

Das Nachhaltige Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS): Organisierte Innenentwicklung in Stuttgart

Rebmann, Nora; Philipp, Walter

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Rebmann, N., & Philipp, W. (2018). Das Nachhaltige Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS): Organisierte Innenentwicklung in Stuttgart. *Stadtforschung und Statistik : Zeitschrift des Verbandes Deutscher Städtestatistiker*, 31(2), 40-45. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-60143-5>

Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY-NC-ND Lizenz (Namensnennung-Nicht-kommerziell-Keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier:

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.de>

Terms of use:

This document is made available under a CC BY-NC-ND Licence (Attribution-Non Commercial-NoDerivatives). For more information see:

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0>

Nora Rebmann, Philipp Walter

Das Nachhaltige Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) – Organisierte Innenentwicklung in Stuttgart

Die Landeshauptstadt Stuttgart hat sich vor 20 Jahren der Innenentwicklung verpflichtet und diverse Instrumente für die Nachverdichtung und städtebauliche/freiräumliche Qualifizierung der Innenbereiche etabliert. Zentraler Baustein der Innenentwicklungsstrategie ist das Nachhaltige Bauflächenmanagement, das die Identifizierung, Erfassung sowie regelmäßige Fortschreibung der Bauflächenpotenziale zum Inhalt hat und Grundlage für die Abstimmung flächenbezogener Nutzungsziele zwischen den beteiligten Verwaltungsstellen ist. Das seit mehr als 15 Jahren bestehende NBS hat wesentlich zu einer erfolgreichen Innenentwicklungspraxis beigetragen und den Nachweis erbracht, dass die Bedarfe insbesondere für Wohnen und Gewerbe im Wesentlichen durch Bauflächenpotenziale im Bestand gedeckt werden können.

M. Sc. Nora Rebmann

Stadt- und Raumplanung, seit 2017 Sachbearbeiterin in der Abteilung Stadtentwicklung, Sachgebiet Flächennutzungsplanung und Nachhaltiges Bauflächenmanagement im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung der Landeshauptstadt Stuttgart

✉ nora.rebmann@stuttgart.de

Dipl.-Geograph Philipp Walter

M. Eng. Stadtplanung, seit 2017 Stadtplaner in der Abteilung Stadtentwicklung, Sachgebiet Flächennutzungsplanung und Nachhaltiges Bauflächenmanagement im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung der Landeshauptstadt Stuttgart

✉ philipp.walter@stuttgart.de

Schlüsselwörter:

Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart – Innenentwicklung – Flächenaktivierung – Dichte – Bauflächenpotenziale

Innenentwicklung in Stuttgart – Ausgangslage

Die Landeshauptstadt Stuttgart bildet mit rund 610.000 Einwohnern das Oberzentrum der wirtschaftsstarken Region Stuttgart. Damit zählt sie zu den Städten, die auf Grund steigender Bevölkerungs- und Pendlerzahlen einem anhaltenden hohen Siedlungsdruck unterliegt. Die hohe Attraktivität des Wirtschafts-, Wohn-, Kultur- und Wissenschaftsstandorts spiegelt sich in einer starken Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen wieder. Mit dem rasanten Einwohneranstieg in den letzten Jahren entwickelte sich Stuttgart entgegen der Prognosen. Das seinerzeit gültige wohnungspolitische Ziel, die Einwohnerzahl zu halten, ist von der realen Entwicklung überholt worden. Vielmehr gilt es nun, den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum im Kontext des Bevölkerungswachstums zu bewältigen.

Die Landeshauptstadt Stuttgart verfügt wegen ihrer topographischen „Kessellage“ und den daraus resultierenden stadtklimatischen Gegebenheiten nur über eingeschränkte Möglichkeiten der Siedlungserweiterung. Mehr als 40 Prozent der Gemarkungsfläche stehen auf Grund von Natur- bzw. Landschaftsschutz für Siedlungszwecke nicht zur Verfügung. Die Möglichkeiten des Siedlungswachstums in Stuttgart sind nahezu ausgeschöpft. Um dennoch dem bestehenden Siedlungsdruck Rechnung tragen zu können, war vor 20 Jahren ein Umdenken unumgänglich. Dies bedeutete die Abkehr von der Außenentwicklung hin zur Innenentwicklung.

