Flächenschutz in der Stadt



Wie viel Entwicklung braucht Stuttgart – und welche?

15.09.2026, Klima- und Umweltbündnis Stuttgart

Bastian Greiner
Referent für Mobilität und Raumordnung – BUND Baden-Württemberg

Foto: BUND BW

Agenda

1. Fläche ist endlich & kostbar
2. Wohnraum:
   das vermeintliche Dilemma
3. Innentwicklung: Verdichtung um
   jeden Preis?
4. Stuttgarter Flächenkonflikte
4. Transformation als Chance
5. BUND-Forderungen
6. Handlungsmöglichkeiten
7. Schluss

© BUND

Rechtliche Grundlagen des Flächenschutzes

§ 1a BauGB:

- **(2)** Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flachen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch ***Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung*** und andere ***Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen*** sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich oder als Wald [...] genutzte Flachen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.
- **(3)** ***Die Vermeidung*** und ***der Ausgleich*** voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts […] sind in der Abwägung […] zu berücksichtigen.

Entwicklung des Flächenverbrauchs – naja geht so

(in Hektar pro Tag, 1 Hektar = 1,4 Fußballfelder)

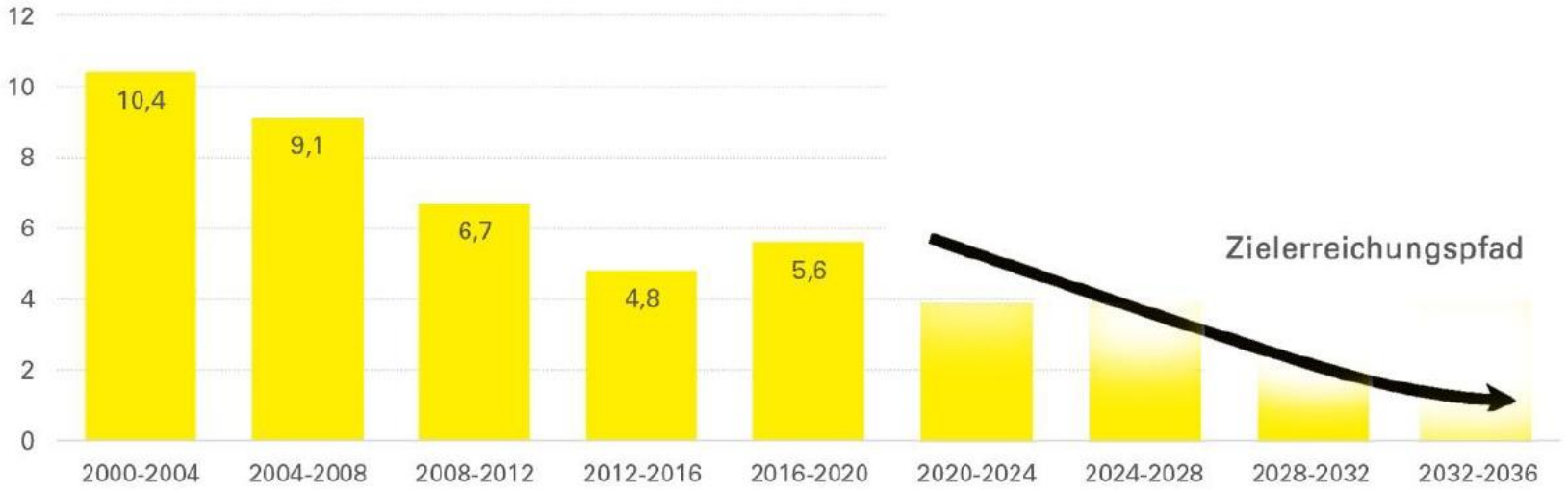
Flächensparziele

- Deutschland: max. 30 ha/Tag – 3 ha/Tag in BaWü → Nettonull bis 2050
- Landesregierung: Nettonull bis 2035, Zwischenziel 2,5 ha/Tag 2030
- BUND: **Nettonull 2030**

Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche + Zielpfad gemäß Landesregierung

