

Muschak, Caroline; Weiland, Ulrike; Banzhaf, Ellen

**Research Report**

## Brachflächen in Stadtentwicklung und kommunalen Planungen am Beispiel der Städte Leipzig und Stuttgart

UFZ-Bericht, No. 02/2009

**Provided in Cooperation with:**

Helmholtz Centre for Environmental Research (UFZ)

*Suggested Citation:* Muschak, Caroline; Weiland, Ulrike; Banzhaf, Ellen (2009) : Brachflächen in Stadtentwicklung und kommunalen Planungen am Beispiel der Städte Leipzig und Stuttgart, UFZ-Bericht, No. 02/2009, Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung (UFZ), Leipzig

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/57847>

**Standard-Nutzungsbedingungen:**

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

**Terms of use:**

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*

## *UFZ-Bericht 02/2009*

### **Brachflächen in Stadtentwicklung und kommunalen Planungen am Beispiel der Städte Leipzig und Stuttgart**

Caroline Muschak, Ulrike Weiland, Ellen Banzhaf

Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung – UFZ  
Department Stadtökologie, Umweltplanung und Verkehr

*ISSN 0948-9452*

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einführung</b> .....	<b>1</b>
1.1. Ausgangssituation .....	1
1.2. Fragestellung .....	3
1.3. Methodisches Vorgehen .....	4
<b>2. Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung in Leipzig und Stuttgart</b> .....	<b>7</b>
2.1. Leipzig .....	7
2.1.1. Wirtschaft.....	8
2.1.2. Bevölkerungsentwicklung .....	9
2.1.3. Entwicklung der Flächennutzung für Siedlungs- und Verkehrszwecke .....	11
2.2. Stuttgart .....	13
2.2.1. Wirtschaft.....	14
2.2.2. Bevölkerungsentwicklung .....	15
2.2.3. Entwicklung der Flächennutzung für Siedlungs- und Verkehrszwecke .....	16
2.3. Gemeinsamkeiten und Unterschiede zwischen Leipzig und Stuttgart.....	17
<b>3. Brachflächen in den Städten Leipzig und Stuttgart</b> .....	<b>19</b>
3.1. Leipzig .....	19
3.1.1. Brachflächensituation .....	19
3.1.2. Ziele der Brachflächenentwicklung und Nutzungsinteressen .....	21
3.2. Stuttgart .....	22
3.2.1. 3.2.1 Brachflächensituation .....	22
3.2.2. Ziele der Brachflächenentwicklung und Nutzungsinteressen .....	25
3.3. Gemeinsamkeiten und Unterschiede.....	26
<b>4. Zum Umgang mit Brachflächen in Leipzig</b> .....	<b>29</b>
4.1. Institutionelle Verortung.....	29
4.2. Räumliche Planung .....	31
4.2.1. Stadtentwicklungskonzept und -planung .....	31
4.2.2. Flächennutzungsplanung.....	43
4.2.3. Landschaftsplanung.....	47
4.3. Brachflächenmanagement.....	49
4.3.1. Erfassung und Dokumentation der Brachflächen .....	49
4.3.2. Brachflächenentwicklung .....	50
4.3.3. Internetpräsenz zur Information potenzieller Brachflächennutzer .....	51
4.3.4. Ergebnisse des Brachflächenmanagements .....	53
4.4. Hemmnisse bei der Entwicklung von Brachflächen.....	57
<b>5. Zum Umgang mit Brachflächen in Stuttgart</b> .....	<b>60</b>
5.1. Institutionelle Verortung.....	60
5.2. Räumliche Planung .....	60
5.2.1. Stadtentwicklungsplanung .....	60
5.2.2. Flächennutzungsplanung.....	63
5.2.3. Landschaftsplanung.....	64
5.3. Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS).....	65
5.3.1. Erfassung und Dokumentation der potenziellen Bauflächen .....	66
5.3.2. Brachflächenentwicklung .....	68
5.3.3. Internetpräsenz zur Information potenzieller Brachflächennutzer .....	68
5.3.4. Ergebnisse des Nachhaltigen Bauflächenmanagements .....	69
5.4. Hemmnisse bei der Brachflächenentwicklung.....	69
<b>6. Zum Umgang mit Brachflächen in Leipzig und Stuttgart - Gemeinsamkeiten und Unterschiede</b> .....	<b>71</b>
6.1. Ziele der Brachflächenrevitalisierung .....	71
6.2. Institutionelle Verortung.....	71
6.3. Brachflächen in der räumlichen Planung .....	71
6.4. Brachflächenmanagement.....	74
6.5. Hemmnisse.....	74
<b>7. Fazit</b> .....	<b>75</b>
<b>8. Literaturverzeichnis</b> .....	<b>77</b>

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Geführte Interviews und Interviewpartner .....	6
Tabelle 2: Brachflächen in Leipzig und Stuttgart .....	27
Tabelle 3: Zielkategorien des STEP Gewerbe Leipzig zur Einordnung von Brachflächen .....	39
Tabelle 4: Revitalisierte Brachflächen in der Stadt Leipzig.....	54
Tabelle 5: Höherwertige Zwischennutzungen durch Gestattungsvereinbarungen 1999 bis 2006.....	57
Tabelle 6: Brachen in der räumlichen Planung in Leipzig und Stuttgart .....	72

## Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Leipzig 1950-2005 .....	10
Abbildung 2: Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen Leipzigs 2000-2006 .....	11
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung Stuttgart 1950-2015 .....	16
Abbildung 4: Brachflächen im Leipziger Stadtgebiet .....	20
Abbildung 5: Alle Nutzungsarten der Bauflächenpotenziale in Stuttgart – NBS	24
Abbildung 6: Arbeitseinheiten der Brachflächenentwicklung in Leipzig.....	30
Abbildung 7: Ausschnitte Gebietspass STEP Gewerbe.....	40
Abbildung 8: Beiplan Ausgleichsflächen .....	46
Abbildung 9: Ausschnitt der Startseite des Internetauftrittes der Stadt Leipzig zum Thema Brachflächen.....	52
Abbildung 10: Beispiel einer Informationsseite zu einer konkreten Brachfläche	53
Abbildung 11: Stadtteilpark Rabet.....	55
Abbildung 12: Lene-Voigt-Park .....	55
Abbildung 13: Stadtteilpark Plagwitz .....	56
Abbildung 14: Arbeitseinheiten der Brachflächenentwicklung in Stuttgart .....	61
Abbildung 15: Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) – Gebietspass	.67

## Verzeichnis der Abkürzungen

Abs.	Absatz
Anm.	Anmerkung
BauGB	Baugesetzbuch
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
bzw.	beziehungsweise
ebd.	ebenda
f.	folgende Seite
ff.	folgende Seiten
FNP	Flächennutzungsplan
GEFIS	Gewerbeflächeninformationssystem
ha	Hektar
i. d. R.	in der Regel
IEKO	Integriertes Entwicklungskonzept
km	Kilometer
KSP	Konzeptioneller Stadtteilplan
m	Meter
Mio.	Million
NatSchGBW	Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg
NBS	Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart
o. g.	oben genannte
o. J.	ohne Jahr
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
SEKO	Stadtentwicklungskonzept (Leipzig)
STEK	Stadtentwicklungskonzept (Stuttgart)
sog.	so genannte
STEP	Stadtentwicklungsplan
STEP Gewerbe	Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen
STEP W + S	Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung
u. a.	unter anderem
unveröff.	unveröffentlicht
v. a.	vor allem
vgl.	vergleiche
z. B.	zum Beispiel



# 1. EINFÜHRUNG

## 1.1. Ausgangssituation

In Städten führt die Konzentration der Triebkräfte wirtschaftlicher Entwicklung zu Wachstum, Innovation und Beschäftigung; Städte unterliegen dabei selbstverständlich auch größeren Zyklen und großräumigen Einflüssen wirtschaftlicher Entwicklung. Stadtentwicklung bietet die Chance für eine moderne Struktur-, Wirtschafts- und Sozialpolitik auf kommunaler Ebene. Dabei stellen Flächen eine Grundlage für die Stadtentwicklung dar, da sie als Ressource für vielfältige Nutzungsansprüche dienen.

Die Umwandlung von bisher unbebauten Flächen zu Siedlungs- und Verkehrsflächen verläuft nach wie vor auf sehr hohem Niveau. Während zur Jahrtausendwende bundesweit 129 ha Freiflächen pro Tag in Anspruch genommen wurden, lag der Wert im Jahr 2008 bei 113 Hektar/Tag.<sup>1</sup> Dieser leichte Rückgang ist jedoch nicht als Trendwende zu verstehen. Vielmehr wird seitens des Umweltbundesamtes (2003) von einem konjunkturbedingten Rückgang der Flächeninanspruchnahme ausgegangen, welcher sich im Zuge einer Verbesserung der Wirtschaftslage weiter deutlich verringern könnte. Die Gründe für die anhaltende Flächeninanspruchnahme sind vielseitig. Mit der steigenden Anzahl der Haushalte und gleichzeitiger Verkleinerung der Haushaltsgrößen nimmt die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner zu.<sup>2</sup> Geringere Bodenpreise im Umland, knappes Bauland in den Kernstädten und der Anstieg des motorisierten Individual- und Wirtschaftsverkehrs führen zur Neu-Inanspruchnahme von Flächen im Umland der Städte.<sup>3</sup> Zwar ist die Flächenneuanspruchnahme in Deutschland regional unterschiedlich verteilt, doch nimmt sie selbst in Städten und Regionen mit abnehmender Bevölkerung zu. Auch die Entkoppelung von Wirtschaftswachstum und Flächeninanspruchnahme steht weiter aus.<sup>4</sup>

Aufgrund der grundsätzlichen Unvermehrbarkeit des Bodens ziehen Flächeninanspruchnahmen für Siedlungs- und Verkehrszwecke neben der Beeinträchtigung ökologischer Funktionen ökonomische, gesellschaftliche und städtebauliche Folgeprobleme für die Kommunen nach sich.<sup>5</sup> Es

---

<sup>1</sup> Zahlen unter Statistisches Bundesamt Deutschland. Pressemitteilung Nr. 419 vom 11.11.2008: <http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Presse/pm/Uebersicht/Umwelt,templateId=renderPrint.psml> (Zugriff: 13.10..2009).

<sup>2</sup> Vgl. Schlömer 2004, S. 141 ff.

<sup>3</sup> Vgl. BBR 2007, S. 7.

<sup>4</sup> Vgl. BBR 2005, S. 54 ff., BBR 2006a, S. 21 f.

<sup>5</sup> Vgl. Umweltbundesamt 2003, S. 4., S. 93. Mit dem Ausbau der Siedlungs- und Verkehrsflächen werden sowohl die private Wirtschaft als auch die öffentlichen und privaten Haushalte mit ständig wachsenden Fixkosten für die Instandhaltung und den Betrieb der Infrastruktur belastet, welche gleichzeitig immer schlechter ausgenutzt wird. Zudem belasten wachsende Verkehrsmengen bereits bestehende Siedlungen und beeinträchtigen die Wohn- und Erholungsqualität. Dies beschleunigt Abwanderungstendenzen einkommensstarker Haushalte, was die soziale Entmischung in den bestehenden Siedlungsgebieten fördert.

besteht ein breiter politischer Konsens darüber, die zusätzliche Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs- und Verkehrsflächen zu verringern.<sup>6</sup> Angesichts des in der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung festgesetzten Ziels, sie bis zum Jahr 2020 auf 30 ha pro Tag zu reduzieren, besteht ein deutlicher Handlungsbedarf.<sup>7</sup>

Parallel dazu gibt es eine große Anzahl von Brachflächen<sup>8</sup>. Dabei weisen die Großstädte selbst in Regionen mit hohen Baulandpreisen eine beträchtliche Menge an brach liegenden Flächen auf.<sup>9</sup> Von Brachflächen – insbesondere von ehemaligen Gewerbe- und Industriestandorten – können Gefahren für Umwelt und Gesundheit durch mögliche Kontaminationen von Luft, Wasser und Boden ausgehen. Kontaminationen, Reinigungs- und Räumungskosten und unklare Besitzverhältnisse sind oftmals Gründe für das ‚Liegenlassen‘ dieser Brachen.

Potenziale zur Reduzierung der Neuinanspruchnahme durch Siedlungs- und Verkehrsflächen werden in der Stärkung der Innenentwicklung bzw. in einer stärkeren Nutzung von Flächen im Bestand gesehen, wobei der Wiedernutzung von Brachen eine besondere Bedeutung zukommt. Diese Flächenpotenziale sollen, insbesondere in den Kernstädten, aktiviert werden, um das marktfähige Baulandangebot zu verbreitern sowie das Angebot an Neubauf Flächen im Außenbereich auf ein nachfrageadäquates Maß einzustellen.<sup>10</sup>

Neben einer baulichen Wiedernutzung für Gewerbe- und Wohnzwecke ist die freiraumbezogene Nutzung von Brachflächen, insbesondere in schrumpfenden Städten und Regionen mit beschränkter Flächennachfrage, von wachsender Bedeutung. Hier ergeben sich - im Sinne einer „doppelten Innenentwicklung“<sup>11</sup> Möglichkeiten für eine Freiraumentwicklung, wie beispielsweise durch die Erweiterung von Grün- oder sonstigen Freiflächen im Siedlungsbestand, was zu einer Verbesserung der Grünraumausstattung in dicht bebauten Gebieten führt. Des Weiteren eröffnen sich durch Um- und Neuordnung von Freiflächen Chancen für eine Erhöhung der Attraktivität des Stadtbildes sowie für die Umsetzung von Naturschutzziele. Diese Art der Nachnutzung kann positive Entwicklungsimpulse für Städte nach sich ziehen.<sup>12</sup>

---

<sup>6</sup> Vgl. BBR 2006b, S. 7.

<sup>7</sup> Vgl. Bundesregierung 2002, S. 99, 288.

<sup>8</sup> Bisher ist weder eine einheitliche Definition und Typisierung von Brachflächen im städtischen Kontext noch eine bundesweit gültige gesetzliche Begriffsbestimmung existent (Vgl. BBR 2006b, S. 9, Starke 1999, S. 58). Das in dieser Arbeit zugrunde gelegte Verständnis von Brachen lehnt sich an die Definition von Kowarik (1993) an, welcher unter städtischen Brachen jene Flächen versteht, „[...] auf denen die ursprünglich prägende Nutzung stark oder völlig zurückgenommen worden ist.“ (Kowarik 1993, S. 45)

<sup>9</sup> Vgl. BBR 2005, S. 58, BBR 2006a, S. 22.

<sup>10</sup> Vgl. BBR 2006a, S. 22, BBR 2006b, S. 7.

<sup>11</sup> Vgl. Deutscher Rat für Landespflege 2006, S. 1 ff., Lothar 2006, S. 1 ff., Ganser et al. 2003, S. 202 f., Arlt & Lehmann 2003, S. 51,61, Dose et al. 2003, S. 100, Mathey et al. 2003, S. 75.

<sup>12</sup> Vgl. BBR 2006b, S. 27 f. Zu Möglichkeiten der Nachnutzung von Brachen siehe auch: Starke 1999, S. 97, Mathey 1995, Mathey et al. 2003.



Die Auseinandersetzung mit Brachflächen ist nicht neu; Brachen stellen keine neue Erscheinung in der Stadtentwicklung dar. Vielmehr sind der zyklische Wechsel von Nutzungen sowie temporäres Ausbleiben der Nutzung von Flächen Bestandteil städtischer Entwicklungsprozesse. Jedoch stellen Flächen, die über längere Zeiträume hinweg keiner neuen Nutzung zugeführt werden konnten, im urbanen Kontext lange Zeit eine Ausnahme dar. Im Zuge von Veränderungen der Rahmenbedingungen städtischer Entwicklungen, wie dem wirtschaftlichen Strukturwandel von der Industrie zur Dienstleistungsgesellschaft, traten Brachflächen vermehrt in Erscheinung. So fanden in den 1970er Jahren mit dem ökonomischen Strukturwandel erste Auseinandersetzungen mit der Thematik urbaner Brachen statt. Seither erfolgten dazu vielfältige Untersuchungen.<sup>13</sup> Die Internationale Bauausstellung Emscher Park<sup>14</sup> und das Forschungsfeld „Fläche im Kreis – Kreislaufwirtschaft in der städtischen/stadtregionalen Flächennutzung“ des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“<sup>15</sup> des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung sind nur einige Beispiele.

Da mit zunehmender wirtschaftlicher Globalisierung und angesichts des demographischen Wandels eine wachsende Zahl von Städten und Gemeinden mit dem Brachfallen von Grundstücken konfrontiert ist bzw. in Zukunft sein wird, ist die „Brachflächenfrage“ – wie mit Brachflächen umgegangen werden kann – von allgemeiner Bedeutung.

## 1.2. Fragestellung

Die vorliegende Studie befasst sich mit Brachflächen im Kontext von Stadtentwicklungsprozessen; an je einem Beispiel soll untersucht werden, wie mit Brachflächen in Großstädten mit unterschiedlicher Entwicklungsdynamik ‚umgegangen‘ wird. Zwei Fragestellungen werden untersucht. Zum einen interessiert, welche Handlungsmöglichkeiten Großstädte im Umgang mit Brachflächen nutzen. Hierbei werden sowohl gesamtstädtische Planungen – Stadtentwicklungsplanung, Flächennutzungs- und Landschaftsplanung – als auch das städtische Brachflächenmanagement einbezogen.

Zum anderen wird untersucht, inwieweit sich der Umgang mit Brachflächen zwischen wirtschaftlich prosperierenden („wachsenden“) Städten und Städten ohne bzw. mit geringem Wachstum unterscheidet. Arbeitshypothese ist, dass es grundlegende Unterschiede im Umgang mit Brachflächen zwischen beiden Typen von Städten gibt. Im Speziellen werden die Städte Leipzig und Stuttgart miteinander verglichen, weil beide Städte hinsichtlich ihrer Flächengröße und Bevölkerungszahl vergleichbar sind, bezüglich ihrer stadtentwicklungsbezogenen Rahmenbedingungen und ihrer

---

<sup>13</sup> Vgl. BBR 2006b, S. 9.

<sup>14</sup> Die Internationale Bauausstellung (IBA) Emscher Park (1989-1999) war ein Zukunftsprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen, welches mit neuen Ideen und Projekten Impulse für die Umgestaltung einer im nördlichen Ruhrgebiet liegenden Industrieregion setzte. (vgl. IBA, o. J.)

<sup>15</sup> Im Rahmen des Programms, welches im Zeitraum von 2003 – 2007 durchgeführt wurde, wurde die Flächenkreislaufwirtschaft als ein integrativer Politik- und Steuerungsansatz untersucht, welche die systematische Ausschöpfung aller bestehenden Flächenpotenziale im Bestand zum Ziel hat. (vgl. BBR 2006b, S. 5)

Wachstumsgeschichte jedoch große Unterschiede aufweisen. Von Repräsentativität wird zwar nicht ausgegangen; Leipzig und Stuttgart werden jedoch als gute Beispiele für Städte mit unterschiedlicher Historie und Entwicklungsdynamik angesehen.

Im Einzelnen sollen Antworten auf folgende Fragen gefunden werden, wobei bei allen Fragen Gemeinsamkeiten und Unterschiede zwischen beiden Städten herausgearbeitet werden:

- Welche Rahmenbedingungen unterlag bzw. unterliegt die Stadtentwicklung beider Städte in der Vergangenheit und heute?
- Wie wirkt sich dies auf die jeweilige Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Gewerbezwecke aus?
- Welche Brachflächenanteile und -verteilung sind in den beiden Städten anzutreffen?
- Welche Ziele und Nutzungsinteressen werden in Bezug auf Brachflächen verfolgt?
- Inwiefern ist die Brachflächenthematik in die Stadtentwicklungs-, Flächennutzungs- und Landschaftsplanung integriert?
- Wie erfolgt das Brachflächenmanagement, und welche Instrumente werden dazu genutzt?
- Welche Hemmnisse sind bei der Entwicklung von Brachflächen festzustellen?
- Inwiefern wird von den Städten eine Verbindung zwischen der Nachnutzung von Brachflächen und dem Ziel der Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme durch Siedlungs- und Verkehrsflächen und somit zu den Zielen der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hergestellt?
- Aus welchen positiven Erfahrungen im Umgang mit Brachflächen können Handlungsoptionen für andere Städte abgeleitet werden?

Um Brachflächen vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen und demographischen Kontexts der beiden Städte behandeln zu können, werden in Kapitel 2 zunächst Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung in Leipzig und Stuttgart umrissen. Die Brachflächensituation (Flächenanteile, Verteilung im Stadtgebiet) sowie Ziele und Nutzungsinteressen bei der Brachflächenentwicklung der beiden Städte werden in Kapitel 3 dargestellt. In den Kapiteln 4 und 5 wird die Integration der Brachflächenthematik in die räumlichen Planungen beider Städte und die jeweiligen Instrumente zum Brachflächenmanagement beschrieben sowie auf Hemmnisse bei der Entwicklung von Brachflächen eingegangen. Ein Vergleich der in den vorangegangenen beiden Kapiteln dargelegten Ergebnisse folgt in Kapitel 6. Abschließend werden die Ergebnisse der Studie zusammengefasst sowie sich daraus ableitbare Handlungsoptionen für andere Städte aufgezeigt.

### **1.3. Methodisches Vorgehen**

Aufbauend auf den in einer Literaturanalyse gewonnenen Erkenntnissen wurde die Durchführung von Experteninterviews vorbereitet.<sup>16</sup> Als Interviewpartner wurden Verwaltungsakteure gewählt, die durch ihr fachliches und internes Wissen weit reichende Informationen zur untersuchten Thematik

---

<sup>16</sup> Die Methode des Experteninterviews dient der Erfassung von Sonderwissen. Als Sonderwissen werden aktuelles, fachspezifisches Wissen oder erfahrungsgestützte Einschätzungen von Experten angesehen, welche sich nicht aus der Literatur erschließen lassen. (vgl. Mieg & Näf 2006, S. 1)

liefern können. Dies sind in erster Linie Mitarbeiter der Sachgebiete Stadtentwicklungsplanung, Flächennutzungsplanung und Landschaftsplanung der Stadtplanungsämter der Städte Leipzig und Stuttgart. Die Gesamtheit der Interviews bzw. Interviewpartner ist Tabelle 1 zu entnehmen.

Die Experteninterviews wurden als leitfadengestützte, offene Interviews geführt. Dadurch erhält der Experte die Gelegenheit, zu berichten, Sachverhalte zu erklären und ggf. anhand selbst gewählter Beispiele zu erläutern. Alle Experteninterviews wurden auf Tonband aufgezeichnet. Dabei erfolgten die in der Stadt Leipzig durchgeführten Interviews vis-à-vis, die Gespräche mit den Mitarbeitern der Stuttgarter Stadtverwaltung am Telefon.

Die für die Auswertung der Interviews angewandte Verfahrensweise lehnt sich an ein von Lamnek (2005) aufgezeigtes Verfahren an, welches nach Gläser und Laudel (2006) modifiziert wurde.<sup>17</sup> Den ersten Schritt des sich daraus ergebenden vierstufigen Verfahrens bildet die Transkription, welche der Verschriftlichung des gesprochenen Wortes dient. Alle Interviews wurden vollständig und in wortwörtlicher Form transkribiert. Dabei wurden die interviewten Personen nicht durch ihren Namen, sondern durch Kürzel, aus denen ihre Zuständigkeit erkennbar ist (siehe Tabelle 1), bezeichnet. In der anschließenden Einzelfallanalyse, welche eine Konzentration des Materials zum Ziel hat, wurden die als unwesentlich zu betrachtenden Textpassagen gestrichen, die zentralen dagegen hervorgehoben. Im nächsten Analyseschritt, der Kategorisierung, fand eine Zuordnung von Aussagen zu im Vorfeld entwickelten Themenkomplexen statt, die sich aus den Forschungsfragen ableiteten. Durch die Ordnung des Materials wurde eine thematische Bündelung von Textbestandteilen erreicht.

