

Stuttgart, 30.06.2023

Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) Lagebericht 2021

Mitteilungsvorlage

| Vorlage an | zur | Sitzungsart | Sitzungstermin |
|--|---------------|-------------|----------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik | Kenntnisnahme | öffentlich | 11.07.2023 |

Bericht

Der vorliegende Lagebericht 2021 (Stichtag 30. Juni 2021) ist mittlerweile der 6. Bericht zum Umfang der Stuttgarter Bauflächenpotenziale und zum aktuellen Bauflächenmanagement der Stadt Stuttgart. Die Berichtszeiträume umfassen jeweils drei Jahre. Ziel des Lageberichts ist es, die Veränderungen des Umfangs, der Verfügbarkeit und der Nutzungsziele der Bauflächenpotenziale der Stadt Stuttgart darzustellen und eine Bilanz zur Flächenentwicklung zu ziehen. Das NBS als Grundlage für die Zeitstufenliste Wohnen unterstützt den Zielbeschluss des Gemeinderates, zwischen 2023 und 2033 den Baubeginn von insgesamt 20.000 neuen Wohnungen zu ermöglichen (s. GRDrs 203/2023) durch eine kontinuierlich aktualisierte Datenbank zu Baupotenzialflächen, durch Verfügbarkeitsanalysen und durch die konkrete Aktivierung von mindergenutzten Flächen.

Die Bauflächenpotenziale werden vom Amt für Stadtplanung und Wohnen (Abteilung Stadtentwicklung) erhoben und mit den städtebaulichen Planungsabteilungen sowie weiteren Stellen in der Stadtverwaltung in regelmäßigen Abständen abgestimmt. Folgende Inhalte werden dabei unter anderem abgefragt und anschließend in der Datenbank berücksichtigt:

- aktueller Entwicklungsstand,
- voraussichtliche Verfügbarkeit,
- beabsichtigte Nutzungsverteilung zwischen Wohnen, Gewerbe und soziale Infrastruktur sowie Dichtepotenziale,
- Entwicklungshemmnisse,
- neue Bauflächenpotenziale.

Anfang Juli 2021 wurde die Potenzialanalyse Wohnen im Gemeinderat zur Kenntnis genommen (GRDrs. 34/2021). Die Potenziale der Potenzialanalyse Wohnen wurden im Vorfeld der Erstellung des vorliegenden Lageberichts auf eine Übernahme in das Nach-

haltige Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) überprüft und soweit wie möglich eingepflegt.

Zentrale Ergebnisse der Auswertung:

1. Die NBS-Datenbank erfasste zum Stichtag 30. Juni 2021 insgesamt 599 Potenzialflächen mit einer Flächensumme von ca. 740 ha. Damit hat die Anzahl der Flächen um etwa 55 % zugenommen, während der Flächenzuwachs etwa ein Drittel betrug. Die erhebliche Zunahme wurde insbesondere durch die identifizierten Flächen der Potenzialanalyse Wohnen gespeist. Jedoch kam es auch ohne die Berücksichtigung dieser Potenziale zu einer, wenn auch geringen Zunahme.
2. Im Berichtszeitraum (2018 bis 2021) wurden insgesamt etwa 77 ha baufertiggestellt, was ein geringer Rückgang gegenüber dem vorherigen Berichtszeitraum um etwa 2 ha ist. Die meisten Potenziale mit 42 ha wurden auf Gewerblichen Bauflächen baufertiggestellt, während die Baufertigstellungen auf Wohnbauflächen nur 5 ha umfassen. Damit sind die auf Wohnbauflächen baufertiggestellten Potenziale deutlich zurückgegangen (Berichtszeitraum 2015 bis 2018 noch 31 ha).
3. Die sofort (innerhalb eines Jahres) verfügbaren Potenziale der Zeitstufe 0 sind bei allen ausgewerteten FNP-Flächenkategorien (Wohnbauflächen, Gemischten Bauflächen, Gewerblichen Bauflächen) rückläufig.

Insbesondere bei den Wohnbauflächen verschlechtert sich die Verfügbarkeitssituation, denn der Rückgang in Zeitstufe 0 kann nicht durch den Zuwachs in Zeitstufe 1 kompensiert werden. Zudem nehmen auf Wohnbauflächen die Potenziale der Zeitstufe 2 deutlich ab, d. h. es rücken auch mittelfristig weniger Potenziale nach.

Bei den Potenzialen auf Gewerblichen Bauflächen erfahren die Zeitstufen 1 bis 3 (d. h. alle Zeitstufen bis auf die sofort verfügbaren Potenziale der Zeitstufe 0) einen deutlichen Zuwachs – am meisten sogar die Zeitstufe 1. Somit stellt sich hier die Verfügbarkeitssituation zum Stichtag 30. Juni 2021 verhältnismäßig gut dar.