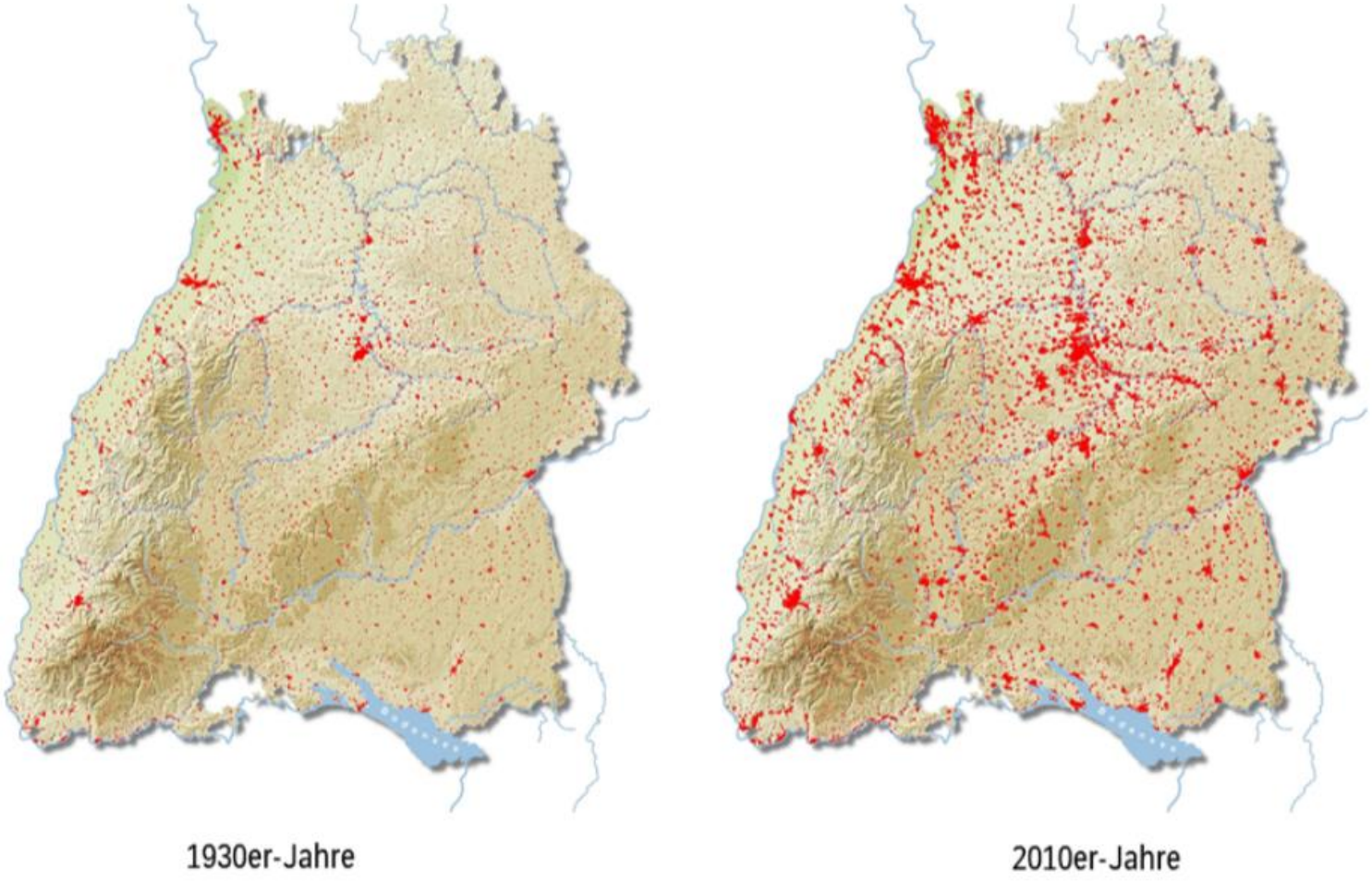
2022: 4,9 ha/Tag =

2023: 5,1 ha/Tag
= + 1867 ha/Jahr
= + 2670 Fußballfelder



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg/Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen 2023

