei 12 % (11,3 ha) ohne Stuttgart 21 und 35 % (32,5 ha) mit den Teilflächen von Stuttgart 21.

Der Anteil der **gemischten Bauflächenpotenziale in städtischem Eigentum** liegt bei 3 % (3,8 ha) ohne Stuttgart 21 und 26 % (32,2 ha) mit den Teilflächen von Stuttgart 21.

**In den Zahlen zum Gesamtpotenzial sind 13 Gebiete als Neubauf Flächen enthalten mit einer Flächensumme von 34,4 ha.** 2008 waren es noch 23 Flächen mit 72 ha Potenzialfläche. Auf 63 NBS-Flächen mit 63,6 ha sind zum Zeitpunkt dieses Lageberichts Baumaßnahmen in Realisierung. Schon heute sind Anstrengungen erforderlich, um aus mittel- und langfristigen Potenzialen kurzfristig verfügbare Flächen zu machen. Hier besteht ein hoher Handlungsbedarf im Sinne eines Flächenentwicklungsmanagements. Dazu gehört auch eine aktive kommunale Grundstückspolitik.

## **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 NBS-Informationsplattform die Zeitstufenliste Wohnen sowie die Zeitstufenliste Gewerbe entwickelt. Mit diesen werden der Zeithorizont der Verfügbarkeit sowie der Zeitbedarf für die Entwicklung und Bereitstellung der Flächen abgeschätzt. Die Zeitstufenlisten integrieren politische Prioritätensetzungen, d. h. sie berücksichtigen, welche Gebiete aus politischen Gründen und nach aktuellen Marktbeobachtungen bevorzugt entwickelt werden sollen. Dazu wird den Gebieten jeweils eine sog. Zeitstufe zugeordnet (z. B. Zeitstufe 0 – sofort bebaubar, Zeitstufe 1 – kurzfristig bebaubar, innerhalb von 3 Jahren, Zeitstufe 2 – mittelfristig bebaubar, innerhalb von 6 Jahren, Zeitstufe 3 – langfristig bebaubar, nach 6 Jahren und mehr).

#### Zeitstufenliste Wohnen

Die Zeitstufenliste Wohnen wird seit 2002 im zweijährigen Turnus fortgeschrieben. Mit der **Gemeinderatsdrucksache Nr. 550/2010** wurde zuletzt die Zeitstufenliste Wohnen 2010 beschlossen.

In der Zeitstufenliste werden 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, ausreichend nutzbare Flächenpotenziale zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zur Verfügung zu stehen. Gleichzeitig wird damit auch das Ziel des Flächennutzungsplans konsequent umgesetzt, die Innenentwicklung zu stärken und konsequent auf Außenentwicklung zu verzichten.

Die Zeitstufenliste Wohnen erfüllt folgende Aufgaben:

- Information des Wohnungsmarktes zu verfügbaren Wohnbaupotenzialen
- Grundlage für das Flächenmanagement und die Flächenpriorisierung
- Grundlage für die Verwaltung und städtischen Versorgungsbetriebe bei der mittelfristigen Finanzplanung, bei der Fortschreibung von Fachplanungen und Förderprogrammen sowie bei der Infrastrukturvorsorge.

Die **Zeitstufenliste Wohnen 2010** umfasst **195 NBS-Baupotenziale** mit einer **Flächensumme von 273 ha** und einer **Wohnbaukapazität von ca. 23 300 Wohneinheiten**. Gegenüber früheren Zeitstufenlisten wird ein leicht gestiegener Umfang an Gebieten für den Wohnungsbau und Wohnungskapazitäten nachgewiesen.

Dies ist unter anderem auch ein Erfolg des NBS, das über die Jahre detaillierte Informationen enthält, anhand derer die Entwickelbarkeit und Ausnutzung der Flächen zuverlässig abgeschätzt werden kann.

#### Zeitstufenliste Gewerbe

Die Zeitstufenliste Gewerbe wurde 2010 zum ersten Mal aufgestellt und mit der **Gemeinderatsdrucksache Nr. 587/2010** beschlossen. Wie die Zeitstufenliste Wohnen soll sie zunächst im zweijährigen Turnus fortgeschrieben werden.

In der **Zeitstufenliste Gewerbe** sind alle planerisch aktivierbaren Baupotenziale für Industrie, Gewerbe und Handwerk, aber auch für Büroflächen und Dienstleistungen erfasst.

Die Zeitstufenliste Gewerbe

- dient der Information des Gewerbe- und Büroimmobilienmarktes, des Gewerbeflächenmanagements und des Standortmarketings,
- ist Grundlage für das koordinierte Flächenmanagement, die Flächenrevitalisierung und die Flächenpriorisierung hinsichtlich der Bereitstellung, Aktivierung und Vermarktung gewerblich nutzbarer Flächen,
- dient als Grundlage insbesondere für die Wirtschaftsförderung sowie für die Fortschreibung von Fachplanungen und Förderprogrammen und die Infrastrukturvorsorge.

In der **Gesamtbilanz 2010** wurden **242 Gewerbeflächenpotenziale** sowie **gemischte Bauflächenpotenziale im Umfang von 326 ha** (Stand: Juli 2010) nachgewiesen – dies sind etwa 60 % der gesamten NBS-Potenzialflächen.

Die Gesamtbilanzen der Zeitstufenlisten und NBS weisen aufgrund der verschiedenen Zielstellung dieser Instrumente ein Delta auf. Während sich die Flächenbilanzen des NBS auf die wirksamen FNP-Darstellungen beziehen, werden bei den Zeitstufenlisten die Potenziale erfasst, die sich aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen für Wohn- oder Gewerbenutzung als Folgenutzung eigenen. Hier wird eine künftige Anpassung des Planungsrechts vorausgesetzt. Zudem sind die gemischten Flächenpotenziale in beiden Zeitstufenlisten berücksichtigt.

#### **4.2. Baulückenkataster (BLK) – ein weiterer Baustein der Innenentwicklung**

Flächenpotenziale, die unter der Grenze von 2 000 m<sup>2</sup> Geschossfläche liegen und damit nicht in der NBS-Informationsplattform 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. Für Baulücken besteht in jedem Fall Planungsrecht.

