# Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart



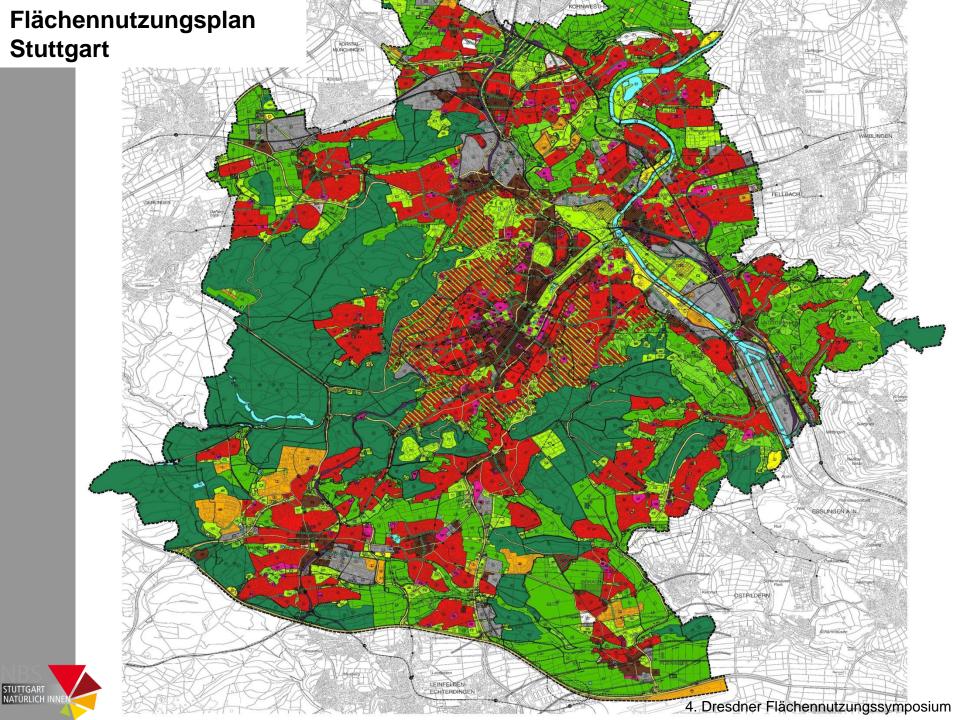
Flächenmanagement in der Landeshauptstadt Stuttgart

Freitag, 16. Juni 2012 4. Dresdner Flächensymposium

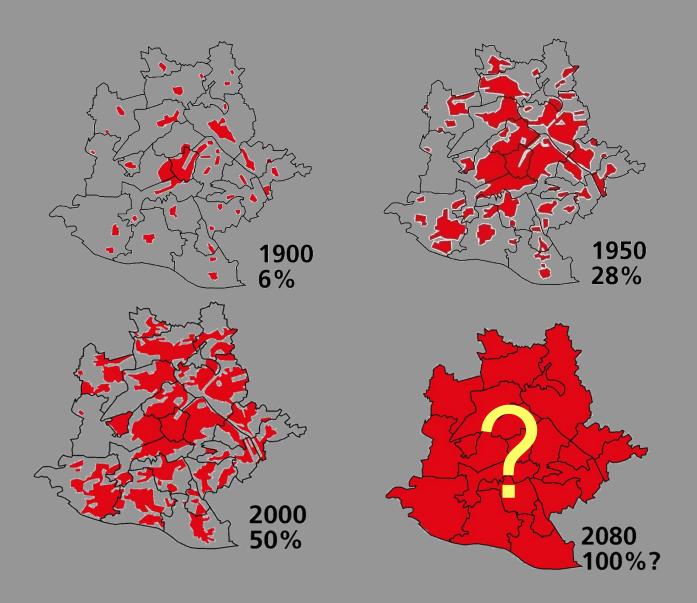
Matthias Schmid, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung







# Siedlungsentwicklung





# NBS als Teil der städtischen Innenentwicklungsstrategie

## Die Entstehung von NBS

Wirksamkeit FNP Stuttgart (2001) "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" Wo und welche Flächen gibt es im Bestand



