



Praxisbeispiel 25:

Innen- vor Außenentwicklung – Potenzialanalyse Wohnen



Kontext:

Seit 2001 ist der derzeitige Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Stuttgart wirksam und wird durch laufende Änderungen und Berichtigungen aktuell gehalten. Seit 2010 setzt die Stadt Stuttgart vorrangig auf Innen- vor Außenentwicklung. Infolge der mit dem Projekt Stuttgart 21 neu gewonnenen Bauflächen wurde im Flächennutzungsplan 2010 auf die Darstellung von insgesamt circa 62,0 Hektar geplanter Bauflächen im Außenbereich verzichtet (Wohngebiete Langenäcker-Wiesert circa 12,5 ha und Viesenhäuser Hof ca. 24,5 ha, Gewerbegebiet Stammheim-Ost ca. 25,0 ha). Der Flächennutzungsplan wurde seither mehrfach geändert, der Regionalplan komplett fortgeschrieben. Das Ziel der Innen- vor Außenentwicklung gilt für Stuttgart in beiden Regelwerken unverändert fort und soll auch zukünftig beibehalten werden. Dies bedeutet einen Verzicht auf größere Neubauflächen und bedingt die Mobilisierung der Bauflächenpotenziale im Bestand. Dichte, Nutzungsmischung und Polyzentralität sollen gefördert werden.

Die seit 2010 sukzessive eingeführten und bis heute angewandten Instrumente zur Schaffung neuen Wohnraums im Innenbereich resultieren somit in weiten Teilen nicht unmittelbar aus einem akuten Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Sie lassen sich vielmehr auf die Notwendigkeit zurückführen, Ersatz für die Flächen, die aus ökologischen Gründen zum Zwecke der Ressourcenschonung wegfallenden Potentialflächen im Außenbereich zu schaffen.

Beschreibung / Umsetzung:

Die Potenzialanalyse Wohnen dient der gesamtstädtischen parzellenscharfen Erhebung von Wohnbaupotenzialen und umfasst somit Potenziale in Form von Aufstockungen, Anbauten, Nachverdichtungen, Umnutzungen und der Beseitigung von Unternutzungen. Die Potenzialanalyse wurde 2020 begonnen und den Gremien vor der Sommerpause 2021 zur Kenntnis gegeben.

Vorgehen und Methodik gliedern sich wie folgt:

1. Grundlagenermittlung

Festlegung von Methodik, Suchkriterien und sonstigen Grundlagen im Rahmen verwaltungsinterner Abstimmungen und Workshops. Darauf aufbauend Definition von 13 Stadtstrukturtypen, die Aussagen über die mögliche Dichte der Bebauung liefern.

2. Lokalisierung

Herausfiltern weniger dicht bebauter Bereiche des gleichen Strukturtyps, die für eine verträgliche Nachverdichtung infrage kommen, mittels Analyse der verfügbaren Geoinformationssysteme, Luftbildauswertung und Begehungen. Betrachtet wurden sowohl einzelne Grundstücke (Potentialflächen) als auch ganze Räume mit Entwicklungspotenzial (Entwicklungsräume). Die Entwicklungsräume wurden immer auch unter dem Aspekt der doppelten Innenentwicklung ausgewählt, also Nachverdichtung bei gleichzeitiger Optimierung vorhandener Infrastrukturen wie Grünflächen und ÖPNV-Anbindung.

3. Plausibilisierung

Die im Rahmen der Grundlagenermittlung und der Lokalisierung identifizierten Flächen wurden in der Plausibilisierungsphase zur Diskussion gestellt. Ausgeschlossen wurden Potenziale aber nur dann, wenn nicht ausräumbare Hindernisse benannt werden konnten, die beispielsweise im Brandschutz, in der Erschließbarkeit, im Baugrund oder Naturschutz lagen.

4. Vertiefung der Entwicklungsmöglichkeiten

In dieser Phase wurde konkret ermittelt, wie viele Wohneinheiten im Bereich der einzelnen Entwicklungsflächen unter Berücksichtigung der maximal vertretbaren Dichte für den jeweiligen Dichtetyp erstellt werden können. Die Zusammenfassung aller relevanten Aspekte erfolgte mittels Steckbriefen. Zur besseren Verständlichkeit wurden für fünf Entwicklungsräume Testentwürfe erstellt, um aufzuzeigen, wie eine verträgliche Nachverdichtung tatsächlich aussehen kann.

5. Darstellung der Ergebnisse

Die Darstellung erfolgte in Form eines Abschlussberichts. Die Potentialflächen wurden zudem auf einem GIS-Layer übergeben, um diesen in die städtischen Datenbanken zu übertragen.

Erfahrungen / Ergebnisse:

Das Ergebnis ist ein Flächenpool von rund 5500 Grundstücken auf 300 Hektar mit 18 000 Wohneinheiten.

Da eine zeitgleiche Aktivierung nicht möglich ist, wurde durch die Verwaltung eine Vorschlagsliste erarbeitet. Diese benennt 25 Entwicklungsbereiche, die eine besonders hohe Effizienz versprechen. Diese resultiert aus der optimalen Mischung aller für die Entwicklung relevanten Faktoren, etwa aus der Anzahl



der realisierbaren Wohneinheiten, der Flächenverfügbarkeit, der Schaffung des erforderlichen Planrechts und der vorhandenen Infrastrukturen.

Die Aktivierung der Potenziale soll mittels eines 5-stufigen Verfahrens erfolgen, dessen Ziel es ist, Politik, Bevölkerung und Eigentümer*innen für das Thema zu sensibilisieren und zum Mitmachen zu bewegen. Das Verfahren beinhaltet die Einbindung der Bezirke, Öffentlichkeitsarbeit und bürgerschaftlichen Dialog, die Entwicklung ganzheitlicher Konzeptionen, eine Aktivierung und Beratung der Eigentümer*innen und nicht zuletzt die Umsetzung konkreter Projekte.

Referat / Amt / Eigenbetrieb:

Amt für Stadtplanung und Wohnen im Referat für Städtebau, Wohnen und Umwelt

Weiterführende Literatur / Links:

https://www.stuttgart.de/leben/wohnen/wohnbauentwicklung_170104.php
(Letzter Zugriff 27.03.2023)