Im Gegensatz zum NBS wird das Baulückenkataster zentral verwaltet.

In bisher 14 sog. Baulückenaktionen konnte ein Großteil der Baulücken im Stadtgebiet erfasst werden. Die Erfassung der Baulücken für die Stadtbezirke S-Plieningen und S-Birkach ist in Bearbeitung. 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 2010 konnten ca. 830 Baulücken mit rund 4 850 Wohneinheiten (WE) durch gezielte Beratung, Vermittlung zwischen Eigentümer und Verwaltung und das Aufzeigen von Fördermöglichkeiten geschlossen bzw. entwickelt werden.

Aktuell sind 1 040 offene Baulücken mit insgesamt 95 ha Fläche in der Baulückendatei enthalten. Davon sind 51 Standorte mit einer Flächensumme von 13,6 ha in städtischem Eigentum.

Seit 2007 ist das Baulückenkataster wie das NBS in das städtische Geoinformationssystem SIAS integriert. Mit den beiden Datenbanken (NBS und Baulückenkataster) sind flächendeckend die großen und kleinen Baupotenziale erfasst. Über beide Instrumente wird in regelmäßigen Abständen berichtet.

#### **4.3. Städtische Liegenschaftspolitik**

Nach wie vor ist die Stadt bemüht, im Rahmen ihrer zur Verfügung stehenden Grunderwerbsmittel, Grundstücke zur strategischen Förderung der Innenentwicklung zu erwerben. Durch den Ankauf des Schoch-Areals in S-Feuerbach sowie des Post-Areals in S-Nord stehen hier Schlüsselgrundstücke für die Innenentwicklung im städtischen Grundbesitz zur Verfügung. Beim Erwerb dieser Flächen wurden mit Erfolg große Anstrengungen unternommen, um die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Entwicklung zu schaffen.

Auch wird die Stadt weiterhin versuchen, auf die Entwicklung insbesondere von Grundstücken für den innerstädtischen Wohnungsbau, positiv einzuwirken.

Als Beispiel für die praktizierte Innenentwicklung kann hier die Aufsiedlung des Geländes der „Alten Messe Stuttgart“ angeführt werden. Das Areal „Forum K“ zum Bau von Wohnungen und eines Stadtteilzentrums sowie ein Großteil der Wohnungsbauplätze im W1-Gebiet sind inzwischen verkauft. Das erste Auswahlverfahren für drei Bauplätze für Baugemeinschaften wurde ausgeschrieben und stieß auf großes Interesse. Es wurden städtebaulich hochwertige Konzepte vorgelegt.

Durch Umwandlung von öffentlichen und Gemeinbedarfsflächen konnten in der Ramsbachstraße in S-Degerloch insgesamt 14 hochwertige Baugrundstücke und in der Bernsteinstraße in S-Heumaden Bauflächen für insgesamt ca. 82 Wohneinheiten, davon 25 für den geförderten Wohnungsbau und zwei Bauplätze für Baugemeinschaften geschaffen werden. Ein Großteil der Bauflächen ist bereits verkauft.

#### **4.4. Altlasten – Hemmnis oder Chance für ein aktives Flächenentwicklungsmanagement**

Die Mehrzahl der in NBS geführten Flächen ist auch im Informationssystem Altlasten gespeichert. Häufig resultiert der Altlastenverdacht aus einer gewerblichen Vornutzung. Bei einer Umnutzung bzw. Neunutzung einer solchen Fläche erzeugt nicht selten der Makel eines Altlastenrisikos Vorbehalte gegenüber einer Reaktivierung. Hier übernimmt das Amt für Umweltschutz in Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt eine aktive Rolle in der Flächenentwicklung, um die in mehrerer Hinsicht belasteten Grundstücke wieder an den Markt zu bringen. Soweit die Stadt als Eigentümerin oder als Verursacherin für eine Altlast zuständig ist, werden die notwendigen Untersuchungen und gegebenenfalls die Sanierung durch das Amt für Umweltschutz bzw. durch das Tiefbauamt durchgeführt. Da sich die Mehrzahl der Altstandorte jedoch in privater Hand befindet, wird im Falle von städtebaulichen Schlüssel- und Problemstandorten eine enge Kooperation mit den privaten Eigentümern und Verantwortlichen angestrebt, um einen drohenden Stillstand bei der Flächenentwicklung zu verhindern. Zahlreiche innerstädtische Standorte haben durch dieses öffentliche Engagement entscheidende Impulse für eine Reaktivierung erhalten. Als aktuelles Bei-

spiel kann hierfür das Schoch-Areal in S-Feuerbach angeführt werden, bei dem durch enge Kooperation der beteiligten städtischen Ämter die städtebauliche Entwicklung entscheidend vorangetrieben und gleichzeitig die Sanierung der Boden- und Grundwasserverunreinigungen gestartet werden konnte. Auch im Fall eines ehemaligen Tanklagers westlich des Altstandortes Epple in der Quellenstraße 32 in Stuttgart-Bad Cannstatt wird versucht, durch die Untersuchung der Altlastensituation eine Grundlage für die städtebauliche Entwicklung zu bereiten.

Für die Vorbereitung von Altlastensanierungen auf Privatgrundstücken, an deren städtebaulicher Entwicklung ein besonderes Interesse besteht, wurden im Jahre 2004 dem Amt für Umweltschutz erstmals Mittel für den sog. „Stuttgarter Altlastenfonds“ zur Verfügung gestellt. Derzeit stehen 40.000 € pro Jahr für gezielte Altlastenuntersuchungen auf innerstädtischen baulichen Brachflächen zur Verfügung. Allein das Signal, dass für Umweltuntersuchungen bei der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen ein städtischer Fonds zur Verfügung steht, löst bei den Eigentümern Interesse und Aktivitäten aus, zum Beispiel in der Oswald-Hesse-Straße 104 in S-Feuerbach.

**Insgesamt wurden mit dem Altlastenfonds gute Erfahrungen gemacht. Insofern wird dringend empfohlen, diese Maßnahmen fortzusetzen.**

Der Stuttgarter Altlastenfond wurde im Rahmen des REFINA-Verbundprojekts „KMU entwickeln KMF“ analysiert und fortgeschrieben. Außerdem wurden im Rahmen des REFINA-Projekts Möglichkeiten einer besseren Information über Fördermöglichkeiten, einer besseren Beratung und einer besseren Anpassung von Förderprogrammen an die Bedarfslage ermittelt.

