

Stuttgart, 13.05.2022

## Die Entbehrlichkeitsprüfung in der Landeshauptstadt Stuttgart - Erfahrungsbericht und Bewertung

### Mitteilungsvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Sozial- und Gesundheitsausschuss Jugendhilfeausschuss	Kenntnisnahme	öffentlich	31.05.2022
	Kenntnisnahme	öffentlich	27.06.2022
	Kenntnisnahme	öffentlich	11.07.2022

### Bericht

Flächen, die im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche (GBD-Fläche) festgesetzt sind, sind für die Stadt sehr wichtig, um damit der großen Nachfrage nach Gemeinbedarfsnutzungen nachkommen zu können. Da die Eigentümer häufig bestrebt sind, bei nur noch anteilig bestehenden Bedarfen eine Planrechtsänderung mit höherwertiger Ausnutzung (z. B. MU, WA) zu erwirken oder es für die Eigentümerschaft der Gemeinbedarfsgrundstücke zuweilen lukrativer ist, sie im Falle nicht mehr bestehenden Bedarfes auf dem freien Immobilienmarkt zu verkaufen, gilt es, hier vorsorgend zu handeln.

2014 hat der Gemeinderat die systematische Prüfung der Entbehrlichkeit bei der beabsichtigten Aufgabe und Umwidmung von GBD-Flächen, die in einem Bebauungsplan festgesetzt sind, beschlossen. Die städtische Prüfung hat zum Ziel, nur dann eine Entbehrlichkeit der festgesetzten GBD-Fläche zu erklären, wenn kein Bedarf von anderen Gemeinbedarfsnutzungen für die jeweilige GBD-Fläche besteht.

GBD-Flächen sind Grundstücke, die der Allgemeinheit dienen und durch eine dauerhafte Zweckbindung privatwirtschaftlichem Gewinnstreben entzogen sind. Sie haben u. a. den Zweck, den sozialen, kulturellen, schulischen, gesundheitlichen sowie konfessionellen Bedarf der Bevölkerung zu decken.

Bis November 2021 wurden 33 Flächen hinsichtlich ihrer Entbehrlichkeit systematisch geprüft. Nach sieben Jahren soll nun überprüft werden, ob mit dem Instrument der Entbehrlichkeitsprüfung die gesetzten Ziele von 2014 erreicht werden können und ob es ggf. noch Handlungsbedarf gibt. Impulsgeber für den Erfahrungsbericht und die Bewertung war die ämterübergreifende Arbeitsgruppe sozialverträgliche Planung (AGSP).

Die Bewertung umfasst eine differenzierte Analyse, der auf Entbehrlichkeit geprüften Grundstücke nach unterschiedlichen Kriterien. Außerdem wird die Praxis der Entbehrlichkeitsprüfung aus Sicht der prüfenden Ämter beurteilt. Hierzu fand eine Befragung der Fachämter statt. Die ausführliche Bewertung der Entbehrlichkeitsprüfung wird in Anlage 1 dargestellt. In Anlage 2 befindet sich eine Liste, in der detailliert der Stand der Umsetzung gezeigt wird.

### **Die wesentlichen Erkenntnisse aus der Bewertung**

Alle beteiligten Ämter haben betont, dass die Entbehrlichkeitsprüfung für die Stadtverwaltung ein wesentlicher Baustein zur Sicherung von GBD-Flächen ist. Auf sie sollte im Falle einer Nutzungsänderungsabsicht einer GBD-Fläche niemals verzichtet werden. Dies zeigt sich auch in den Ergebnissen: von den 33 geprüften Grundstücken wurde nur ein einziges entlassen, 24 wurden nicht entlassen und sieben teilentlassen, bei einem ist die Entbehrlichkeitsprüfung noch nicht abgeschlossen. Eine Teilentlassung aus der ehemaligen Nutzung kommt dann vor, wenn der Flächenbedarf an neuer sozialer Infrastruktur nicht das gesamte aufzugebende Grundstück umfasst.

Die meisten Bedarfe melden das Sozialamt und das Jugendamt - sei es für Kinderbetreuungseinrichtungen, Pflegeheime, betreute Wohnangebote oder Wohnformen für besondere Bedarfsgruppen. Auch im Schulbereich besteht teilweise ein erheblicher Bedarf an Entwicklungs- und Erweiterungsflächen. Da regelmäßig auf den zu prüfenden Grundstücken nicht alle gemeldeten Bedarfe berücksichtigt werden können, muss hier eine sorgsame Abwägung stattfinden. Eine Priorisierung der gemeldeten Bedarfe findet in der Arbeitsgruppe sozialverträgliche Planung (AGSP) statt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Hälfte der geprüften Grundstücke entsprechend der von den sozialen Ämtern genannten Bedarfe bebaut wird. Dies ist eine sehr hohe Quote und zeigt deutlich, dass sich der Aufwand lohnt, die Weiterverwendung der Grundstücke für anderweitige Gemeinbedarfe nach Aufgabe der bisherigen Nutzung zu prüfen. Viele wichtigen Bedarfe, wie die Versorgung mit Pflegeheimen oder Kinderbetreuungseinrichtungen, können so - auch auf nichtstädtischen Grundstücken - realisiert werden.

Auch bei den Grundstücken, deren Entwicklung aus unterschiedlichen Gründen noch andauert, ist damit zu rechnen, dass ein großer Anteil der gemeldeten Bedarfe berücksichtigt werden wird.

Lediglich ein Grundstück wurde entlassen. Es handelte sich hierbei um ein Bunkerbauwerk, das für eine anderweitige GBD-Nutzung nur mit sehr hohen Kosten umnutzbar gewesen wäre.

Die Entbehrlichkeitsprüfung ist ein absolut notwendiges Instrumentarium, um dem gesetzlichen Auftrag, den die Kommune zur nachhaltigen Daseinsvorsorge hat, nachzukommen. Dieses wichtige Instrumentarium sollte politisch gestärkt werden, auch um Grundstücksspekulationen vorzubeugen. Städtische Grundstücke mit festgesetztem Gemeinbedarf sollten - wie vor 2010 vereinzelt geschehen - nicht verkauft und planungsrechtlich nicht aufgegeben werden.

Durch die in Stuttgart vorherrschende starke Bodennachfrage ergeben sich intensive Nutzungskonkurrenzen, in denen weniger renditestarke Nutzungen leicht ins Hintertreffen geraten. Auch in Zukunft müssen neue GBD-Flächen festgesetzt und nachhaltig geschützt werden, um eine Bleibe- und Ansiedlungsperspektive für soziale Infrastruktur zu schaffen.

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referate JB, SI, SOS

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

Keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Erfahrungsbericht und Bewertung

Anlage 2: Liste der Einzelflächen nach Stand der Umsetzung

<Anlagen>