

Stuttgart, 19.09.2019

Zeitstufenliste Gewerbe 2018 – Potentiale für Wirtschaftsflächen in Stuttgart (Fortschreibung)

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
UA WA + STA Wohnungsbau	Kenntnisnahme	öffentlich	30.09.2019
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	01.10.2019
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	04.10.2019
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	15.10.2019

Beschlussantrag

1. Von der Zeitstufenliste Gewerbe 2018 wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Zeitstufenliste Gewerbe 2018 ist Grundlage für die Flächenvorsorge der für Industrie, Handwerk und Dienstleistungen vorgesehenen Standorte innerhalb der Gemarkung der Landeshauptstadt Stuttgart und für planerische Entwicklungsstrategien und den hieraus entwickelten Plänen und für Maßnahmen des Gebiets- und Flächenmanagements, der Gebietsprofilierung und der Grundstücksvorhaltung. Die Zeitstufenliste Gewerbe 2018 wird in regelmäßigem Turnus fortgeschrieben.

Kurzfassung der Begründung

In regelmäßigem Turnus wird - parallel zum NBS-Lagebericht und zur Zeitstufenliste Wohnen - eine Zeitstufenliste Gewerbe erstellt, regelmäßig fortgeschrieben und dem Gemeinderat präsentiert. Die letzte Zeitstufenliste Gewerbe wurde 2014 aufgestellt. Die aktuelle Zeitstufenliste wurde auf dieser Grundlage fortgeschrieben. Hierzu wurden alle Flächenpotenziale für Industrie, Gewerbe und Handwerk, aber auch für Büroflächen und Dienstleistungen aus dem NBS-Flächenpool herausgefiltert und in eine überschaubare Form gebracht.

Die Zeitstufenliste Gewerbe ist - wie der Arbeitsstättenatlas Stuttgart (2015) - konzeptioneller Bestandteil der zwischen 2014 und 2016 erarbeiteten Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS). Mit dieser Entwicklungskonzeption wurden die strategischen Grundlagen für die Sicherung, Mobilisierung und Entwicklung von Gewer-

beflächen für die Stadt Stuttgart aufgearbeitet, konkrete Entwicklungs- und Handlungskonzepte für gewerbliche Schwerpunkträume erstellt sowie geeignete und umsetzbare Lösungsansätze in Form eines Handlungsprogrammes aufgezeigt. Diese dienen als Entwicklungsgrundlage und nachhaltige Gewerbeflächenentwicklungsstrategie der Landeshauptstadt.

Die Zeitstufenliste Gewerbe dient der Transparenz und der Information des Gewerbe- und Büroimmobilienmarktes über die planerisch aktivierbaren Gewerbeflächenpotenziale. Darüber hinaus ist sie Grundlage für das koordinierte Flächenmanagement, die Flächenrevitalisierung und die Flächenpriorisierung hinsichtlich der Bereitstellung, Aktivierung und Vermarktung gewerblich nutzbarer Areale und Gewerbeflächen(-anteile). Nicht zuletzt dient sie als Grundlage insbesondere für die Wirtschaftsförderung sowie für die Fortschreibung von Fachplanungen und Förderprogrammen und die Infrastrukturvorsorge.

In der Zeitstufenliste Gewerbe werden die planerisch aktivierbaren Gewerbeflächenpotenziale erfasst, die sich aus dem Flächennutzungsplan Stuttgart und faktischen Änderungen im Bestand ergeben. Arbeitsgrundlage und Bezug ist das „Nachhaltige Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS)“. Mit der Zeitstufenliste Gewerbe wird eine zeitliche Abfolge der Flächenaktivierung und Nutzungsintensivierung abgeschätzt, wie sie sich aus den jeweiligen Randbedingungen und Entwicklungsmöglichkeiten des Standorts sowie den planungsrechtlichen Verfahren ergibt. Eine flächenscharfe, rein auf Gewerbeanteile bezogene Quantifizierung der Flächenpotenziale auf Basis der Bruttogeschossfläche (BGF) ist bisher (noch) nicht möglich, da dies für jeden Standort konkrete Flächenbetrachtungen und Testentwürfe/Volumenstudien erfordern würde.

Flächenpotenziale sind allerdings nicht gleichzusetzen mit verfügbaren und vermarktbareren Flächen. Oft bedarf es umfangreicher Vorarbeiten oder Initiativen, um diese dem Markt zuzuführen oder es besteht keine Bereitschaft der Eigentümer, das Flächenpotenzial auszuschöpfen.

