

Protokoll:	Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	317
		TOP:	12
	Verhandlung	Drucksache:	489/2023
		GZ:	SWU
Sitzungstermin:	11.07.2023		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Pätzold		
Berichterstattung:	Herr Dr. Oediger (ASW), weiterer Berichterstatter (ASW)		
Protokollführung:	Frau Klemm / as		
Betreff:	Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) Lagebericht 2021		

Beratungsunterlage ist die Mitteilungsvorlage des Referats Städtebau, Wohnen und Umwelt vom 30.06.2023, GRDRs 489/2023. Sie ist dem Originalprotokoll sowie dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigelegt.

Die zu diesem Tagesordnungspunkt gezeigte Präsentation ist dem Protokoll als Datei- anhang hinterlegt. Aus Datenschutzgründen wird sie nicht im Internet veröffentlicht. Dem Originalprotokoll ist sie in Papierform beigelegt.

Diese Niederschrift enthält Anonymisierungen nach der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

Der weitere Berichterstatter des Amts für Stadtplanung und Wohnen (ASW) berichtet im Sinne seiner Präsentation. Ergänzende Anmerkungen sind nachfolgend in zusammen- gefasster Form mit Verweis auf die jeweilige Foliennummer wiedergegeben.

Zum Stichtag 30.06.2021 seien im NBS insgesamt 599 Flächen mit einem Flächenum- fang von 740 ha enthalten gewesen, und zwar inklusive der Daten der Potenzialanalyse Wohnen (PAW-Flächen, 179 ha, Folie 5). Auch durch die Fortschreibung ohne Berück- sichtigung der Potenzialanalyse ergebe sich insgesamt ein etwas geringerer Zuwachs. Die hinzugekommenen Potenziale speisten sich überwiegend aus Sonderbauflächen (Universität), Grün- (z. B. Schafhaus) und Gewerbeflächen. Der weit überwiegende An- teil umfasse jedoch die Wohn- und Mischbauflächen.

Bei den Verfügbarkeiten (Folie 7) weist der Vortragende darauf hin, dass anstelle der falschen Grafik zu Abbildung 12 die korrekte Grafik nachgereicht werde. Gleichwohl sei die Grundaussage richtig, im sofort verfügbaren Bereich nähmen die Baupotenziale ab, was sich insbesondere beim Wohnbau drastisch darstelle. Die Mischbauflächen hingegen zeigten ein etwas besseres Bild. Als Fazit stellt der Berichterstatter die Notwendigkeit heraus, die Bauflächenpotenziale aktiv anzugehen und Nachverdichtungsmöglichkeiten aufzuzeigen, was er mit Beispielprojekten unterstreicht (Folie 8). Die Projekte Urban Sandwich I und II sollten mit dem auf Folie 9 unter Ziffer 3 aufgeführten Urban Sandwich III um Gemeinbedarfsflächen ergänzt werden. Letztere stellt er des Weiteren insofern heraus, als sie künftig im NBS noch stärker abgebildet werden sollen. Dazu seien im kommenden Doppelhaushalt (DHH) entsprechende Mittel angemeldet worden. Stuttgart verfüge, so der Vortragende abschließend, über ein erhebliches Bauflächenpotenzial - allerdings vor allen Dingen im langfristigen Bereich. Oberste Priorität habe die Aktivierung von Bauflächen, insbesondere hinsichtlich der stillen Potenziale. Immer wieder weise man auf die unterschiedliche Bedeutung der Potenziale hin. Wichtig sei, diejenigen mit großer städtischer Bedeutung zu identifizieren, eine aktive Bodenpolitik (Flächenerwerb) zu betreiben und die Flächenentwicklung zu managen.

Der Vorsitzende bedankt sich für den Bericht und weist auf das positive Beispiel der Firma Aldi (Deckerstraße, Bad Cannstatt) für eine Mehrfachnutzung und Stapelung von Flächen hin.

Das greift StRin Schiener (90/GRÜNE) auf - es sei bemerkenswert, dass identifiziertes Potenzial unterschätzt werde, zitiert sie aus der GRDRs 489/2023. Mit den Gewerbetreibenden sei man über die Stapelung von Nutzungen ins Gespräch gegangen. Neu für sie sei hingegen das große Potenzial der Uni-Standorte. Die Stadträtin bedankt sich für den Bericht und konstatiert, die wirtschaftliche und gesellschaftliche Lage sei allgemein bekannt. So habe man im vergangenen Jahr nicht einmal 1.000 Wohnungen fertiggestellt, gleichzeitig sei weitaus mehr Wohnraum genehmigt worden. Die Stadträtin kommt danach auf die Zeitstufenliste Wohnen zu sprechen und wünscht sich eine Anpassung der Potenzialanalyse Wohnen. Dabei bezieht sie sich auf die ihrer Ansicht nach versehentlich aufgenommenen landwirtschaftlichen Flächen auf den Fildern. Herr Dr. Oediger stellt klar, in das NBS würden alle Flächen integriert, die entweder im Flächennutzungsplan (FNP) enthalten oder mit einem klaren Votum des Gemeinderates als Potenziale beschlossen worden seien.