Anschließend wurden die themenbezogenen Aussagen mit eigenen Worten zusammengefasst und gekürzt. Eine Kontrollphase, durch welche eine Verzerrung der Inhalte und ein Verschenken von Informationen verhindert werden soll, war notwendig, da sich im Laufe der Auswertung die anfangs aufgestellten Kategorien veränderten und zahlreicher wurden. So wurden die Interviews, die noch nicht mit dem letztendlichen Kategoriesystem bearbeitet wurden, erneut dem Analyseschritt der Kategorisierung unterzogen. Um die genaue Herkunft der im Rahmen der Interviews gewonnenen Informationen kenntlich zu machen, werden im Folgenden die in den Transkriptionen verwendeten Kürzel verwendet.

---

<sup>17</sup> Vgl. Lamnek 2005, S. 402 ff.; Gläser & Laudel 2006, S. 191 ff.

**Tabelle 1: Geführte Interviews und Interviewpartner<sup>18</sup>**

<b>Stadt</b>	<b>Datum</b>	<b>Arbeitsgebiet Interviewpartner</b>	<b>Codierung</b>
<b>Leipzig</b>	27.05.2008	Sachgebiet Landschafts- und Grünordnungsplanung des Stadtplanungsamtes	LPL
	29.05.2008	Sachgebiet Flächennutzungsplanung des Stadtplanungsamtes	FNPL
	08.09.2008	Abteilung Flächenmanagement des Amtes für Stadtgrün und Gewässer	FML
	12.09.2008	Abteilung Stadtentwicklungsplanung des Stadtplanungsamtes	SEPL
	<i>11.04.2007</i>	Sachgebiet Flächenmanagement des Amtes für Umweltschutz	FMLa
	<i>26.04.2007</i>	Sachgebiet Landschaftsplanung des Stadtplanungsamtes	LPLa
	<i>02.05.2007</i>	Sachgebiet Flächennutzungsplanung des Stadtplanungsamtes	FNPLa
<b>Stuttgart</b>	02.07.2008	Stabsstelle Wirtschaftsförderung	WFS
	02.07.2008	Sachgebiet Kommunale Altlasten des Amtes für Umweltschutz	KAS
	02.07.2008	Abteilung Stadterneuerung und Bodenordnung des Amtes des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung	SBS
	08.07.2008	Amt für Liegenschaften und Wohnen	ALWS
	09.07.2008	Sachgebiet Flächennutzungsplanung des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung	FNPS
	<i>24.05.2007</i>	Sachgebiet Landschaftsplanung des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung	LPSa
	<i>25.05.2007</i>	Abteilung Naturschutz des Amtes für Umweltschutz	AFUSa

(Quelle: Eigene Erstellung)

Im Rahmen einer Dokumentenanalyse wurden die Stadtentwicklungs-, Flächennutzungs- und Landschaftspläne beider Städte hinsichtlich ihrer Behandlung von Brachflächen untersucht. Die daraus gewonnenen Informationen ergänzen die Interviews. Daneben wurden von den Städten zur Verfügung gestellte weitere Dokumente in die Untersuchung einbezogen.

<sup>18</sup> Die Interviews, die nicht im Rahmen dieser Studie, sondern der Diplomarbeit der Erstautorin geführt wurden, sind kursiv gekennzeichnet.

## **2. RAHMENBEDINGUNGEN DER STADTENTWICKLUNG IN LEIPZIG UND STUTTGART**

Im Folgenden werden Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung Leipzigs und Stuttgarts dargestellt. Um die Entwicklung der Flächennutzung sowie die Entstehung von Brachflächen mit dem wirtschaftlichen und demographischen Kontext in Verbindung zu bringen, werden die wirtschaftliche Entwicklung, die Entwicklung der Bevölkerung sowie die Entwicklung der Flächennutzung beider Städte beleuchtet.

### **2.1. Leipzig**

Leipzig ist mit 511.676 Einwohnern (Stand: Januar 2009)<sup>19</sup> und einer Einwohnerdichte von 1.721 Einwohnern/km<sup>2</sup> die bevölkerungsreichste und flächenmäßig mit 297,36 km<sup>2</sup> die zweitgrößte Stadt Sachsens.<sup>20</sup>

Die Stadt bildet mit ihrer Jahrhunderte langen Tradition als Wirtschafts-, Messe-, Kultur- und Wissenschaftsstandort eine wichtige europäische Drehscheibe.<sup>21</sup> Das heutige Stadtbild wurde wesentlich durch die Industrie des 19. und des beginnenden 20. Jahrhunderts geprägt. Mitte des 19. Jahrhunderts stieg die kleine Handels-, Handwerks- und Messestadt zu einer sächsischen Industrie- und Dienstleistungsmetropole auf. Der wirtschaftliche Aufschwung der Industrialisierung führte zu einem rapiden Bevölkerungswachstum. Die Entstehung großer Industriegebiete sowie die Ansiedlung von Arbeitskräften hatten eine starke Expansion der Stadtfläche zur Folge. Den Höchststand der Bevölkerungszahl erreichte die Stadt Leipzig mit 713.000 Einwohnern im Jahre 1933.<sup>22</sup> Infolge der Nutzung und Verarbeitung der Braunkohlevorkommen entwickelte sich Leipzig zu einem Zentrum der Großchemie.

Obwohl Leipzig bei Kriegsende starke Schäden zu beklagen hatte – die Stadt war praktisch zur Hälfte zerstört – blieb ihre städtebauliche und strukturelle Gliederung weitgehend erhalten. Grundlegender und nachhaltiger als die Kriegszerstörungen wirkten sich die veränderten gesellschaftspolitischen Bedingungen zu DDR-Zeiten aus. Während die Bergbau- und chemische Industrie gefördert wurden, führte die Vernachlässigung fast aller weiteren Wirtschaftsbereiche zu einem Verlust vieler tragender Unternehmen und so letztlich zur Ausdünnung der wirtschaftlichen Basis der Stadt. Auch die Wohn- und Lebensbedingungen verschlechterten sich zusehends. Die Umweltbelastungen wuchsen aufgrund veralteter, nicht modernisierter innerstädtischer Produktionsanlagen sowie Emissionen der chemischen Großindustrie in unmittelbarer Umgebung immens an.

---

<sup>19</sup> Vgl. Statistisches Landesamt Sachsen.

<sup>20</sup> Vgl. Statistisches Landesamt Sachsen.

<sup>21</sup> Vgl. Schmidt 2005, S. 10, Stadt Leipzig 2004a, S. 4.

<sup>22</sup> Vgl. Stadt Leipzig 1999.

Ein bestimmendes Element des Wiederaufbaus zu DDR-Zeiten war der Neubau von Wohnungen in industrieller Blockbauweise. Der bedeutendste Teil des Wohnungsbaus erfolgte bis 1989 vorwiegend in peripheren Lagen im Osten und Westen Leipzigs. Gleichzeitig wurde die bauliche Entwicklung der Innenstadt und der Altbauquartiere weitgehend vernachlässigt, so dass große Teile der für Leipzig charakteristischen gründerzeitlichen Bausubstanz verfielen.<sup>23</sup> Eine Folge der schlechten Arbeits-, Lebens- und Wohnbedingungen waren permanente Einwohnerverluste.

Nach dem gesellschaftlichen Umbruch zu Beginn der 1990er Jahre begann in Leipzig ein dynamischer Transformationsprozess. Diese so genannte „Stadtentwicklung im Zeitraffer“ brachte einerseits Erfolge, andererseits aber auch gravierende Fehlentwicklungen.<sup>24</sup> Die durch den Strukturbruch ausgelöste Deindustrialisierung hatte ein Brachfallen vieler Industrie- und Gewerbeflächen sowie ein rasches Anwachsen der Arbeitslosigkeit zur Folge. Die Abwanderung ging zwar nach der ersten Welle von 1989/90 zurück, war jedoch in der Folge noch immer stark. Parallel dazu bildete die Suburbanisierung von Handel, Gewerbe und Wohnen ein prägendes Element der Leipziger Stadtentwicklung. Zunächst entstanden im Umland von Leipzig große Shopping-Malls, gefolgt von großzügig ausgewiesenen Gewerbegebieten. Ab 1992 fand eine starke Wohnsuburbanisierung statt, welche Ende der 1990er Jahre ihren Höhepunkt erreichte.<sup>25</sup>

Dagegen ging die Erneuerung der über Jahrzehnte vernachlässigten innerstädtischen Bausubstanz nur schleppend voran. Hier behinderten die ungeklärten Eigentumsverhältnisse über Jahre den Sanierungsprozess und die zeitgemäße Modernisierung des Wohnungsbestandes. Die mangelnde Wohnqualität in der Innenstadt trug zur Abwanderung der Bevölkerung in das Umland bei. Als Folge dieser Entwicklungen kam es zu einem immensen Leerstand von Wohnungen und Büros, aber auch von ganzen Häusern und Gewerbeflächen.<sup>26</sup> Etwa seit der Jahrtausendwende ist jedoch sowohl hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung als auch der Wirtschaft wieder ein Aufwärtstrend zu beobachten, und die Zahl der Brachflächen nimmt wieder ab.

### **2.1.1. Wirtschaft**

Die Leipziger Wirtschaft durchläuft seit der politischen Wende tief greifende Veränderungen, deren Folgen sich bis heute in der Wirtschaftsstruktur und im Arbeitsmarkt widerspiegeln. Bis 1989 stellt Leipzig, wenn auch mit dem Image einer Messe- und Handelsstadt verbunden, vor allem eine Industriestadt dar. Über 100.000 Erwerbstätige waren im industriellen Sektor beschäftigt. Die Schließung insbesondere von großen Betrieben der traditionellen Wirtschaftszweige hatte einen enormen Abbau von Arbeitsplätzen in der Industrie bzw. im verarbeitenden Gewerbe zur Folge, wel-

---

<sup>23</sup> Vgl. Scholz 1996, S. 45 ff., Glock 2006, S. 99 ff.

<sup>24</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2004b, S. 7.

<sup>25</sup> Vgl. Banzhaf, Grescho, Kindler 2009

<sup>26</sup> Vgl. Nuissl & Rink 2004a, S. 26 ff.

cher bis Mitte der 1990er Jahre 70 Prozent erreichte.<sup>27</sup> Daneben verlor Leipzig einen bedeutenden Teil seiner an die großen Industriebetriebe und Kombinate gekoppelten Forschungs- und Entwicklungskapazitäten. Mit großem Aufwand und kommunalen Anstrengungen stellte sich die Stadt dem wirtschaftlichen Strukturwandel.<sup>28</sup> Dazu zählte auch die Ansiedlung großer Gewerbebetriebe im Norden der Stadt. Seit Ende der 1990er Jahre hat sich die Anzahl der Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes geringfügig erhöht.<sup>29</sup>

Auch im Dienstleistungssektor kann eine Verbesserung festgestellt werden. Dieser besitzt eine überdurchschnittlich hohe Bedeutung für die Beschäftigung und Wirtschaftsleistung der Stadt Leipzig: Gemessen am Bundesdurchschnitt (ca. 70 %) sind mit 82 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten überdurchschnittlich viele Erwerbstätige im Dienstleistungssektor tätig; kennzeichnend für diesen ist die hohe Bedeutung der Medien- und Kommunikationstechnik. Den wichtigsten Imageträger für die „Messestadt Leipzig“ bildet weiterhin die Leipziger Messe am neuen Standort im Norden der Stadt. Auch die Forschungs- und Innovationslandschaft konnte weiterentwickelt werden, insbesondere in den Bereichen Gesundheitswirtschaft, Biotechnologie und Umwelt.<sup>30</sup> Trotz dieser Entwicklungen konnte jedoch das Defizit an industriellen Arbeitsplätzen bisher nicht kompensiert werden. Nach wie vor gestaltet sich der Arbeitsmarkt der Stadt Leipzig mit einer Arbeitslosenquote von 17,8% problematisch (Stand: 30.09.2008).<sup>31</sup>

### **2.1.2. Bevölkerungsentwicklung**

Leipzig hat in den Jahren von 1954 bis 1998 erheblich an Bevölkerung verloren. Im Zeitraum von 1970 bis 2000 sank die Zahl der Einwohner in den alten Stadtgebietsgrenzen von 584.00 auf 438.00 ab. Die Stadt wurde nach der Wiedervereinigung Deutschlands zunächst mit massiven Bevölkerungsverlusten durch arbeitsmarktbedingte Abwanderung, Stadt-Umland-Wanderungen und Geburtenrückgang konfrontiert. Allein in den Jahren 1989 bis 1998 verließen über 90 000 Einwohner die Stadt Leipzig. Der sprunghafte Anstieg der Einwohnerzahl im Jahr 1999 ist auf eine Gemeindegebietsreform zurückzuführen. Nach der Eingemeindung umliegender Ortsteile stieg die Bevölkerungszahl auf knapp 500.000 an (vgl. Abb.1).<sup>32</sup> Die Daten zur Bevölkerungsentwicklung des Statistischen Landesamtes Sachsen zeigen zudem, dass seit dem Jahr 2000 mehr Zu- als Fortzüge stattgefunden haben und somit die Bevölkerung trotz Geburtendefizit anwuchs.<sup>33</sup>

<sup>27</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2005a, S. 4.

<sup>28</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2004b, S. 32, Glock 2006, S. 102.

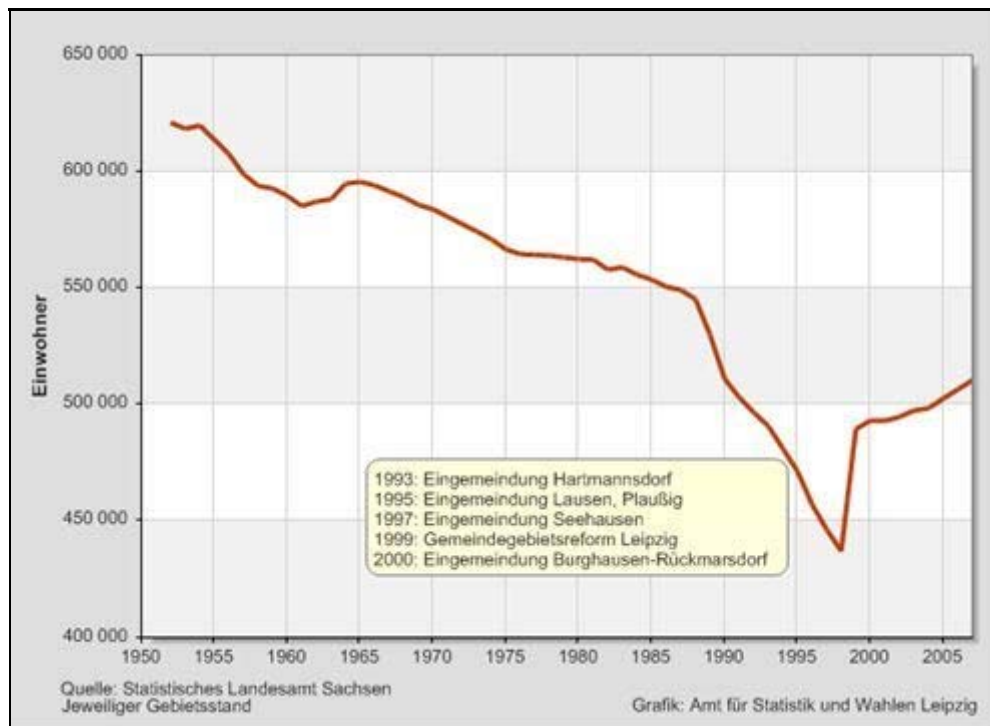
<sup>29</sup> Vgl. Statistisches Landesamt Sachsen.

<sup>30</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2005a, S. 6, Stadt Leipzig 2004b, S. 33.

<sup>31</sup> Statistisches Landesamt Sachsen.

<sup>32</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2004a, S. 9.

<sup>33</sup> Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die verglichen mit früheren Jahren hohen Wanderungsgewinne seit 2005 teilweise durch die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer verursacht wurden. Die zum 01.01.2006 wirksam gewordene Zweitwohnsitzsteuer schlägt sich insofern statistisch nieder, als zusätzliche Zuzüge bzw. erhöhte Wanderungssalden durch Anmeldung von Personen, die bereits in vergangenen Jahren nach Leipzig zogen und dort mit Nebenwohnsitz wohnten, hervorgerufen werden. (vgl. Stadt Leipzig 2008a, S. 1.)

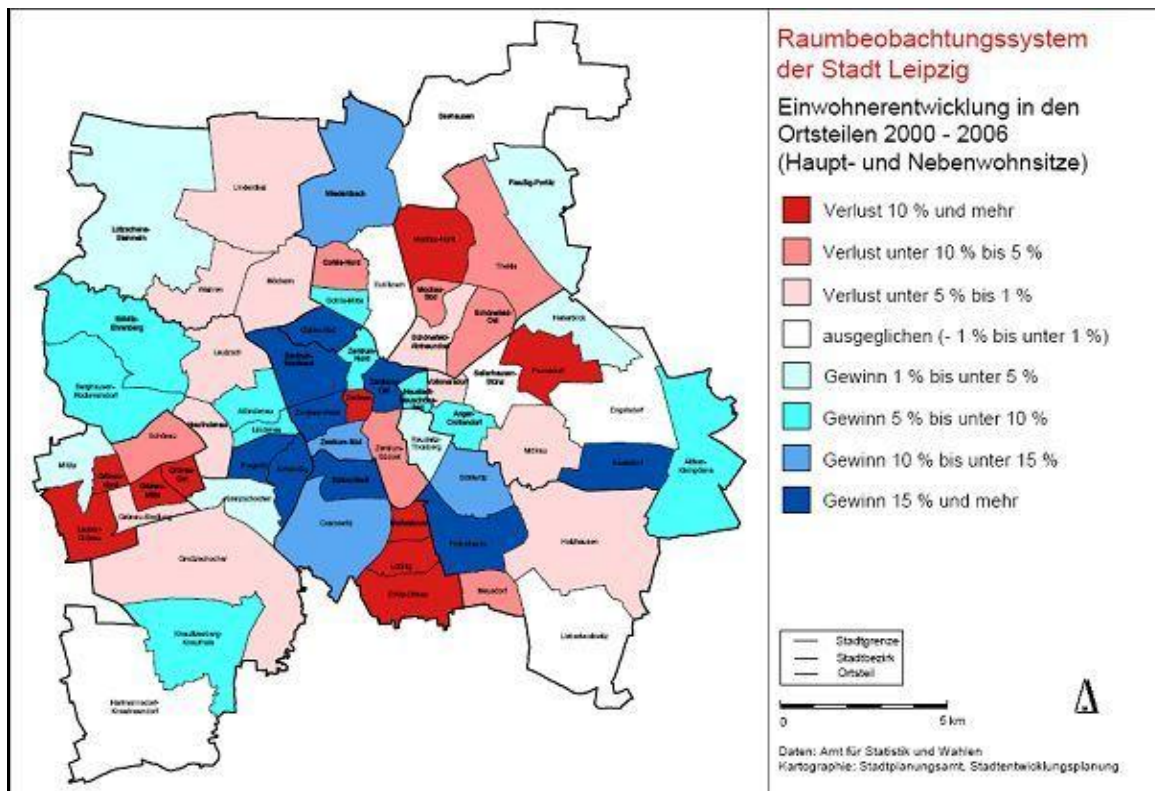


**Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Leipzig 1950-2005**  
(Quelle: Stadt Leipzig 2009b)

In Bezug auf die Verteilung der Bevölkerung bzw. der Wanderungsgewinne innerhalb der Stadt zeigen sich große Unterschiede (vgl. Abb. 2). Ortsteile mit hohen Bevölkerungsgewinnen, vor allem die attraktiven gründerzeitlich geprägten Quartiere in Zentrumsnähe, aber auch im Leipziger Süden und Westen, stehen solche mit hohen Verlusten gegenüber. Hierzu zählen insbesondere die peripheren Plattenbausiedlungen. Tiefensee (2003) bezeichnet die Situation der Stadt als „Bild einer bipolaren Stadt“, in der Schrumpfungs- und Wachstumsprozesse parallel ablaufen und sich gegenseitig beeinflussen.<sup>34</sup>

<sup>34</sup> Vgl. Tiefensee 2003, S. 4, Herfert 2005, S. 96.





**Abbildung 2: Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen Leipzigs 2000-2006**  
 (Quelle: Stadt Leipzig 2008a, S. 34)

Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung Leipzig gehen mittelfristig von anhaltend leichten Wandernsgewinnen aus. Die Bevölkerungszahl soll dabei bis 2020 aufgrund des Geburtendefizits weitgehend konstant bleiben.<sup>35</sup>

### 2.1.3. Entwicklung der Flächennutzung für Siedlungs- und Verkehrszwecke

Die in den 1990er Jahren einsetzende Transformation der Stadt Leipzig wurde begleitet von der Suburbanisierung von Handel, Gewerbe und Wohnen sowie einem Investitionsboom sowohl in der Stadt Leipzig als auch in der Region. So entstanden, unterstützt von Förderprogrammen, neue Gewerbe- und Wohngebiete wie auch Bauflächen auf der „Grünen Wiese“. Den neuen Wohn- und Gewerberäumen stand keine ausreichende Nachfrage gegenüber, sodass Wohnungs- und Büro-leerstand sowie eine steigende Anzahl von Brachflächen, vor allem in den Bestandsgebieten, die Folge waren. Diesen Prozessen wird mit einem Paradigmenwechsel in der Stadtentwicklungspolitik Leipzigs seit 1999 entgegengesteuert. Handlungsspielräume, welche sich aus dem Überangebot von brachliegenden bzw. untergenutzten Flächen ergeben, werden genutzt, um der Inanspruchnahme neuer Flächen entgegenzuwirken.

Doch obwohl die Stadt Leipzig über ein großes Flächenpotenzial in Form von Brachflächen verfügt, welches, zumindest rechnerisch, zunächst keine neu erschlossenen randstädtischen Bauflä-

<sup>35</sup> Vgl. Herfert 2005, S. 96.

chen notwendig werden lässt, bestehen verschiedene Faktoren, die der konsequenten Innenentwicklung entgegen stehen, wie:

- Flächen, welche im Zuge der Wachstumseuphorie der 1990er Jahre erschlossen, bisher jedoch nicht baulich genutzt wurden,
- Einwohnerrückgang vieler Umlandgemeinden und der sich daraus ergebende interkommunale „Wettbewerb“ um neue Einwohner,
- hohe Kosten sowie bestehende Nutzungskonflikte bei der Brachflächenrevitalisierung und
- der im Gegensatz zum innerstädtischen Bereich noch immer stärker auf den Stadtrand fokussierte Bau von Eigenheimen.<sup>36</sup>

So verfolgt die Stadt Leipzig unterschiedliche Stadtentwicklungsstrategien. Handlungsstrategien, die die Wohnquartiere betreffen, gehen zum Großteil von der Nutzung innerstädtischer Bestandsgebiete aus. Gleichzeitig zielt eine Handlungsstrategie auf die Steuerung des Eigenheimneubaus am Stadtrand ab, wobei die städtischen Handlungsmöglichkeiten durch die planungsrechtliche Situation begrenzt sind. Dies weist darauf hin, dass im randstädtischen Bereich nach wie vor neue Flächen für Wohnungsbau<sup>37</sup> in Anspruch genommen werden. Der gesamte die Leipziger Wohnquartiere betreffende Handlungsrahmen wird im „Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung“ (vgl. Kap. 4.1.1) dargelegt.<sup>38</sup>

Im gewerblichen Bereich verfolgt die Stadt Leipzig eine Doppelstrategie, welche im „Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen“ (vgl. Kap. 4.1.1) verankert ist. Zwar besteht ein Ziel darin, vorhandene, teilweise brachliegende innerstädtische Gewerbeflächen wiederzunutzen, doch gestaltet sich dies nicht selten kompliziert. Auch die hohe Arbeitslosenquote, welche die Neuansiedlung von Unternehmen in den Mittelpunkt städtischer Politik rückt, trägt hierzu bei. Die Ansiedlung von neuen industriellen Nutzern erfolgte oft auf neu erschlossenen Gewerbeflächen.<sup>39</sup>

Im Folgenden wird die Neuinanspruchnahme von Flächen der Stadt Leipzig im Zeitraum von 1992 bis 2007 auf der Basis von Daten des Statistischen Landesamtes Sachsen dargestellt. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die Flächengröße der Stadt Leipzig zwischen 1992 und 2007 infolge von Eingemeindungen (Eingemeindungsreform 1994 – 2000) von 146,4 km<sup>2</sup> auf etwa die doppelte Größe von 297,4 km<sup>2</sup> gestiegen ist. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche Leipzigs nahm in diesem Zeitraum um 35,7 Prozent (3.767 ha) zu.<sup>40</sup> Dabei erhöhte sich der Anteil der Gebäude- und Freiflächen um 33,5 Prozent (2.106 ha), der der Verkehrsflächen um 20,8 Prozent (597 ha). Bemerkens-

---

<sup>36</sup> Vgl. Heinig et al. 2007, S. 23 f.