NBS als Forschungsprojekt im Landesprogramm BWPLUS (2001-2003)



NBS-Informationsplattform, NBS-AG strategisches Handeln (seit 2003)



NBS als Daueraufgabe etabliert



Projektschlussbericht 2003



NBS-Lagebericht 2005



NBS-Lagebericht 2008

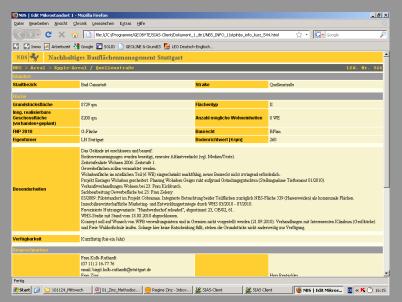






# Basiswerkzeug NBS – Überblick für alle

INTERN – PASSWORTGESCHÜTZT (dezentral ca 70 Bearbeiter)



Verwaltungsinterne Informationsplattform: ca. 348 Standorte, 528 ha (Juli. 2010) dezentrale Pflege

ÖFFENTLICH – WEB PRÄSENTATION



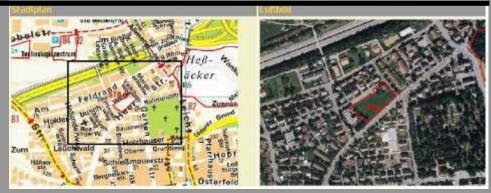
www.stuttgart.de/bauflaechen
ausgewählte Flächen

# Flächentypen

#### Typ I: traditionelle Baulücke

im Innenbereich, baulich ungenutzt

Beispiel: Heerstrasse



#### Typ II: Brachflächen

nicht mehr genutzte, brachliegende

Grundstücke.

Beispiel: ehem. Zuckerfabrik



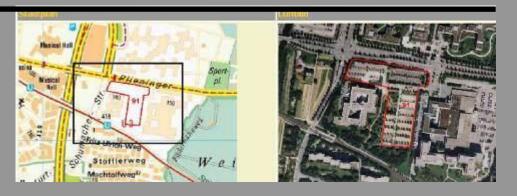
Typ III: untergenutzte Grundstücke.

Beispiel: Stadtreinigungsamt



# Übersicht / Flächentypen NBS

Typ IV: ungenutzte
Betriebsreserveflächen



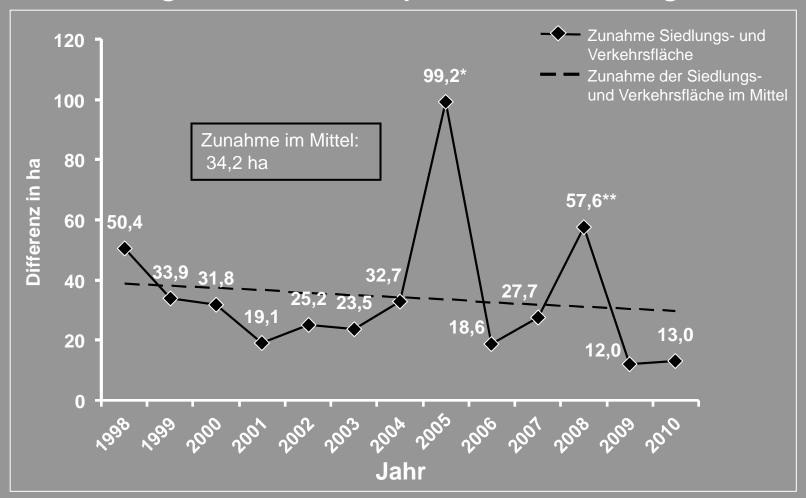
Typ V: Umnutzungs-, Konversionsflächen Beispiel: Güterbahnhof Feuerbach, S 21



Typ VI: Neubauflächen FNP 2010 Beispiel: Hohlgrabenäcker



# Entwicklung der Flächeninanspruchnahme in Stuttgart



- \* u. a. Zunahme durch Straßenbau auf Stuttgarter Gemarkung im Zusammenhang mit der Landesmesse
- \*\* Flächenumwidmungen aus statistischen Gründen im Bereich Flugplatz Mühlhausen (ca. 40 ha)
- → Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) insgesamt im Zeitraum 1998 bis 2010: **440 ha**