Auf Stuttgart bezogen ergibt sich daraus die Aufgabe, dem Planungsleitbild „kompakt-urban-grün“ zu folgen und dabei einerseits die spezifischen Qualitäten als Stadt im Grünen zu bewahren und andererseits bestehende Stadtquartiere zu qualifizieren und aufzuwerten sowie innerstädtische Bauflächenpotenziale konsequent zu entwickeln. Der Vorrang der Innenentwicklung wurde bereits bei der Fortschreibung des seit 2001 wirksamen Flächennutzungsplans Ende der 1990er-Jahre berücksichtigt. Die Innenentwicklungsstrategie reichte so weit, dass 62 Hektar geplante Bauflächen im Außenbereich aus dem Flächennutzungsplan gestrichen wurden, sodass im gesamten Stadtgebiet nur noch wenige Neubauflächen ausgewiesen sind. Durch diese Vorgaben kann die Stadt Stuttgart nicht mehr in die Fläche wachsen. Die große Attraktivität von Stuttgart bedingt aber gleichzeitig einen stetigen Bevölkerungsanstieg. In der Folge musste die Stadt Stuttgart ihre Bemühungen zur Stärkung der Innenentwicklung ausbauen. Hier greift neben Instrumenten wie dem Stuttgarter Innen-

entwicklungsmodell (SIM), dem Baulückenkataster und dem Bodenschutzkonzept (BOKS) auch das Nachhaltige Bauflächenmanagement.

Das Nachhaltige Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) startete als Projekt im Rahmen des Umweltforschungsprogramms BWPLUS des Landes Baden-Württemberg und wurde von 2001 bis 2003 mit Mitteln des Umweltministeriums Baden-Württemberg gefördert. Nach Abschluss der Projektphase wurde das NBS als Daueraufgabe in den Arbeitsalltag der Verwaltung der Landeshauptstadt Stuttgart implementiert.

Die Aufgabe des Nachhaltigen Bauflächenmanagements Stuttgart (NBS)

Die Kernaufgabe des NBS bezieht sich auf das Identifizieren, Erfassen und Darstellen der Bauflächenpotenziale und der für die Innenentwicklung relevanten Informationen. Durch die zentrale Dokumentation der Bauflächenpotenziale in einer ämterübergreifenden Datenbank steht den planenden und Auskunft gebenden Verwaltungsstellen ein niedrigschwelliger Systemzugriff zur Verfügung. Auf Basis der Datenbank werden zudem gesamtstädtische Strategien und grundstücksbezogene Konzepte zur Aktivierung der Bauflächenpotenziale erarbeitet.

Aufbau und Inhalt der NBS-Datenbank

Bei den sogenannten NBS-Flächen handelt es sich ausdrücklich um Baupotenziale, was bedeutet, dass sie im wirksamen Flächennutzungsplan Stuttgart als Bauflächen und nicht als Freiflächen dargestellt sind. Diese Flächen sollen einer bauli-

chen Nutzung unter Berücksichtigung der verträglichen und angemessenen Dichte zugeführt werden. Auf den Flächenpotenzialen, die in der Datenbank erfasst werden, sind jeweils min. 2.000 m² Geschossfläche bzw. 8–10 Wohneinheiten realisierbar. Dabei handelt es sich in den meisten Fällen nicht um baureife Grundstücksflächen. Die meisten der Flächen sind bebaut und bedürfen Initiativen und Vorarbeiten, um sie dem Bodenmarkt zuzuführen.