#### **4.5. Öffentlichkeitsarbeit/Standorte mit Webauftritt**

Ziel der Stadt Stuttgart muss es sein, Bürgern, Grundstückseigentümern, Architekten und Bauherren/Investoren abrufbare Grundinformationen über das vorhandene Bauflächenpotenzial zu geben und auf die Verwertungsmöglichkeiten hinzuweisen. Als ein Baustein wird dazu eine Auswahl von aktuell ca. 60 Potenzialflächen im Internet als öffentlich zugänglicher Teil der NBS-Informations-

plattform auf der städtischen Homepage ([www.stuttgart.de/bauflaechen](http://www.stuttgart.de/bauflaechen)) präsentiert.

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 in der Öffentlichkeit beworben wird. Erst wenn ein Objekt gänzlich vermarktet ist, wird es auf der städtischen Homepage nicht mehr präsentiert.

Die für die Flächen eingetragenen Ansprechpartner bei der Stadt bestätigen, dass regelmäßig Kontakte über die Präsenz im Internet entstehen.

#### **4.6. Referatsübergreifende Zusammenarbeit**

Ein weiterer elementarer Baustein des NBS ist die Arbeitsgruppe NBS (AG NBS). In dieser vierteljährlich tagenden 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. Hier liegt auch die Geschäftsführung der AG. Themenschwerpunkte sind die Weiterentwicklung der Informationsplattform und der Öffentlichkeitsarbeit, die Aktivierung von Bauflächenpotenzialen durch Austausch von Informationen, sowie Abstimmung von Vorgehensweisen und Erfahrungen. Mit der bei Bedarf tagenden NBS-Lenkungsgruppe unter dem Vorsitz von Bürgermeister Hahn besteht die Möglichkeit, grundsätzliche Fragen und Entwicklungen eines nachhaltigen Bauflächenmanagements auf Amtsleitungsebene zu erörtern. Die Arbeitsorganisation hat sich bewährt und kann bei Bedarf noch stärker eingesetzt werden.

#### **4.7. Weiterentwicklung der NBS-Informationsplattform**

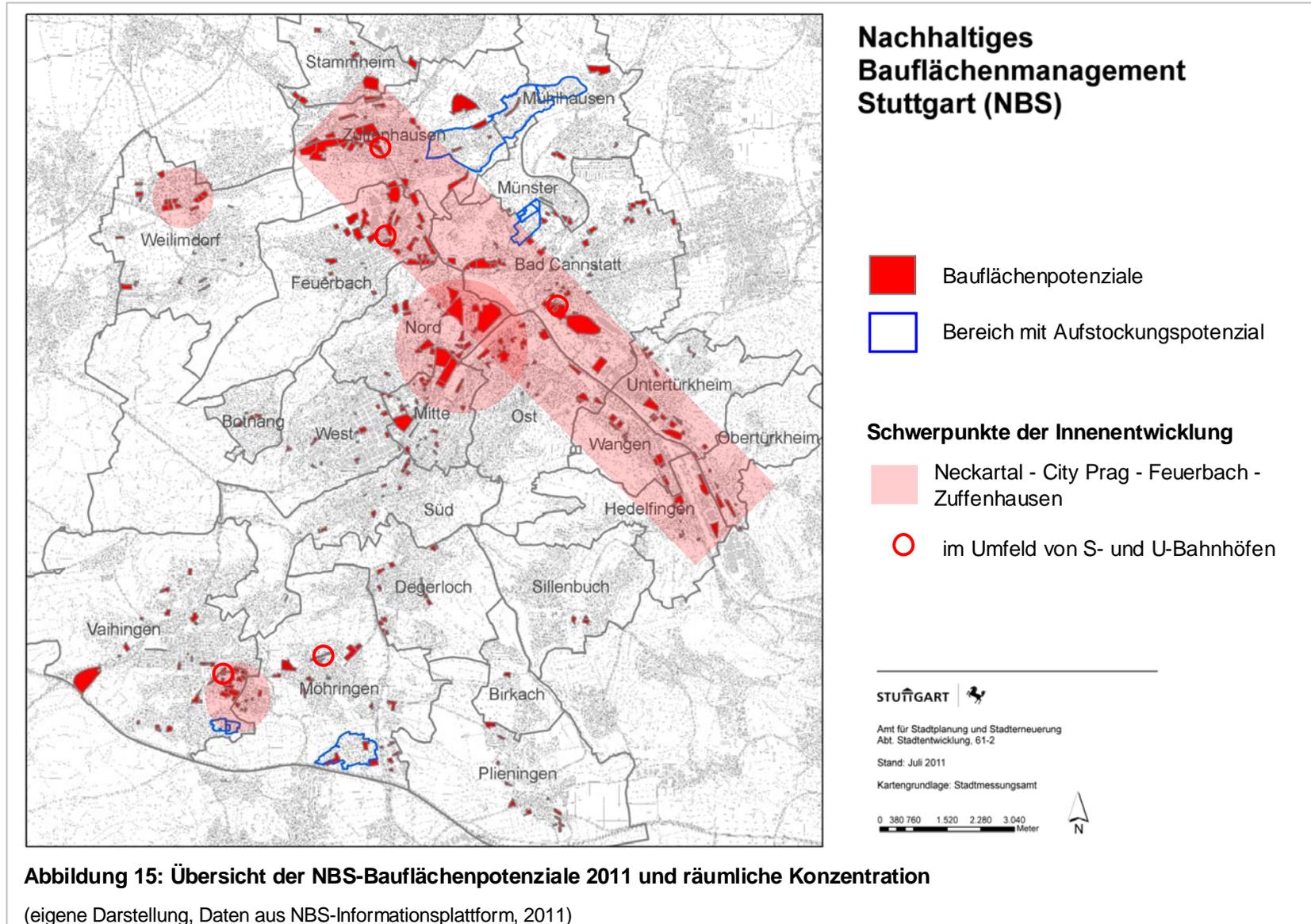
Durch das regelmäßige Arbeiten mit der NBS-Informationsplattform haben sich veränderte Anforderungen an diese ergeben. So wurde im Frühjahr 2011 die Informationsplattform technisch überarbeitet, bewährte Funktionen erweitert/vereinfacht und Textfelder für den Eintrag neuer Informationen ergänzt. Seit kurzem sind die technischen Voraussetzungen dafür geschaffen, die Daten für die Zeitstufenlisten Wohnen und Gewerbe in der NBS-Datenbank zu führen

und Synergien zu nutzen. Die Daten aus den beiden Zeitstufenlisten 2010 sind übernommen.