<sup>37</sup> Hierbei handelt es sich um den Bau von Eigenheimen. Geschosswohnungsbau findet faktisch nicht mehr statt.

<sup>38</sup> Vgl. Heinig et al. 2007, S. 24.

<sup>39</sup> Vgl. Heinig et al. 2007, S. 25, SEPL.

<sup>40</sup> Diese statistischen Erhebungen sind erst ab dem Jahr 1991 vorhanden. Die Flächen, die die Stadt Leipzig im Zuge der Eingemeindungen hinzugewann, wurden vom Statistischen Landesamt Sachsen eingerechnet.

wert ist der Anstieg der Erholungsflächen um 82,4 Prozent (928 ha) im genannten Zeitraum. Dabei erfolgt der Großteil der Flächenneuanspruchnahme für Siedlung und Verkehr auf Kosten der Landwirtschaftsflächen.

Die Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen durch Siedlungs- und Verkehrsflächen erfolgte zwischen 1992 und 2000 auf höherem Niveau als in den folgenden Jahren. Nach einem Maximalwert von 280 ha pro Jahr im Zeitraum 1996-2000 sank die Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in den Jahren 2000-2004 auf 239,3 ha pro Jahr und im folgenden Zeitraum weiter auf 195 ha pro Jahr ab.

## **2.2. Stuttgart**

Stuttgart, die Landeshauptstadt Baden-Württembergs, bildet mit einer Gesamtfläche von 207,34 km<sup>2</sup> und einer Einwohnerzahl von 590 720 (Stand: April 2008) die größte Stadt dieses Bundeslandes. Mit einer Einwohnerdichte von 2849 Einwohnern pro km<sup>2</sup> ist sie eine der am dichtesten besiedelten Großstädte Deutschlands<sup>41</sup>. Die Kernstadt Stuttgarts liegt in einem Talkessel und ist dreiseitig von einem Höhenkranz umgeben. Diese besondere landschaftliche Situation ist einerseits identitätsstiftend, andererseits ergibt sich hieraus eine Bürde für die Stadtentwicklung. Die topographischen Restriktionen haben die Entwicklung der Stadt über die Jahrhunderte geprägt und tun dies bis heute. Bis Ende des 19. Jahrhunderts blieb die Stadtentwicklung Stuttgarts auf die Talauen des Nesenbachs begrenzt. Aufgrund des Mangels an Bodenschätzen und Wasserkraft kam die Industrialisierung in Stuttgart nur schleppend in Gang. Erst mit der Hineinführung der Bahn in den Talkessel begann der Aufstieg zur prosperierenden Industriestadt.<sup>42</sup> Der heutige Gebietsstand der Stadt Stuttgart ist ein Ergebnis mehrerer Eingemeindungswellen, welche im Jahre 1942 abgeschlossen waren.<sup>43</sup>

Im Zweiten Weltkrieg wurden 60 Prozent der Bausubstanz des Stadtzentrums zerstört. Im Geiste des „ungebremsten Wachstums“ zur Zeit des „Wirtschaftswunders“ der 1950er und 1960er Jahre wurde der Flächennutzungsplan 1974 für eine maximale Besiedlung durch 850.000 Einwohner ausgelegt. Tatsächlich hatte die Bevölkerungsentwicklung der Stadt 1962 mit gut 640.000 Einwohnern ihr Maximum erreicht, und seither sind Verluste von teilweise bis zu 10.000 Einwohnern pro Jahr zu verzeichnen. In den 1970er Jahren begann die Tertiärisierung der Cityrandgebiete. Im Zuge des Wachstums des Handels- und Dienstleistungssektors fanden Umstrukturierungen der Innenstadtgebiete statt, indem Wohnraum durch Büroflächen und zahlreiche Infrastrukturprojekte ersetzt wurde. Zunehmende funktionale Verflechtungen mit den Nachbargemeinden sowie die einsetzenden Stadt-Umland-Wanderungen bedingten einen Verstädterungsprozess, der ein Umden-

---

<sup>41</sup> Vgl. Pahl-Weber 2003, S. 627.

<sup>42</sup> Vgl. Stadt Stuttgart 2004a, S. 13.

<sup>43</sup> Vgl. Schwarz 2004, S. 4.

ken erforderlich machte. So wurde im Zuge der Verwaltungsreform Baden-Württembergs 1976 versucht, mit der Bildung des „Nachbarschaftsverbands Stuttgart“ die regionale Zusammenarbeit zu institutionalisieren. Eine interkommunal abgestimmte Flächennutzungsplanung, Landschaftsplanung sowie eine regionale Verkehrsplanung hatte das Ziel, die weitere ungesteuerte Ausbreitung der Siedlungsflächen zu verhindern. Mit der Gründung des Verbands Region Stuttgart im Jahre 1994 wurden die Zuständigkeiten und übergemeindlichen Aufgabenstellungen erweitert. Die Stadt Stuttgart steht in enger Verbindung mit der gleichnamigen Region.<sup>44</sup>

Bereits im Flächennutzungsplan aus den Jahren 1981/82<sup>45</sup> wird das Umdenken bezüglich des Verstädterungsprozesses deutlich. Trotz steigender Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen wurde die Neuausweisung von Bauflächen gegenüber dem zuvor geltenden FNP stark verringert und der Schwerpunkt auf die Entwicklung von Bestandsgebieten gelegt. Dabei spielten die knappen Ausdehnungsmöglichkeiten der Stadt eine große Rolle.<sup>46</sup> Die Diskrepanz zwischen gewünschter wirtschaftlicher Entwicklung bzw. der Bereitstellung eines ausreichenden Wohnangebotes und der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme besteht auch heute, sodass sich die Stadtentwicklung Stuttgarts weitgehend auf Flächen im Bestand konzentriert.

### **2.2.1. Wirtschaft**

Die Stadt Stuttgart ist das Zentrum eines dynamisch wachsenden Wirtschaftsraumes, der zu den industrie-, wirtschafts- und exportstärksten Regionen und innovativsten Hightech-Standorten Europas zählt. „Starke“ Mittelstandsunternehmen sowie zahlreiche international bedeutende Unternehmen, z.B. Mercedes-Benz, IBM, Porsche, haben ihren Sitz in Stuttgart.<sup>47</sup> Die positive Entwicklung von Stadt und Region steht in engem Zusammenhang mit der Ausrichtung der Wirtschaft am verarbeitenden Gewerbe. Die am stärksten wachsenden Branchen im Dienstleistungssektor und in der Informationswirtschaft sind jedoch im Vergleich zu anderen Wirtschaftsräumen unterrepräsentiert. Durch die Rezession zu Beginn der 1990er Jahre wurde Stuttgart stärker als andere Regionen getroffen, erreichte aber in der folgenden Phase des Aufschwungs wieder überdurchschnittliche Zuwachsraten.<sup>48</sup> Beinahe 45 Prozent der Forschungs- und Entwicklungskapazitäten Baden-Württembergs sind in der Landeshauptstadt angesiedelt. In der Stadt Stuttgart sind insgesamt über 450.000 Arbeitsplätze, in der Region ca. 1,4 Mio. vorhanden.<sup>49</sup> Sowohl die Stadt als auch die Region Stuttgart zeichnen sich durch eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt niedrigere Arbeitslo-

---

<sup>44</sup> Vgl. Stadt Stuttgart 2004a, S. 13 ff.

<sup>45</sup> Dieser FNP mit dem Planungshorizont 1990 wurde vom Nachbarschaftsverband Stuttgart für Stuttgart und die angrenzenden Gemeinden erstellt und ist unter dem Namen FNP 1990 Nachbarschaftsverband Stuttgart erschienen.

<sup>46</sup> Vgl. Markelin & Müller 1991.

<sup>47</sup> Vgl. Stadt Stuttgart 2004a, S. 53 ff., Stadt Stuttgart 2006a, S. 5, IHK Region Stuttgart 2005, S. 63.

<sup>48</sup> Vgl. Stadt Stuttgart 2004a, S. 53, 56.

<sup>49</sup> Vgl. Stadt Stuttgart 2004, S. 56, Region Stuttgart o. J.

senquote aus.<sup>50</sup> Knapp die Hälfte aller Arbeitsplätze der Region sind dem Industriellen Sektor zuzuordnen. Es besteht die Annahme, dass der tertiäre Sektor hier künftig an Bedeutung gewinnen wird.<sup>51</sup>

Die gesamtwirtschaftliche Lage, welche durch Rationalisierung, Globalisierung, konjunkturellen Schwankungen sowie Strukturwandel gekennzeichnet ist, wirkt sich auch lokal aus. So wird davon ausgegangen, dass sich der weltweite Wettbewerb zukünftig verstärken wird, was insbesondere für Städte mit hohen Infrastruktur-, Boden- und Lohnkosten wie Stuttgart gilt. Es besteht, vor allem im produzierenden Gewerbe, der Trend zu Auslagerungen der Produktion auf kostengünstigere Standorte in der Region bzw. im Ausland. Als Folge dieser Entwicklungen verändern sich die betrieblichen Standortfaktoren an Lage und Qualität von Flächen. Um in dieser Konkurrenzsituation mithalten zu können, sind Rahmenbedingungen zu schaffen, die einen weiteren Ausbau sowie die Weiterentwicklung der Wirtschaft ermöglichen und die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Stuttgart halten bzw. erhöhen.<sup>52</sup> Gewerbebrachen und verkürzte Flächennutzungszeiten steigern den Bedarf an Umnutzungskonzepten für gewerbliche Flächen.<sup>53</sup>

### **2.2.2. Bevölkerungsentwicklung**

Im Jahre 1950 lebten in der Stadt Stuttgart fast 500.000 Menschen. 1962 erreichte die Bevölkerungszahl mit 640.000 ihren historischen Höchststand und ging zwischen 1970 und 1985 wieder deutlich zurück.<sup>54</sup> Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Stuttgart wird seit dem Zweiten Weltkrieg von zwei gegenläufigen Wanderungsbewegungen geprägt: einerseits durch Zuzüge aus dem übrigen Bundesgebiet und dem Ausland, andererseits durch Abwanderung, vor allem junger Familien, in das Umland. Dieser Prozess der Suburbanisierung, der bis heute anhält, wird u. a. durch den knappen Baugrund und hohe Preise für das Wohnen in der Kernstadt begünstigt. Besonders in den 1970er und 80er Jahren äußerte sich dies darin, dass die Bevölkerungsentwicklung der Stadt von Einwohnerverlusten gekennzeichnet war, während das Umland Bevölkerungsgewinne verzeichnen konnte. Dabei sind fast alle Wohnlagen, besonders aber die Innenstadtbezirke Stuttgarts, von sinkenden Einwohnerzahlen betroffen. Die Stadt-Umland-Wanderungen verstärken den Entmischungsprozess, wirken räumlich selektiv und bedingen somit Verschiebungen im Altersaufbau und der Sozialstruktur der Bevölkerung. Demgegenüber ist die Stadt aufgrund ihres relativ stabilen Arbeitsmarktes nach wie vor attraktiv für Zuwanderer aus dem In- und Ausland. Gegenwärtig leben 592.261 Menschen in der Stadt (Stand September 2009).<sup>55</sup> Nach aktuellen Prognosen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg wird zukünftig von einem Sinken der Einwohnerzahlen

<sup>50</sup> Die Bundesanstalt für Arbeit stellt im September 2008 für die Stadt Stuttgart eine Arbeitslosenquote von 6,8 %, für die gleichnamige Region von 5,8 % und für die Bundesrepublik Deutschland von 8,3 % fest.

<sup>51</sup> Vgl. Stadt Stuttgart 2004, S. 57 f.

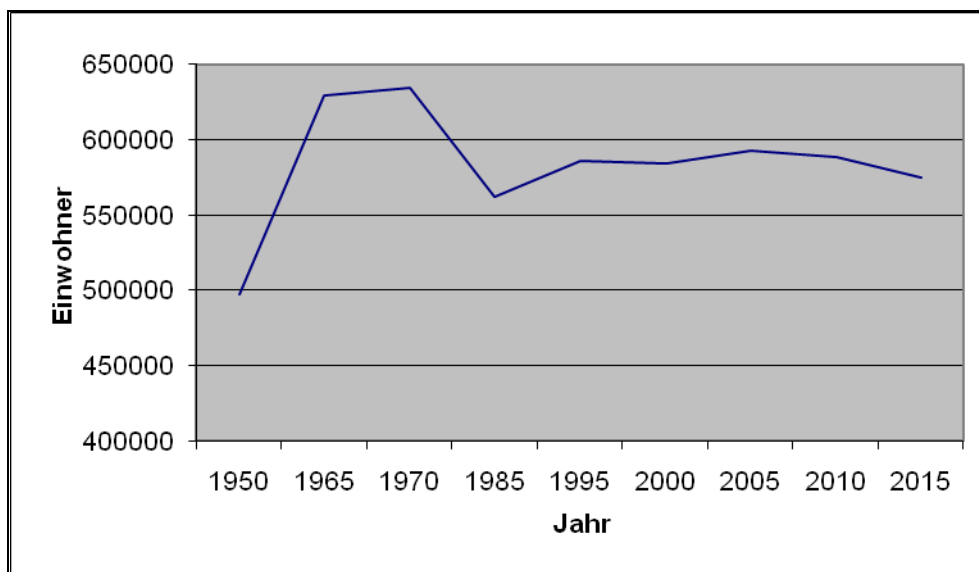
<sup>52</sup> Vgl. ebd., S. 53, 55, Reuter 2001, S. 30.

<sup>53</sup> Vgl. Stadt Stuttgart 2003b, S. 44 f.

<sup>54</sup> Vgl. Stadt Stuttgart 2004a, S. 15.

<sup>55</sup> Stadt Stuttgart 2009

aufgrund des demographischen Wandels und damit in Verbindung stehenden niedrigen Geburtenraten sowie anhaltenden Suburbanisierungsprozessen ausgegangen.<sup>56</sup>



**Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung Stuttgart 1950-2015**  
(Quelle: Eigene Erstellung nach Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

### 2.2.3. Entwicklung der Flächennutzung für Siedlungs- und Verkehrszwecke

Kennzeichnend für die Stadt Stuttgart als Zentrum eines wachsenden Wirtschaftsraumes ist der anhaltend hohe Siedlungsdruck und die nach wie vor hohe Nachfrage nach Wohn- und gewerblichen Bauflächen. Die Stadt ist bestrebt, ihre Attraktivität als Wirtschaftsstandort zu halten bzw. auszubauen, wofür die Bereitstellung eines ausreichenden Flächenangebotes eine Voraussetzung darstellt. Weiterhin soll Einwohnerverluste entgegen gewirkt werden, indem für die unterschiedlichen Nachfragergruppen ein genügendes Wohnangebot zur Verfügung gestellt wird. Nicht zuletzt die besondere topographische Lage Stuttgarts macht es erforderlich, Stadtentwicklung weitgehend von einer weiteren Flächenneuanspruchnahme abzukoppeln. Hierzu hat Stuttgart bereits Anstrengungen unternommen und setzt den Schwerpunkt auf die Entwicklung von Bestandsgebieten einschließlich der Wiedernutzung von Brachflächen. Mit einem deutlichen Vorrang der Innen- gegenüber der Außenentwicklung konnte die Inanspruchnahme neuer Flächen in Stuttgart, welche in den 1960 bzw. 1970er Jahren über 100 ha pro Jahr betrug, deutlich gesenkt werden<sup>57</sup>, unterliegt aber noch immer Schwankungen.

Die Fläche für Siedlung und Verkehr hat im Betrachtungszeitraum 1992 bis 2007 nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg um 6,6 Prozent (625 ha) zugenommen; Gebäude- und Freiflächen nahmen um 6,9 Prozent (398 ha), Verkehrsflächen um 1,9 Prozent (57 ha) und Erholungsflächen um 23,6 Prozent (220 ha) zu. Nach einem kontinuierlichen Rückgang der Inan-

<sup>56</sup> Vgl. Stadt Stuttgart 2004a, S. 24.

<sup>57</sup> Vgl. Stadt Stuttgart 2003a, S. 15 f.

spruchnahme neuer Flächen in Stuttgart für Siedlungs- und Verkehrszwecke im Zeitraum von 1992-2004 stieg die Neuinanspruchnahme in den Jahren 2004 bis 2007 wiederum an. Diese Flächeninanspruchnahme ging auch in Stuttgart vorwiegend zu Lasten der Landwirtschafts- und Waldflächen.

### **2.3. Gemeinsamkeiten und Unterschiede zwischen Leipzig und Stuttgart**

Die Städte Leipzig und Stuttgart weisen hinsichtlich ihrer Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung große Unterschiede auf. Leipzig entwickelte sich früher als Stuttgart zu einer bedeutenden Industriestadt und bildete schließlich ein Zentrum der Braunkohlen- und der chemischen Industrie. Mit der politischen Wende kam es in Leipzig zu enormen Strukturbrüchen. Ein Großteil der ehemals staatlichen Industrie-, Gewerbe- und Handelsunternehmen konnte nicht erhalten werden, was das Brachfallen zahlreicher Industrie- und Gewerbeflächen und Abwanderungen zur Folge hatte.

Die Wirtschaft der Stadt Stuttgart wurde nach dem Zweiten Weltkrieg nicht von derart schwerwiegenden Ereignissen beeinflusst. Zwar wirkten sich konjunkturelle Schwankungen, vor allem seit Beginn der 1990er Jahre, auf die Wirtschaft Stuttgarts aus, doch ist ihre Entwicklung insgesamt als positiv zu bezeichnen – die Stadt bildet das Zentrum einer der industrie-, wirtschafts- und exportstärksten Regionen Europas.

Auch wenn sich die Situation der Leipziger Wirtschaft im Laufe der 1990er Jahre verbessert hat, konnte der sich stark entwickelnde Dienstleistungssektor das Defizit an industriellen Arbeitsplätzen bislang nicht kompensieren, sodass sich die Lage des Leipziger Arbeitsmarktes bei einer Arbeitslosenquote von 14,8 % (Stand 30.09.2009) noch immer problematisch darstellt. Im Gegensatz dazu zeichnet sich die Stadt Stuttgart durch eine niedrige, unter dem Bundesdurchschnitt liegende Arbeitslosenquote aus. Knapp 50 % der Arbeitsplätze sind dem industriellen Sektor zuzuordnen. Der Tertiäre Sektor ist in Stuttgart, verglichen mit anderen Wirtschaftsräumen, so auch Leipzig, noch unterrepräsentiert.

Auch bezüglich ihrer Bevölkerungsentwicklung weisen beide Städte erhebliche Unterschiede, aber auch Gemeinsamkeiten auf. Beide Städte waren in ihrer Vergangenheit mit Einwohnerverlusten konfrontiert. Die Stadt Leipzig hat ab der zweiten Hälfte bis zum Ende des letzten Jahrhunderts erheblich an Bevölkerung verloren. Besonders einschneidend waren die massiven arbeitsmarktbedingten Abwanderungen, aber auch Stadtumland-Wanderungen sowie der Geburtenrückgang der Nachwendezeit. In Stuttgart sank die Bevölkerung nach ihrem historischen Höchststand Anfang der 1960er Jahre ab. Besonders in den 1970er und 1980er Jahren war die Bevölkerungsentwicklung Stuttgarts von Verlusten geprägt. Trotz Zuwanderung aus dem Ausland und dem übrigen Bundesgebiet hatten fast alle Wohnlagen, vor allem aber die Innenstadtbezirke der Stadt, mit sinkenden Einwohnerzahlen zu kämpfen. Vor allem junge Familien wanderten ins Umland. Diese bei-

den gegenläufigen Wanderungsprozesse halten bis heute an und prägen jeweils mehr oder minder stark die Bevölkerungsentwicklung Stuttgarts. Seit Mitte der 1980er Jahre ist ein leichtes Anwachsen der Bevölkerung der Stadt zu beobachten, deren Zahl in den Folgejahren immer wieder durch Schwankungen gekennzeichnet ist.

Nach den massiven Bevölkerungsverlusten der Nachwendezeit ist auch in Leipzig eine positive Bevölkerungsentwicklung zu beachten. Zunächst führten Eingemeindungen angrenzender Ortschaften zu einem sprunghaften Anstieg der Bevölkerungszahl. Besonders bedeutend sind allerdings die positiven Wanderungssalden, die die Stadt Leipzig seit dem Jahr 1999 verzeichnet. Dabei ist jedoch zu beachten, dass Stadtteile mit Wanderungsgewinnen jenen mit negativen Wanderungssalden gegenüberstehen. Statistische Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung der Stadt gehen von einem Konstantbleiben der Bevölkerungszahl bis 2020 aus. Für die Stadt Stuttgart werden in Zukunft Einwohnerverluste erwartet.

Bei der Betrachtung der Flächennutzung für Siedlungs- und Verkehrszwecke wird deutlich, dass auch hier große Unterschiede, aber auch Gemeinsamkeiten bei beiden Städten bestehen. In ihrer Vergangenheit setzten sowohl Leipzig als auch Stuttgart vor allem auf Außenentwicklung, um Flächen für Gewerbe und Wohnen zur Verfügung zu stellen. Für die Stadt Stuttgart wurde, nicht zuletzt aufgrund der besonderen topographischen Lage, ein Umdenken erforderlich, sodass hier im Vergleich zu Leipzig früh Anstrengungen unternommen wurden, den Verbrauch neuer Flächen einzudämmen und sich stärker auf die Entwicklung von Bestandsflächen zu konzentrieren. Dies machte es möglich, die hohe Nachfrage nach Flächen, wie sie in Stuttgart vorherrscht, zu bedienen und dabei die Erschließung neuer Flächen zu senken. Die Stadtentwicklung Leipzigs war in der Nachwendezeit vor allem durch Neuerschließung von Flächen für den Bau von Einkaufszentren sowie von Gewerbe- und Wohnparks geprägt. Den neuen Gewerbe- und Wohnräumen stand keine ausreichende Nachfrage gegenüber. Büro- und Wohnungsleerstand sowie eine steigende Anzahl von Brachflächen, vor allem in Bestandsgebieten, waren die Folge. Nach einem Paradigmenwechsel der Stadtentwicklung wird versucht, diesen Prozessen entgegenzusteuern und Flächenpotenziale zu nutzen, welche sich aus dem großen Angebot von Brachflächen ergeben. Vor allem im gewerblichen Bereich wird in Leipzig, auch aufgrund der schwierigen Situation des Arbeitsmarktes, derzeit eine Doppelstrategie verfolgt: Neben der Wiedernutzung von Brachen bildet die Neuansiedlung von Unternehmen auf neu erschlossenen Gewerbeflächen einen Schwerpunkt. In Stuttgart hingegen wird, auch begründet in der topographischen Lage der Stadt, der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung und der Wiedernutzung von Bestandsflächen ein absoluter Vorrang eingeräumt. So ist die Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in Stuttgart weitaus geringer als in der Stadt Leipzig.



### **3. BRACHFLÄCHEN IN DEN STÄDTEN LEIPZIG UND STUTTGART**

Im Folgenden wird die Brachflächensituation der Städte Leipzig und Stuttgart dargestellt, wobei sowohl auf die Anzahl und Brachflächenarten als auch auf deren Verteilung im Stadtgebiet eingegangen wird. Anschließend werden die Ziele und Interessen der beiden Städte bezüglich der Nachnutzung ihrer brachliegenden Flächen aufgezeigt. Des Weiteren werden Hemmnisse, die sich in den Städten bei der Entwicklung von Brachflächen ergeben können, beleuchtet.