Die Datenbank verfügt aktuell über 390 Potenzialflächen mit einer Flächensumme von rund 580 Hektar (Stand Mai 2018). Nicht alle dieser Flächenpotenziale können sofort bebaut werden. Um den aktuellen und absehbaren Bedarf (Flächenvorsorge) und Verfügbarkeit aufeinander abzustimmen, werden auf Basis der NBS-Informationsplattform thematische Baupotenziallisten für Wohnen und Gewerbe – die sogenannten Zeitstufenliste Wohnen und die Zeitstufenliste Gewerbe – erstellt. Die Zeitstufenlisten berücksichtigen auch politische Prioritätensetzungen. Sie zeigen auf, welche Gebiete aus politischen Gründen, aufgrund ihrer Baureife und nach aktuellen Marktbeobachtungen bevorzugt entwickelt werden sollen. Dazu wird den Gebieten jeweils eine sog. Zeitstufe zugeordnet, die die Verfügbarkeit des Flächenpotenzials ausdrückt.

Das NBS bildet damit gemeinsam mit dem wirksamen Flächennutzungsplan das zentrale Koordinierungsinstrument der Stuttgarter Innenentwicklungsbemühungen und die Grundlage für die Abstimmung flächenbezogener Nutzungsziele zwischen den beteiligten Verwaltungsstellen.

In der Datenbank werden verschiedene Informationen geführt, die für die Innenentwicklungsabsichten der Stadt Stuttgart relevant sind. Insbesondere sollen mit Hilfe der Datenbank die Flächen hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Innenentwicklung bewertet werden (vgl. Abb.1).

Abbildung 1: Flächenbezogene Inhalte der NBS-Datenbank

Grundinformationen

- geogr. Lage
- zuständiger Planer
- Flächentyp (Baulücke, Brachfläche, untergenutzte Grundstücke, untergenutzte Betriebs-Reserveflächen, Umnutzungs-, Konversionsflächen, Neubauflächen FNP)

Bewertung der Innenentwicklungspotenziale

- insgesamt realisierbare Geschossfläche
- ÖPNV Anbindung
- Verfügbarkeit (Zeitl. Vorlauf bis zum Baubeginn)
- Infrastrukturausstattung
- Eigentümerstruktur
- Umweltbelange

Entwicklungshemmnisse:

- Altlasten
- Eigentümerstruktur
- Entwicklungsabsichten der Eigentümer, der Kommune, der Bürgerschaft
- Bodenrichtwerte
- Erschließungsdefizite

Entwicklungszielsetzungen

- Bestandsanalysen
- informelle Planungswerke (Rahmenpläne, Strukturkonzepte), Testentwürfe
- politische Grundsatzbeschlüsse (SIM, Zeitstufenlisten Wohnen und Gewerbe)
- Bebauungspläne
- Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Quelle: Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Stuttgart 2018

Die NBS-Datenbank ist mit diversen städtischen Informationssystemen verknüpft und bezieht daraus die für die planerische Arbeit erforderlichen flächenbezogenen Daten. Die NBS-Datenbank basiert auf dem städtischen Geoinformationssystem SIAS (Spatial Information and Access Service). Darüber kann die geografische Lage bestimmt sowie Luftbilder und Planausschnitte automatisch erzeugt oder das geltende flächenspezifische Baurecht ermittelt werden. Ferner wird über eine Verknüpfung mit dem städtischen Grundstücksinformationssystem (GrundIS) der Eigentümer ermittelt.

Jedoch können nicht alle Daten, die für die Innenentwicklung relevant sind, aus dem städtischen Informationssystem gedeckt werden. An einigen Punkten bedarf es der planerischen Kompetenz und Einschätzung, um die Flächensteckbriefe zu füllen (vgl. Abb. 2). So werden planerische Zusatzinformationen wie die Angabe der Verfügbarkeit, des Flächentyps und der Nutzungsziele manuell ergänzt. Jeder Fläche wird zur eindeutigen Identifikation beim Anlegen eine Nummer (ID) zugeordnet.