Als nächstes sollen die technischen Voraussetzungen geschaffen werden, um planungsrelevante einzelfallspezifische Informationen zum Thema Stadtklima zu den jeweiligen NBS-Flächen zu erfassen und mit vorhandenen Geoinformationen überschneiden zu können. Am Ende soll ein Klimaplanungspass Stuttgart (KlippS) generierbar sein (vgl. Kapitel 6.5).

## 5. Schwerpunkte der Innenentwicklung

### 5.1. Räumliche Konzentration von Bauflächenpotenzialen



Aus der Übersicht der NBS-Standorte mit Bauflächenpotenzialen ergeben sich folgende **Schwerpunkte für die Innenentwicklung**:

- 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 bereits zu großen Teilen bebaut oder im Entstehen. Mit dem Bau des Berufsschulzentrums im Teilgebiet C 1 wurde begonnen.

Weitere Schwerpunkte sind im **Bereich Neckarpark** zu sehen. Für das Gebiet des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes wurde der Aufstellungsbeschluss für ein FNP-Änderungsverfahren sowie ein Bebauungsplanverfahren gefasst, die Bebauungspläne sollen in mehreren Teilabschnitten erarbeitet werden. Parallel finden Investorengespräche mit Wohnbau- und Gewerbeentwicklern statt.

Auf den **Arealen der City Prag** ist die Ansiedlung einer Altenwohnanlage abgeschlossen. Südlich des Gebäudekomplexes der Mercedes Benz Bank AG ist ein Büro- und Wohnhochhaus geplant. Das nördlich gelegene ehem. Widersche Gelände wurde von der Porsche Holding erworben.

Auf den Flächen der **Alten Messe Killesberg** (heute: Zukunft Killesberg) ist östlich der Stresemannstraße mittlerweile die Seniorenanlage Wohnstift Augustinum fertig gestellt und bezogen. Im Baufeld westlich der Stresemannstraße entsteht mit dem „Forum K“ ein gemischt genutztes neues Stadtteilzent-

rum, die Flächen im Wohngebiet W 1 – westlich der Grünen Fuge sind weitgehend vermarktet, hier wurden in einem Auswahlverfahren drei Baufelder an Baugemeinschaften vergeben.

Die Erschließung des Wohngebiets ist fertig gestellt, ebenso die Lärmschutzbebauung. Die großzügigen Grünanlagen der Grünen Fuge sowie die Anlage an der Roten Wand sind im Bau. Sie sollen den Lückenschluss des Grünen U zur Feuerbacher Heide und zum Kräherwald herstellen.

An der Schwerpunktbildung im Zusammenhang mit Aktivitäten zur Förderung der Innenentwicklung sollte grundsätzlich festgehalten werden. Neben den Bemühungen um die Weiterentwicklung der oben genannten großen Projekte sollten folgende Gebiete intensiv weiterverfolgt werden:

- Gewerbegebiet Weilimdorf (Bereich Flachter-/Rutesheimer Straße, Korntaler Landstraße),
- Einzugsbereiche der S-Bahnhöfe S-Feuerbach und S-Vaihingen.

## **5.2. Referenzprojekte**

Ein Schwerpunkt der Arbeitsgruppe NBS (vgl. Kapitel 4.6) ist die Beobachtung, intensive Begleitung und Initiierung von Aktivierungsmaßnahmen für ausgewählte Referenzprojekte. Hierbei handelt es sich einerseits um besonders problematische Innenentwicklungspotenziale und andererseits um Areale, deren Aktivierung aus Sicht der Stadtentwicklung hohe Priorität besitzen. Die Entwicklungen auf den NBS-Flächen Postareal/S-Nord, Bahnhofsumfeld S-Möhringen, Wasserwerk/S-Ost, Gebiet Veielbrunnen/S-Bad Cannstatt, Gebiet City Prag/Feuerbach werden seit 2005 begleitet.

Die vertiefende Begleitung der Referenzprojekte hat dazu geführt, dass eine Systematik entwickelt werden konnte, wie bei besonderen Fragestellungen der Innenentwicklung vorgegangen werden kann und wie eine Priorisierung im Zuge eines konkreten Flächenentwicklungsmanagements vorgenommen wird. Der Sachstand 2011 wird in folgender Übersicht kurz zusammengestellt und bewertet.

<b>Referenzprojekt</b>	<b>Sachstand 2011</b>	<b>Ausblick/Erwartung/Aktivitäten</b>
Postareal/ S-Nord	mehrere Eigentümerwechsel, jetzt institutioneller Anleger/ Finanzinvestor, Unklarheit über mögliche Erweiterung der Spedition Arnholdt, in Zeitstufenliste Wohnen 2010 mit 150 WE	Teilfläche durch LH Stuttgart erworben, Festsetzung Mischgebiet angestrebt (bisher Gewerbegebiet)
Bahnhofsumfeld Möhringen	Gebiet nördl. der Probststraße in Aufsiedlung, Bürgerzentrum und Wohnbebauung fertig gestellt, weitere Potenziale am Bahnhof	die weitere Aufsiedlung der Baufelder nördl. der Probststraße wird bis Ende 2013 erwartet, das Baupotenzial am Bahnhof Möhringen ist abhängig von Planungen der SSB
EnBW Hackstraße/S-Ost	keine aktuelle Entwicklung, Diskussion um Neuordnung der Flächen in Stuttgart-Ost wurde aufgrund der Stadtwerke-Diskussion von Seiten EnBW gestoppt	nach Abschluss der Stadtwerke-Diskussion sollte ein neuer Anlauf zur Neuordnung der EnBW-Flächen in Stuttgart Ost gestartet werden
Veielbrunnen/ S-Bad Cannstatt	Wohnprojekt Archy Nova (ehem. Friedel-Areal) in Umsetzung, Mobilitäts- und Erlebniszentrum geplant, Entwicklung ehem. Schreinerei Krauss davon abhängig	Entwicklungschancen in Zusammenhang mit Projekten im Gebiet NeckarPark
City Prag	Altenwohnanlage Ecke Siemens/Maybachstraße fertig gestellt, Projekt Bülow (Büro, Wohnen) in Genehmigungsphase, Erwerb Widersches Gelände durch Porsche Holding (Hochhausstandort)	die Areale der City Prag bieten sich für ein städtisches Flächenentwicklungsmanagement an, eine koordinierte Grundlagenbearbeitung und Förderung ist erforderlich, um eine Entwicklung im Sinne des Rahmenplans zu ermöglichen