# STUTGART

## Nachhaltiges Bauflächenmanagement



## Lagebericht 2011

Landeshauptstadt Stuttgart Arbeitsgruppe NBS / September 2011

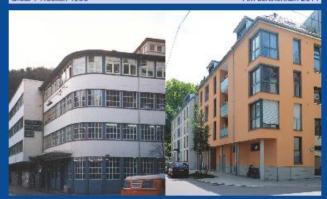


Am Lerchenrain 2011

Gross + Froelich 1996

Gross + Froelich 1996

Am Lerchenraln 2011





Im Vergleich zu Vorgängerberichten ausführlicher in Analyse, Monitoring Und Empfehlung



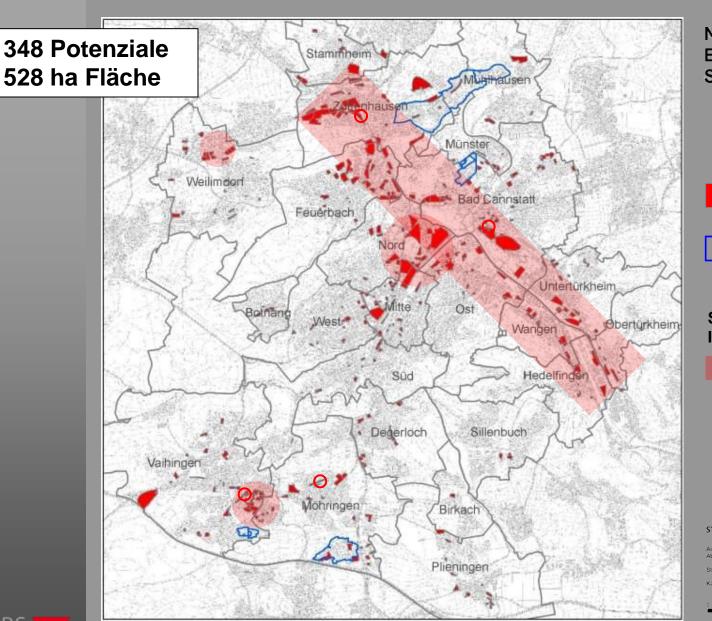
## Bauflächenpotenziale im Jahresvergleich



- 2011: 348 Bauflächen mit 528 ha Bauflächenpotenzial
- Gesamtpotenzialfläche seit 2005 konstant → Nachwachsende Potenziale
- ca. 70 <u>"nachgewachsene"</u> Baupotenziale mit ca. 100 ha Gesamtfläche seit 2008\*
- ca. 60 Potenzialflächen mit 63 ha sind im Bau
- ca. 60 Potenzialflächen mit Steckbriefen im Internet

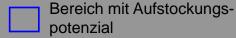


# Räumliche Schwerpunkte der Innenentwicklung



Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS)





#### Schwerpunkte der Innenentwicklung

- Neckartal City Prag -Feuerbach - Zuffenhausen
  - o im Umfeld von S- und U-Bahnhöfen





#### **Empfehlungen aus Abschlussbericht NBS April 2003**

Bausteine
für ein nachhaltiges Bauflächenmanagement

# Operative Basis

NBS-Informationsplattform regelmäßig aktualisieren und weiter ausbauen.

- Jährlichen Lagebericht erarbeiten
- Referatsübergreifende Koordination des Flächen- und Projektmanagements in der "Arbeitsgruppe NBS" weiterführen

# Räumliche Schwerpunkte

- Aktivitäten der Stadt auf Schwerpunkte der Innenentwicklung konzentrieren. Dies sind:
  - Stadtraum Neckartal/ über City Prag nach Feuerbach nach Zuffenhausen (alte Industrieachse)
  - Gebiet Stuttgart 21
  - Gewerbegebiete Vaihingen / Möhringen und Weilimdorf
  - die Einzugsbereiche von S- und U-Bahnhöfen