Entwicklung der Siedlungsfläche – über längere Zeit



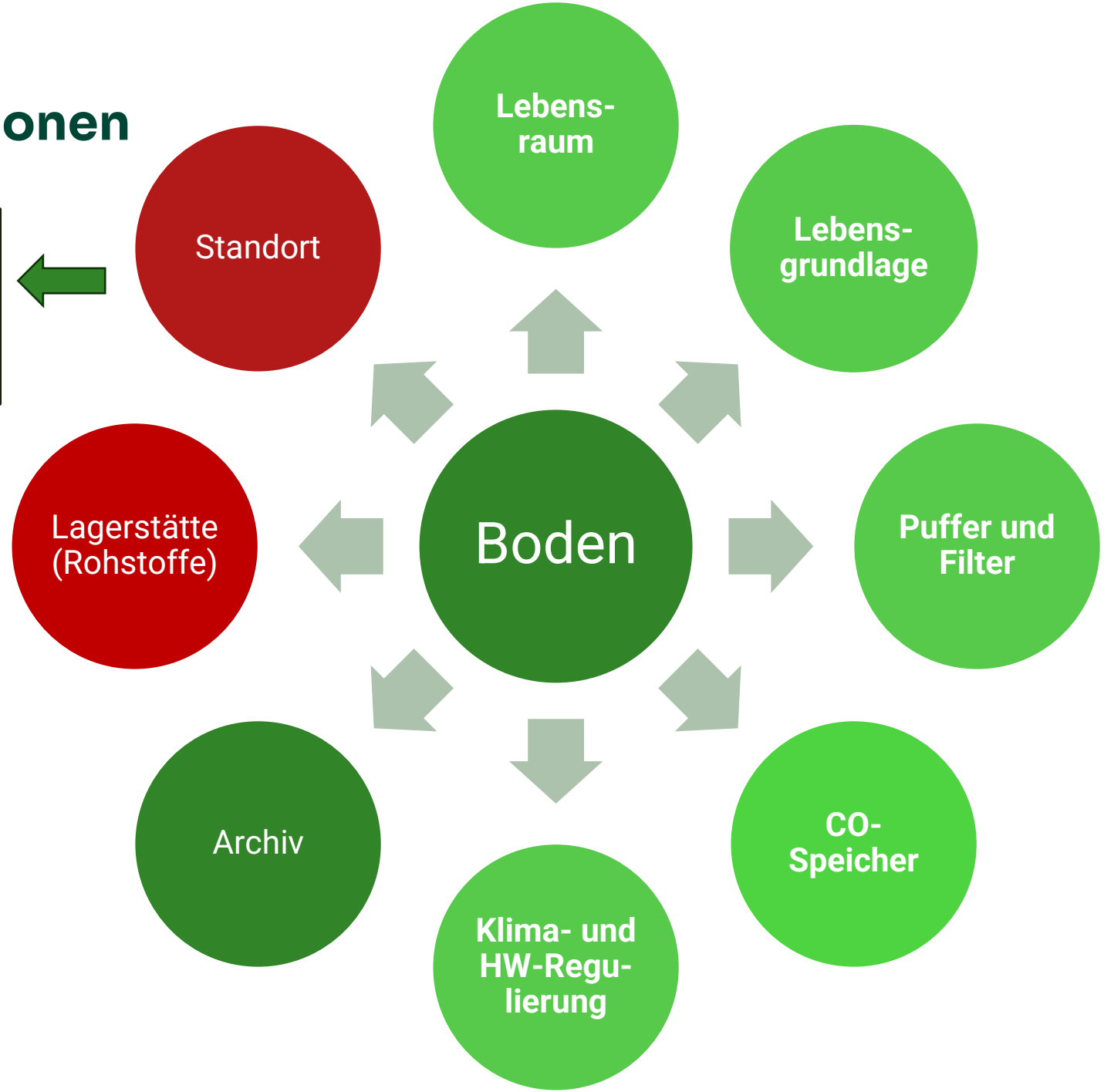
1930er-Jahre

2010er-Jahre

Quelle: LUBW & ILÖ Uni Stuttgart 2022, Datenbasis: Staatsbibliothek Berlin - ATKIS-DLM25; LUBW