Sowohl im NBS Lagebericht 2005 als auch im Jahr 2008 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 **flächenbezogenen Flächenentwicklungsmanagement (FEM)** vollzogen werden.

Als zielführende und effiziente Vorgehensweise hat sich herausgestellt, mit speziell akquirierten Folgeprojekten die Entwicklung bestimmter **Pilotstandorte** zu fördern. Durch das **REFINA-Projekt Kleine und mittlere Unternehmen entwickeln kleine und mittlere Flächen** (GRDrs. Nr. 105/2009, Laufzeit 2007 bis 2009) und das aktuell laufende **EU-Projekt COBRAMAN** ist es gelungen, das verwaltungsintern als dringend erforderlich angesehene Flächenentwicklungsmanagement zumindest bezogen auf diese Projekte, interdisziplinär in der Verwaltung zu installieren. Die AG NBS übernahm hier unterstützende Aufgaben. Im Rahmen dieser Projekte konnten verschiedene Problemfälle der Innenentwicklung gefördert werden:

Projekt REFINA: EnBW Areal Hackstraße in S-Ost, Stephan-Areal in S-Bad Cannstatt, Schoch-Areal in S-Feuerbach

Projekt COBRAMAN: Schoch-Areal in S-Feuerbach (weiterführende Aktivitäten), Areal Quellenstraße (ehem. Epple) in S-Bad Cannstatt, Kriegsberg/Ossietzkystraße in S-Mitte, Hauswirtschaftliche Schule in S-Ost.

Anhand der Erfahrungen beim Projekt COBRAMAN zeigt sich, dass für die Revitalisierung oder Entwicklung städtischer Flächen die Ansiedlung eines FEM in der Liegenschaftsverwaltung vorteilhaft ist. In diesem Fall wird der FEM sich nicht auf die Rolle eines reinen „Kümmerers“ beschränken können: Sobald das kommunale Interesse in der Projektentwicklung darin besteht, Teil der Wertschöpfungskette zu sein, werden zusätzliche Kompetenzen erforderlich. Der FEM wird dann eher aus dem Blickwinkel eines **kommunalen Projektentwicklers** agieren müssen. Gleichwohl ist es Pflicht eines FEM, nicht einseitig beispielsweise finanziellen Anforderungen gerecht zu werden, sondern die ge-

samtstädtischen Entwicklungsabsichten und das Gemeinwohl in der Abwägung zu berücksichtigen.

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. Zur Förderung der Entwicklung von **Flächen in privatem Eigentum** bietet sich eine Verortung eines **FEM im Bereich Stadtplanung bzw. in Einzelfällen bei der Wirtschaftsförderung** an. Dieses fokussiert auf die Themenfelder Integrierte Stadtplanung, Kommunikation und Moderation im Umgang mit privaten Eigentümern, Investoren sowie der betroffenen Bevölkerung/Nachbarschaft.

Zusätzlich hat sich das Instrument der **interdisziplinären Projektgruppe (IPG)** bei der Entwicklung problematischer Innenentwicklungsflächen bewährt. Diese Projektgruppen arbeiten ämter- und referatsübergreifend zusammengesetzt gezielt daran, die Grundlagen für eine Flächenentwicklung zu schaffen.

## **6. 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, die Grenzen der Nachverdichtung und das Erfordernis der Klimaanpassung innerhalb der Stadt ist eine Balance zwischen Siedlungs- und Freiraumentwicklung anzustreben. Damit ist das NBS nicht nur Grundlage einer nachhaltigen, sondern auch einer planerische Belange integrierenden Stadtentwicklung in Stuttgart.

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

### 6.1. Doppelte Innenentwicklung

Nachhaltig bedeutet, die Innenentwicklung im Sinne einer ausgewogenen Flächenkreislaufwirtschaft zu fördern. Die Nutzung von Brachflächen und die behutsame bauliche Ergänzung von Quartieren im Sinne einer **doppelten Innenentwicklung** sollte eine angemessene städtebauliche Dichte sichern, die auch den landschaftsplanerischen, klimatologischen und Bodenschutzaspekten Rechnung trägt. Eine hohe urbane Wohn- und Lebensqualität wird erreicht, wenn die richtige Balance zwischen Bebauung und Freiraum gefunden wird und die Bedürfnisse der Nutzer mit den ökologischen Funktionen des Freiraums und zugleich hohen Qualitätsstandards in Einklang stehen.

Mit der doppelten Innenentwicklung besteht die Chance, Flächen für bauliche Nutzungen zu aktivieren und so eine Entwicklung auf der „Grünen Wiese“ zu verhindern und gleichzeitig neue Freiräume in der Stadt entstehen zu lassen. Zur Qualitätssicherung einer doppelten Innenentwicklung werden hohe Standards angelegt:

- positive Grünflächenbilanz (Bsp.: Im Lerchenrain (ehem. Gross + Foehlich) in S-Süd, Alte Messe Killesberg in S-Nord),
- Qualifizierung des öffentlichen Raums (Bsp.: Südheimer Platz in S-Heslach),
- angemessene städtebauliche Dichte (Bsp.: Olga-Areal),
- hohe Umweltstandards der geplanten Gebäude.