Des Weiteren möchte StRin Schiener bezüglich der Gemeinbedarfsflächen ein Augenmerk auf die Kirchen richten, die in einem großen Wandel begriffen und Eigentümer zahlreicher Grundstücke seien. Sie rege an, von städtischer Seite Erwerbsinteresse anzumelden, gerade bei Flächen innerhalb der Bezirke und Quartiere mit Blick auf Pflege- und Kita-Plätze. StR Schrade (FW) entgegnet, die katholische Kirche wolle sehr wohl selbst entwickeln, sehe sich aber gehemmt. Als Beispiel nennt er das Gebiet Botnang/Im Laihle. Des Weiteren führt er ein seit längerer Zeit anvisiertes Projekt einer Baugenossenschaft auf Bestandsgrundstücken in Weilimdorf an, dessen Realisierung nach Verlautbarung aufgrund von "Zeitmangel beim Stadtplanungsamt" nicht möglich sei. Wenn die Verwaltung ihrer hoheitlichen Aufgabe, Baurecht zu schaffen, nicht gerecht werden könne, werde die Hebung von Flächenpotenzialen verhindert, so der Stadtrat. Darauf müsse der Fokus liegen.

Für die Hinweise zu Kirchen und anderen Trägern bedankt sich Herr Dr. Oediger. Neben regelmäßigen Gesprächen mit selbigen verfüge man über gute Instrumente zur Erfüllung der Interessen der Kirchen nach Immobilienentwicklung und denen der Stadt nach Gemeinbedarfsnutzung.

StR Dr. Vetter (CDU) bekundet seinen Dank, auch den Initiatoren des Antrags, eine Potenzialanalyse Wohnen zu erstellen, die den vorliegenden, marginalen Zuwachs erst sichtbar gemacht habe. Entscheidend seien die dringend benötigten Potenziale der Wohnbaustufe 0, wo es keinen Zuwachs gebe, wendet er sich an StRin Schiener. Der Stadtrat begrüßt die Einbeziehung der Friedhofserweiterungsflächen beim Thema Schafhaus, zu welchem er in dem Zusammenhang nach dem Sachstand fragt, insbesondere mit Blick auf Gemeinbedarfsflächen. Auch bei dem Potenzial mit den geringsten Einbußen, den Gewerbeflächen, interessiere ihn die Entwicklung. Eine entsprechende, eingehende Diskussion könne nach Veröffentlichung der Zeitstufenliste Gewerbe im Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik (STA) erfolgen, kündigt Herr Dr. Oediger an. Die Verzögerung des Lageberichts, geht er auf eine kritische Anmerkung von StR Dr. Vetter zu veralteten Zahlen ein, sei der nötigen Prioritätensetzung in der Abteilung geschuldet - wegen eines Krankheitsfalls sei man längerfristig unterbesetzt.

Wolle man Innenverdichtung, fährt StR Dr. Vetter fort, müsse man zudem die BPläne genauer auf ihre Aktualität hin betrachten. Herr Dr. Oediger stellt dem die klaren Schwerpunkte entgegen, so z. B. Vorhaben für die IBA'27 oder solche mit vielen Wohneinheiten. Das vom Bundesgesetzgeber geschaffene Instrument der Bebauungsplanung sei zum einen für größere Entwicklungen gedacht, zum anderen trotz zahlreicher Novellierungen noch immer extrem aufwendig.

StR Dr. Vetter schlägt des Weiteren vor, Investoren künftig und in Fortsetzung des bereits begonnenen Paradigmenwechsels nicht als Bittsteller, sondern als Kunden zu betrachten. Wolle man Potenziale heben, brauche man die Mitarbeit der Eigentümerinnen und Eigentümer und müsse diese entsprechend einbeziehen. Baurechtlich größere Dimensionen und Visionen müssten in der Stadt selbstbewusst angegangen werden. Beispielhaft und auf das Urban Sandwich III eingehend führt der Stadtrat ein Gespräch in seiner Fraktion mit den Betreibern des Autohofs Wangen an, deren vorgestelltes Projekt als "viel zu groß" bezeichnet worden sei, obwohl auch bspw. ein Schulhof habe integriert werden sollen. StR Rockenbauch (Die Fraktion LINKE SÖS PIRATEN Tierchutzpartei) kritisiert, dass solche Gespräche nicht im Rat bzw. in Gremien geführt und Programme aus ökologischer und sozialer Sicht diskutiert würden. StR Serwani (FDP) merkt an, die Firma Autohof Wangen sei auf alle Fraktionen zugegangen. Herr Dr. Oediger meint, die Gespräche mit dem Autohof zu deren Vorüberlegungen seien bisher in sehr guter Atmosphäre geführt worden. Er sei bezüglich des Gelingens optimistisch; gleichwohl werde für die sorgfältige Abwägung des Standortes zwischen Gewerbegebiet, Ortskern und Wilhelmsschule Wangen vor allem Zeit benötigt. Dafür bitte er um Verständnis. Grundsätzlich stelle sich die Frage der Haltung der Stadt zu bestimmten Räumen und Herausforderungen. Gleichzeitig wolle man die Analysen und Konzepte umsetzen. Das gelte auch für Urban Sandwich. Man sei froh, mit diesem Ansatz einen Prozess unterstützen zu können.