Bodenfunktionen

- Wohnen
- Gewerbe
- Verkehr
- Energie…



Warum Städte besonders sensibel sind

Beispiel Stuttgart – Zugespitzte Flächennutzungskonflikte im Stuttgarter Talkessel

- **viel versiegelte & bebaute Fläche – begrenzte Freiräume**

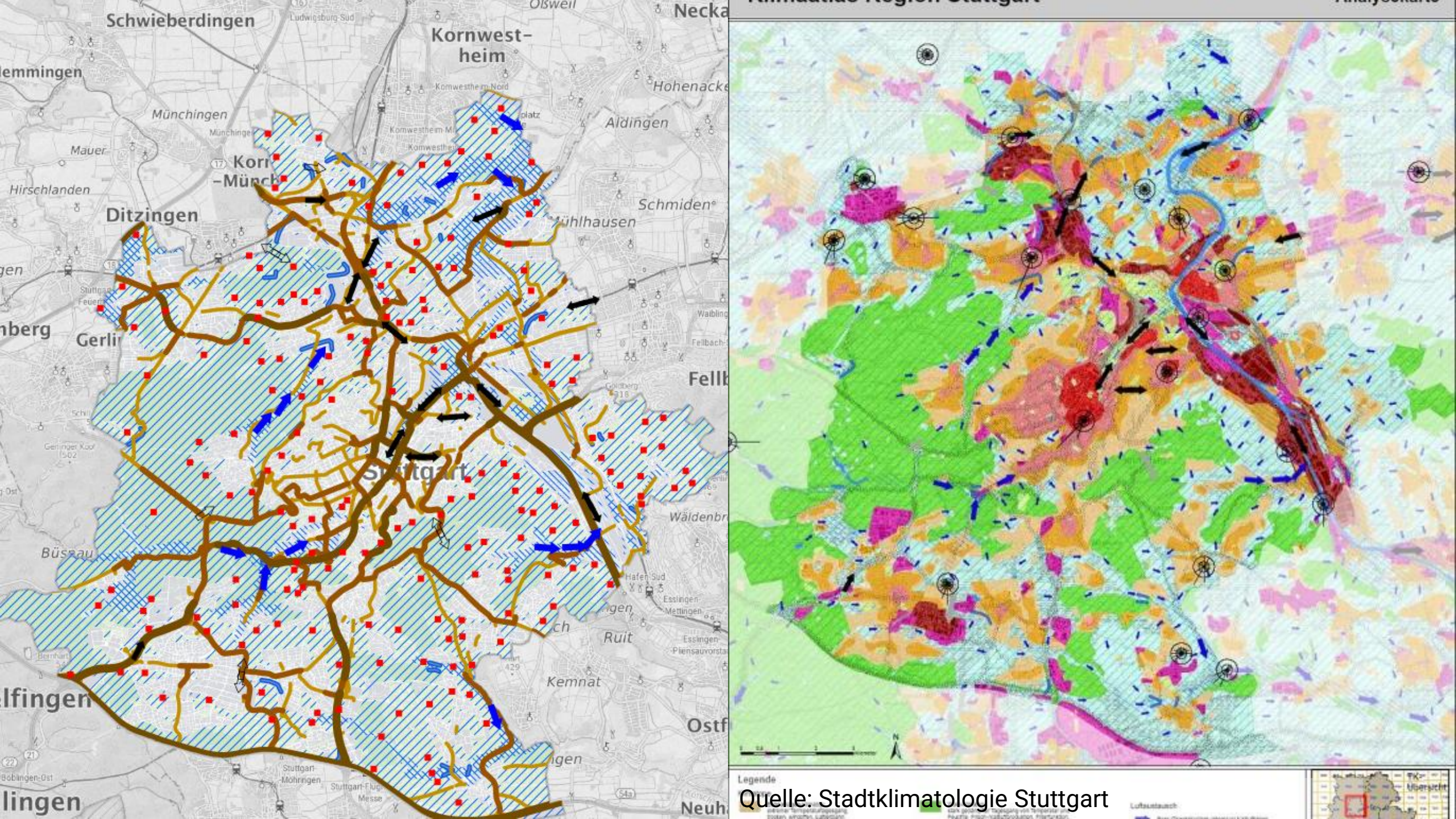
  →Verstärkte Aufheizung bei verringerter nächtlicher Abkühlung: städtischer Wärmeinseleffekt