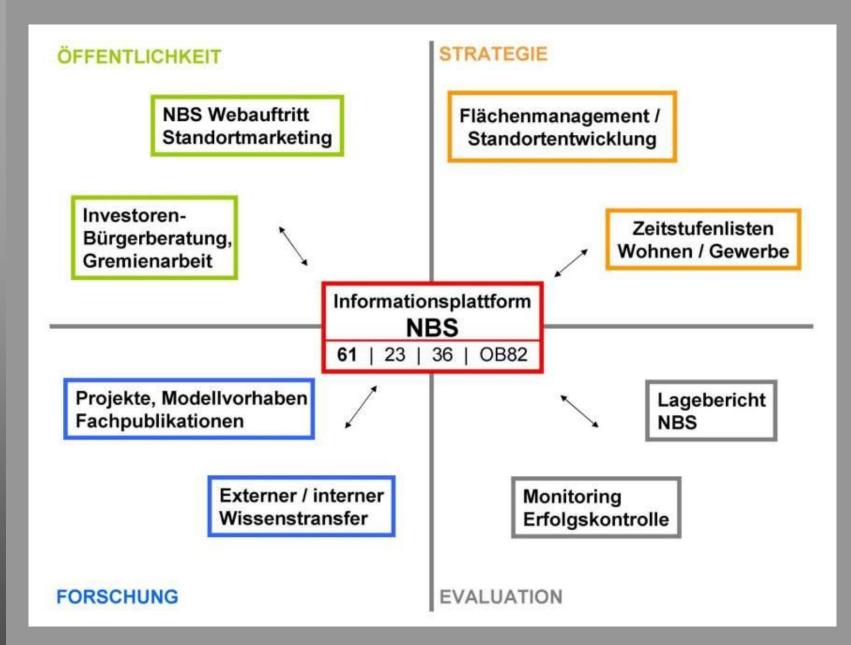
Besondere Aufmerksamkeit soll dabei dem Neckarraum gewidmet werden.

- Geeignete informelle Planungsverfahren (Vorstudien, Testplanungen, Zukunftsoffensiven etc.) als Mittel zur besseren Lageerkundung einsetzen.
- Geeignete Verfahren für die Projektentwicklung (z.B. Einsetzung eines internen Projektbeauftragten oder eines externen Entwicklungsträgers) festlegen.

# Zusätzliche Ressourcen

- Revolvierenden Grundstücksfonds für die Innenentwicklung einrichten
- Städtischen Altlastenfonds finanziell besser ausstatten.
- Marketing, Beratung und Information intensivieren.
- Beispielhafte Einzelprojekte mit besonderem Nachdruck f\u00f6rdern, z.B. Areal des ehemaligen Wasserwerks, Postareal Nordbahnhofstra\u00dfe, Modelprojekt Gewerbehof Weilimdorf, Bahnhof M\u00f6hringen.

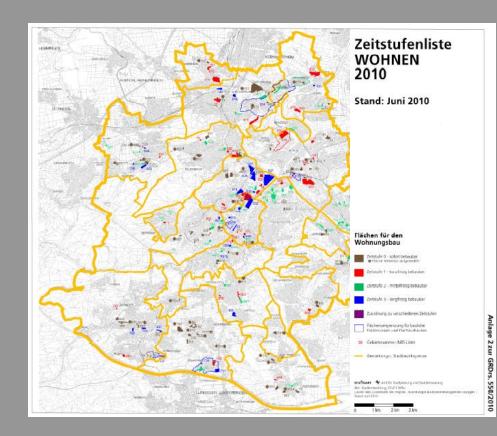






#### Zeitstufenliste Wohnen

Ziel der Zeitstufenliste Wohnen ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum durch die Darstellung nutzbarer Flächenpotenziale



- Darstellung von Wohnbaupotenzialen (NBS-Flächen)
- zeitliche Abfolge der Flächenrealisierung (Zeitstufen)
- die Zuordnung der NBS-Flächen nach Eignung