StR Conzelmann (SPD) spricht seinen Dank aus und betont, eine noch aktivere Rolle der Stadt im Sinne der Aussagen des NBS-Lageberichts zu verfolgen sowie komplexe Entwicklungsflächen zu erwerben sei wichtig. Die Handlungsempfehlungen, wendet sich Herr Dr. Oediger an den Stadtrat, nehme man sehr ernst und habe die Haltung des Rats, bei entscheidenden Flächen in den Grunderwerb zu gehen, vernommen. Sowohl StR Conzelmann als auch StR Serwani können sich in weiten Teilen den Aussagen ihres Vorredners anschließen.

In den allgemeinen Dank stimmt StR Rockenbauch ein. Nachhaltigkeit bedeute nicht ein unendliches Nachwachsen von Boden. Vielmehr sei er ein besonders schutzwürdiges Gut im ökologischen und sozialen Sinne. Der Stadtrat weist auf das Ziel des Null-Flächenverbrauchs ("Netto-Null") für Baden-Württemberg hin, sodass ein perspektivischer Flächenausgleich bzw. die Innenentwicklung unumgänglich seien. Er finde die im Bericht vorgeschlagenen Maßnahmen richtig, vor allem die strategisch wichtige Aufnahme von Gemeinbedarfsflächen im Hinblick auf die sozialräumliche Orientierung vor Ort. Ebenso wichtig sehe er die aktive Bodenvorratspolitik, Gespräche mit Investoren, Land, Bund und Kirchen und den Einstieg der Stadt in den Kauf von Flächen im Sinne der Bodenvorratspolitik. Bei der Gelegenheit erwähnt der Stadtrat die EnBW als möglichen Partner für die Hebung vorhandener Potenziale, so z. B. am Stöckach. Dabei müsse bezahlbarer Wohnraum zur Lösung des sozialen Problems im Vordergrund stehen. Die Fortschreibung des Urban Sandwich halte seine Fraktion für gut. Auf Eigentümer zuzugehen, sei strategisch ebenso richtig wie eine schnellere Realisierung von BPlänen. Langfristig müsse man sich gleichwohl von der Bittstellerrolle distanzieren.

Beeindruckt von den dargestellten Zahlen zeigt sich StR Dr. Mayer (AfD). Der Begriff "Flächenverbrauch" sei seiner Meinung nach nicht richtig, denn die Fläche werde ja lediglich einem anderen Zweck gewidmet. Es müsse für eine klare Arbeitsteilung zwischen staatlichen Organen und Privatwirtschaft gesorgt werden. Die Stadt habe die Rahmenbedingungen für Weiterentwicklung - allerdings mit viel Bewegungsfreiheit - für potenzielle Investoren und Bauherren vorzugeben.

Herr Dr. Oediger bedankt sich für die zahlreichen Anmerkungen. Abschließend hebt er hervor, man spreche nicht nur von Potenzialen, sondern auch von der angemessenen, verträglichen und notwendigen städtebaulichen Dichte, sodass man das NBS künftig auch dreidimensional angehe, um noch genauere Angaben machen zu können. Zugleich diene die strategische Stadtentwicklungsperspektive zur Bestimmung des langfristigen Umgangs mit dem Angebotsdefizit und der Definition der Ziele.

Der Vorsitzende kündigt die Freigabe der GRDRs 78/2023 (Zeitstufenliste Wohnen) nach Mitzeichnung an und geht damit auf eine entsprechende Frage von StRin Schiener ein. Herr Dr. Oediger ergänzt, der Bitte von StR Dr. Vetter nach einer PDF-Version der Vorlage in Farbe werde man einschließlich der korrigierten Grafiken nachkommen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt BM Pätzold fest:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat von der GRDrs 489/2023 Kenntnis genommen.

Zur Beurkundung

Klemm / as

Verteiler:

- I. Referat SWU
zur Weiterbehandlung
Amt für Stadtplanung und Wohnen (5)
Baurechtsamt (2)

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. OB/82
 3. Referat T
Hochbauamt (2)
Tiefbauamt (2)
 4. BVinnen Mitte, Nord, Ost
BV Süd, West
*BezÄ Ca, Bo, De, Feu, Hed, Mö, Mühl, Mün,
Ob, P-B, Si, Sta, Un, Vai, Wa, Weil, Zu*
 4. Stadtkämmerei (2)
 5. Amt für Revision
 6. L/OB-K
 7. Hauptaktei

- III.
 1. *Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN*
 2. *CDU-Fraktion*
 3. *SPD-Fraktion*
 4. *Fraktionsgemeinschaft Die FrAKTION
LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei*
 5. *Fraktionsgemeinschaft PULS*
 6. *FDP-Fraktion*
 7. *Fraktion FW*
 8. *AfD-Fraktion*
 9. *StRin Yüksel (Einzelstadträtin)*

kursiv = kein Papierversand