  → verringerte Verdunstung

- **hohe sommerliche Hitzebelastung**
- **Eingeschränkte Kalt- und Frischluftzirkulation**

  → Schadstoffbelastung je nach Wetterlage

- **Zunehmende Nutzungskonkurrenz**



Quelle: Stadtklimatologie Stuttgart

Das Wohnraumdilemma

Angespannter Wohnungsmarkt

- Ø Angebotsmiete: 15,51€/m²
- nur 5% geförderter Wohnungsbestand
- Bestehender großer Genehmigungs– und Bauüberhang
- Großes Potenzial im Bestand
- Frage des Wohnraumbedarfs – hohe Durchschnittsgröße **(+ 7m² in 10 Jahren)**

- → **661 Wohnungen** 2025 fertiggestellt
- → **1.330 Wohnungen** genehmigt
- → **4.067 Wohnungen** im Bauüberhang
- → **298 Wohnungen** durch Um-/An-/Ausbau im Bestand
- → rund **45 %** der fertiggestellten Wohnungen durch Bestandsmaßnahmen
- → durchschnittlich **86 m²** bei neuen MFH-Wohnungen
- → nur **15 %** der Neubauwohnungen mit fünf oder mehr Räumen.

Leerstand

ca. 11.100 leerstehende Wohnungen (3,5% des Bestands) – ca. 5.500 Wohnungen/1,7% markaktiver Leerstand
– **ca. 4100 Wohnungen stehen > 1Jahr leer**

→ Zweckentfremdungssatzung konsequent anwenden

Dazu: **ca. 560.000 m² leerstehende Bürofläche** = ein Teil davon kann zu Wohnraum umgewidmet werden

Das Wohnraumdilemma

- → **661 Wohnungen** 2025 fertiggestellt ¶
- → **1.330 Wohnungen** genehmigt ¶
- → **4.067 Wohnungen** im Bauüberhang ¶
- → **298 Wohnungen** durch Um-/An-/Ausbau im Bestand ¶
- → rund **45 %** der fertiggestellten Wohnungen durch Bestandsmaßnahmen ¶
- → durchschnittlich **86 m²** bei neuen MFH-Wohnungen ¶
- → nur **15 %** der Neubauwohnungen mit fünf oder mehr Räumen. ¶

Aber: Mehr Wohnfläche ≠ mehr bezahlbarer Wohnraum

- Nicht: wie viele Wohnungen werden gebaut?
  Sondern: für wen, auf welchen Flächen, wie groß und zu welchem Preis?
- Welches Wohnraumpotenzial gibt es im Bestand?:
  Aktivieren → Umnutzen → Umbauen → Nachverdichten ~~->neu ausweisen~~
- Wo lässt sich strategisch und stadtverträglich Wohnraums schaffen?
  → **tatsächlichen Bedarf (keine schöner-Wohnen-Träume) möglichst flächensparend, sozial und bedarfsgerecht decken**

Innenentwicklung

- 1. Leerstand aktivieren
- 2. Umnutzung: z.B. ehemalige Gewerbe- und Einzelhandelsnutzung
- 3. Nachverdichtung:
  - Aufstockung, An- und Umbauten
  - Bebauung Brachflächen & Baulücken

Aber: Mehrfache Innenentwicklung

- hohe bauliche Dichte & Nutzungsmischung → kurze Wege
- Nachhaltiges Mobilitätskonzept: Rad, Fuß, Bus & Bahn, Carsharing…
- Erhalt, Aufwertung und Vernetzung von Grünflächen → Klimawirksamkeit & Artenvielfalt
- Integration von Wasserflächen→ Schwammstadt