→ Zahl der Gebiete: 195

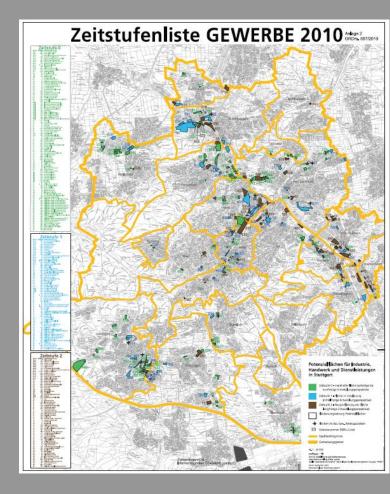
Verfügbare Bauflächen: 273 ha

Wohnbaukapazität: 23.300 WE



#### Zeitstufenliste Gewerbe

Ziel der Zeitstufenliste Gewerbe ist die Stärkung Stuttgarts als Wirtschaftsstandort durch die Darstellung nutzbarer Flächenpotenziale

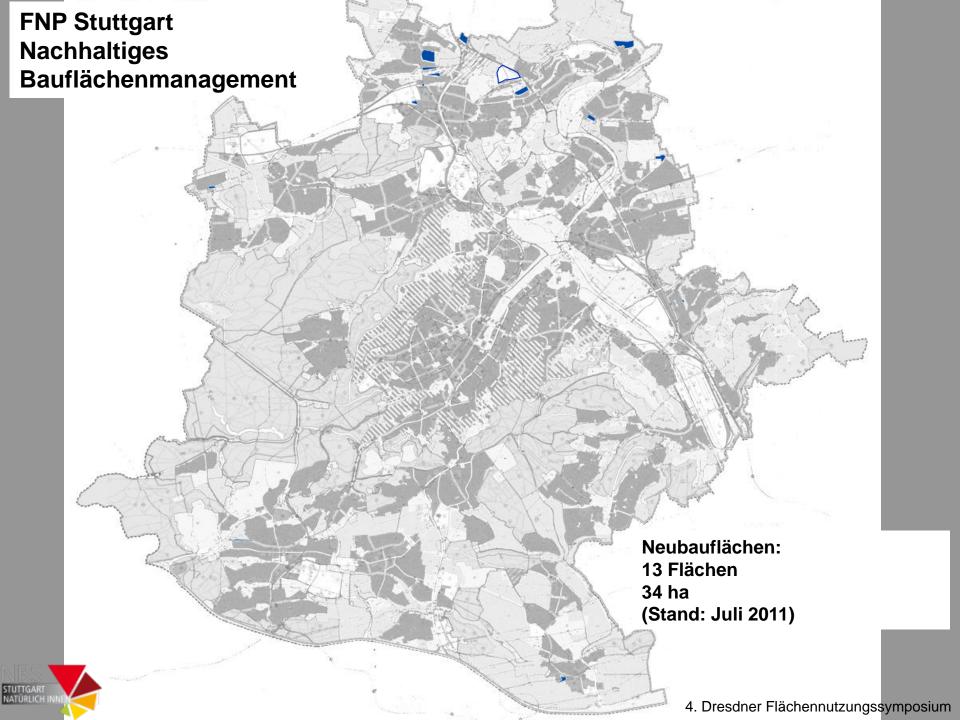


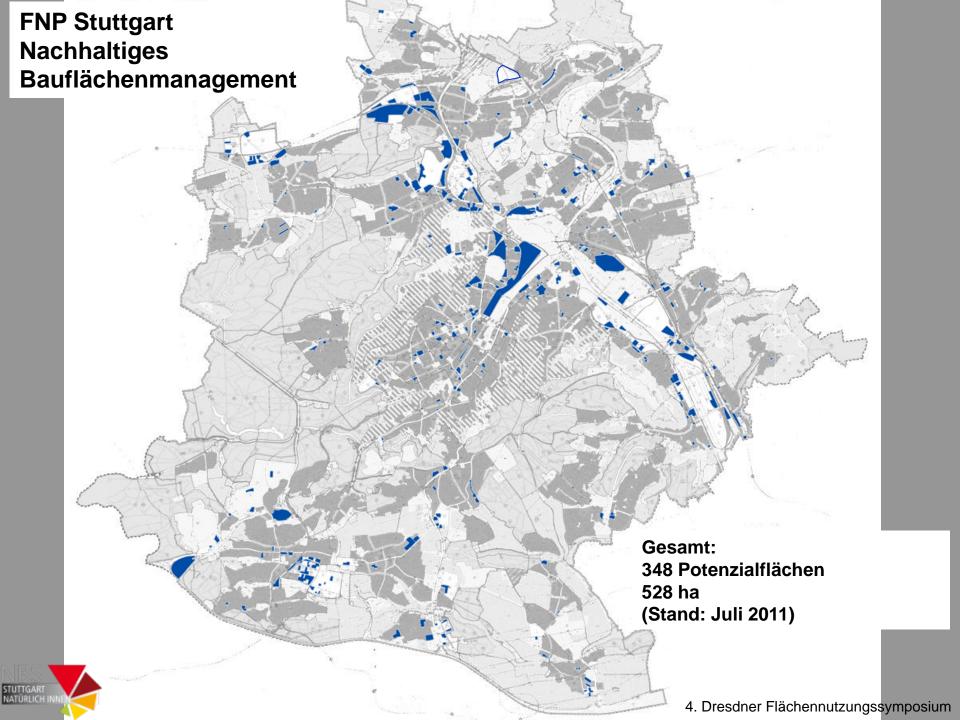
- Darstellung von Gewerbebaupotenzialen (NBS-Flächen)
- zeitliche Abfolge der Flächenrealisierung (Zeitstufen)
- die Zuordnung der NBS-Flächen nach Eignung