Die Beispiele zeigen, dass es gelingen kann mit der doppelten Innenentwicklung sowohl Stadtumbau als auch Stadtreparatur zu betreiben. Zur Qualitätssicherung können dabei im Einzelfall über verschiedene Instrumente (Eckpunkte eines Rahmenplans, Vorgaben für Wettbewerbe, städtebauliche Verträge, etc.) Vorgaben gemacht werden.

## **6.2. SIM – Stuttgarter Innenentwicklungsmodell und städtebaulich-stadtökologisches Dichtekonzept**

Zur Sicherung einer sozial ausgewogenen und städtebaulich qualifizierten Bodennutzung in der Innenentwicklung und zur Gewährleistung von Verfahrenstransparenz sowie Gleichbehandlung aller Vorhabenträger ist der Einsatz eines neuen Modells - des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) - vom Gemeinderat im März 2011 beschlossen worden (vgl. GrDrs. Nr. 894/2010). Das Modell orientiert sich an der bewährten Praxis des in der klassischen Stadterweiterung (in Umlegungsgebieten) entwickelten „Erweiterten Stuttgarter Modells der Bodenordnung“. Das SIM gilt stadtweit und immer dann, wenn im Zuge der Innenentwicklung neues Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Nutzung geschaffen wird. Das Modell setzt sich aus drei Komponenten zusammen (Zielbalance des SIM): der Sicherung von Kontingenten für den Wohnungsbau und die Wohnbauförderung, der Refinanzierung von durch die Planung verursachten Kosten und Lasten und der 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 soll im Rahmen einer Pilotphase von zunächst zwei Jahren zur Anwendung kommen. Nach Ablauf dieser Frist sollen weitere Verfahrensoptimierungen und Anpassungen vorgenommen sowie ein räumlich differenziertes Dichtekonzept erarbeitet werden. Mit seiner Hilfe sollen die Ziele des SIM unter städtebaulichen und stadökologischen Gesichtspunkten ausgearbeitet und unterschiedlichen stadträumlichen Gegebenheiten angepasst werden. Ergebnis soll ein vorausschauendes Instrument für die Gesamtstadt sein, das stadtentwicklungspolitische Mindeststandards formuliert und im Vorgriff auf die Projektentwicklung und Bauleitplanung Vorgaben für zu überplanende Flächen macht.

### **6.3. BOKS - Bodenschutzkonzept Stuttgart**

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, das 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 Planungskarte, welche die vorhandenen Böden in Quantität und Qualität klassifiziert. In die Planungskarte fließen die Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen einerseits sowie bereits vorhandene anthropogene Belastungen wie Altlasten und Versiegelung andererseits ein. Damit wird sichergestellt, dass bei der Überbauung von hochwertigen Böden (z. B. naturnahe Böden im Außenbereich) mehr Punkte „verbraucht“ werden als bei der Inanspruchnahme von Flächen, die schon überbaut oder versiegelt sind. Wenn also die Bodeninanspruchnahme auf genutzte Flächen im Innenbereich gelenkt und der Bedarf dort gedeckt werden kann, treten keine Neuverluste auf. Dies gilt umso mehr, da 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 Nutzung bereits vorgenzelter 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 Mai 2008 – April 2010 belegt den eindeutigen Vorrang der Innenentwicklung. In diesem 2-jährigen Beobachtungszeitraum erlangten 40 Bebauungspläne Rechtskraft. Von diesen 40 Bebauungsplänen mit einer Planungsfläche von insgesamt 108 Hektar zählen 39 Fälle mit einer Planungsfläche von 104 ha als Innenentwicklung (= 96,4 % der überplanten Flächenanteile, Anteil Verlust an BX-Punkten 67,1 %). 27 Bebauungspläne standen dabei in Zusammenhang mit NBS-Flächen. Der einzige Bebauungsplan im Außenbereich (Honigwiesenstraße in S-Vaihingen) hingegen verursacht durch die vorgesehene Bodeninanspruchnahme auf nur 3,6 % der Gesamtplanungsfläche einen überproportionalen Verlustanteil von 32,9 %. Insgesamt setzen die Planungen zwischen Mai 2008 und April 2010 die bereits in der letzten Beobachtungsperiode eingeleitete Nachhaltigkeitsentwicklung fort.

#### **6.4. Grünsanierungsgebiete und Grünkorridore im Flächennutzungsplan Stuttgart**

Ein besonderes Augenmerk auf die Freiraumqualität im Sinne einer doppelten Innenentwicklung ist auf den NBS-Flächen erforderlich, die durch Grünsanierungsgebiete oder Grünkorridore des Flächennutzungsplans überlagert werden. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Lageberichts wurde hier erstmals eine GIS-gestützte Bilanzierung vorgenommen.

Im Ergebnis liegen 118 NBS-Flächen (34 %) wenigstens teilweise in einem Grünsanierungsbereich. 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.

71 NBS-Flächen (20 %) werden von Grünkorridoren durchzogen bzw. von solchen tangiert. Hiermit werden symbolisch 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. Grünsanierungsbereiche 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 der Wohnsituation und der Lebensbedingungen in den dicht besiedelten inneren Stadtbezirken Stuttgarts. Über Step-Mittel werden Mikroprojekte im Wohnumfeld durchgeführt wie die Umgestaltung von Quartiersplätzen, Straßenraum gestaltende und verkehrsberuhigende Maßnahmen in Form von Baumpflanzungen und Gehwegverbreiterungen.

#### **6.5. KlippS - Klimaplanungspass Stuttgart**

Im Hinblick auf eine doppelte Innenentwicklung, die auch Belangen des Klimaschutzes und der Grünausstattung in den einzelnen Stadtbezirken gerecht werden soll, soll die Informationsplattform NBS um einen „Klimaplanungspass Stuttgart (KlippS)“ als klimabezogene Grundlage für weitere planerische Entscheidungen ergänzt werden.

Dieser Pass soll Auskunft über die **klimatischen Rahmenbedingungen** am jeweiligen Standort geben. Im Hinblick auf eine qualifizierte Dichte sollen Planungsempfehlungen und Handlungsstrategien für die einzelnen Standorte im Kontext einer **gesamtstädtischen Klimaschutz- und Klimaanpassungsstrategie** entwickelt und dokumentiert werden.