Abbildung 2: Auszug eines NBS-Flächensteckbriefs: Areal am Wiener Platz in Stuttgart-Feuerbach


Nachhaltiges Bauf Flächenmanagement Stuttgart

Lfd. Nr. 763


NBS-Gebietsspass: Quartier am Wiener Platz (ehem. Fa. Schoch)

Lageplan

Stadtplan



Luftbild



Standort	
Stadtbezirk	Feuerbach
Grunddaten	
Grundstücksfläche [qm]	20058
Geschossfläche (Bestand) [qm]	
Eigentümer	LH Stuttgart und Private
Besonderheiten	<p>Stand 07/2012: Zweistufige Bürgerbeteiligung (Tag des offenen Schoch Areals im Oktober 2011 und Planungs-Strategiewerkstatt April 2012) abgeschlossen. Wettbewerbsauslobung beschlossen. Wettbewerbsergebnis für 12/2012 erwartet.</p> <p>03/2013: WB abgeschlossen, Überarbeitung 1. Preis läuft. VU läuft. Altlastsanierungsplan liegt vor. Nächster Schritt: Beantragung Fördergelder Altlastsanierung, Bebauungsplanverfahren fortführen, Investorenauswahlverfahren, Baugruppen...</p> <p>05/2014: Gutachten beauftragt, TÖB Beteiligung in Vorbereitung, Altlastsanierung beauftragt (ARCADIS), Abriss ab 02/2015: Oberirdischer Abriss abgeschlossen. Altlastsanierung läuft.</p> <p>Altlastsanierung (Nord) bis Ende 2016 / (SÜD) bis Ende 2017 abgeschlossen.</p> <p>2017/03: SIM-Verfahren nur für Teilbereich, Aufteilung der geförderten Wohneinheiten nicht nach SIM, sondern GrDrs 906/2016.</p> <p>08/2017: GR-Beschluss: Ausschreibung für Baufeld Nord und Süd nach der Sommerpause,</p> <p>12/2017: Grundstücksvergabe beginnt am 15.12.2017 (GR-Beschluss erfolgt). 4 Grundstücke für Baugenossenschaften (40-45 WE); Vergabeverfahren gestartet.</p>
Straße	Wiener Platz / Dornbirner Str.
Flächentyp	V
Bodenrichtwert [€/qm]	380
Nutzungsbeschreibung	Produktion eingestellt, In Teilen Lager-Versandnutzung, Postgebäude angrenzend

Quelle: Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Stuttgart, Auszug aus der NBS-Datenbank 2018

Derzeit findet ein Wechsel von SIAS zum webbasierten GIS-Auskunftssystem GEOLINE.pro statt. Dies ist auch bei der NBS-Datenbank der Fall. GEOLINE.pro ist ein einfach zu bedienendes GIS-Auskunftssystem, das im Web-Browser (z. B. Firefox) aufgerufen werden kann und die Verknüpfung und Überlagerung des NBS mit anderen Fachkarten und räumlich darstellbaren Themen ermöglicht. Das System bietet Zugang zu den Geoinformationen der Landeshauptstadt Stuttgart (Fachinformation und Geobasisdaten). Durch diese Verknüpfung ist es heute nicht mehr erforderlich, sämtliche verfügbaren Rauminformationen in die NBS-Datenbank aufzunehmen und zu pflegen. Die NBS-Datenbank kann dadurch sehr schlank und übersichtlich gehalten werden. Des Weiteren lassen sich über GEOLINE.pro die NBS-Daten mit ArcGIS verknüpfen, abrufen und graphisch aufbereiten.

Verwaltungsintern ist die Datenbank für den Personenkreis, der ein berechtigtes Interesse an den Informationen hat, zugänglich. Es wird zwischen Lese- und Schreibberechtigung unterschieden. Die Informationen der Datenbank lassen sich per Knopfdruck in einem Lang- und Kurzpass, bezogen auf die grundstücksgenaue NBS-Fläche, auslesen (vgl. Abb. 2).