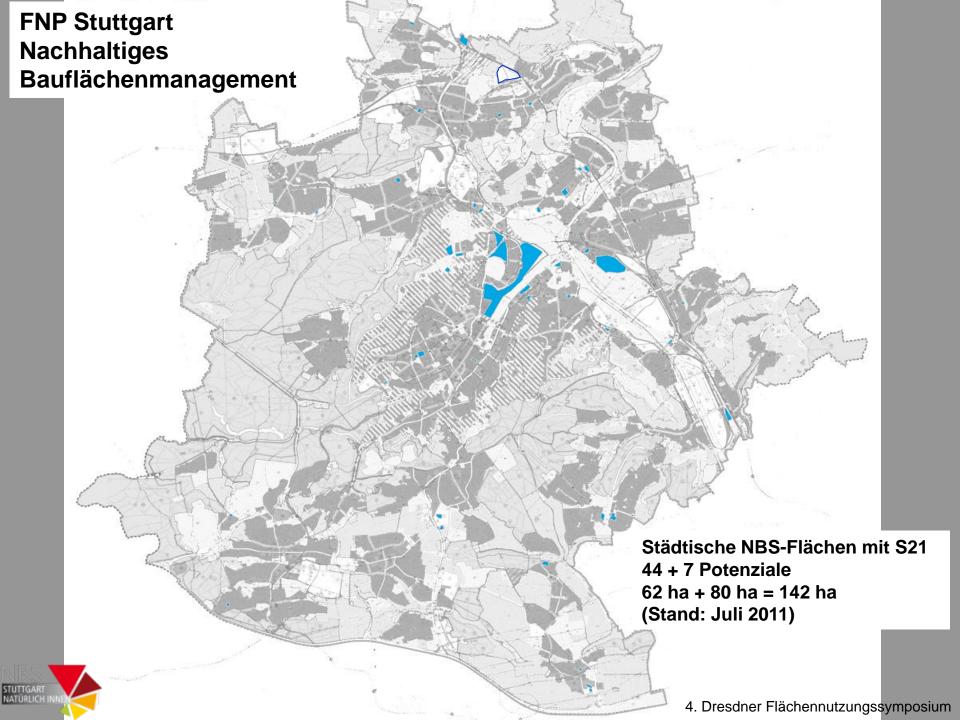
→ Zahl der Gebiete: 242

Baufläche: 326 ha

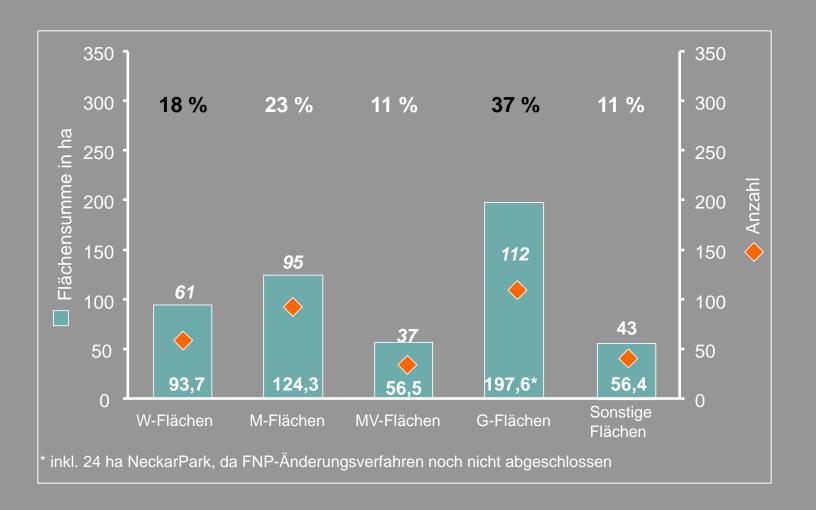








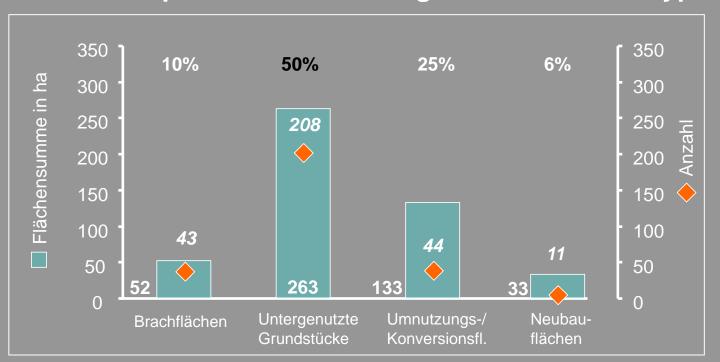
# Bauflächenpotenziale nach FNP-Darstellung







## Bauflächenpotenziale nach ausgewählten Flächentypen



Mit 50 % (263 ha) größter Anteil untergenutzte Flächen Mit 25 % (133 ha) Umnutzungs- und Konversionsflächen

untergenutzte Fläche: Flächen, für die eine deutlich höhere bauliche Ausnutzung und/oder höherwertige Nutzung städtebaulich und planungsrechtlich verträglich ist Umnutzungs- und Konversionsflächen: 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

Brachflächen: derzeit ungenutzte brachliegende Flächen, vormals bebaut



# Wesentliche Bausteine der Innenentwicklung ...

### ... und deren Qualitätssicherung

- Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS)
  - Interne Informationsplattform
  - Referatsübergreifende Zusammenarbeit (AG NBS)
  - Öffentlichkeitsarbeit
  - Weiterentwicklung der NBS-Informationsplattform
- Zeitstufenlisten Wohnen und Gewerbe
- Baulückenkataster