Die Grundlagenarbeit hierzu ist zu einem großen Teil gemacht. 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.

Zur Realisierung einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen die im Klimaplanungspass dokumentierten Grundlagen, Rahmenbedingungen und Planungs-

empfehlungen in der Bauleitplanung angemessen und frühzeitig berücksichtigt werden. In Bereichen, die für die Durchlüftung der Stadt maßgeblich sind, sind umfassende Festsetzungen, z. B. bezüglich Stellung der Gebäude, Bauweise, Höhe baulicher Anlagen, Grundflächenzahl etc. zu treffen, um klimatischen Aspekten Rechnung zu tragen.

Die Landeshauptstadt Stuttgart ist mit dem Amt für Umweltschutz im EU-Forschungsprojekt „Urban Heat Island (UHI)“ aktiv. Hier können Synergien zu KlippS genutzt werden.

Über die Ergebnisse und Erfahrungen mit dem Klimaplanungspass soll im nächsten Lagebericht informiert werden.

## **7. NBS in Forschung und Praxis**

Auch im Berichtszeitraum 2008 – 2011 ist das Projekt NBS in der bundesweiten und internationalen Fachdiskussion mit Interesse aufgenommen und nachgefragt worden. Im Rahmen des **EU-Projekts INTEGRATION**, für das die Federführung und das Projektmanagement beim Amt für Umweltschutz der Landeshauptstadt Stuttgart liegt, wurde das Thema NBS immer wieder von den Projektpartnern aus Mexiko, Brasilien, Ecuador und Kolumbien angefragt. In mehreren Workshops, Tagungen und Fachgesprächen auf Arbeitsebene wurden die Methodik und praktische Umsetzung des NBS intensiv mit den Projektpartnern diskutiert. Das Projekt INTEGRATION setzt auf eine nachhaltige Innenentwicklung und das Brachflächenrecycling. In diesem Zusammenhang ist das NBS bei allen Projektpartnern als wichtiger Baustein für die Innenentwicklung bewertet worden. Als ein Ergebnis wird in Sao Paulo z. B. zurzeit untersucht, ob die NBS-Methodik in einer auf die örtlichen Bedürfnisse angepassten Form zur Anwendung kommen kann.

Auch in dem im Dezember 2008 gestarteten **EU-Projekt COBRAMAN** unter Federführung des Amtes für Liegenschaften und Wohnen der Landeshauptstadt Stuttgart ist das NBS fester Bestandteil der Diskussionen in Workshops und auf Arbeitsebene. Im Rahmen des Projekts wird an dem Berufsbild eines kommu-

nalen Flächenentwicklungsmanagers (FEM) gearbeitet. Vor dem Hintergrund, dass Flächenentwicklung sich oft als komplexer und langwieriger Prozess gestaltet, soll im Projekt grundlegendes Wissen für das Management von Revitalisierungsprozessen erarbeitet werden. Für zwei NBS-Flächen (Areal Quellenstraße und Schoch-Areal) wird dabei eine immobilienwirtschaftliche Entwicklungs- und Marketingstrategie erstellt und kommunales, horizontal vernetztes Flächenentwicklungsmanagement getestet. Neben der Landeshauptstadt Stuttgart beteiligen sich Städte und Institutionen aus Polen, Tschechien, Slowenien und Italien.

Auch auf **internationaler Ebene** wird das NBS in **Fachbeiträgen** und für fachlich interessierte Besuchergruppen aus dem Ausland präsentiert. Der **Erfahrungsaustausch** mit Städten wie Hannover, Augsburg und Vertretern aus der Immobilienbranche, die ebenfalls zum Thema Innenentwicklung arbeiten, wurde vertieft.

Im Jahr 2010 wurden die Bemühungen der Landeshauptstadt Stuttgart um die Innenentwicklung mit dem **Flächenrecyclingpreis Baden Württemberg 2010** für den Neubau des Diakonieklinikums im Stuttgarter Westen belohnt. Das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wurde hier unter alltagsbedingten schwierigen Umständen vorbildlich verwirklicht: „Beispielhaft ist die erforderliche, aufwändige Bodensanierung mit einer funktionalen, umfangreichen Erweiterung zu einem äußerst Flächen sparenden Projekt in innerstädtischer Lage (auf einer ehemaligen NBS-Fläche) verknüpft worden.“