Die Aktualisierung der städtebaulichen Inhalte der Datenbank erfolgt halbjährlich in verwaltungsinternen Abstimmungsrunden mit Vertretern der Planungsabteilungen, der Stadtentwicklungsplanung und der Wirtschaftsförderung. Dabei werden neue Flächen diskutiert, abgestimmt und in das Informationssystem aufgenommen. Die Pflege und die Bearbeitung der Datenbank erfolgt zentral im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung. Das NBS dient aber auch als verwaltungsinternes Kommunikationsinstrument, das den Informationsaustausch in Bezug auf die erfassten Flächen zwischen den verschiedenen Verwaltungseinheiten und Ämtern gewährleistet und somit die Entwicklung der erfassten Flächenpotenziale unterstützt.

Anwendung und Nutzen des NBS in der Planungspraxis

Ziel des NBS war es, durch das Aufzeigen der Bauflächenpotenziale die Innenentwicklung zu dynamisieren und die Flächen schneller in eine optimierte Nutzung zu bringen. Mit der Informationsaufbereitung in der NBS-Datenbank konnte so eine solide Datenbasis geschaffen werden, auf der sich eine langfristige planerische Beschäftigung mit den Stuttgarter Bauflächenpotenzialen durchführen ließ. Für eine erfolgreiche Innenentwicklung stellt dies aber nur die Grundlage dar. Im Zuge der Flächenerfassung zeigt sich immer wieder, dass die Entwicklung vieler innerstädtischer Potenzialflächen aufgrund ihrer standortbezogenen Hemmnisse wie z. B. Altlasten, schwieriger Eigentumsverhältnisse, veraltetem Baurecht etc. äußerst schwierig ist. Aufbauend auf der Datenbank ist es erforderlich, die Flächen aktiv zu bearbeiten sowie konkrete Maßnahmen zur Flächenaktivierung zu ergreifen und für die verwaltungsinternen Aufgaben finanzielle und personelle Ressourcen zur Verfügung zu stellen.

Hierzu hat die Landeshauptstadt Stuttgart im Jahr 2014 zur operativen Weiterführung des NBS im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung eine Stelle für das Flächenent-

wicklungsmanagement (FEM) geschaffen, das die Aktivierung problematischer Flächen durch ein gezieltes Prozessmanagement unterstützt. Das FEM übernimmt die verwaltungsinterne Koordinierung besonders bedeutsamer Bauflächenpotenziale und hat den Abbau von Entwicklungshemmnissen zur Aufgabe. Das FEM sieht sich im Vorfeld der klassischen Projektentwicklung und versteht sich als Wegbereiter für private Akteure sowie Investoren und Eigentümer. Es greift nicht in den Immobilienmarkt ein, sondern bereitet und optimiert den Boden für künftige Projektentwicklungen im Sinne einer „Anstoßaktivität“, indem Informationsflüsse verwaltungsintern sowie zwischen Verwaltung und relevanten externen Akteuren verstärkt gefördert, qualifiziert und kanalisiert werden. Die Arbeit des FEM konzentriert sich dabei auf ausgewählte NBS-Flächen, die sich durch ein hohes Stadtentwicklungsinteresse auszeichnen. Das FEM kann sich bei seiner Arbeit umfangreich auf das NBS stützen und die Datenbank für eigene Dokumentationen nutzen.

Die Daten und Entwicklungen der im NBS enthaltenen Flächen (vgl. Abb. 3) werden alle drei Jahre in einem Lagebericht dargestellt. Obwohl sich die Datenbank statistisch auswerten lässt, ist sie in ihrem Ursprung nicht als Monitoringinstrument konzipiert. Durch den Lagebericht ist es jedoch möglich eine Bilanzierung der in Anspruch genommenen und der neu hinzugekommenen Bauflächenpotenziale darzustellen und aktuelle Trends und Herausforderungen des Nachhaltigen Bauflächenmanagements aufzugreifen.