Die Zusammenstellung und die Auswertung der gewerblichen Flächenpotenziale 2018 wurden auf der Grundlage des Nachhaltigen Bauflächenmanagements Stuttgart (NBS) zum Sticht datum 30. Juni 2018 vorgenommen. Flächenbezogene Angaben in der Zeitstufenliste Gewerbe 2018 haben somit diesen Zeitbezug; einzelne Flächen in Entwicklung/im Bau können zum heutigen Zeitpunkt ggf. fertig gestellt sein. Zeitstufen und Auswertungssystematik der Zeitstufenliste Gewerbe 2018 wurde gegenüber der bisherigen von 2014 modifiziert und sind analog zum NBS - insbesondere durch die Ergänzung einer weiteren Zeitstufe - nicht unmittelbar miteinander vergleichbar.

Die Auswertung der gewerblichen Flächenpotenziale umfasst im Wesentlichen die Gebiete, die im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Stuttgart als gewerbliche Bauflächen einschließlich gemischter Bauflächen für Verwaltung (MV) und gewerbeähnlicher Sonderstandorte dargestellt sind. Die Abgrenzungen wurden stellenweise um angrenzende gemischte Bauflächen arrondiert, wenn diese ebenfalls überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind und im Kontext zum jeweiligen Gebiet stehen. Die engere gewerbliche Flächenkulisse - gebildet aus 82 Arbeitsstättengebieten - umfasst insgesamt ca. 1.265 ha.

Diese durch Gewerbenutzung geprägte Kulisse umfasst nahezu ausschließlich bereits bestehende, entwickelte Gebiete. Erweiterungsreserven auf bisher unerschlossenen Flächen gibt es kaum. Innerhalb dieser Flächenkulisse der Industrie- und Gewerbegebiete (GI, GE) und einzelner durch Verwaltung geprägter Mischgebiete befindet sich

das Gros der Flächenpotenziale. Weitere gewerbliche Flächenpotenziale befinden sich meist in der Stuttgarter City oder in den geplanten Neubaugebieten im Zusammenhang mit Stuttgart 21; diese Flächen wurden in den nachfolgenden Auswertungen einbezogen.

Im Zeitraum 2013 bis 2018 wurden in Stuttgart 16 Bebauungsplan-Änderungsverfahren durchgeführt, die in der Bilanz eine zusätzliche Gewerbefläche von 0,8 ha planungsrechtlich festgesetzt haben. Damit kann planungsrechtlich von einer im Wesentlichen ausgeglichenen Gewerbeflächenbilanz gesprochen werden. Bei der Betrachtung konkreter Standorte sind durch Neuansiedlungen (Allianz Campus in Vaihingen, Gewerbeflächenzugewinn von ca. 3,7 ha) und Gewerbeflächenverluste (Hansa-Areal in Möhringen, Gewerbeflächenverlust von ca. 2,9 ha) standortbezogene Veränderungen festzustellen. Alle anderen standortbezogenen Veränderungen (z. B. Unternehmensverlagerungen, Standortentwicklungen) fanden in der bestehenden gewerblichen Flächenkulisse Stuttgarts statt.

Das Nachhaltige Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) enthielt zum Stichtag 30. Juni 2018 insgesamt 363 entwickelbare Potenzialflächen im Umfang von insgesamt 549 ha. Für die Flächenkulisse potenziell gewerblich nutzbarer Flächen und Areale wurden davon insgesamt 278 Flächen im Umfang von knapp 500 ha aus dem Nachhaltigen Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) untersucht. Davon sind - zum Stichtatum 30. Juni 2018 - 10 Flächen bereits im Bau (34,84 ha), drei weitere Flächen sind baufertiggestellt (3,17 ha). In der Flächenbilanz wurden nur gewidmete und potenzielle Gewerbestandorte, Gewerbebrachen oder untergenutzte Areale, gewerblich genutzte oder nutzbare Umstrukturierungsflächen sowie anteilig gemischt genutzte Flächenpotenziale berücksichtigt. Standorte, die überwiegend für das Wohnen in Anspruch genommen werden sollen bzw. einen hohen Wohnanteil aufweisen, wurden in der weiteren Betrachtung und Auswertung außer Acht gelassen.

Die bereinigte **Zeitstufenliste Gewerbe 2018 (Stichdatum: 30. Juni 2018)** enthält somit insgesamt **265 Einzelflächen (Potenzialflächen)** im Umfang von **ca. 460 ha**.

Der Zuwachs und relativ hohe Anteil an gemischten Bauflächen in der Flächenkulisse führt allerdings zu einer gewissen Verzerrung, folglich wurde die Bilanz um nicht-gewerbliche Nutzungsanteile bereinigt. Die **gewerblich nutzbaren Anteile aller untersuchten Gewerbeareale und Mischquartiere** in Stuttgart summieren sich damit auf insgesamt **395 ha gewerbliche Potenzialflächen**.