#### **3.1. Leipzig**

##### **3.1.1. Brachflächensituation**

Seit Beginn der Erfassung der Brachflächen in den Jahren 1998/1999 wurden in Leipzig 2.950 brachliegende Flächen festgestellt. Davon konnten bisher 1.008 Flächen revitalisiert<sup>58</sup> werden, sodass am 31.12.2007 in Leipzig 1.942 Brachflächen in der Stadt Leipzig bekannt waren. Mit einer Gesamtfläche von rund 706 ha machen diese einen Anteil von ca. 2,4 Prozent der Stadtfläche aus. Die hier aufgeführten Zahlen beziehen sich auf die Erhebung seitens der Arbeitseinheit „Brachflächenmanagement“ der Leipziger Stadtverwaltung. Brachflächenerhebungen finden in Fünf-Jahres-Zyklen durch die Abteilung Stadtentwicklungsplanung des Stadtplanungsamtes statt, jedoch bezogen auf Gewerbebrachen und ungenutztes Land.

Etwa 80 Prozent der Brachflächen befinden sich in Privatbesitz, wobei bei einem Gesamtflächenanteil von 30 Prozent ungeklärte Besitzverhältnisse und in seltenen Fällen auch Unauffindbarkeit der Eigentümer vorliegen.<sup>59</sup>

Brachflächen sind in Leipzig über das gesamte Stadtgebiet verteilt, dennoch können Schwerpunkträume ausgemacht werden. Dabei handelt es sich um Areale mit ehemals hohem Industrie- und Gewerbeanteil, insbesondere Stadtteile im Leipziger Westen (z. B. Plagwitz, Lindenau) und Osten (z. B. Reudnitz, Schönefeld).<sup>60</sup> Die meisten der brachliegenden Flächen der Stadt Leipzig sind ehemalige Industrie-, Gewerbe- und Wohnbauflächen<sup>61</sup> sowie Kasernenareale. Darüber hinaus sind es Baulücken und ungenutzte Verkehrsflächen, hier vor allem Bahnareale.<sup>62</sup> Der überwiegende Teil der vorhandenen Brachen ist von geringer Flächengröße. Größere, zusammenhängende Brachflächen, zumeist Bahnbrachen, bilden einen geringen Anteil (vgl. Abb. 4).<sup>63</sup>

---

<sup>58</sup> Revitalisierung bedeutet hier gemäß dem Begriffsverständnis beim Brachflächenmanagement der Stadt Leipzig die Zuführung einer neuen Nutzung, gleich welcher Art.

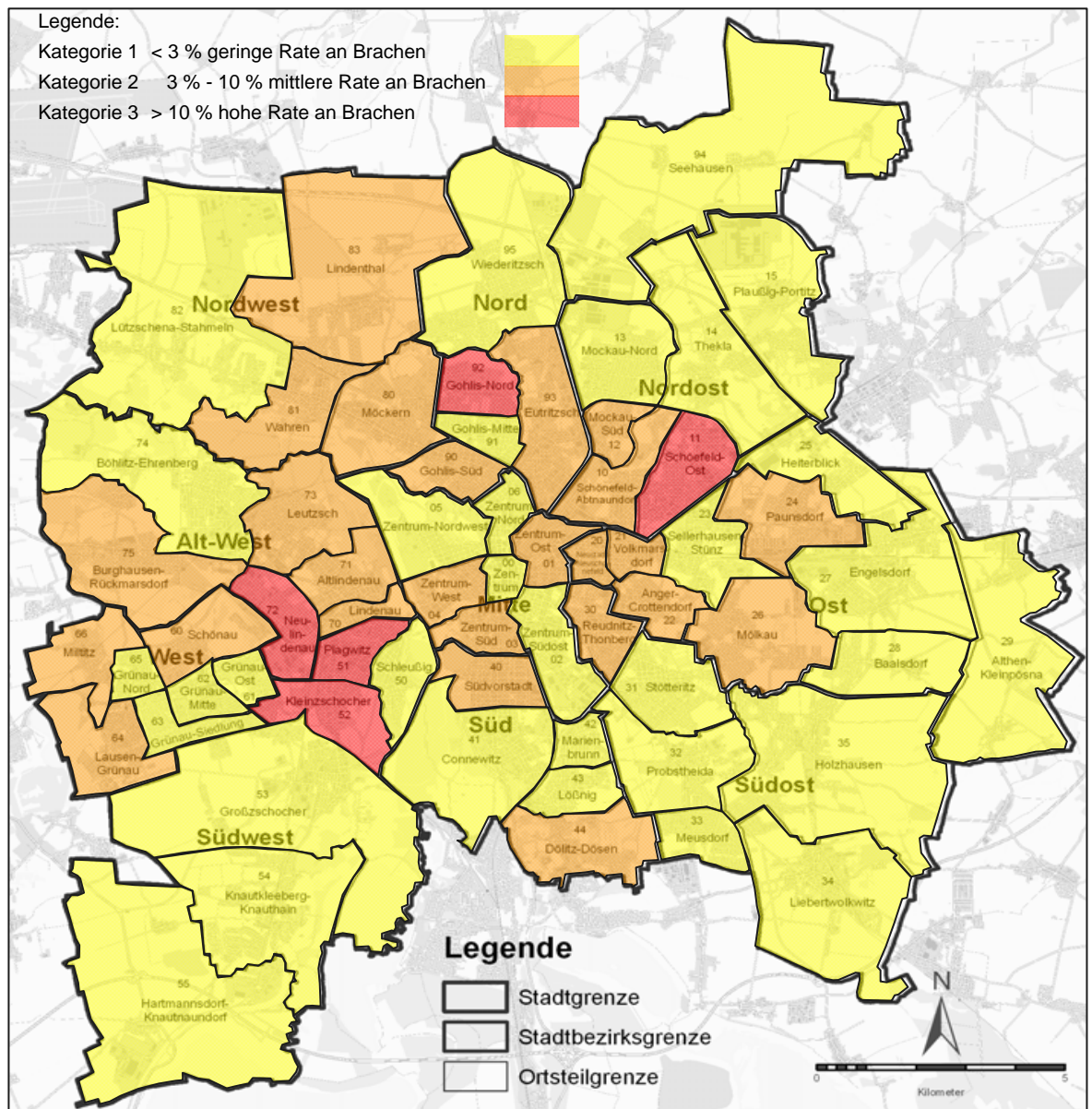
<sup>59</sup> Vgl. Heck 2006, S. 111, FML, FMLa.

<sup>60</sup> Vgl. Zábojník 2006, S. 107, LPL.

<sup>61</sup> In der Abbildung sind keine Wohnbrachen erfasst.

<sup>62</sup> Zábojník 2006, S. 107, LPL, FNPL, FML

<sup>63</sup> LPL, FNPL.



**Abbildung 4: Verteilung der Brachflächen im Leipziger Stadtgebiet (Stand: 31.10.2009)**

(Quelle: freundlicherweise zur Verfügung gestellt von Stadt Leipzig, Sachgebiet Flächenmanagement)

Insgesamt ist die Nachfrage nach Flächen in der Stadt Leipzig relativ gering; entsprechend stellt sich die Nachfragesituation bei Brachflächen dar. Besonders gering ist die Nachfrage nach kleineren, isoliert gelegenen, innerstädtischen Brachen. Vor allem im gewerblichen Bereich konzentriert sich die Flächennachfrage auf die Randbereiche der Stadt, was auch durch die Art der derzeitigen Nachfrager, wie Logistik und Automobilzulieferer begründet ist.<sup>64</sup> Dennoch gibt es in einigen Gebieten eine gewisse Abweichung von der allgemeinen Situation, etwa in dem ehemaligen Industriegebiet Plagwitz mit seinen großen, zusammenhängenden Brachflächen und seiner gut erhaltenen gründerzeitlichen Wohnbebauung sowie in Arealen nördlich des Hauptbahnhofs, wo vermehrt Grundstücksverkäufe und bauliche Aktivitäten stattfinden. Die, wenn auch geringe, vorhandene

<sup>64</sup> LPL, SEPL

Nachfrage nach Flächen liegt vor allem im Wohnbereich, aber auch im Einzelhandel, hier insbesondere bei Discountern.<sup>65</sup>

Es wird davon ausgegangen, dass zwar in Zukunft eine bestimmte Anzahl von brach liegenden Flächen revitalisiert bzw. renaturiert werden kann, gleichzeitig jedoch Brachflächen neu entstehen, sodass sich deren Anzahl in etwa in der aktuellen Größenordnung bewegen wird.<sup>66</sup>

Die Brachflächensituation Leipzigs wird in der Stadtverwaltung sowohl als Herausforderung als auch als Potenzial begriffen. Man sieht sich noch langfristig mit Brachflächen konfrontiert.<sup>67</sup> Aufgrund des Vorhandenseins einer großen Anzahl brachliegender Flächen bei geringer Flächen- nachfrage müssen Möglichkeiten gefunden werden, intelligent mit ihnen umzugehen.<sup>68</sup>

### **3.1.2. Ziele der Brachflächenentwicklung und Nutzungsinteressen**

Das vorhandene Angebot an Brachflächen eröffnet Optionen und Chancen in der Stadtentwicklung. So verbindet die Stadt Leipzig mit der Wiedernutzung brach liegender Flächen verschiedene Zielstellungen. Demgemäß gehen die Interessen der Stadt Leipzig bezüglich der Nachnutzung von Brachflächen in unterschiedliche Richtungen. Einerseits wird eine bauliche Entwicklung der Flächen angestrebt, andererseits ist die freiraumbezogene Nachnutzung bzw. Grünnutzung bedeutend.<sup>69</sup> So soll u. a. eine Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeunternehmen auf Brachen erfolgen. Auch wird eine Nachnutzung brach liegender Flächen für Wohnzwecke angestrebt. Besonders innerstädtische Bereiche werden als Gunstraum für Wohnungsneubau, aber auch für die Errichtung von Eigenheimen (Stadthäusern) angesehen. Bestehende Wohnquartiere sollen durch die Neuordnung und Umnutzung von Brachflächen, auch im Sinne einer Neuanlage oder Erweiterung von Grünflächen stabilisiert und als Wohnstandort attraktiv gestaltet werden.<sup>70</sup>

Aus gesamtstädtischer Perspektive soll das Stadtbild verbessert und so die Attraktivität der Stadt gesteigert werden. Weiterhin soll durch die Nutzung der vorhandenen Flächenpotenziale die Inanspruchnahme von unerschlossenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen reduziert und so der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Stadt ein Vorrang eingeräumt werden.<sup>71</sup>

Gleichzeitig wird eine Verbesserung der Grün- und Freiflächensituation Leipzigs angestrebt. Auf Quartiersebene sollen vor allem benachteiligte Areale, vorrangig also die Stadtumbaubereiche, funktional und gestalterisch aufgewertet werden. Mit der Schaffung bzw. Erweiterung von Frei- und Grünflächen sollen eine Verbesserung der Erholungspotenziale und der Wohnumfeldqualität und

---

<sup>65</sup> SEPL

<sup>66</sup> FML, SEPL

<sup>67</sup> Vgl. Heck 2006, S. 111, SEPL, FNPLa.

<sup>68</sup> FNPLa

<sup>69</sup> SEPL, LPL, FML

<sup>70</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2006b, S. 25, LPL, FNPLa.

<sup>71</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2006b, S. 11, 25, Zábojník 2006, S. 107, FML.

so eine Attraktivitätssteigerung v.a. benachteiligter Quartiere erfolgen. Teilweise wird die Revitalisierung von Brachen zu Grün- und Freiräumen von der Erwartung gespeist, einen großen Teil der vorhandenen Stadtbrachen keiner baulichen Nutzung zuführen zu können. Dies zieht die Frage nach alternativen Nutzungsformen nach sich. „Also ist [...] eher aus der Not jetzt eine Tugend geboren, dass man sich irgendwie überlegt, wie kann ich denn kreativ mit diesen Brachen umgehen als Freiraum?“<sup>72</sup> Dieser auch als Chance für eine Freiraumentwicklung begriffene Umstand führt vielmals zu einer Nachnutzung als Grünfläche, für die zwei Möglichkeiten existieren: die Schaffung dauerhafter oder temporärer Grünflächen (vgl. Kap. 4.3.4).

Ebenso zielt die Stadt Leipzig auf eine verstärkte Erfüllung von Naturschutzaufgaben, etwa die Bereitstellung von Ausgleichsflächen im innerstädtischen Bereich ab, um so auch mehr Natur in die Stadt „zurückzuholen“.<sup>73</sup> Es wird angestrebt, 50 Prozent der Ausgleichsmaßnahmen auf Brachflächen zu lenken. Das „Liegenlassen“ bzw. „Sich-Selbst-Überlassen“ von Brachflächen wird mit Einschränkungen als Option in Betracht gezogen. Das Bewusstsein über die ökologischen Funktionen, die städtische Brachen besitzen können, ist in der Stadt Leipzig durchaus vorhanden.<sup>74</sup> Zwar wird das Zulassen der natürlichen Sukzession als eine Möglichkeit gesehen, brach liegende Flächen einer naturräumlichen Nutzung zuzuführen, doch können die damit verbundenen Probleme, wie beispielsweise die oftmals als negativ empfundene ästhetische Wirkung und die als mangelhaft empfundene Sicherheit, nicht außer Acht gelassen werden.<sup>75</sup>

Darüber hinaus soll ein Beitrag zur Luftreinhaltung und zur Verbesserung des Stadtklimas geleistet werden. Besonders vorteilhaft sind dabei entstehende Synergien, wie die Beseitigung städtebaulicher Missstände bei einer gleichzeitigen Aufwertung von Natur und Landschaft.<sup>76</sup> So spielt auch das Thema „Urbaner Wald“ in der Um- und Neunutzung von ehemaligen Brachen eine zunehmende Rolle.

## **3.2. Stuttgart**

### **3.2.1. Brachflächensituation**

Im Unterschied zur Stadt Leipzig werden in Stuttgart Brachflächen nicht als solche erfasst. Vielmehr werden im Rahmen des „Nachhaltigen Bauflächenmanagements Stuttgart (NBS)“ (vgl. Kap. 5.2) so genannte Bauflächenpotenziale erhoben, in welche sich brachliegende Flächen einordnen, auf denen mindestens 2.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche realisiert werden können. Brachflächen bilden

---

<sup>72</sup> FNPL

<sup>73</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2006b, S. 24 f., S. 27, Zábajník 2006, S. 107, 109, LPL, FML.

<sup>74</sup> LPLa

<sup>75</sup> LPL, LPLa

<sup>76</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2006b, S. 24 f., S. 27, LPL, FML.

also nur einen Anteil der Bauflächenpotenziale. Demnach sind die oben genannten Zahlen nicht direkt mit den für Leipzig angegebenen Zahlen in Kap. 3.1.1 vergleichbar. Die Bauflächenpotenziale setzen sich aus sechs Flächentypen zusammen:

- traditionelle Baulücken bzw. vorher nie baulich genutzte Areale im Innenbereich,
- Brachflächen (nicht mehr genutzte, brachliegende Grundstücke),
- untergenutzte Grundstücke (weniger als ein Drittel der möglichen Nutzung ausgeschöpft),
- ungenutzte Reserveflächen einzelner Betriebe,
- Umnutzungsflächen (inkl. Konversionsflächen) und
- Neubaufflächen.<sup>77</sup>

In der Stadt Stuttgart sind etwa 329 Bauflächenpotenziale vorhanden, die insgesamt eine Fläche von 4,66 km<sup>2</sup> umfassen, was ca. 2,3 Prozent der Stadtfäche entspricht (Stand: April 2008)<sup>78</sup>. Bei einem Großteil der Areale liegt die Flächengröße unter 0,05 km<sup>2</sup>. Im Gegensatz zu anderen Großstädten gibt es in Stuttgart wenige größere zusammenhängende Flächen, wie beispielsweise Teilflächen von Stuttgart 21<sup>79</sup> sowie Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Bad Cannstatt. Bei der Betrachtung der räumlichen Verteilung der Flächen im Stadtgebiet wird deutlich, dass in bestimmten Gebieten Schwerpunkträume potenzieller Bauflächen vorhanden sind (vgl. Abb. 5). Besonders auf ehemaligen Bahnarealen, den Gewerbegebieten in Vaihingen/Möhringen im Süden und Weilimdorf im Nordwesten der Stadt sowie in der vom Neckartal über Feuerbach nach Zuffenhausen reichenden alten Industrieachse liegen viele Bauflächenpotenziale.<sup>80</sup>

---

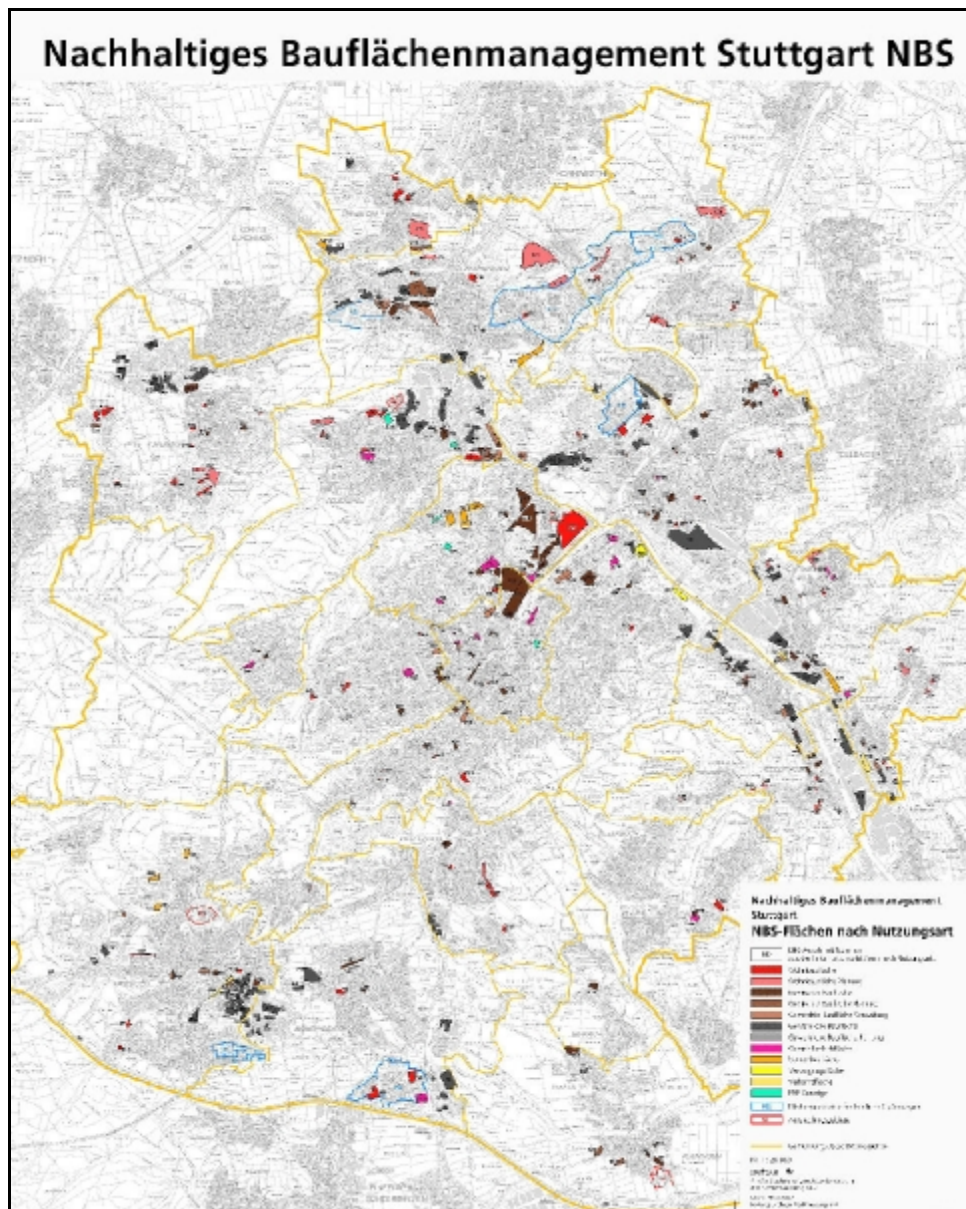
<sup>77</sup> Vgl. Stadt Stuttgart 2003a, S. 26.

<sup>78</sup> KAS

<sup>79</sup> Stuttgart 21 bezeichnet ein Projekt, bei dem der Stuttgarter Hauptbahnhof zu einem tiefer gelegten Durchgangsbahnhof mit Untertunnelung der innerstädtischen Zulaufstrecken umgebaut wird. Auf dem nicht mehr benötigten Bahngelände besteht ein 100 ha großes Entwicklungsgebiet. Die Flächen werden neu geordnet und umgenutzt (Stadt Stuttgart 1997, S. 3).

<sup>80</sup> Vgl. Stadt Stuttgart 2003a, S. 6 ff., 35.





**Abbildung 5: Alle Nutzungsarten der Bauflächenpotenziale in Stuttgart – NBS (Stand: Dez. 2008) (Quelle: Stadt Stuttgart 2009)**

Knapp die Hälfte der Flächen befindet sich in Privateigentum. Zählt man hier Flächen hinzu, die teilweise in privater Hand liegen, beträgt der Anteil ca. 60 Prozent. Bei etwa 20 Prozent handelt es sich um öffentliche Flächen, bei rund 17 Prozent ist die Stadt Stuttgart Flächeneigentümer.<sup>81</sup> Es kann festgestellt werden, dass Brachflächen in Stuttgart aufgrund des hohen Bedarfs an Flächen und des damit verbundenen Nutzungsdrucks im Wesentlichen für eine möglichst rasche bauliche Wiedernutzung vorgesehen sind und somit zu einem großen Teil nicht über einen längeren Zeitraum hinweg brachliegen.<sup>82</sup> Zwar ist die Spanne der Dauer des Brachliegens von Flächen breit, und es kommt in wenigen Fällen vor, dass langjährig keine Nachnutzung gefunden werden kann, doch es wird stets angestrebt, diese Spanne so kurz wie möglich zu halten.<sup>83</sup>

<sup>81</sup> Vgl. ebd. S. 34, ALWS, FNPS.

<sup>82</sup> AFUSa

<sup>83</sup> FNPS

### 3.2.2. Ziele der Brachflächenentwicklung und Nutzungsinteressen

Die Grenze des Siedlungsflächenwachstums in Stuttgart ist im Wesentlichen erreicht – Bauland stellt eine knappe Ressource dar. Die Stadt räumt deshalb der Innenentwicklung einen deutlichen Vorrang vor der Inanspruchnahme von neu zu erschließenden Bauflächen ein. Ein Ziel der Wiedernutzung brachliegender Flächen ist die Reduzierung der Neu-Inanspruchnahme von Flächen, wie sie im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung gefordert wird. So stellt die Aktivierung von Entwicklungsflächen für Wohnen und Arbeiten vor allem über Umnutzung und Umstrukturierung im Bestand die wichtigste Aufgabe der Stadtentwicklung in Stuttgart dar. Die Nutzung von Brach- und Konversionsflächen, die Schließung von Baulücken, aber auch Nachverdichtung stehen dabei im Vordergrund.<sup>84</sup> Ausgehend von der Tatsache, dass in Stuttgart ein großer Bedarf an Bauflächen für gewerbliche, aber auch Wohnzwecke und somit ein enormer Nutzungsdruck besteht, liegt das hauptsächliche Interesse bezüglich der Brachflächennutzung in einer baulichen Nutzung für eben diese Zwecke.<sup>85</sup> Ferner wird der Einstieg in die Flächenkreislaufwirtschaft angestrebt, um im Idealfall die Entstehung von Brachflächen zu verhindern.<sup>86</sup>

In weitaus geringerem Umfang sollen Brachflächen zur Entwicklung von Grünräumen, wie beispielsweise zur Erweiterung von Parkanlagen, genutzt werden. Dies stellt jedoch kein generelles Ziel zur Nachnutzung brachliegender Flächen dar. Vielmehr wird diese Option bei einzelnen Großprojekten, wie beispielsweise Stuttgart 21 oder der Entwicklung des ehemaligen Güterbahnhofs Bad Cannstatt zu einem neuen Stadtquartier in Betracht gezogen.<sup>87</sup> Im Allgemeinen kommt bei innerstädtischen Brachflächen aufgrund der Flächenverhältnisse ein Entzug des Baurechts für eine Grünnutzung nicht in Frage.<sup>88</sup> Gleiches gilt für die Nutzung von Brachflächen für Naturschutzzwecke, wie z. B. für den naturschutzrechtlichen Ausgleich, sowie das „Sich-Selbst-Überlassen“ der Fläche. Letztere sei zwar nicht immer zu vermeiden, wenn einer brach liegenden Fläche über längere Zeit keine Nutzung zuzuführen ist. Als aktive Handlungsweise wird diese Option in Stuttgart jedoch ausgeschlossen.<sup>89</sup>

---

<sup>84</sup> Vgl. Stadt Stuttgart 2004a, S. 33, 43, Stadt Stuttgart 2004b, S. 18, 28, Stadt Stuttgart 2003a, S. 1, 16, FNPS.