- aktive städtische Liegenschaftspolitik
- Städtischer Altlastenfonds
- Stadterneuerung
- Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)













# Auf dem Weg zur Flächenkreislaufwirtschaft

Flächenpotenziale mit Entwicklungshemmnissen durch Förderprogramme unterstützt:

#### REFINA:

EnBW Areal Hackstraße in S-Ost, Stephan-Areal in S-Bad Cannstatt, **Schoch-Areal** in S-Feuerbach

#### COBRAMAN:

**Schoch-Areal** in S-Feuerbach, **Areal Quellenstraße** (ehem. Epple) in S-Bad Cannstatt, Kriegsberg/Ossietzkystraße in S-Mitte, Hauswirtschaftliche Schule in S-Ost

## Erfahrungen aus Projektarbeit

- aktives Flächenentwicklungsmanagement erforderlich →
   Flächenkreislaufwirtschaft
- über Referenzprojekte und Pilotstandorte erster Schritt zu einem Flächenentwicklungsmanagement (FEM) vollzogen
- Entwicklung städtischer Flächen: FEM in der Liegenschaftsverwaltung
- Entwicklung privater Flächen: FEM im Bereich Stadtplanung bzw. im Einzelfall der Wirtschaftsförderung



→ Erfahrung aus Projektarbeit in Verwaltungsalltag integrieren und verstetigen