© BUND

Innenentwicklung

Instrumente

- ***Potenziale erfassen***: Baulücken- und Leerstandskataster
- ***Beratung*** von Grundstücks- und Hauseigentümer*innen: Beratungsprämie des Landes
- Bauplanungsrecht: Baugebot, Zweckentfremdungsverbot
- **Bodenbevorratung** – aktive Bodenpolitik der Kommune
- **Konzeptvergabe**: Verkauf nach ökologischen und sozialen Kriterien statt an Höchstbietenden: Anteil an Sozialwohnungen, niedriger Stellplatzschlüssel

- Finanzielle Maßnahmen: **Grundsteuer**



Mehrfamilienhäuser in Tübingen

Foto: Barbara Lupp/ BUND

Foto: Stephan Eschweiler

© BUND

Innenentwicklung

Vorhandene Siedlungsstrukturen besser nutzen und gleichzeitig
ihre ökologischen und sozialen Qualitäten sicher und verbessern

Aber: Mehrfache Innenentwicklung

- hohe bauliche Dichte & Nutzungsmischung → kurze Wege
- Nachhaltiges Mobilitätskonzept: Rad, Fuß, Bus & Bahn, Carsharing…
- Erhalt, Aufwertung und Vernetzung von Grünflächen → Klimawirksamkeit & Artenvielfalt
- Integration von Wasserflächen→ Schwammstadt

Stuttgart hat das theoretisch als Leitbild – Frage der konsequenten Umsetzung

© BUND

Innenentwicklung – Potenziale in Stuttgart

Stand 2024: 650 Areale mit 820 ha Potenzialfläche

- **Umnutzung, Konversion & Nachverdichtung**

Konkrete Potenziale – abseits des Rosensteinquartiers:

- W&W- Feuerseeareal & Klettareal
- Ehemaliges Allianzgelände
- ENBW-Areal/“der neue Stöckach“ mit Riesenwohnraumpotenzial (800 Wohnungen)

© BUND

Innenentwicklung – Potenziale in Stuttgart

Was kann hier gebaut werden?¶

Was muss hier erhalten bleiben?¶

Was muss hier sogar besser werden?¶

In Stuttgart kann bereits geringfügige Nachverdichtung oder Aufstockung erheblich negative Klimawirkungen haben

- **Gezielt Grünkorridore, auch Baulücken/Brachen bestehenlassen und zu hochwertigen Grün-, Aufenthalts- und Wasserflächen entwickeln**
- **Frage der Klimawirksamkeit und Erschließung**

© BUND

Beispiel : Baugebiet Schafhaus in S–Mühlhausen

- **17 ha im Außenbereich für 700 Wohnungen - muss das sein?**

  Bedarf? → Potenziale im Bestand? → Standort?

  → Verkehr? → Klima/Natur? → Folgekosten?

- Geschosswohnungsbau, soziale Infrastruktur, nachhaltiges Verkehrskonzept
- **Aber:** Klimawirksamkeit & hochwertige Lößböden

© BUND

Rosensteinquartier

- **Wohnraumpotenzial für 10.000 Menschen,**
  50% geförderter Wohnraum, Mischnutzung, ökologisches Bauen

Aber: Ist es da wert?

- Grün- und Freiraumfunktion des Areals: 1a Frischluftschneise
- Hohe Erschließungs- und Infrastrukturfolgekosten
- Biodiversitätshotspot: = Extremstandort
- Nach wie vor wichtige Verkehrsfunktioen: Kapazität & weiter Mängel von S21

© BUND

Beispiel 4: Verkehrsprojekte

Bergheimer Steige & Nordostring statt Superblocks & Fahrradboulevards?

Bergheimer Steige:

- **Verbeiterung um bis zu 1,4 m auf 320 m für 1,5 Mio. € - nur wegen Verkehrssicherheit?**
- **Schleichender Ausbau der Steige für den Lkw-Verkehr?**
- **Andere Lösungen?: Sperrung für Pkw-Verkehr, Schrittgeschwindigkeit?**

© BUND

Thema Transformation

Was passiert mit den Flächen, wenn die Autos gehen?