<sup>85</sup> WFS, FNPS, ALWS

<sup>86</sup> FNPS

<sup>87</sup> WFS

<sup>88</sup> ALWS, FNPS

<sup>89</sup> FNPS. Das primäre Interesse der Stadt, Brachflächen einer baulichen Nutzung zuzuführen, ist nicht ohne Kritik und wird von Seiten des Umweltschutzes in Stuttgart stark bemängelt. Zwar gilt das Bauen im Innenbereich im Vergleich zum Außenbereich als umweltfreundlich und wird vom Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg postuliert (vgl. § 2 Abs. 1 Nr. 17 NatSchGBW), doch sei zu bedenken, dass Brachflächen oftmals eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, teilweise für seltene und gefährdete Arten haben. Neben dem Verschwinden von Brachflächen als Naturflächen wird beklagt, dass diese kaum neu entstehen können. Durch schnellere Bauweisen und Bauzyklen ist der Zeitraum der Nichtnutzung zu kurz, als dass sich fortschreitende Sukzessionsprozesse einstellen können (AfUSA).

### **3.3. Gemeinsamkeiten und Unterschiede**

In der Stadt Leipzig werden Brachflächen als eben diese gesehen, erfasst und behandelt, während in der Stadt Stuttgart Brachen zunächst nicht als solche erfasst werden. Dort werden so genannte „Bauflächenpotenziale“ erhoben, innerhalb denen Brachflächen eine von mehreren Flächenkategorien bilden. Die wesentlichen Gemeinsamkeiten und Unterschiede werden im Folgenden herausgearbeitet (vgl. Tabelle 2).

Verglichen mit den Verhältnissen in Stuttgart sind die Anzahl brachliegender Flächen in Leipzig deutlich höher, deren Anteil an der Stadtfläche in Leipzig jedoch ähnlich hoch. Zwar scheinen diese in Hinblick auf die genannten Brachflächenanteile an der Gesamtfläche – 2,4 Prozent in Leipzig und 2,3 Prozent in Stuttgart – nahezu identisch, doch stellen die beiden Zahlen keine absoluten und vergleichbaren Größen dar. In der Stadt Leipzig ist von einem höheren Brachflächenanteil auszugehen. Die berechnete Größe beruht auf den Angaben des „Brachflächenmanagements“ der Stadt Leipzig, welches zwar einen Großteil, doch nicht alle Arten von Brachflächen erfasst: Wohnbrachen sind in der Datei des Brachflächenmanagements nicht enthalten. In Stuttgart dagegen ist ein geringerer Wert anzunehmen. Der berechnete Wert basiert auf den im „Nachhaltigen Bauflächenmanagement“ verwendeten Zahlen. Im Rahmen dieser Studie lagen keine aktuellen Werte zu den einzelnen Flächenkategorien, sondern lediglich zur Gesamtfläche der Bauflächenpotenziale vor, die nicht nur Brachflächen beinhalten.

Hinsichtlich der Verteilung von Brachen im Stadtgebiet können in Stuttgart deutlichere Schwerpunktbereiche festgestellt werden. Zwar sind auch in Leipzig Gebiete auszumachen, die einen besonders hohen Brachflächenanteil aufweisen, doch sind Brachflächen nahezu über das gesamte Stadtgebiet verteilt.



**Tabelle 2: Brachflächen in Leipzig und Stuttgart**

	<b>Leipzig</b>	<b>Stuttgart</b>
Stadtfläche 2009 (gesamt)	29.736 ha	20.735 ha
Siedlungs- und Verkehrsfläche (ha / Prozent der Stadtfläche gerundet)	14.314 ha / 48,1 %	10.587 ha / 51,1 %
Von den Städten erfasste Brachflächen (ha / Prozent der Stadtfläche)	706 ha / 2,4 %	466 ha / 2,3 %
Verteilung der Brachflächen im Stadtgebiet	Vorkommen im gesamten Stadtgebiet, jedoch Schwerpunkträume mit ehemals hohem Anteil an Industrie- und Bahnflächen	Vorkommen nur in Schwerpunkträumen: Stadtteile mit ehemals hohem Anteil an Industrie- und Bahnflächen
Größenverteilung der Brachflächen	wenige große, sehr viele kleine Brachflächen	Nebeneinander von großen und kleinen Brachflächen
Nutzungsdynamik und Alter der Brachflächen (Angaben beruhen auf Schätzungen)	mittlere bis stellenweise geringe Nutzungsdynamik zieht längeres Brachliegen nach sich	hohe Nutzungsdynamik bedingt kürzere Zeitspannen des Brachliegens
Ziele der Brachflächenentwicklung	Innenentwicklung vor Außenentwicklung; dabei „doppelte Innenentwicklung“ und prinzipielles Inbetrachtziehen aller potenziellen Nachnutzungsformen: gewerbliche, wohnbauliche Entwicklung und Verbesserung der Wohnumfeldqualität durch Grün- und Freiflächenentwicklung sowie Eingriffskompensation im Innen- und Außenbereich	Innenentwicklung vor Außenentwicklung, eindeutiger Vorrang der baulichen Entwicklung (Wohnen, Gewerbe) vor der Entwicklung öffentlicher Grünflächen; keine Eingriffskompensation im Innenbereich

(Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten der Statistischen Landesämter Sachsen und Baden-Württemberg)

Ausgehend von den Unterschieden in der Stadtentwicklung beider Städte, ihren aktuellen Rahmenbedingungen sowie der Brachflächensituation bestehen Abweichungen hinsichtlich ihrer Ziele und Interessen der Nachnutzung der vorhandenen Brachen. Zwar streben sowohl Leipzig als auch Stuttgart eine bauliche Wiedernutzung von Brachflächen für gewerbliche und Wohnzwecke an, um durch die Nutzung dieser Flächenpotenziale die Neu-Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke zu verringern und so der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung einen Vorrang einzuräumen, doch wird dieses Ziel in der Stadt Stuttgart wesentlich vehementer verfolgt. Die hohe Nachfrage nach Flächen bei einer gleichzeitigen Beschränkung der Außenentwicklungsmöglichkeiten durch die topographischen Restriktionen der Kessellage, erfordert das Zurückgreifen auf Flächen im Bestand.

Für die Stadt Leipzig dagegen ergeben sich mit dem großen Angebot an Brachflächen sowohl Herausforderungen als auch Chancen. Letztere bestehen neben der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme in der Verbesserung der Grün- und Freiflächensituation und einer Attraktivitäts-

steigerung Leipzigs durch die Verbesserung des Stadtbildes. Vor allem benachteiligte Stadtviertel sollen u.a. durch die Entwicklung von Brachflächen zu Grün- und Freiflächen funktional und gestalterisch aufgewertet werden. Die Schaffung von Grün- und Freiflächen soll zur Verbesserung der Erholungspotenziale sowie der Wohnumfeldqualität und so zu einer Steigerung der Attraktivität der Quartiere führen. Für die Brachflächenentwicklung kommen sowohl eine dauerhafte als auch eine temporäre Grünnutzung in Betracht. Demgegenüber ist die Grünraumentwicklung auf Brachflächen in der Stadt Stuttgart kein grundsätzliches Ziel der Nachnutzung brachliegender Flächen und wird lediglich bei einzelnen Großprojekten angestrebt.

Die Stadt Leipzig zielt darüber hinaus im Rahmen der Nachnutzung brachliegender Flächen auf eine verstärkte Erfüllung von Naturschutzaufgaben, wie die Bereitstellung von Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich, ab.

Im Folgenden wird der Frage nachgegangen, welche Schlussfolgerungen die beiden Städte Leipzig und Stuttgart aus ihrer jeweiligen ‚Brachflächensituation‘ ziehen, bzw. wie sie mit ihren Brachflächen ‚umgehen‘. Dabei wird zunächst die institutionelle Verortung der Brachflächenthematik untersucht, sodann die Integration der Brachflächenthematik in die räumlichen Planungen beider Städte – Stadtentwicklungsplanung, Flächennutzungsplanung, Landschaftsplanung – beleuchtet, und anschließend wird das Brachflächenmanagement Leipzigs bzw. Stuttgarts charakterisiert. Abschließend werden mögliche Hemmnisse, die sich in den Beispielstädten bei der Entwicklung von Brachflächen ergeben können, dargestellt. Der unscharfe Begriff des ‚Umgangs‘ mit Brachflächen wird gewählt, um der Bandbreite der anfallenden Aufgaben gerecht zu werden, die nicht allein durch den Begriff ‚Brachflächenmanagement‘ abgedeckt werden kann, da dieser zumindest in Leipzig bereits in etwas enger gefasster Bedeutung verwendet wird und somit ‚besetzt‘ ist.

## 4. ZUM UMGANG MIT BRACHFLÄCHEN IN LEIPZIG

### 4.1. Institutionelle Verortung

In Leipzig obliegt die Bearbeitung der Brachflächenthematik verschiedenen Arbeitseinheiten der Stadtverwaltung. Das im Amt für Stadtgrün und Gewässer angesiedelte Sachgebiet „Flächenmanagement“<sup>90</sup> beschäftigt sich hauptsächlich mit der Brachflächenthematik. Es wurde eine Ämter übergreifende **Arbeitsgruppe „Stadtbrachen“** eingerichtet, in der das Sachgebiet Flächenmanagement eine neutrale, vermittelnde Rolle einnimmt. Im Rahmen dieser unregelmäßig tagenden Arbeitsgruppe, welche sich aus Mitarbeitern verschiedener Ämter<sup>91</sup> zusammensetzt, finden Diskussionen statt, wie mit einzelnen Flächen verfahren werden soll bzw. welche Nachnutzung für sie in Frage kommt.<sup>92</sup> So soll die Brachflächenaktivierung flexibel vorangebracht werden, um schnellstmöglich eine Verbesserung der derzeitigen Situation zu erreichen.<sup>93</sup> Dabei soll eine enge Verknüpfung von Brachflächenmanagement und Kompensationsflächenmanagement erfolgen; letzteres soll im Rahmen der Eingriffsregelung erforderliche Kompensationen von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild auf Brachflächen lenken. Darüber hinaus ist das Liegenschaftsamt für städtische Grundstücke und insbesondere für deren Vermarktung zuständig, das Bauordnungsamt für die Erteilung von Abrissgenehmigungen für einsturzgefährdete Gebäude auf Brachflächen, das Amt für Umweltschutz fungiert u. a. als Abfallbehörde bzw. beschäftigt sich mit Altlasten, das Amt für Stadtsanierung und Wohnungsbauförderung mit der Akquisition von Fördermitteln, das Stadtplanungsamt befasst sich mit der konkreten Beplanung der Flächen. In Abbildung 6 sind die Zusammenhänge zwischen den beteiligten Arbeitseinheiten und deren Aufgaben dargestellt.

---

<sup>90</sup> Bis zum 31.08.2008 war das Sachgebiet Bestandteil des Amtes für Umweltschutz. Infolge der Umstrukturierung der Leipziger Stadtverwaltung wurde es seit dem 01.09.2008 dem Amt für Stadtgrün und Gewässer zugeordnet (FML).

<sup>91</sup> Hierbei handelt es sich um das Ordnungs-, Liegenschafts-, Bauordnungs-, Vermessungs- und Stadtplanungsamt und die Ämter für Stadtgrün und Gewässer, Verkehrsplanung, Umweltschutz, Wirtschaftsförderung sowie Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (vgl. Zábojník 2006, S. 107, Stadt Leipzig 2004b, FML).

<sup>92</sup> FML, FMLa.

<sup>93</sup> Vgl. Zábojník 2006, S. 107.

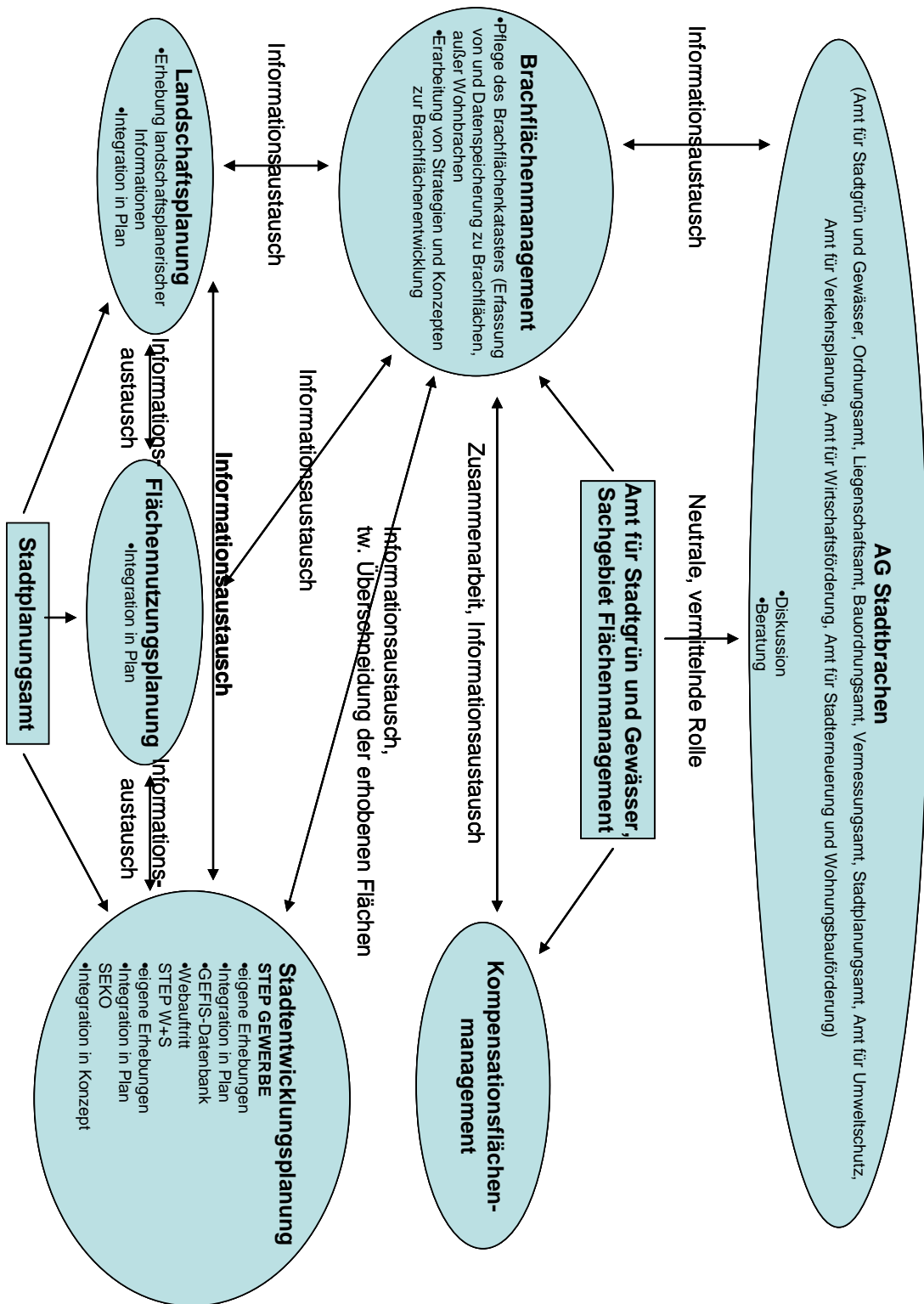


Abbildung 6: Arbeitseinheiten der Brachflächenentwicklung in Leipzig (Quelle: Eigene Darstellung)

## 4.2. Räumliche Planung

### 4.2.1. Stadtentwicklungskonzept und -planung

Gemäß der Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt<sup>94</sup> sollen die Europäische Nachhaltigkeitsstrategie und die Territoriale Agenda in den europäischen Städten durch integrierte Stadtentwicklungspolitiken umgesetzt werden. Die Stadtentwicklungsplanung hat als informelles Planungsinstrument eine wichtige Funktion bei der Vorbereitung und Steuerung der gemeindlichen Entwicklung und der Umsetzung der Leipzig-Charta.<sup>95</sup> Sie formuliert Leitbilder, übergeordnete Zielvorstellungen, Maßnahmen und Konzepte für die Entwicklung der Gesamtstadt. Stadtentwicklungspläne besitzen keine Rechtsverbindlichkeit; vielmehr geben sie Empfehlungen für alle an der Planung beteiligten Stellen und bilden die Grundlage für alle weiteren Pläne.<sup>96</sup>

In Leipzig wurden im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung sektorale Teilpläne für Nutzungen erstellt. Brachflächen werden vor allem in den Teilplänen „Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen“ und „Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung“ thematisiert<sup>97</sup>, auf die im Folgenden eingegangen wird. Seit Anfang 2007 wird ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKO) erarbeitet, welches als Meilenstein am 20.05. 2009 in der Ratsversammlung beschlossen wurde. Im Rahmen des SEKO werden nach einer Analyse der Ausgangssituation und des Handlungsbedarfes auf Basis der Vernetzung sektoraler Planungen (Stadtentwicklungspläne und Fachplanungen) Ziele und Handlungsschwerpunkte für die einzelnen Sparten der Stadtentwicklungsplanung benannt und eine fachübergreifende Stadtentwicklungsstrategie dargestellt.<sup>98</sup> Es bildet eine Handlungsgrundlage für verschiedene Akteure der Leipziger Stadtverwaltung. Zudem besitzt das Konzept eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Beantragung von Fördermitteln im Freistaat Sachsen, da es eine Antragsvoraussetzung für verschiedene Förderprogramme darstellt.<sup>99</sup> Das SEKO integriert, aktualisiert und pointiert Aussagen der Stadtentwicklungspläne.

Das SEKO besteht aus drei Teilen, wobei im ersten Teil die Gesamtsituation der Stadt Leipzig aufgezeigt wird. Der zweite Teil enthält Fachkonzepte zu den verschiedenen Themen der Stadtentwicklung, in welchen zunächst jeweils die wesentlichen Entwicklungstendenzen seit 1990, der Status quo sowie Erwartungen zur Veränderung von Rahmenbedingungen und der Handlungsbedarf beschrieben werden. Anschließend werden die gesamtstädtischen Ziele dargestellt, inhaltliche und räumliche Schwerpunkte gesetzt und schließlich Umsetzungsinstrumente und Maßnahmebündel erläutert. Im dritten Teil des SEKO werden die Ziele und Handlungsschwerpunkte der Fachkonzepte

---

<sup>94</sup> BMVBS 2008

<sup>95</sup> Vgl. BBR 2006, S. 37.

<sup>96</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2009d.

<sup>97</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2009a, SEPL, LPL.

<sup>98</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2009a, S. A 2, LPL; SEPL.

<sup>99</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2009a, S. 1, Stadt Leipzig 2009, S. A 2.

miteinander vernetzt und verschiedenen Zielbereichen zugeordnet. Weiterhin werden Schwerpunkträume der Stadtentwicklung eingegrenzt, um die begrenzten kommunalen Finanzmittel möglichst effizient einsetzen zu können. Schließlich wird die Strategie zur Umsetzung des SEKO vorgestellt.

### **Brachen in den drei Teilen des SEKO und Stadtentwicklungsplänen**

Brachflächen werden in jedem Teil des SEKO behandelt. Bereits im ersten Teil wird auf die Notwendigkeit der Priorisierung der Wiedernutzung ehemals baulich genutzter Brachflächen vor der Inanspruchnahme neuer Flächen hingewiesen. Hier wird auch auf die Realisierung von unterschiedlichen Freiraumkonzepten auf Brachflächen eingegangen und bisherige Erfolge aufgezeigt.<sup>100</sup> Im zweiten Teil, in welchem die unterschiedlichen Fachkonzepte behandelt werden, finden Brachflächen vor allem in den Fachkonzepten „Wohnen“, „Wirtschaft und Beschäftigung“ sowie „Freiraum und Umwelt“ Erwähnung.

Im **Fachkonzept Wohnen** des SEKO wird auf die unterschiedlichen Möglichkeiten eingegangen, Brachflächen für Wohnzwecke nachzunutzen und dies mit gesamtstädtischen Zielen zu verknüpfen. Zunächst werden bisherige Entwicklungen vorgestellt, wie die „Strategie „neue Gründerzeit“, mit welcher die Wettbewerbsfähigkeit der Altbauquartiere gesteigert werden soll. Im Rahmen dieser wurden neben dem Abriss von nicht mehr benötigter Bausubstanz wesentliche Handlungsfelder des Stadtumbaus herauskristallisiert, wie die Schaffung großräumiger Grünstrukturen und kleinteiliger Zwischennutzungen sowie die Errichtung von Stadthäusern.<sup>101</sup>

Bei der Beschreibung des Status quo wird deutlich, dass die Umnutzung ehemaliger Gewerbegebäude in (Loft-)Wohnungen einen bedeutenden Anteil der Baufertigstellungen im Geschosswohnungsbau bildet.<sup>102</sup> Das im Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung, im Folgenden STEP W+S genannt, dargelegte Ziel, 15 % des Eigenheimbaus auf innerstädtische Standorte zu lenken, konnte erreicht werden. Hierbei spielt das Segment der Stadthäuser, welches durch die städtische Initiative *Selbstnutzer.de* initiiert wurde, eine wichtige Rolle. Stadthäuser werden auf innerstädtischen Brachflächen errichtet und tragen durch deren Wiedernutzung zur Stabilisierung umliegender Wohnquartiere bei.<sup>103</sup> Im Rahmen der Beschreibung der Handlungsstrategien für das Stadtentwicklungsfeld „Wohnen“ wird dazu aufgefordert, den Neubau von Eigenheimen – im Sinne einer Flächen sparenden Siedlungsentwicklung – noch stärker auf innerstädtische Standorte zu lenken.<sup>104</sup> Auch die Fortführung bisheriger Ansätze zur Verbesserung des Wohnumfeldes und zur Stabilisierung der ausgewählten Stadträume, wie die Unterstützung von Zwischennutzungen von

---

<sup>100</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2009a, S. A 10 f.

<sup>101</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2009, S. B f.

<sup>102</sup> Vgl. ebd., S. B 1\_3.

<sup>103</sup> Vgl. ebd., S. B 1\_7, B\_11.

<sup>104</sup> Vgl. ebd., S. B 1\_12.