Diese Berichtsform dient der Positionierung der Stadt zur Innenentwicklung und der Darstellung ihrer Innenentwicklungsaktivitäten. Der turnusmäßige Lagebericht wird im Gemeinderat beraten und publiziert und bietet einen wertvollen Ansatz, die Öffentlichkeit für Themen der Innenentwicklung zu sensibilisieren und die Erfolgsbilanz der Stuttgarter Innenentwicklungsstrategie aufzuzeigen.

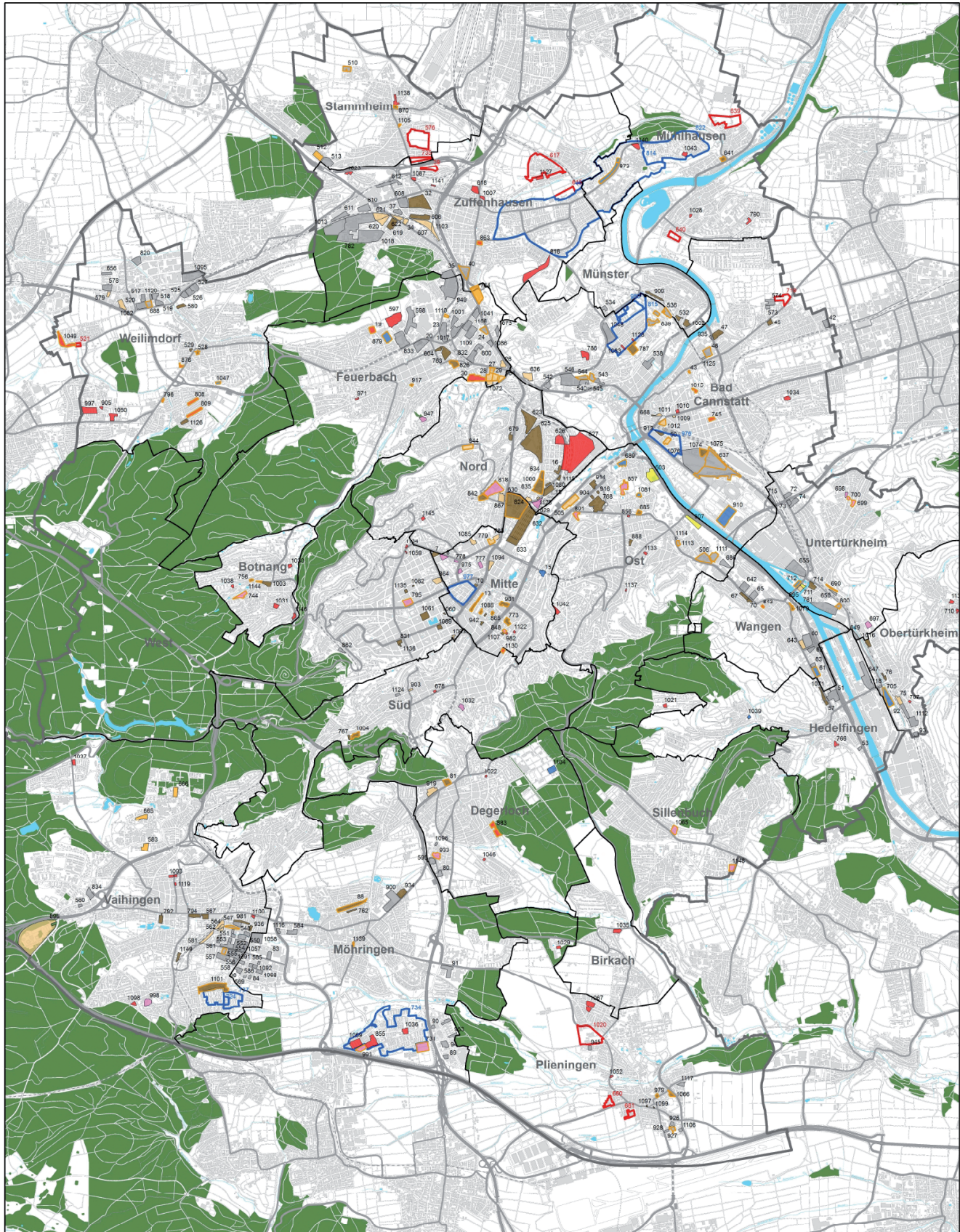
Flächensuche – Neue NBS-Flächen

Die Betrachtung des NBS als gemeinschaftliche Aufgabe der Verwaltung ist die wesentliche Voraussetzung für die erfolgreiche Praxis. Das NBS lebt durch eine tiefe Überzeugung und dem Bekenntnis zur Innenentwicklung der unterschiedlichen Organisationseinheiten, die mit der Planung und Flächenaktivierung betraut sind, sowie durch deren engagiertes Mitwirken bei der dauerhaften Suche nach neuen Flächenpotenzialen. Dazu zählen das Amt für Liegenschaften und Wohnen, die Abteilung Wirtschaftsförderung, das Amt für Umweltschutz sowie das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung der Landeshauptstadt Stuttgart. Neue Bauflächen werden heute hauptsächlich durch die tägliche Arbeit der in den jeweiligen Ämtern betroffenen Abteilungen identifiziert. Das gezielte und systematische Scannen des Stadtgebietes nach NBS-Flächen wird aber immer wichtiger, da die offensichtlichen Nachverdichtungspotenziale stadtweit weitestgehend erhoben sind. Eine der wichtigsten Fragen, mit denen sich die Stadt Stuttgart dabei auseinandersetzt, ist die nach stadterträglichen Dichten. Die Diskussion zur städtebaulich adäquaten Dichte wird dabei auf Ebene der Quartiere und konkreter Grundstücke geführt. Die Planungsabteilungen bringen ihre Kenntnisse

Abbildung 3: NBS-Flächen im Stadtgebiet