Bei allen ausgewerteten Flächenkategorien (Wohnbauflächen, Gemischten Bauflächen, Gewerblichen Bauflächen) erfahren gerade die langfristigen Potenziale der Zeitstufe 3 einen großen Zuwachs.

Zusammengefasst zeigt die Auswertung der NBS-Datenbank auf, dass zum Stichtag 30. Juni 2021 weiterhin ein sehr großer Umfang an Baupotenzialen in Stuttgart besteht. Die Mehrzahl der Baupotenziale steht jedoch erst langfristig zur Verfügung.

Neben der Auswertung der NBS-Datenbank thematisiert der NBS-Lagebericht 2021 die erfolgten und beabsichtigten Maßnahmen zur Qualifizierung des NBS sowie die Aktivierung von Baupotenzialen auf Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen. Eine wesentliche Qualifizierung des NBS besteht in der Ermittlung der Bestands- und Potenzialdichten, wodurch Aussagen über die erzielbaren Bruttogeschossflächen möglich werden, was die Auswertbarkeit des NBS und seine Aussagequalität in Zukunft deutlich verbessern wird (s. Kapitel 12 des Lageberichts). Ein weiterer Schritt zur Qualifizierung des NBS besteht

in einer stärkeren Abbildung der notwendigen Gemeinbedarfe auf Potenzialflächen sowie der Baupotenziale auf Gemeinbedarfsflächen (s. Kapitel 13). Für die erfolgreiche, beschleunigte Hebung von Baupotenzialen bedarf es eines sehr intensiven Managements zur Aktivierung der Baupotenziale. Wie diese exemplarisch aussehen könnten, wird in der Darstellung der gewerblichen Aktivierungsprojekte beschrieben (s. Kapitel 14).

Handlungsempfehlungen

Stuttgart verfügt auch weiterhin über ein großes Bauflächenpotenzial im Innenbereich. Damit die Potenziale aber auch tatsächlich entwickelt werden, muss die Aktivierung der Flächenpotenziale oberste Priorität haben. Die Aufgabe der Flächenaktivierung ist es, Hemmnisse abzubauen und die Potenziale aufzuzeigen. Damit diese Flächen möglichst schnell mit der erforderlichen städtebaulichen Qualität und Dichte (Doppelte Innenentwicklung) entwickelt werden, ist es erforderlich, dass die Stadt Stuttgart eine noch aktivere Rolle in der Aktivierung von Bauflächenpotenzialen übernimmt.

Wie dargestellt entsteht in den kommenden Jahren ein Angebotsdefizit an sofort, kurz- und mittelfristig umsetzbaren Bauflächenpotentialen insbesondere auf Wohnbauflächen. Damit diesem Trend so weit wie möglich entgegengewirkt wird, ist es erforderlich die Bauflächenpotenziale, die heute weitestgehend als „stille Potenziale“ in der NBS-Datenbank geführt werden, gezielt durch ein Flächenentwicklungsmanagement zu aktivieren und zu entwickeln. Unter „stillen Potenzialen“ sind Flächen zu verstehen, die aus stadtplanerischer Sicht Potenziale für die Innenentwicklung darstellen, bei denen aber nicht zwingend eine Entwicklungsabsicht des Eigentümers besteht und/oder das Entwicklungspotenzial nicht auf den ersten Blick erkennbar ist. Hier setzt das Flächenentwicklungsmanagement an und stößt neue Prozesse an, die im Idealfall in eine Flächenentwicklung münden und zu einer städtebaulichen Qualifizierung der Stadt im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung führen. In diesem Zusammenhang leisten die Ergebnisse der Potenzialanalyse Wohnen einen wichtigen Beitrag zur Konkretisierung der Potentialentwicklung bei den Wohnbauflächen der Stadt.

Das städtische Engagement sollte bewusst zeitlich begrenzt sein und sich auf eine „Anschubfunktion“ beschränken. Flächen, bei denen die Entwicklungsmechanismen des freien Marktes greifen, werden explizit von den Aktivierungstätigkeiten ausgenommen.

Potenzialflächen mit sehr komplexen Entwicklungshemmnissen sowie mit großer Bedeutung für die Stadtentwicklung und Deckung wichtiger städtischer Bedarfe, können jedoch meist in städtischer Eigentümerschaft adäquater entwickelt werden. Daher gilt es, die Flächen mit entsprechender Bedeutung zu identifizieren, möglichst zu erwerben und die Flächenentwicklung aktiv durch entsprechende Maßnahmen zu managen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat WFB, OB/82

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. NBS-Lagebericht 2021
2. NBS-Übersichtspläne, Stichtag 30. Juni 2021

<Anlagen>