Brachflächen sowie die Schaffung von Grünverbindungen und Stadtteilparks auf Brachen, stellen eine Handlungsstrategie dar.<sup>105</sup> Zudem bilden die Begrenzung der Anzahl neuer Wohneinheiten durch Umnutzung ehemaliger Industriegebäude und Kasernen sowie die Vermeidung der Verfestigung von Wohnnutzung in Gewerbegebieten Handlungsansätze.<sup>106</sup>

### **Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung**

Die Brachflächenthematik wird bereits im STEP W+S behandelt.<sup>107</sup> Der STEP W+S ist modular aufgebaut, um flexible Reaktionen auf unterschiedliche Entwicklungen der Wohnungsmarktsegmente zu ermöglichen; er beinhaltet die Teilpläne Stadterneuerung, Wohnungsbau und Großsiedlungen. Ziel des STEP W+S ist, Voraussetzungen für ein nachfragegerechtes und differenziertes Wohnungsangebot zu schaffen, das allen Nachfragergruppen ermöglicht, innerhalb der Stadtgrenze die gewünschte Wohnform zu realisieren.<sup>108</sup> Dabei ergibt sich aus der vorliegenden Wohnungsmarktsituation u. a. die Notwendigkeit,

- bei dem Einsatz städtischer Ressourcen für die Stadterneuerung und zur Entwicklung von Neubaustandorten räumlich eindeutige Prioritäten zu setzen,
- Bestände stillzulegen bzw. rückzubauen, wo dies stadträumlich vertretbar ist und zu einer Verbesserung der Lebensqualität vor Ort führt,
- Ansätze in der Bestandserhaltung und -entwicklung zu forcieren, die auf Bedürfnisse potenzieller Abwanderer zugeschnitten sind (Eigentumsbildung, individuelle Wohnformen), um so die Konkurrenzfähigkeit der inneren Stadt gegenüber dem Stadtrand deutlich zu erhöhen und
- durch Rückbau entstehende Brachflächen für eine Qualifizierung des Wohnumfeldes und für die Etablierung neuer Bebauungsformen zu nutzen (Stadtumbau).

Der **Teilplan Wohnungsbau** bewertet Wohnbauflächenpotenziale hinsichtlich der erforderlichen Qualitäten und stadtentwicklungsplanerischer Zielsetzungen und zielt darauf ab, eine nachfragegerechte Wohnbauflächenentwicklung zu gewährleisten.<sup>109</sup> Die Standorteigenschaften von in den Randbereichen der Stadt liegenden 163 Wohnbaustandorten, darunter auch brachliegende bzw. teilweise brachliegende Flächen, wurden nach Kriterien der materiellen und sozialen Infrastruktur sowie ihrer siedlungsstrukturellen Eigenschaften untersucht und bewertet.<sup>110</sup> Eine Leitlinie zur Strategie der Wohnbauflächenentwicklung besteht in der Wiedernutzung von Brachflächen als Wohnbaufläche.<sup>111</sup> Insgesamt wurden mit dem Teilplan Wohnungsbau Potenziale für 20.000 bis

---

<sup>105</sup> Vgl. ebd., S. B 1\_14.

<sup>106</sup> Vgl. ebd., S. B 1\_17.

<sup>107</sup> SEPL

<sup>108</sup> Vgl. ebd., S. 16 f.

<sup>109</sup> Vgl. ebd. S. 17.

<sup>110</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2000, S. 47. Da bei der Analyse- und Bewertungsmethodik Brachflächen nur im Gesamtzusammenhang eine Rolle spielen und nicht gesondert auf diese eingegangen wird, soll diese hier nicht umfassend dargestellt werden. Für eine ausführliche Beschreibung der Methodik siehe Stadt Leipzig 2000, S. 54 ff.

<sup>111</sup> Vgl. ebd., S. 51. Genauere Ausführungen hierzu werden im Teilplan Wohnungsbau des STEP Gewerbe nicht gegeben.

24.000 Wohneinheiten für die Entwicklung von Eigenheimen in Leipzig bis 2010 ermittelt, wovon sich 5.000 bis 8.000 Wohneinheiten in den bestehenden Siedlungsbereichen, so u. a. auf Brachflächen, befinden. Ein grundsätzliches Ziel ist, die Nachfrage nach Eigenheimen auf Potenziale, vor allem brachliegende Flächen, in den gründerzeitlichen Gebieten zu lenken. Hier stehen 1.600 Wohneinheiten zur Verfügung.

Der **Teilplan Stadterneuerung** bewertet den Bestand der Gründerzeitquartiere hinsichtlich ihrer Probleme, Potenziale sowie des Investitionsbedarfs und definiert Ziele für die Entwicklung der einzelnen Baublöcke, um so den zielgerichteten effizienten Einsatz der verfügbaren Ressourcen zu sichern.<sup>112</sup> Eine Leitlinie des Teilplans Stadterneuerung ist die nachfragegerechte Unterstützung des weiteren Sanierungsprozesses von das Stadtbild prägenden und erhaltungsfähigen Quartieren („Erhaltungsstrategie“). Hier spielt die Förderung der Eigentumsbildung sowie die Entwicklung individueller und vielfältiger Wohnformen, u. a. auf Brachflächen, mit unterschiedlichen Standards eine wesentliche Rolle. Eine weitere Leitlinie besteht in der Schaffung von Voraussetzungen für einen an den Defiziten und Potenzialen des Umfeldes orientierten Umbauprozess in Quartieren, die in ihrer heutigen Struktur nur sehr eingeschränkt zukunftsfähig sind („Umbaustrategie“). Dabei ist ein strukturell und städtebaulich vertretbarer Rückbau umzusetzen. Die entstehenden Brachflächen sollen für eine Verbesserung des Wohnumfeldes, beispielsweise durch die Entwicklung neuer Stadtteilparks und Grünvernetzung, genutzt werden.<sup>113</sup> Vor allem in Brachflächen und Baulücken, die sich aktuell negativ auf das Umfeld auswirken, werden Potenziale gesehen.<sup>114</sup>

Das stadtstrukturell verträgliche und umsetzungsfähige Rückbaupotenzial wird im Untersuchungsraum auf ca. 10.000 Wohneinheiten geschätzt. Auf Brachflächen und Baulücken steht für die Entwicklung von städtischen Eigenheimen (Stadhäusern) ein Flächenpotenzial von 2.300 Wohneinheiten zur Verfügung, welches kurz- bis mittelfristig aktiviert werden kann. Weiterhin wird auf den erheblichen Zuwachs an Freiflächen im Zuge des Stadtumbaus eingegangen. Nicht zuletzt aufgrund der Kosten für Grunderwerb und Pflege können nicht alle dieser brachliegenden Flächen als öffentliche Grünfläche genutzt werden. Stattdessen soll durch die so genannten Gestattungsvereinbarungen (vgl. Kap. 4.2.2) eine zeitlich befristete Grünnutzung ermöglicht werden, um das Wohnumfeld aufzuwerten.

Der Teilplan Stadterneuerung ordnet die unterschiedlichen Stadterneuerungsstrategien räumlich zu und verortet Bereiche, in denen eine Erneuerung der Bestände zukunftsfähig erscheint sowie jene, in denen die Veränderung von Strukturen durch Stadtumbau anzustreben ist. Vor allem in den Stadtumbaugebieten Leipzigs sind zahlreiche Brachflächen vorhanden, deren Nachnutzung hier von großer Bedeutung ist. Für die weitere Konkretisierung der Ziele und ihre Umsetzung wur-

---

<sup>112</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2000, S. 18.

<sup>113</sup> Vgl. ebd., S. 70 f.

<sup>114</sup> Vgl. ebd., S. 74 f.



den wesentliche Kennzahlen, eine Kurzcharakteristik der Gebiete und ihrer Problem- und Potenzialsituation sowie Arbeitsansätze für die künftige Entwicklung in Stadtteilpässen dargestellt. Für die Schwerpunktbereiche des Stadtumbaus, den Leipziger Osten und Leipziger Westen, wurden Konzeptionelle Stadtteilpläne erarbeitet, welche einerseits eine langfristige „Vision“ für die Stadtteilstruktur aufzeigen und gleichzeitig kurzfristige Handlungsschwerpunkte definieren.

In der Fortschreibung des Teilplanes Stadterneuerung wird auf bedeutende Erfolge hingewiesen. Wichtige und die Struktur verändernde Stadtumbauprojekte befinden sich bereits in der Umsetzung (z. B. Grünes Rietzschkeband im Leipziger Osten), zahlreiche Brachflächen sind aus dem Stadtbild verschwunden und zu Grünbereichen umgestaltet. Zudem konnten neue, in der inneren Stadt bisher nicht verfügbare Wohn- und Eigentumsformen, auch auf Brachen etabliert werden.<sup>115</sup>

Der **Teilplan Großsiedlungen** greift das Problem des wachsenden Wohnungsleerstandes in den Bereichen des industriellen Wohnungsbaus auf und liefert Zielaussagen für den Planungszeitraum bis 2010. Brachflächen spielen hier vor allem als durch Rückbau entstehende Flächenpotenziale eine Rolle. Der Plan stellt das Ergebnis einer städtebaulichen Analyse dar, welche in einem intensiven Abstimmungsverfahren zwischen Kommune und Wohnungsunternehmen profiliert wurde. Über einen stadtstrukturell verträglichen Umbau sowie Rückbaumaßnahmen als Beitrag zu einer Stabilisierung der Quartiere konnte ein breiter Konsens erzielt werden. Im Teilplan Großsiedlungen werden 67.500 der insgesamt 80.000 Wohneinheiten untersucht. Dabei befinden sich 35.000 der untersuchten Wohnungen in Grünau, 32.500 in 13 weiteren Gebieten.<sup>116</sup> Zentrales Ergebnis des Teilplans Großsiedlungen sind Gebietspässe, in denen die wichtigsten Informationen zu den einzelnen Untersuchungsgebieten und Empfehlungen bzw. Maßnahmenvorschläge für die weitere Konkretisierung der Ziele sowie ihrer Umsetzung dargestellt sind.<sup>117</sup>

Sowohl der STEP Gewerbe als auch der STEP W+S stehen bezüglich ihrer Umsetzung in enger Beziehung zu dem Leipziger FNP. Der Zielplan sowie der Plan der Gebietseignung des STEP Gewerbe bilden die Grundlage für die Fortschreibung des FNP im Bereich der Gewerblichen Bauflächen. Der Zielplan Wohnungsbau des STEP W+S diene als Ausgangspunkt für die Erarbeitung eines Arbeitsprogramms zur Fortschreibung des FNP.<sup>118</sup>

Im **Fachkonzept „Wirtschaft und Beschäftigung“** des SEKO wird zunächst im Rahmen einer Bestandsanalyse die Entwicklung der Gewerbe- und Konversionsflächen beschrieben. Demnach fielen im Zeitraum von 1990 bis 1998 25 Prozent der innerstädtischen Altindustriegeriete brach. Seitdem hat sich die Auslastung nachfragebedingt nur in wenigen Gebieten verbessert. Auch die

---

<sup>115</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2003, ohne Seitenangaben.

<sup>116</sup> Stadt Leipzig 2002a, S. 11 f.

<sup>117</sup> Vgl. ebd. S. 34. Die Gebietspässe sind im Teilplan Großsiedlungen enthalten.

<sup>118</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2000, S. 19, Stadt Leipzig 2005b, S. 7.

Entstehung großer, oft innerstädtisch gelegener Brachflächen durch Aufgabe der militärischen und Bahn-Nutzung wird hier thematisiert.<sup>119</sup> Zudem wird auf die insgesamt geringe gewerbliche Nachfrage nach innerstädtischen Flächen und auf weitere die gewerbliche Nachnutzung von Brachflächen erschwerende Faktoren hingewiesen, wie der Mangel an Fördermöglichkeiten zur Beräumung/Sanierung, unklare Eigentumsverhältnisse, ihre unsichere Marktverfügbarkeit sowie nicht mehr zeitgemäße baurechtliche Festsetzungen.<sup>120</sup> Dennoch soll das erhebliche Flächenpotenzial in Form von Brachflächen genutzt werden. Auch für die Brachflächen aus dem ehemaligen Bestand von Bahn und Militär sollen laut SEKO Nutzungsperspektiven entwickelt werden. So wird konkret das Gelände des Plagwitzer Güterbahnhofs als „Grünes Band“ entwickelt und die gewerbliche Entwicklung des Bahnhofes Plagwitz betrieben.<sup>121</sup>

### **Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen**

Der Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen (Stadt Leipzig 2005b) (im Folgenden STEP Gewerbe) wurde 1999 als erstes integriertes Entwicklungskonzept für die gewerblichen Bauflächen in Leipzig vom Stadtrat beschlossen und im Jahr 2005 fortgeschrieben. Der STEP Gewerbe spricht mit seinem Prinzip des Vorrangs der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Wiedernutzung von Brachflächen für gewerbliche Zwecke eine besondere Bedeutung zu.

Das übergeordnete Ziel des STEP Gewerbe ist, den Gewerbestandort Leipzig zu entwickeln und zu stärken. Ein für die Brachflächenthematik bedeutendes „Teilziel“ besteht in der Bestandspflege und -entwicklung, mit Schwerpunkt einer Revitalisierung von Brachflächen für gewerbliche Zwecke einschließlich der Büronutzung. Vorrangig sollen Flächen, die gute bzw. ausbaufähige Standorteigenschaften besitzen und die eine Impuls gebende Funktion für das Gebiet besitzen, entwickelt werden.<sup>122</sup>

Ein weiteres vorrangiges Ziel des STEP Gewerbe ist die Bereitstellung eines differenzierten Flächenangebots für unterschiedliche wirtschaftspolitische Ziele; bei der Flächenentwicklung muss auf qualitative Merkmale und eine Diversifizierung des Angebotes besonderer Wert gelegt werden.<sup>123</sup> Die untersuchten Gebiete sollen nachfragegerecht entwickelt bzw. weiter ausgebaut werden. Bei der Bewertung der Standorte werden nicht nur deren Eigenschaften, sondern auch die Nachfrageseite einbezogen, um eine zielgerichtete Vor- und Aufbereitung der Flächen zu ermöglichen. Die Mindestgröße der Gebiete liegt bei 3 ha, da erst ab dieser Größe von einem Einfluss der Gebietsentwicklung auf benachbarte Räume bzw. die wirtschaftliche Bedeutung der Stadt auszugehen ist.

---

<sup>119</sup> Vgl. ebd., S. B 2\_4.

<sup>120</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2008h, S. B 2\_9.

<sup>121</sup> Vgl. ebd. S. B2\_16 f.

<sup>122</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2005b, S. 10 ff.

<sup>123</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2005b, S. 18.

Die Flächen werden hinsichtlich ihrer qualitativen und quantitativen Eigenschaften untersucht und bewertet. Die Grundlage der Gebietsanalyse bildet ein Kriterienkatalog, der die wichtigsten Eigenschaften des Standortes sowie Anforderungen der jeweiligen Wirtschaftsbranchen enthält.<sup>124</sup> Im Rahmen der Untersuchung wurden zu den einzelnen Flächen Informationen zum Grundstück (Lage, Größe, Reservefläche, bauliche Nutzung, Verfügbarkeit, Altlasten, Umfeldkonflikten, Emissionssituation), zur verkehrstechnischen Erschließung (Straßenanbindung/-kapazität, Gleisanschluss, ÖPNV), zur stadttechnischen Erschließung (Trinkwasser/Abwasser, Fernwärme, Elektroenergie, Gas) erhoben und im genannten **Gewerbeflächeninformationssystem** (GEFIS) gespeichert.<sup>125</sup> Die Erfassung der Flächen sowie die Informationsgewinnung finden seitens der Abteilung Stadtentwicklungsplanung des Stadtplanungsamtes statt. Die Aktualisierung und Strukturierung der Flächen erfolgte in Kooperation mit dem Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung - UFZ, Department Stadtökologie, Umweltplanung und Verkehr im Jahr 2007 (vgl. Abb. 6). Teilweise erfolgte ein Austausch von Informationen mit anderen Ämtern, wie beispielsweise dem Amt für Stadtgrün und Gewässer, Amt für Wirtschaftsförderung und dem Liegenschaftsamt.

Die Methodik der Gebietsbewertung wurde im Zuge der Plan-Fortschreibung verfeinert und Umweltbelange wurden stärker berücksichtigt.<sup>126</sup> In Anerkennung des Umstandes, dass bedeutende Unternehmensansiedlungen momentan vornehmlich auf neuen Flächen erfolgen, wurden im Rahmen der Außenentwicklung bedeutende Entwicklungsflächen mit aufgenommen.<sup>127</sup> Die Bewertung der Flächen erfolgt in zwei Schritten. Der erste Schritt stellt eine nutzungsbezogene Bewertung dar, bei der eine möglichst optimale Nutzung der Gebiete ermittelt wird. Das Ergebnis wird in einem Gebietseignungsplan dargestellt. Im zweiten Schritt, der flächenbezogenen Bewertung, werden die Standorte weiter differenziert, indem sie hinsichtlich ihrer strukturellen Eigenschaften unterschieden und verschiedenen Zielkategorien zugeordnet werden (vgl. Tabelle 3) Dadurch werden die Ausprägung der entscheidenden flächenbezogenen Standortfaktoren, der Umfang des daraus ableitbaren Handlungsbedarfes und die damit verbundenen Maßnahmen ersichtlich. Diese Verfahrensweise ermöglicht die Konzentration von Maßnahmen auf diejenigen Flächen, deren strukturelle Eigenschaften eine positive Entwicklung erwarten lassen, was insbesondere vor dem Hintergrund begrenzter finanzieller Ressourcen und der Abhängigkeit von Fördermitteln bedeutend ist. Beispielsweise macht dieses Setzen von Prioritäten kurzfristiges Handeln bei der Beantragung von Fördermitteln möglich.<sup>128</sup>

---

<sup>124</sup> Vgl. ebd., S. 18 ff. Wichtige Nachfrager und demnach im STEP Gewerbe betrachtete Wirtschaftsbranchen sind: Verarbeitendes Gewerbe mit einfachen Umweltaanforderungen (z. B. Metallverarbeitende Industrie, Maschinenbau, Chemische Industrie), Verarbeitendes Gewerbe mit höheren Umweltaanforderungen (z. B. Elektrotechnische Industrie, Feinmechanische und Optische Industrie, „High-Tech-Industrie“, Bauhauptgewerbe, Logistik und Lagerhaltung, Produzierendes Handwerk, Industrienähe Dienstleistungen (Vgl. Stadt Leipzig 2005b, S. 20).

<sup>125</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2005b, 20 f., 36, SEPL.

<sup>126</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2005b, S. 4 f.

<sup>127</sup> Vgl. ebd., S. 5, SEPL.

<sup>128</sup> Vgl. ebd., S. 24 ff.

Die Ergebnisse der Einordnung in die Zielkategorien sind in dem so genannten Zielplan Gewerbliche Bauflächen dargestellt.<sup>129</sup> Mit dem Zielplan, welcher im Internet abrufbar ist, wird der Zugriff auf detaillierte Informationen zu den einzelnen Gebieten möglich. Für jede der untersuchten und bewerteten Flächen, also auch für zahlreiche Brachflächen, wurde ein so genannter Gebietspass (vgl. Abb. 7) angelegt. Neben Informationen zu Stadtbezirk/Ortsteil, Lage, Größe, Grundstücksreserven, Entfernungen (Autobahn, Flughafen, City, Hauptbahnhof), Verkehrserschließung und zur stadttechnischen Erschließung sind Angaben zu Standortvorteilen, Planungsrecht, zum Charakter des Gebietes, zu Möglichkeiten der Nachnutzung und zu Ansprechpartnern zu finden.

---

<sup>129</sup> Siehe Stadt Leipzig 2005b, S. 28 f. Der Zielplan ist im Internet unter <http://www.leipzig.de/de/buerger/stadtentw/step/gewerbl/> abrufbar.

**Tabelle 3: Zielkategorien des STEP Gewerbe Leipzig zur Einordnung von Brachflächen**

Zielkategorie	Charakteristik
Revitalisierung mit Priorität	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sehr gute Verkehrsanbindung an das überregionale Straßennetz (äußere Erschließung)</li> <li>- Konflikte mit Nachbarnutzungen bestehen nicht bzw. können gemindert werden</li> <li>- verfügbare Flächen sind vorwiegend bebaut und liegen brach</li> <li>- erhebliches, jedoch einer Aufbereitung bedürftiges Flächenpotenzial</li> <li>- sehr gute Eignung für industrielle Nutzung</li> <li>- Priorität durch Vereinigung zweier grundlegender Ziele (Stärkung des Verarbeitenden Gewerbes, Entwicklung brachliegender Flächen)</li> <li>- vorrangiger Einsatz von Fördermitteln, prioritäre Unterstützung vorhandener Entwicklungsansätze/Suche nach neuen Ansätzen</li> <li>- vor allem entlang der Gleistrassen im Leipziger Westen, Norden und im Bereich des Hauptbahnhofs gelegen</li> </ul>
Revitalisierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gute Verkehrsanbindung an das regionale Straßennetz (äußere Erschließung)</li> <li>- verfügbare Flächen sind zumeist kleinteilig und bebaut</li> <li>- Eignung für klassische gewerbliche Nutzungen (z. B. Handwerk, kleinere produzierende Betriebe) und Dienstleistungen</li> <li>- Konflikte mit der Nachbarnutzung können nicht oder nur wenig gemindert werden</li> <li>- Einsatz von Fördermitteln zum Brachflächenrecycling, zur Verbesserung der inneren Erschließung, zur Beseitigung von Altlasten oder zur Wiedernutzung denkmalgeschützter Gewerbebauten (jedoch Konzentration der Anwendung auf Gebiete der Zielkategorie „Revitalisierung mit Priorität“)</li> <li>- Vorhandensein überwiegend in innerstädtischen Lagen, an randstädtischen Einzelstandorten entlang der Schienenverbindungen im Leipziger Westen oder im Bereich des Hauptbahnhofs, im Leipziger Osten</li> </ul>
Anpassung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vergleichbarkeit mit Revitalisierungsgebieten</li> <li>- jedoch die Entwicklung erschwerende Standortbedingungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Verstärkte Nutzungskonflikte mit der Umgebung</li> <li>o Komplizierte städtebauliche Situation</li> <li>o Großflächiger Leerstand bei gleichzeitig großem Angebot besser geeigneter Flächen</li> </ul> </li> <li>- Eignung für sehr flexible Nutzungen hinsichtlich Standortfaktoren (z. B. Handwerk, Dienstleistung)</li> <li>- flächenbezogene Förderung nachrangig → vorwiegend betriebsbezogene Förderung</li> <li>- überwiegend im Leipziger Westen gelegen</li> </ul>
Prüfung als gewerbliche Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächen sollen auf langfristige Eignung für gewerbliche Nutzung überprüft werden</li> <li>- Im FNP oder in Bebauungsplänen nicht als gewerbliche Baufläche dargestellt / festgestellt</li> <li>- Vorwiegend gewerblich genutzte Mischgebiets- oder Konversionsflächen (Bahn, Militär)</li> <li>- Lage in der Nähe der A 14, B 6, B 2 und B 184</li> <li>- als Einzelstandorte im Osten Leipzigs in unmittelbarer Nähe zur A 38 bzw. A 14</li> <li>- als Wohnstandort geplante Flächen (Realisierung aus Sicht der Stadtentwicklung nicht anzustreben)</li> </ul>

(Quelle: eigene Darstellung, nach Stadt Leipzig 2005, S. 25 ff., verändert)

Des Weiteren sind Erläuterungen zu notwendigen Maßnahmen zur Entwicklung der Standortqualität enthalten. Die Gebietspässe bilden einen wesentlichen Teil des STEP Gewerbe und haben sich als ein elementares Arbeitsmittel zur Standortentwicklung und -vermarktung und in diesem Sinne für eine gewerbliche Wiedernutzung brachliegender Flächen erwiesen.<sup>130</sup>



Abbildung 7: Ausschnitte Gebietspass STEP Gewerbe

(Quelle: Stadt Leipzig 2009h)

<sup>130</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2005b, S. 36.