Nachhaltiges Bauf Flächenmanagement Stuttgart



Quelle: Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Stuttgart, Lagebericht 2015

und planerischen Einschätzungen über die städtebauliche Situation vor Ort, die Stadtentwicklungsplanung ihr Wissen über die gesamtstädtische Entwicklungssituation sowie den zu deckenden Bedarfen. Durch diesen Abwägungsprozess gelingt es, angemessene Dichten mit gleichzeitig hoher städtebaulicher Qualität zu definieren.

Die Weiterentwicklung der NBS-Datenbank

Im Sinne einer doppelten Innenentwicklung sind an die Überplanung der Bauflächenpotenziale hohe Qualitätsmaßstäbe zu setzen: positive Grünflächenbilanz, Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, angemessene und verträgliche städtebauliche Dichte. Ein besonderes Augenmerk ist auf jene NBS-Flächen zu richten, die durch Grünanierungsbereiche oder Grünkorridore des Flächennutzungs- und Landschaftsplans überlagert werden.

Ein weiterer Schritt auf dem Weg zu mehr Freiraumqualität und der Berücksichtigung ökologischer Belange bei der Aktivierung von Potenzialflächen wird die für die nahe Zukunft geplante Implementierung klimarelevanter Aspekte in die NBS-Datenbank unter dem Namen Klimaplanungspass (KlippS) sein. Hierfür wird für alle in der Datenbank hinterlegten Bauflächenpotenziale eine Bewertung hinsichtlich ihrer stadtklimatischen Bedeutung durchgeführt, die in einen flächenbezogenen Klimaplanungspass münden. Die Bewertungsergebnisse können in der Datenbank dokumentiert werden und sind damit jederzeit abrufbar. Das ermöglicht die Innenentwicklungsbemühungen der Stadt Stuttgart in einen direkten Zusammenhang zum Klimawandel und der klimatischen Bedeutung von Nachverdichtungsflächen in gesamtstädtischen Kontext zu setzen.