- Potenzial für neue Grün- und Freiflächen → **Zugang zum Fluss?**
- **Neue Mischnutzungsquartiere?**
- **oder kommt KI- und Rüstungsindustrie?**

© BUND

Nettonull
Es wird maximal so viel Fläche neu beansprucht/verbraucht, wie anderswo wieder freigegeben/aus der Nutzung geht.

Flächenkreislaufwirtschaft:
System von Planung, Nutzung, Nutzungsaufgabe, Brachliegen und Wiedereinbringung von Flächen, sodass die bestehenden Natur- und Landschaftsräume dauerhaft erhalten bleiben.

BUND – Forderungen gegen den Flächenfraß

Flächenverbrauch bis 2030 auf Nettonull senken!

Landesplanung

- ***Verbindliche Obergrenzen*** für den Flächenverbrauch im Landesentwicklungsplan!
- Freiräume und landesweiten **Biotopverbund** verbindlich vor Überbauung durch Gewerbe-, Industrie- und Wohnbebauung sowie Verkehrswege schützen

Naturschutz

- Räumliche ***Eingriffe*** durch natur- und Artenschutzmaßnahmen ***ausgleichen***

Gewerbe

- **Flächensparende Gewerbegebiete**: mehrstöckig statt eingeschossig bauen

Wohnen & Bauen

- Vorrang der ***Innen- vor Außen***entwicklung
- Baulücken schließen, Industrie- und Gewerbebrachen revitalisieren

Mobilität

- ***Städte der kurzen Wege*** entwickeln
- Verkehrsentwicklung bei der Siedlungsplanung mitdenken

© BUND

Handlungsoptionen

Bedarf prüfen
→ Potenziale mobilisieren
→ Dichte steuern
→ Freiräume sichern
→ Fehlanreize abbauen

Bei jedem neuen Bauprojekt fragen:

Welcher Bedarf?

Welche Alternativen im Bestand?

Welche Fläche muss erhalten bleiben?

Wohnraumbedarf differenziert ermitteln – und vorhandenen Wohnraum besser nutzen.

- → Haushaltsentwicklung
- → Altersstruktur
- → Wohnungsgrößen
- → Wohnflächenverbrauch
- → Leerstand
- → Zweckentfremdung
- → Wohnungstausch
- → Umbau/Anpassung des Bestands

Wie Umwelt – Aktive gegen den Flächenfraß vorgehen können

Verkleinern, Verzögern, Verbessern, (verhindern) von Bauprojekten

- Anträge an den **Gemeinderat,** öffentliche GR-Sitzungen und Fragestunden
- Vor-Ort-Termine mit Planer*innen, Gemeinderät*innen oder Bürger*innen
- **Verbündete** suchen, auch in Gemeinderat und Verwaltung; Vereine, Honoratioren
  Bürgerinitiative - Aktionsbündnis
- öffentlich Stimmung machen
  - Flyer, Plakate, Stände, Gespräche, Website, Social Media
  - Pressegespräche & - mitteilungen, Leserbriefe, Podcasts…
- **Stellungnahmen** verfassen: lokale naturschutzfachliche Expertise - **aber nicht ohne ÖA**
  Sie wissen am besten, wo Feldlerche und Feuersalamander unterwegs sind
- **Frühzeitige** Beteiligung an Planungen: Scopingtermine u.ä.

Strategien

- **Alternativen darlegen:**
  wo gibt es bereits besseren Standort, Leerstand und Baulücken in der Kommune thematisieren

- Rentabilität eines Bauprojekts anzweifeln
- Investor*innen diskreditieren

- **Schönheit der Natur** erlebbar machen

- **Zerstörung veranschaulichen:**
  Zerstörung eines Waldes, Naturschutzgebiets, Streuobstwiese vor Augen führen



Schönheit der Landschaft

Foto: Sabine Ehlerbeck / BUND

© BUND

In welcher Stadt wollen wir leben?

kompakt, grün, gerecht….**mit klarer Vision**



Kontakt

Bastian Greiner

Referent für Mobilität und Raumordnung
BUND Landesverband Baden-Württemberg e.V.

Tel. +49 711 620306-30
bastian.greiner@bund-bawue.de

© BUND