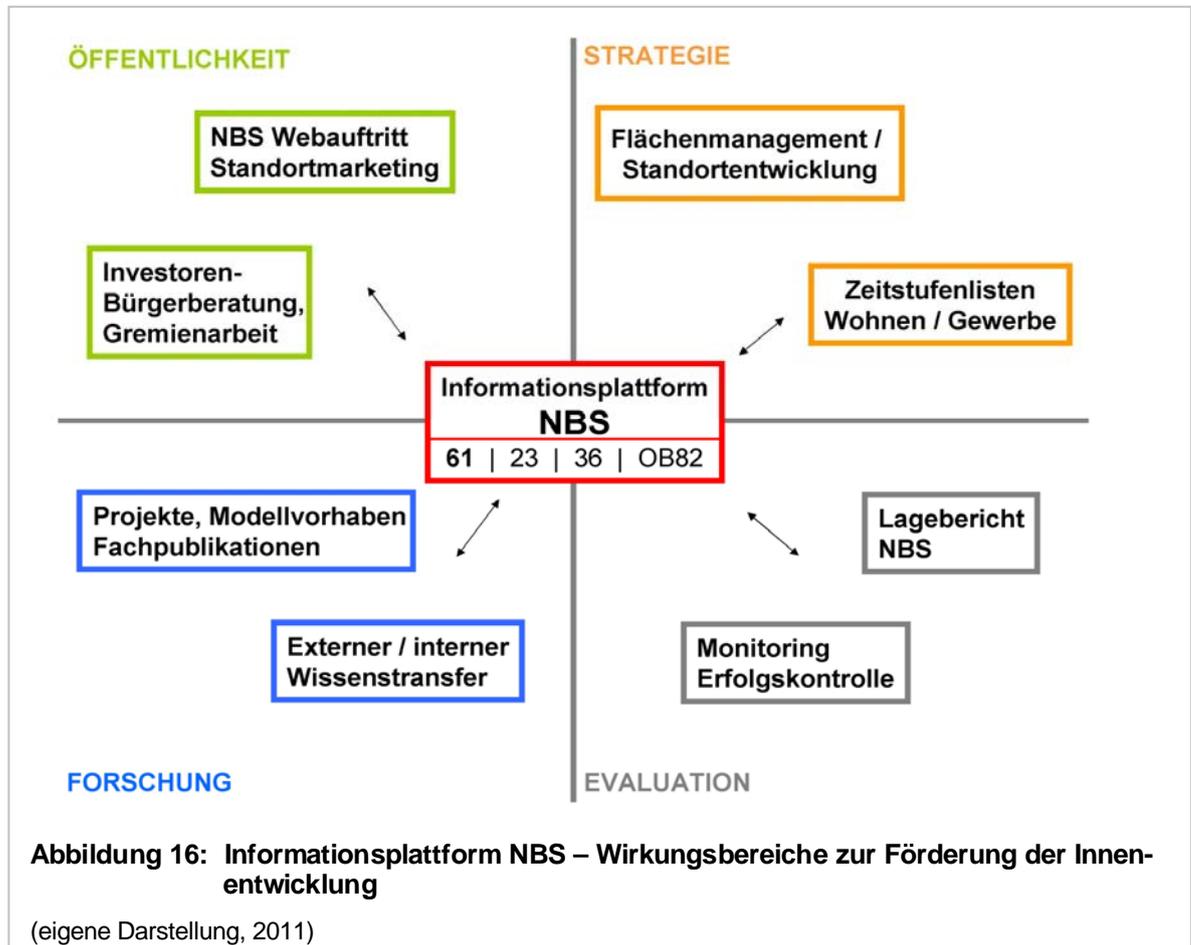
## **8. Fazit und Ausblick**

In Fachkreisen wird der Ruf nach einer systematischen und verpflichtenden Erhebung von Baupotenzialen im Bestand über Baulandkataster lauter.

Die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Baden-Württemberg insgesamt und die deutlich auf das Ziel des Flächensparens ausgerichteten Ziele des Landes Baden-Württemberg machen ein Bauflächenmanagement, wie es in Stuttgart mit NBS annähernd zehn Jahren besteht, unerlässlich.

Mit der NBS-Informationsplattform und der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe NBS ist es in der Landeshauptstadt Stuttgart gelungen, ein **bundesweit und international beispielhaftes Instrumente zur Förderung der Innenentwick-**

lung dauerhaft im Verwaltungshandeln zu verankern. Das NBS, mit den auf unterschiedlichen Ebenen verorteten Abwendungs- und Wirkungsbereichen (Abbildung 16), ist wertvolle Grundlage für die Stadtentwicklung.



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. Auch die Arbeit der AG NBS leistet hier seit Bestehen einen wertvollen Beitrag und Austausch, den es beizubehalten und zu verstärken gilt.

Nach Erprobung dieser kooperativen und projektbezogenen Arbeits- und Handlungsweise in anwendungsbezogenen Forschungsvorhaben wird eine **Institutionalisierung des Flächenmanagements für den Verwaltungsalltag** als sehr notwendig erachtet. Das Monitoring der NBS-Bauflächenpotenziale seit 2005 hat gezeigt, dass die Bauflächenpotenziale „nachwachsen“. Das Thema Flächenentwicklungsmanagement wird in Stuttgart so zu einer Daueraufgabe werden.

Zum Abschluss des Projekts COBRAMAN (05/2012) wird die Verwaltung dem Gemeinderat einen Vorschlag unterbreiten, wie dieses System des **Flächenentwicklungsmanagements** dauerhaft in die Verwaltung integriert werden kann (vgl. hierzu auch Kapitel 5.2 Referenzprojekte).

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 die Stadt nicht 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 spielen hierbei Investoren- und Bürgerberatung sowie Gremien- und gezielte Öffentlichkeitsarbeit eine wichtige Rolle. Gleichzeitig ist es dringend erforderlich, das **Zusammenspiel zwischen Flächenentwicklung und Grundstückspolitik** in begonnener Weise auszubauen. Ein gezieltes Eingreifen in die Grundstückspolitik ist vorrangig bei besonders schwierigen Flächen erforderlich, um kontinuierlich eine Flächenkreislaufwirtschaft zu unterstützen. Eine **Flächenkreislaufwirtschaft** wird so im Idealfall dazu beitragen, das Brachfallen von Flächen im großen Stil zu verhindern. Bestes Beispiel hierfür ist die Entwicklung der alten Messe Killesberg.

Immer häufiger konnten in letzter Zeit die Informationen aus dem NBS auch bei Standortsuchen (Fernomnibusbahnhof, Feuerwache 5 S-Degerloch, Bioabfallvergärungsanlage, Verlagerung Betriebsstellen der AWS) erfolgreich herange-

zogen und Flächenvorschläge gemacht werden, die im Fall der Feuerwache 5 zu konkreten Planungen auf einer Potenzialfläche geführt haben. Diesen Nutzen der Informationsplattform gilt es konsequent auszubauen.

Mit diesem Lagebericht ist es erstmals gelungen, die Datenbank auch quantitativ detaillierter auszuwerten. Damit sind im Rahmen der **Evaluation** ein **besseres Monitoring** und eine **bessere Erfolgskontrolle** möglich. Das Wissen um die vorhandenen Potenziale ist die Voraussetzung für eine erfolgreiche Innenentwicklung. Durch diese Auswertung wurde deutlich, dass der Hauptanteil mit 37 % und knapp 200 ha der Flächenpotenziale als Gewerbliche Bauflächen vorhanden ist. Der Anteil der Wohnbauflächenpotenziale liegt mit 18 % und unter 100 ha Flächenpotenzialen hinter dem Anteil der Potenziale auf Gemischten Bauflächen mit 24 % und 124,3 ha. Damit stehen, bestätigt durch die Zeitstufenliste Gewerbe 2010, ausreichend Potenziale für gewerbliche Nutzung zur Verfügung.

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.

**Der nächste Lagebericht ist für 2013/2014 geplant. Dann feiert das NBS sein 10-jähriges Jubiläum.**