Der planerische Anspruch nach „mehr Stadt in der Stadt“ durch Nachverdichtung unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten und Lebensqualität erfordert ein Zusammendenken von Wohnen, Gewerbe, sozialer Infrastruktur und Freiraum, um mehr urbane Qualitäten in den Quartieren zu gewinnen. Das bedeutet einerseits, dass Gebiete mit Nach-

verdichtungspotenzialen verträglich und angemessen baulich ergänzt werden, und andererseits in Stadtbereichen mit sehr hohen Bestandsdichten im Einzelfall auch eine Dichtereduzierung erfolgen kann, um neue urbane Qualitäten in diesen Bereichen zu erzielen.

Im NBS werden bis zum jetzigen Zeitpunkt nur Bauflächenpotenziale aufgenommen. Die Darstellung der für eine nachhaltige Innenentwicklung wichtigen Freiflächenpotenziale in den Innenbereichen bleibt dabei unberücksichtigt. Damit aber eine adäquate Berücksichtigung der Freiräume im Sinne der doppelten Innenentwicklung und der stadtklimatischen Besonderheiten Stuttgarts stattfinden kann, sollte das NBS zukünftig auch Freiflächenpotenziale darstellen. Möglich wäre dies u. a. über die Einführung eines neuen Flächentyps, der Innenbereichsflächen darstellt, die eine zu hohe bauliche Dichte aufweisen und die ihr Innenentwicklungspotenzial durch eine Dichtereduzierung entfalten würden. Das würde eine Umstrukturierung und Weiterqualifizierung des NBS erfordern, den Grundsatz der doppelten Innenentwicklung aber noch stärker mit dem NBS verknüpfen.

Fazit

Mit Hilfe des NBS ist es gelungen, die Innenentwicklung konsequent zu fördern und gleichzeitig den Außenbereich zu schonen und so eine hohe urbane Wohn- und Lebensqualität zu sichern. Die Vermutung, dass der Bestand der Flächenpotenziale im Laufe der Zeit zurückgeht, hat sich bisher nicht bestätigt. Hier wird von „nachwachsenden Potenzialen“ gesprochen. Obwohl laufend Flächen aktiviert, nachverdichtet oder umgenutzt werden, lassen sich stets neue Potenziale identifizieren.

Die aktuell anstehende Diskussion darüber, wie auch in Zukunft für die Innenentwicklung ausreichend relevante Flächen identifiziert und aktiviert werden können und welche städtebauliche Dichten angemessen und verträglich sind, sind die spannendsten Fragestellungen, deren Beantwortung wegweisend für die Zukunft der Stuttgarter Innenentwicklung sein wird.

Literatur

Landeshauptstadt Stuttgart, Arbeitsgruppe NBS, Nachhaltiges Bauflächenmanagement (NBS) (2015): Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart. Lagebericht 2015, Stuttgart oder Internet: <https://www.stuttgart.de/bauflaechen>

Landeshauptstadt Stuttgart (2015): Zeitstufenliste Wohnen 2014 – Fortschreibung. Potenzial-

le für den Wohnungsbau in Stuttgart, Gemeinderatsdrucksache Nr. 74/2015, Stuttgart oder Internet: <https://www.stuttgart.de/img/mdb/item/337396/107985.pdf>

Landeshauptstadt Stuttgart (2017): Zeitstufenliste Wohnen – Potenziale für den Wohnungsbau in Stuttgart. Sachstandbericht 2016, Gemeinderatsdrucksache Nr. 255/2017, Stuttgart

oder Internet: <https://www.stuttgart.de/img/mdb/item/337396/129948.pdf>

Landeshauptstadt Stuttgart (2014): Zeitstufenliste Gewerbe 2014 – Potenziale für Industrie, Handwerk und Dienstleistungen in Stuttgart – Fortschreibung, Gemeinderatsdrucksache Nr. 312/2015, Stuttgart.