In die Auswertung wurden entsprechend nur die Flächen einbezogen, die den vier Zeitstufen der Zeitstufenliste Gewerbe zugeordnet werden konnten. Die Zeitstufen definieren die sofort verfügbaren sowie kurz-, mittel- und langfristigen Zeithorizonte für die Entwicklung und Bereitstellung von Gewerbeflächen mit unterschiedlichen Verfügbarkeiten und planerischen Erfordernissen - von marktreifen Flächen über Flächen in Umplanung bis zur Neuprofilierung und strategischen Neuausrichtung von Flächen.

Wie auch schon vor vier Jahren deutlich erkennbar, ist dieser Umfang an Flächenpotenzialen Resultat des andauernden und sich in den letzten Jahren verschärfenden wirtschaftlichen Strukturwandels. Dieser ist bedingt durch neue Entwicklungsoptionen für die zunehmend nachgefragten, städtebaulich integrierten Lagen sowie durch die Verlagerung und Neusortierung von Standorten und Nutzungen innerhalb von Stadt und Region. Räumliche Schwerpunkte bilden nach wie vor die bestehenden industriegewerblichen Cluster und großen Arbeitsstättengebiete.

Im NBS-Lagebericht 2018 wurde darauf hingewiesen, dass der Aufwand der Flächenaktivierung immer größer wird. Durch den starken Rückgang der kurzfristig verfügbaren Bauflächenpotenziale entsteht in den kommenden Jahren ein Angebotsdefizit an Innenentwicklungspotenzialen. Der Nachfragedruck nach Flächen für die unterschiedlichen Nutzungen in Stuttgart ist ungebrochen groß, so dass selbst schwierig entwickelbare Bauflächenpotenziale das Interesse von Investoren und Projektentwicklern wecken. Um der hohen Nachfrage nach Bauflächen auch in Zukunft Rechnung zu tragen und im Gegenzug der Innenentwicklung weiterhin Vorrang zu gewähren, müssen mittlerweile verstärkt Flächen in den Fokus genommen werden, die bisher nicht oder als schwer entwickelbare Potenzialflächen erfasst wurden und sich durch komplexere Hemmnisse auszeichnen. Dies verlangt ein Umdenken bei der Ermittlung, der Definition und der Aktivierungsstrategie von Bauflächenpotenzialen.

Wo kann, wo muss die Stadt aktiv werden?

Eingeschränkte Flächenverfügbarkeit, geringe Marktreife und Marktfähigkeit von Potenzialflächen verlangen ein noch stringenteres Handeln seitens der Stadt. Standorte erfordern eine räumlich-funktionale Entwicklungsperspektive, eine Flächenentwicklungsstrategie und geeignete Flächenpotenziale zur Aktivierung des Standorts und Standortprofils. Entwicklungsreserven (Reserveflächen großer Unternehmen) sind nachhaltig zu sichern und bei Bedarf zu aktivieren. Nachverdichtungspotenziale sind zur Erhöhung der Flächeneffizienz auszuschöpfen. Zur Förderung spezifischer Nutzergruppen sind entsprechende Entwicklungsangebote (z. B. zielgruppenspezifische Flächen-/Raumangebote) zu machen, gezielt Standort- und Quartiersentwicklungen zu initiieren und zu betreiben.

Eine aktive Flächenpolitik ist angesichts der dauerhaft angespannten Flächensituation in Stuttgart daher unerlässlich. Bauflächenpotenziale in kommunalen Eigentum sind seit 2011 rückläufig. Die Sicherung und Entwicklung von Flächen in städtischer Regie ist ein wesentlicher Bestandteil einer aktiven Bodenpolitik und nachhaltigen Wirtschaftsförderung. Eine kommunale Flächenpolitik und die Entwicklung eines Flächenpools erhöhen letztlich den Einfluss auf Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich städtebaulicher Qualitätssicherung, Standortprofilierung und Förderung von Zielgruppen. Zur Unterstützung der Projektentwicklung (z. B. Ankauf zur Flächenaktivierung, Neuordnung im spezifischen Einzelfall) ist die aktive Liegenschaftspolitik daher von hoher Bedeutung.

Die Entwicklung spezifischer Raumangebote zur Förderung innovativer, technik-affiner Kleinunternehmen, z. B. aus dem Bereich IT (Technologie-Campus oder Technologie-Zentrum) sowie sonstiger Unternehmensgründungen/Start-Ups in der Form branchenbezogener oder branchenübergreifender Gründerzentren, sollte ein weiterer Schwerpunkt sein. Dies könnte durch den Aufbau von (weiteren) Kreativzentren flankiert werden. Der Auf- und Ausbau eines professionellen Gewerbegebiets- und Flächenentwicklungsmanagements stellt darüber hinaus ein wichtiges Begleitinstrument der Wirtschaftsfächensicherung und Standortentwicklung dar.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat WFB, OB/82

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Ergebnisbericht

Anlage 2: Liste

Anlage 3: Planübersicht