Auch das **Fachkonzept Freiraum und Umwelt** des SEKO der Stadt Leipzig beinhaltet zahlreiche Aussagen zu Brachflächen. Zunächst werden hier die Freiraumentwicklung ab Ende der 1990er Jahre und die Umnutzung bzw. Revitalisierung von Industrie- und Bahnbrachen herausgestellt. So konnte durch die Aktivierung großflächiger Brachflächen eine deutliche Erhöhung des gesamtstädtischen Freiraumanteils realisiert und damit eine zufrieden stellende quantitative Freiraumversorgung erreicht werden.<sup>131</sup> Gegenwärtig konzentriert sich die Freiraumentwicklung auf die städtischen Handlungs- und Investitionsschwerpunkte im Leipziger Osten und Westen, die Großwohnsiedlung Grünau sowie die weitere Umsetzung begonnener Großmaßnahmen. Gemäß den Darstellungen im SEKO sind die benannten Stadtteile nach wie vor in weiten Teilen durch eine hohe bauliche Dichte sowie zahlreiche Brachflächen gekennzeichnet. Es wird herausgestellt, dass die Erfahrungen in der Stadterneuerung der letzten Jahre den hohen Stellenwert der Freiraumentwicklung für die Wohnfunktion und die Attraktivität von Quartieren verdeutlichen. Beispiele wie der Stadtteilpark Plagwitz und der Lene-Voigt-Park (vgl. Kap. 4.3.4) stellten jeweils einen wichtigen Impuls zur Stabilisierung des Wohnens im Umfeld dar.<sup>132</sup> Zudem wird im Fachkonzept Freiraum und Umwelt auf das Brachflächenkataster aufmerksam gemacht (vgl. Kap. 4.2.1). Die dort erfassten Brachen stellen ein bevorzugtes Flächenrevitalisierungspotenzial für neue Nutzungen dar.

Auch der Kompensationsflächenpool wird thematisiert, in welchem über 600 mögliche Kompensationsflächen erfasst worden sind. Erklärtes Ziel ist es, Kompensationsmaßnahmen bevorzugt auf Brachflächen – und nicht mehr auf Landwirtschaftsflächen – zu lenken.<sup>133</sup> Zudem werden Brachflächen explizit als wichtige Flächenressource im Stadtgebiet zur Erreichung von Umweltqualitätszielen und zur Vernetzung von Freiräumen dargestellt und darauf verwiesen, dass durch ihre Wiedernutzung ein Beitrag zur nationalen Nachhaltigkeitsstrategie (insbesondere im Hinblick auf Kompensation und Innenentwicklung) geleistet werden kann. Handlungsbedarf wird v.a. bei der (Zwischen-)Begrünung und Kompensation, der Anpassung des Planungsrechts, der Umsetzung der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie, der Altlastensanierung sowie bei der Schaffung neuer Naturerlebnisräume gesehen.<sup>134</sup> Darüber hinaus werden im Fachkonzept Freiraum und Umwelt räumliche Handlungsschwerpunkte gesetzt und diesen jeweils Maßnahmenbündel zugeordnet. Bei den Schwerpunkten Leipzig Ost bzw. Leipzig West stellt die Brachflächenrevitalisierung einen wesentlichen Bestandteil der Maßnahmenbündel dar.<sup>135</sup>

**Im dritten Teil des SEKO, der ‚Strategie‘** wird ein Teil der in den Fachkonzepten aufgeführten Aspekte zum Umgang mit Brachflächen erneut aufgegriffen. Im Zielbereich ‚Bereitstellung von Flächen und Infrastrukturen für Industrie und Gewerbe‘ wird ein enger Zusammenhang von wirt-

---

<sup>131</sup> Vgl. ebd., S. B 3\_2.

<sup>132</sup> Vgl. ebd., S. B 3\_5.

<sup>133</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2009a, S. B 3\_6, 3\_10f.

<sup>134</sup> Vgl. ebd., S. B 3\_8.

<sup>135</sup> Vgl. ebd., S. B 3\_13.

schaftsstruktureller Entwicklung und dem Angebot an Gewerbeflächen postuliert sowie die Verfügbarkeit von geeigneten Flächen für die Gewerbeentwicklung als wichtiges Argument bei der Neuansiedlung von Unternehmen hervorgehoben. Ein aktives und vorausschauendes Flächenmanagement wird als wesentlich zur Absicherung von Neuansiedlungs- und Entwicklungspotenzialen angesehen. Zwar ist die Nachfrage nach innerstädtischen Gewerbegebieten in Leipzig insgesamt gering, doch bildet die nachfragegerechte Verbesserung des Angebotes von Flächen eine Voraussetzung wirtschaftlicher Entwicklung. Damit einhergehend ist nach dem SEKO die Beseitigung von städtebaulichen Missständen z. B. durch die Zwischennutzung von Brachflächen erforderlich.<sup>136</sup>

Auch die Lenkung des Eigenheimneubaus im Sinne einer Flächen sparenden Siedlungsentwicklung auf innerstädtische Standorte, so auch auf Brachflächen, wird hier erneut thematisiert. Die Rolle von Brachflächen wird darüber hinaus erneut im dritten Punkt der ‚Strategie‘ des SEKO, der Darstellung von Schwerpunkten der Stadtentwicklung, beleuchtet. Die Handlungsansätze für den Leipziger Osten und den Leipziger Westen ähneln sich in Bezug auf Brachflächen stark. Hier wird für das Handlungsfeld Freiraum und Umwelt jeweils die Erweiterung und Vernetzung der Freiräume, Wohnumfeldverbesserung durch Zwischenbegrünung, grüne Wege sowie Brachflächenrevitalisierung angegeben.<sup>137</sup>

Des Weiteren finden sich Aussagen zu Brachflächen in der Umsetzungsstrategie des SEKO. Hier wird die Bedeutung eines nachhaltigen, strategischen und operativen Flächenmanagements betont, mit dem wirtschaftlichen Strukturwandel der vergangenen Jahrzehnte Rechnung getragen und neue Entwicklungschancen für den Wirtschafts- und Wohnstandort Leipzig eröffnet werden soll. Eine kommunale Liegenschaftspolitik mit Einbeziehung aller Akteure wird als Chance für eine ausgewogene Stadtentwicklung bezeichnet. Die Zwischennutzung von Flächen- und Gebäudebrachen soll Bestandteil eines Förderschwerpunktes des Mitteleinsatzes im Programm Stadumbau Ost/Aufwertung bilden.<sup>138</sup>

---

<sup>136</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2008h, S. C\_6f.

<sup>137</sup> Vgl. ebd., S. C\_28f.

<sup>138</sup> Vgl. ebd., S. C\_35f.



#### 4.2.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) hat die Aufgabe, „[...] für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.“<sup>139</sup> Im FNP sind insbesondere Bauflächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (z. B. Wohnen, Gewerbe), Flächen für Anlagen des Gemeinbedarfs (z. B. Schulen und sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude), Grünflächen (z. B. Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport- und Spielplätze, Friedhöfe), Flächen für den überörtlichen Verkehr sowie die örtlichen Hauptverkehrszüge, Flächen für Land- und Forstwirtschaft, Wasserflächen sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft darzustellen.<sup>140</sup> Der FNP erzeugt keine unmittelbaren Rechtswirkungen gegenüber Dritten, d. h., es ergeben sich durch ihn keine rechtsverbindlichen Bodennutzungsregeln. Vielmehr sind die in ihm enthaltenen Darstellungen richtungsweisend für nachfolgende Planungen. Aus ihnen sind rechtsverbindliche Festsetzungen im Rahmen der Bebauungsplanung zu entwickeln.<sup>141</sup> Die Zielsetzungen und Darstellung der Stadtentwicklungspläne sollen durch den FNP umgesetzt werden.

Innenentwicklung stellt eine Leitlinie der Leipziger Flächennutzungsplanung dar; hier wird auch der Bezug zum SEKO und den Stadtentwicklungsplänen hergestellt.<sup>142</sup> Im „Leitbild der räumlichen Entwicklung“ der Stadt Leipzig wird die grundsätzliche Richtung für die stadträumliche Entwicklung aufgezeigt. Hier finden vorhandene bzw. durch Stadtumbau entstehende Brachflächen als Potenziale für die Aufwertung des Wohnumfeldes sowie für neue Wohnformen (Stadthäuser) Erwähnung. Das Leitbild bildet eine wichtige Grundlage für die Fortschreibung des FNP.<sup>143</sup>

Bereits das Ziel „Erhalt und Entwicklung von attraktiven Wohn- und Lebensbedingungen für alle Bevölkerungsschichten durch Nutzung der kompakten und vielfältigen Stadtstrukturen im Bestand“ stellt einen Bezug zu Brachflächen her. Hier wird auf die durch den Strukturwandel hervorgerufenen, teilweise brachliegenden bzw. untergenutzten Flächenpotenziale hingewiesen und erläutert, dass durch sie die Möglichkeit einer kompakten Stadtentwicklung besteht, ohne weitere unerschlossene, landwirtschaftlich genutzte Flächen am Stadtrand in Anspruch zunehmen. Durch Neunutzung brachliegender Flächen, auch im Sinne einer Neuanlage und Erweiterung von Grünanlagen soll, wie bereits im STEP W+S betont wurde, eine Stabilisierung und attraktive Gestaltung bestehender innerstädtischer Wohnquartiere erreicht werden. Die Flächen stellen darüber hinaus ein innerstädtisches Potenzial für Wohnungsneubau und die Errichtung von Stadthäusern dar. Die

---

<sup>139</sup> § 5 Abs. 1 BauGB.

<sup>140</sup> Vgl. § 5 Abs. 2 BauGB.

<sup>141</sup> Weiland & Wohlleber-Feller 2007, S. 102.

<sup>142</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2006b, S. 11 ff.

<sup>143</sup> Vgl. ebd., S. 22 f.

betreffenden Quartiere konzentrieren sich auf die Schwerpunktbereiche des Stadtumbaus im Leipziger Osten und Westen.<sup>144</sup>

Ein weiteres Ziel des Flächennutzungsplanes der Stadt Leipzig besteht in der Sicherung der räumlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Wirtschaft und den Erhalt sowie der Ansiedlung von Arbeitsplätzen. Eine wesentliche Voraussetzung wird, analog zum STEP Gewerbe, in der Sicherung und Entwicklung bestehender gewerblicher Bauflächen gesehen, was vor allem für die Ansiedlung kleinerer und mittlerer Unternehmen von Bedeutung ist. Diese zum Teil brachliegenden Flächenpotenziale sollen gezielt revitalisiert und wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.<sup>145</sup>

Gemäß dem Wesen des Flächennutzungsplans werden Flächen nach Art ihrer derzeitigen bzw. beabsichtigten Nutzung dargestellt, wohinter sich auch Brachflächen verbergen können. Einschränkungen ergeben sich hier aus der Mindestdarstellungsgröße des Leipziger Flächennutzungsplanes: Es werden nur Flächen einzeln abgebildet, welche eine Größe von mindestens einem Hektar aufweisen. Dies ist vor allem bei ehemaligen militärischen Liegenschaften oder Bahnflächen der Fall. Kleinere Brachen, wie sie beispielsweise in Wohn- oder Gewerbegebieten zu finden sind, entfallen demnach für eine explizite Behandlung in der Flächennutzungsplanung. Außerdem ist die Kategorie „Brachfläche“ keine planungsrechtliche Kategorie und in Baunutzungs- und Planzeichenverordnung nicht vorgesehen; die Liste der Darstellungen im Flächennutzungsplan ist jedoch nicht abschließend und kann ergänzt werden. Um die Brachflächenthematik stärker in den Flächennutzungsplan zu integrieren, entschloss sich die Stadt Leipzig folgende spezielle Arten von Kennzeichnungen in den FNP aufzunehmen:

- *Bereich Konzeptioneller Stadtteilplan (KSP):* Bereiche, für die ein „Konzeptioneller Stadtteilplan“ (KSP) seitens der Stadtentwicklungsplanung der Stadt Leipzig erarbeitet wurde und die durch strukturell schwierige Quartiere sowie eine Vielzahl brachliegender Flächen gekennzeichnet sind sowie deren Nutzung bei kleinräumig stagnierender bzw. rückläufiger Bevölkerungsentwicklung und wirtschaftlicher Stagnation offen ist<sup>146</sup>,
- *Bereich für den Stadtumbau:* Gebiete innerhalb der KSP, die vorwiegend zu Grün- und Freiflächen umgewandelt werden sollen und so der Grünvernetzung dienen und
- *Flächenpotenziale auf Bahnflächen:* Flächenareale, die sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG befinden, mittlerweile jedoch nicht mehr bahntypisch genutzt werden bzw. brach liegen. Perspektivisch könnten hier Entwidmungen stattfinden, wobei derzeit seitens der Eigentümerin noch keine Aussagen zum Zeitpunkt oder zu eventuellen Arten der Nachnutzung getroffen werden.<sup>147</sup>

---

<sup>144</sup> Vgl. ebd., S. 24.

<sup>145</sup> Vgl. ebd., S. 25.

<sup>146</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2007. Die Kennzeichnung im FNP erfolgt zur Verdeutlichung der räumlichen Konzentration des Stadtumbaus in den nächsten 10-15 Jahren.

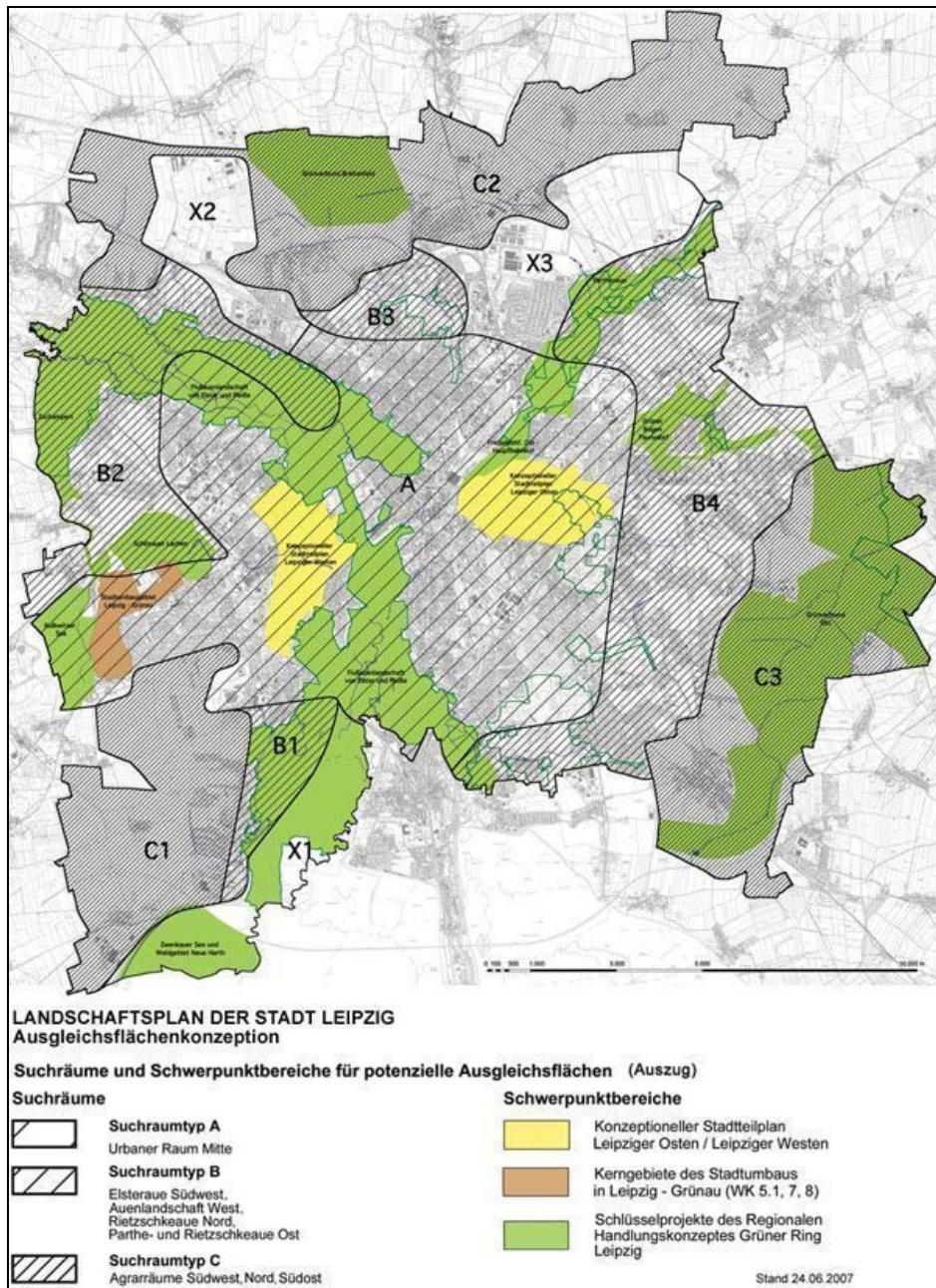
<sup>147</sup> Vgl. ebd., FNPL.

Die Kennzeichnung „Flächenpotenziale auf Bahnflächen“ bezieht sich auf Brachflächen, welche zu Grünflächen wie Stadtteilparks umgenutzt wurden/werden sollen. Sie werden im FNP als Grünfläche dargestellt. Beispiele hierfür sind der Stadtteilpark Rabet (vgl. Kap. 4.3.4) und das Gelände der ehemaligen Kaserne Heiterblick. Letztere ist darüber hinaus als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Diese als ökologisch wertvoll geltenden Bereiche sind entweder aufgrund ihres Bestandes schützenswert oder ihre naturräumlichen Potenziale sollen genutzt werden, um das Grün- und Freiraumsystem der Stadt zu erhalten und zu verbessern. Diese Flächen sind insbesondere für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen geeignet.<sup>148</sup>

Es ist geplant, 50 Prozent der Ausgleichsmaßnahmen auf Brachflächen zu lenken (siehe auch Kap. 3.1.2). Auf Grundlage der Ausgleichsflächenkonzeption des Landschaftsplanes der Stadt Leipzig wurde ein Konzept für den Umgang mit Ausgleichsflächen in der Flächennutzungsplanung entwickelt. In diesem wird deutlich, dass in allen Stadträumen Ausgleichspotenzial vorhanden ist. Entsprechend wurde das gesamte Stadtgebiet in vier Typen von Suchräumen unterteilt, die sich durch Dichte und Größe der einzelnen Ausgleichsflächen, aber auch durch den Charakter der möglichen Ausgleichsmaßnahmen unterscheiden. Die Suchraumtypen werden in einem Beiplan zum FNP mit dem Verweis auf den Landschaftsplan abgebildet (vgl. Abb. 8).

---

<sup>148</sup> Vgl. ebd., FNPL.



**Abbildung 8: Beiplan Ausgleichsflächen**  
 (Quelle: Stadt Leipzig 2009g)

Im Suchraumtyp A, dem mittleren urbanen Bereich, befindet sich ein großer Teil des Ausgleichsflächenpotenzials auf Brachflächen. Auch im Suchraumtyp B können Brachflächen enthalten sein, im Suchraumtyp C sind sie von untergeordneter Bedeutung.<sup>149</sup> Aus Sicht der Stadtentwicklung wird angestrebt, Ausgleichsmaßnahmen in Schwerpunkträume zu lenken, auf denen die Aufwertung des Natur- und Landschaftsraumes besonders wichtig für den Erhalt und die Entwicklung der vorhandenen Siedlungs- und Freiraumstrukturen ist.<sup>150</sup>

<sup>149</sup> FNPLa

<sup>150</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2006b, S. 36; eine Lenkung soll z.B. in die Stadtumbaubereiche im Leipziger Osten und dem Leipziger Westen erfolgen.

### 4.2.3. Landschaftsplanung

Im örtlichen Landschaftsplan sind die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege flächendeckend darzustellen. Die Inhalte der Landschaftsplanung bestimmt § 14 BNatSchG. Danach sollen Landschaftspläne

- den vorhandenen und zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft darstellen,
- die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege konkretisieren,
- den vorhandenen und erwarteten Zustand von Natur und Landschaft im Hinblick auf diese Ziele bewerten und
- die Erfordernisse und Maßnahmen für die Erreichung des angestrebten Zustandes beinhalten.<sup>151</sup>

Als Fachplanung des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf kommunaler Ebene liefert die örtliche Landschaftsplanung Informations- und Bewertungsgrundlagen für alle flächenbezogenen kommunalen Planungen. Sie formuliert Entwicklungsziele, die als Abwägungsgrundlage in die Bauleitplanung einfließen sollen. Für die Flächennutzungsplanung bildet sie die ökologische Grundlage.<sup>152</sup>

Das Integrierte Entwicklungskonzept (IEKO) bildet das zentrale Ergebnis der Leipziger Landschaftsplanung, im Rahmen dessen die wichtigsten Aussagen zu Schutzgutbelangen untereinander ins Verhältnis gesetzt, abgewogen und schließlich gebündelt in einer Karte dargestellt werden.<sup>153</sup> So enthält das IEKO alle wichtigen Aussagen und Planungsziele, welche sich aus der Erfassung und Bewertung der Schutzgüter ergeben. In der Kartendarstellung des IEKO wurde jede Fläche der Stadt mit einer Flächennutzungskategorie belegt. Brachen bilden hier keine eigene Kategorie, sondern ordnen sich in die im Landschaftsplan verwendeten Flächenkategorien ein. Den Flächen werden mittels Symbolen Maßnahmenvorschläge, die zur Entwicklung der verschiedenen Schutzgüter führen sollen, zugeordnet.<sup>154</sup> Ein weiterer Bestandteil des IEKO sind teilräumliche Leitbilder für alle typischen Landschaftsräume der Stadt.<sup>155</sup>

Aussagen zu Brachflächen sind an vielen Stellen des Leipziger Landschaftsplanes enthalten. Einerseits finden städtische Brachen im IEKO Erwähnung; sie dienen als ein Merkmal zur Charakterisierung verschiedener Landschaftsräume<sup>156</sup>. In den den Landschaftsräumen zugeordneten Zielen und Maßnahmen wird gefordert, Teile der vorhandenen Brachflächen und Baulücken mit der sich darauf entwickelnden Flora und Fauna mit dem Ziel der Schaffung eines funktionsfähigen Grünflächen- und Biotopverbundes zu erhalten.

---

<sup>151</sup> Vgl. § 14 BNatSchG.

<sup>152</sup> Vgl. Schekahn & Grundler 2004, S.44, Bruns et al. 205, S. 35.

<sup>153</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2006a, LPL.

<sup>154</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2006a, LPL.

<sup>155</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2001a, S. 77 ff., Stadt Leipzig 2006b, LPL.

<sup>156</sup> Innerstädtische Freiräume der offenen und geschlossenen Block- und Blockrandbebauung, Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser, „Industrie- und Gewerbestandorte, großflächige Gleisanlagen, ehemalige militärische Anlagen

Im Landschaftsraum „Industrie- und Gewerbestandorte, großflächige Gleisanlagen, ehemalige militärische Anlagen“ wird die Bedeutung von Brachen für den Arten- und Biotopschutz besonders hervorgehoben und entsprechende Ziele und Maßnahmen formuliert, wie beispielsweise

- die Erarbeitung von Entwicklungskonzepten für große Industriebrachen unter Beachtung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und Biotope, Erholungsvorsorge, Landschaftsbild,
- Teilentsiegelungen und
- Erhalt von wertvollem Gehölzbestand, Gewässern, Feucht- und Trockenstandorten sowie eines hohen Ruderalflurenanteils.<sup>157</sup>

Andererseits spielen Brachflächen in Zielaussagen bzw. Maßnahmenvorschlägen zu verschiedenen Schutzgütern eine Rolle. So wird für das Schutzgut Klima/Luft vorgeschlagen, auf brachliegenden Flächen neue Vegetationsflächen zu schaffen, um einen Beitrag zur Entlastung der klimatisch-lufthygienischen Belastungssituation zu leisten. Für die Steigerung der Qualität des Landschaftsbildes sind die durch Umnutzung brachliegender Flächen entstehenden neuen Parkanlagen, wie auch ein Verbundsystem aus Grünflächen, welches begrünte Brachen mit einbezieht, bedeutsam. Auch für das Schutzgut Erholung wird gefordert, vorhandene Flächenpotenziale, v. a. Baulücken, stillgelegte Gleistrassen und Industriebrachen, zu neuen Grünflächen zu entwickeln.<sup>158</sup> Für das Schutzgut Arten/Biotope/Biodiversität wird den Brachflächen der Stadt Leipzig eine besondere Bedeutung zugesprochen: 350 der vorkommenden 1000 Pflanzenarten befinden sich auf Brachen. Damit bilden Brachflächen einen von drei Lebensraumtypen, auf denen ein besonderer Artenreichtum herrscht.<sup>159</sup>

Des Weiteren gelten städtische Brachen mit ihren verschiedenen Sukzessionsstadien, neben Parks und Gärten als diejenigen naturgeprägten Stadträume, die den Bewohnern für das Naturerleben zur Verfügung stehen sollen.<sup>160</sup> Hierzu wird der (auch zeitweise) Erhalt von Brachflächen als Freifläche angestrebt.<sup>161</sup> Weiterhin können Brachen einen Beitrag zum Ausbau des Biotopverbundes leisten.<sup>162</sup> Auch in den das Schutzgut Boden betreffenden Aussagen ist die Brachflächenthematik enthalten. Die wichtigste Maßnahme des Bodenschutzes besteht in einem möglichst geringen „Bodenverbrauch“ im Sinne von Flächeninanspruchnahme. Demgemäß hat die Nutzung erschlossener, brachliegender Grundstücke Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen.<sup>163</sup> Somit wird in der Leipziger Landschaftsplanung einerseits auf den Erhalt städtischer Brachen aus

---

<sup>157</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2001a, S. 83, S. 85.

<sup>158</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2006a, LPL.

<sup>159</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2001a, S. 21.

<sup>160</sup> Vgl. ebd., S. 26.

<sup>161</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2006a.

<sup>162</sup> LPL

<sup>163</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2006a, LPL.

ökologischen und sozialen Gründen, andererseits auf die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme durch bauliche Nutzung abgezielt.

Weiterhin wird die Ausgleichsflächenkonzeption im Rahmen der Landschaftsplanung der Stadt Leipzig erarbeitet. So wurde ein großer Flächenpool auf Ausgleichs- und Aufwertungspotenziale hin untersucht und mit einer Kartendarstellung sowie einer Datenbank ein Überblick über geeignete Flächen und Maßnahmen gegeben. Die Ausgleichsflächenkonzeption beinhaltet zudem Vorschläge, wie die Flächen im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entwickelt werden können. Dabei betrachtet sie weitgehend flächenscharf und zum Teil flurstücksgenau mögliche Ausgleichsflächen. In der Datenbank zur Ausgleichsflächenkonzeption sind zahlreiche Brachflächen enthalten.<sup>164</sup>

### **4.3. Brachflächenmanagement**

Das Brachflächenmanagement der Stadt Leipzig ist neben dem Kompensationsflächenmanagement ein Arbeitsgebiet des o. g. Sachgebietes Flächenmanagement. Es zielt darauf ab, brach liegende Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen. Dabei kommt jegliche Art der Nachnutzung in Betracht.<sup>165</sup>

#### **4.3.1. Erfassung und Dokumentation der Brachflächen**

Eine wesentliche Aufgabe des Brachflächenmanagements besteht in der Erfassung und Dokumentation der Flächen sowie der Bündelung dieser Informationen in einer Datenbank. Dabei werden alle Arten von Brachflächen wie auch wesentliche Informationen zu den Flächen über das gesamte Stadtgebiet flurstücksgenau erfasst und in einer Datenbank, dem Brachflächenkataster, gespeichert.<sup>166</sup> Die Ersterfassung erfolgte im Jahre 1998/99 und wurde seitdem fortgesetzt.<sup>167</sup> Die wichtigsten Informationen zu den Brachflächen werden in ein Datenblatt eingetragen. Diese enthalten Grunddaten (wie Flurstücksnummer, Gemarkung, Lage und Größe der Fläche) sowie Angaben zu Vornutzung, Altlasten, Eigentümern, Schutzgebieten und vorliegenden Planungen.<sup>168</sup> Weiterhin besteht die Möglichkeit, Bemerkungen zu Altlasten, Abfallablagerungen, aber auch zu ökologischen Belangen wie beispielsweise Klimafunktion, Vegetation, Landschaftsbild, Bedeutung für den Grün- und Biotopverbund, Vorbelastung durch Lärm, Bedeutung für Lärmschutz und Bodenwertkategorie einzutragen. Letztere werden aufgrund des hohen Aufwandes, der mit der Erhebung dieser Informationen verbunden ist, lediglich bei konkreten Anfragen erfasst. Darüber hinaus können in

---

<sup>164</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2006a, LPL.

<sup>165</sup> FML

<sup>166</sup> Vgl. Zábojník 2006, S. 107, FML. Andere Arbeitseinheiten der Stadtverwaltung, wie beispielsweise die Stadtentwicklungsplanung, besitzen eigene Datensammlungen zu Brachflächen (z. B. GEFIS-Daten, Datenbank für Wohnbrachen) (vgl. Kap. 3.1.1).

<sup>167</sup> FML

<sup>168</sup> Vgl. Zábojník 2006, S. 107, FML.

den Datenblättern ämterspezifische Informationen, z. B. zu geplanten Vorhaben, vermerkt sowie Ansprechpartner angegeben werden.<sup>169</sup>

Zum Einspeisen der Informationen tragen die sich mit der Brachflächenthematik beschäftigenden Ämter bei. Da kein ämterübergreifendes System besteht, welches den direkten Zugriff durch die Ämter erlaubt bzw. in welches diese ihre Informationen zu den Flächen einspeisen können, lassen die Ämter dem Brachflächenmanagement ihre aktuellen Informationen zukommen, das diese in die Datenbank einträgt.<sup>170</sup> Um den Ämtern den Zugriff auf möglichst aktuelle Informationen zu verschaffen, wird die aktualisierte Datenbank in unregelmäßigen Abständen durch das Brachflächenmanagement an die sich beteiligenden Ämter verschickt.<sup>171</sup>

Die Digitalisierung der im Brachflächenkataster aufgenommenen Brachflächen der Stadt Leipzig stellt eine weitere Aufgabe des Brachflächenmanagements dar. Eine vorläufige Version wurde im Mai 2007 erstellt, diese muss jedoch dringend überarbeitet werden. Die Aktualisierung und gleichzeitig Generierung einer dynamischen Karte ist ein Gegenstand der gegenwärtigen Arbeit im Sachgebiet Flächenmanagement der Abteilung Wasserwirtschaft / Flächenmanagement der Stadt Leipzig." ..<sup>172</sup>

#### **4.3.2. Brachflächenentwicklung**

Eine weitere wesentliche Aufgabe des Brachflächenmanagements ist die Entwicklung von Konzepten und Strategien zur Entwicklung der Brachflächen. Dabei soll eine enge Verknüpfung von Brachflächenmanagement und Kompensationsflächenmanagement, insbesondere im Hinblick auf die Umsetzung von Grünkonzepten, die Beseitigung von städtebaulichen Missständen sowie die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, erfolgen.<sup>173</sup>

Vor allem für die Revitalisierung mit anschließender öffentlicher (Grün-)Nutzung steht das Flächenpotenzial in Form von Brachflächen aufgrund des hohen Anteils an Grundstücken, die sich in Privatbesitz befinden, nicht automatisch zur Verfügung. Hier spielt das in Leipzig entwickelte Instrument der Gestattungsvereinbarungen eine große Rolle. In diesen Vereinbarungen zwischen der Stadt Leipzig und privaten Grundstückseigentümern wird festgelegt, dass letztere ihr Grundstück für einen bestimmten Zeitraum (mindestens fünf Jahre) einer öffentlichen Nutzung zur Verfügung stellen.<sup>174</sup> Das Auffinden von und die Kontaktaufnahme mit den Flächeneigentümern stellt eine wichtige Aufgabe des Leipziger Brachflächenmanagements dar. Auch die Akquisition von

---

<sup>169</sup> FML

<sup>170</sup> Ebd.

<sup>171</sup> LPL, SEPL

<sup>172</sup> Stadt Leipzig; .Sachgebiet Flächenmanagement, 2009.

<sup>173</sup> Vgl. Zábojník 2006, S. 107 ff., FML, LPL.

<sup>174</sup> Vgl. Heck 2006, S. 111 f., Stadt Leipzig 2008a, S. 48, Stadt Leipzig 2002b, FML, FNPL.



Fördermitteln zur Entwicklung der Brachflächen sowie die Unterstützung von Investoren und privaten Initiativen fallen in den Aufgabenbereich des Brachflächenmanagements.

### 4.3.3. Internetpräsenz zur Information potenzieller Brachflächennutzer

Weiterhin ist das Brachflächenmanagement für die Betreuung der Internetpräsenz zum Thema Brachflächen verantwortlich. Das schon seit langem gehegte Ziel, eine Präsentation von Brachflächen im Internet, konnte im Jahr 2009 realisiert werden<sup>175</sup>. Mit dieser Internetpräsentation können zahlreiche Informationen allgemeiner Art sowie zu einzelnen Flächen abgerufen werden. Zunächst wird in knapper Form die Brachflächensituation der Stadt Leipzig beschrieben sowie Hinweise zu Möglichkeiten der Wiedernutzung der Flächen gegeben. Eine Sammlung guter Beispiele für dauerhafte sowie für temporäre Nutzungen soll zur Entwicklung von Ideen anregen. Des Weiteren werden Ratschläge zur Vertragsgestaltung und zum Versicherungsschutz gegeben (vgl. Abbildungen 9 und 10).

The screenshot shows a website interface with a green navigation menu on the left and a main content area on the right. The menu includes sections for 'Startseite', 'Gute Beispiele' (with sub-items 'temporäre Nutzung' and 'dauerhafte Nutzung'), 'Grundstücke', 'Ratgeber' (with sub-items 'Vertragsgestaltung', 'Versicherungsschutz', and 'Gärtnern auf Brachen'), and 'Partner' (with sub-items 'Ansprechpartner' and 'Initiativen und Vereine'). The main content area is titled 'Zwischennutzung von Brachflächen in Leipzig' and features two photographs with accompanying text. The first photo shows a grassy lot between buildings, captioned 'Beispiel für eine gestaltbare Brachfläche: Kasselerstr. 48 in Leipzig-Gohlis'. The second photo shows a group of people working on a temporary playground structure, captioned 'Beispiel für eine kreative Brachflächennutzung: der temporäre Spielplatz von KAOS in der Dreilindenstraße'. To the right of the photos is a text column with several paragraphs, some starting with '„Zu wenig Ein...', 'Wir zeigen Ihnen...', 'Für die Nutzung...', 'In unserer Fläc...', and 'Der Teufel steck...'.

**Abbildung 9: Ausschnitt der Startseite des Internetauftrittes der Stadt Leipzig zum Thema Brachflächen**

(Quelle: [www.flaechen-in-leipzig.de](http://www.flaechen-in-leipzig.de))

<sup>175</sup> Die Internetseiten sind unter [www.flaechen-in-leipzig.de](http://www.flaechen-in-leipzig.de) abrufbar. (Zugang 05.07.2009)

Knapp 100 Grundstücke sind aktuell in der Datenbank des Internetauftrittes enthalten. Dabei konnten ausschließlich Flächen aufgeführt werden, deren Eigentümer dem Veröffentlichen im Internet zugestimmt haben und an der Nachnutzung ihrer Flächen interessiert sind. Für den Besucher der Seite besteht die Möglichkeit, durch Angabe des gewünschten Stadtteils sowie der Art der gewünschten Nachnutzung konkret nach geeigneten Grundstücken zu suchen. Zu den einzelnen Flächen sind Informationen wie Lage, Größe, Art des Eigentums, Angaben zur Versiegelung und zur geeigneten Wiedernutzung (Wohnen, Gewerbe, gärtnerische Nutzung, Grünfläche, Kinderspielfläche, Parkplatz, Event/Veranstaltungen, Freizeitaktivitäten) sowie zu Ansprechpartnern aufgeführt. Fotos und Ausschnitte aus dem Stadtplan erhöhen die Anschaulichkeit. Es besteht zudem die Möglichkeit, etwaige Anfragen direkt an die entsprechenden Ansprechpartner innerhalb der Stadtverwaltung – u. a. das Brachflächenmanagement – zu senden. Diese stellen, wenn gewünscht, weitere Informationen zur Verfügung bzw. beraten über den weiteren Vorgehensweg. Die Internetpräsentation fungiert einerseits als Informationsgeber, andererseits als Vermittlungsstelle zwischen Eigentümern und Interessenten bzw. potenziellen Nutzern.<sup>176</sup>

#### **4.3.4. Ergebnisse des Brachflächenmanagements**

In den letzten Jahren konnte in Leipzig eine große Zahl von Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Neben der Nutzung der Flächen als Park-/Stellplatz, der gewerblichen Nachnutzung bzw. der Nutzung für Wohnungsneubau bildet die Wiedernutzung als Grün-/Freizeitfläche/Fläche für Gemeinbedarf den größten Anteil der verschiedenen Revitalisierungsmöglichkeiten (vgl. Tabelle 4).

---

<sup>176</sup> FML

## Plagwitz - Siemensstraße 50



Größe: 480 m<sup>2</sup>  
Eigentümer: privat

[zurück zur Übersicht »](#)



### Die Fläche ist geeignet für:

- Wohnen
- gärtnerische Nutzung
- Grünfläche
- Kinder-Spielfläche
- Parkplatz
- sonstige Freizeitaktivitäten

[Erläuterung der Kategorien »](#)

### Ansprechpartner:

Stadt Leipzig  
Amt für Stadterneuerung und  
Wohnungsbauförderung  
Frau Heike Will  
Telefon: 0341 - 123 54 09

[Anfrage senden »](#)



**Abbildung 10: Beispiel einer Informationsseite zu einer konkreten Brachfläche**  
(Quelle: [www.flaechen-in-leipzig.de](http://www.flaechen-in-leipzig.de))

**Tabelle 4: Revitalisierte Brachflächen in der Stadt Leipzig**

	Anzahl
<b>Industrie- und Gewerbebrachen insgesamt</b>	2.950
<i>Per 31.12.2007 noch brach liegend</i>	1.942
<i>Per 31.12.2007 bisher revitalisiert</i>	1.008
Gewerbliche Nutzung	194
Wohn- und Geschäftshäuser	43
Wohnungsbau	220
Verwaltung/Handel	84
Grün/Freizeit/Gemeinbedarf	281
Parken/Stellplätze	186

(Quelle: eigene Erstellung nach Stadt Leipzig 2008b)

Im Folgenden wird näher auf die Nachnutzung als Grünraum eingegangen, da diese in der Stadt Leipzig einen hohen Stellenwert besitzt. Um eine Grünnutzung auf Brachflächen zu etablieren existieren zwei Möglichkeiten: Die Entwicklung von dauerhaften oder temporären Grünflächen.

### **Dauerhafte Grünflächen**

Als Schlüsselmaßnahme zur Aufwertung benachteiligter Quartiere hat sich die Entwicklung von neuen Stadtteilparks erwiesen. Die Gestaltung der Parks erfolgt dort, wo durch die dauerhafte Wohnumfeldverbesserung Entwicklungsimpulse für benachteiligte Räume in der Stadt zu erwarten sind, und Vernetzungsfunktionen im städtischen Grün- und Freiraumsystem durch die Grünanlagen erfüllt werden können. Zu diesen Zwecken werden vor allem Industrie- und Bahnbrachen sowie Rückbauflächen umgenutzt. Beispiele sind der Stadtteilpark Rabet, der Lene-Voigt-Park sowie der Stadtteilpark Plagwitz.

Der im Leipziger Osten liegende Stadtteilpark Rabet, welcher im Jahr 2007 fertig gestellt wurde, bildet mit 9,9 ha die größte dauerhafte Grünfläche (vgl. Abb. 11). Das Gesicht des bereits vorhandenen Parkgeländes veränderte sich in drei größeren Bauabschnitten grundlegend. Mit dem Erwerb von Grundstücken durch die Stadt Leipzig und der anschließenden Entwidmung dieser wurde die Anlage um mehrere Hektar erweitert.<sup>178</sup>

<sup>177</sup> Bei den in dieser Tabelle aufgeführten Brachflächen handelt es sich nicht ausschließlich um Industrie- und Gewerbebrachen. Vielmehr sind auch Baulücken, Freiflächen und Bahnbrachen enthalten. Diese zusammenfassende Bezeichnung wurde vom Flächenmanagement der Stadt Leipzig zum Zwecke der Vereinfachung gewählt.

<sup>178</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2008a, S. 47, o. V. o. J. Für die Gestaltung des Stadtteilparks wurden rund 4,64 Mio. €, davon 670.000 € Fördergelder des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung, investiert.





**Abbildung 11: Stadtteilpark Rabet**  
Quelle: Kaufmann 2006

Die zweitgrößte (5,5 ha) gestaltete dauerhafte Grünfläche, der Lene-Voigt-Park (vgl. Abb. 12), liegt ebenfalls im Leipziger Osten. Die Anlage des Stadtteilparks auf dem Gelände des ehemaligen Eilenburger Bahnhofs wurde im Jahr 2004 abgeschlossen.<sup>179</sup>



**Abbildung 12: Lene-Voigt-Park**  
Quelle: Stadt Leipzig 2009e

Der Stadtteilpark Plagwitz im Leipziger Westen, eine Umgestaltung des ehemaligen Verladebahnhofes Plagwitz mit 2 ha Größe (vgl. Abb. 13) wurde nach zwei Bauabschnitten im Jahre 2005 fertig gestellt.<sup>180</sup>

<sup>179</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2008a, S. 47. Der Fördermitteleinsatz beläuft sich auf 1,59 Mio. €

<sup>180</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2008a, S. 47. Für die Umgestaltung zu einer Parkanlage wurden 1,59 Mio. € Fördermittel investiert.



**Abbildung 13: Stadteilpark Plagwitz**

Quelle: Stadt Leipzig 2009f

Wie in 3.1.2 erwähnt, wird im Rahmen der Nachnutzung von Brachen als dauerhafte Grünflächen auch angestrebt, 50 Prozent der Ausgleichsmaßnahmen auf Brachflächen zu lenken. Hierzu findet eine enge Zusammenarbeit zwischen dem Brachflächen- und dem Kompensationsflächenmanagement statt. Ein Beispiel für die Nutzung von Brachflächen für Ausgleichsmaßnahmen bildet die Ausgleichsfläche Bernhardstraße, welche BMW zugeordnet wurde. Die Gewerbebrache von ca. 0,3 ha wurde durch die Stadt Leipzig angekauft und als Ausgleichsfläche bereitgestellt. Es erfolgten der Abriss aller Gebäude sowie die vollständige Entsiegelung der Fläche, die schließlich als öffentliche Grünfläche gestaltet wurde. Ein weiteres Beispiel ist die Ausgleichsfläche Windscheidstraße. Auf dem bis 1991 militärisch genutzten Gelände befanden sich fünf ruinöse Hallen mit Müllablagerungen; zudem war die Fläche vollständig versiegelt. Nach dem Rückbau der Gebäude und der Entsiegelung der Fläche wurde diese aufgeforstet und ebenfalls BMW als Ausgleichsfläche zugeordnet.<sup>181</sup>

### **Zwischennutzungen, temporäre Grünflächen**

Da die Schaffung dauerhafter Grünflächen auf Stadtbrachen oftmals nicht unproblematisch ist, gewinnen **temporäre** Grünflächen im Rahmen der Zwischennutzung von Brachflächen an Bedeutung. Vor allem kleinere Brachflächen und Baulücken werden durch Zwischennutzung aufgewertet. Zwischen 1999 und 2006 wurden auf 235 städtischen Flurstücken insgesamt 15,91 ha temporäre Grünflächen auf Brachen geschaffen. Dafür wurden 6,79 Mio. € Fördermittel investiert (vgl. Tabelle 5).<sup>182</sup>

<sup>181</sup> Vgl. Zábojník 2006, S. 110.

<sup>182</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2008a, S. 48, Stadt Leipzig 2002b, FML, FNPL.

**Tabelle 5: Höherwertige Zwischennutzung durch Gestattungsvereinbarungen 1999 bis 2006**

Fördergebiet	Fläche in ha	Anzahl Gestattungen <sup>183</sup>	Anzahl Flurstücke	davon Fördermittel in T€
Sanierungsgebiet Lindenau	2,03	8	39	503,4
Sanierungsgebiet Prager Straße	1,57	21	30	518,6
Sanierungsgebiet Connewitz	1,54	6	28	631,3
Sanierungsgebiet Reudnitz	1,45	7	9	342,6
Sanierungsgebiet Innerer Süden	1,43	6	16	168,2
Sanierungsgebiet Neustädter Markt	1,06	7	13	340,5
Soziale Stadt	0,98	14	18	1.035,3
Erhaltungsgebiet Leipzig-Innenstadt	0,96	5	10	273,0
Stadtumbau Ost	0,80	17	19	407,7
Sanierungsgebiet Gohlis	0,77	8	9	521,0
Sanierungsgebiet Lindenau II	0,76	9	13	411,4
URBAN	0,67	4	5	252,0
Grünau	0,61	2	3	516,7
Sanierungsgebiet Kleinzschocher	0,36	10	11	348,4
Erhaltungsgebiet Waldstr./Bachstr.	0,28	2	3	516,7
Sanierungsgebiet Plagwitz	0,24	4	5	219,0
Sanierungsgebiet Neuschönefeld	0,12	2	2	73,7
Sanierungsgebiet Stötteritz	0,11	1	2	14,4
Sanierungsgebiet Eutritzsch	0,07	1	1	40,0
<b>Summe</b>	<b>15,91</b>	<b>134</b>	<b>235</b>	<b>6.787,9</b>

(Quelle: eigene Erstellung nach Stadt Leipzig 2008a, S. 49)

Alternativ zu dieser öffentlich-rechtlichen Vereinbarung besteht die Möglichkeit der privatrechtlichen Vereinbarung, im Rahmen derer die Grundstückseigentümer und private Nutzungsinteressenten mit verschiedenen Vertragsmodellen die Formen einer Nutzung oder Bewirtschaftung reglementieren können. Bei Bedarf übernimmt die Stadt Leipzig hier eine moderierende Funktion.<sup>184</sup>

#### **4.4. Hemmnisse bei der Entwicklung von Brachflächen**

Hemmnisse bei der Entwicklung von Brachen im Sinne einer baulichen Nachnutzung ergeben sich aufgrund mehrerer, oft z.T. gleichzeitig auftretender Faktoren. Ein grundlegendes Problem stellt eine schleppende Nachfrage nach Flächen dar; Flächenüberhänge in der Größenordnung, die in

<sup>183</sup> Hier ist die Anzahl der Gestattungsvereinbarungen in dem jeweiligen Fördergebiet gemeint.

<sup>184</sup> Vgl. Stadt Leipzig 2002. Für genauere Informationen siehe Stadt Leipzig 2001b. Diese an Grundstückseigentümer gerichtete Broschüre informiert über Möglichkeiten der Zwischennutzung und deren Potenziale, verschiedene Nutzungsformen sowie marktfähige Gestaltungsformen und stellt eine Orientierungshilfe für rechtliche Vereinbarungen wie auch für Fördermittel- und Beratungsfragen dar.

Leipzig vorzufinden ist, lassen sich in dieser Situation nur schwer abbauen.<sup>185</sup> Das letztlich permanente, aber unregelmäßige und vorhersehbare Brachfallen von Flächen bei gleichzeitigem Personalmangel erschwert die Erfassung der Flächen und so das Aktuellhalten des Brachflächenkatalogs. Da die Brachflächensituation stets im Fluss ist, müsste fortwährend die Aufnahme neu entstandener Flächen erfolgen.

Weiterhin können die Eigenschaften der vorhandenen Brachflächen ihre Revitalisierung behindern. Beispielsweise erschwert eine ungünstige, isolierte Lage, die vor allem im innerstädtischen Bereich häufig anzutreffen ist, oftmals eine Wiedernutzung brachliegender Flächen. Auch die Größe der Flächen kann im Hinblick auf die Folgenutzung Einschränkungen nach sich ziehen. Des Weiteren können bau-, planungs- und umweltrechtliche Bestimmungen die Entwicklung der Flächen erschweren; Beispiele hierfür sind die Versagung der Baugenehmigung bei bestimmter Nähe zu einem Landschaftsschutzgebiet, Regelungen zum Abstand zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten sowie fehlendes bzw. ungenügendes Baurecht.<sup>186</sup> Zudem stellt die Gefahr des Vorhandenseins von Altlasten auf Brachflächen oftmals ein Hindernis für die Nachnutzung dar. Im Falle eines Vorhandenseins sind hohe Kosten zur Altlastensanierung zu erwarten.<sup>187</sup>

Auch die „Eigentümerproblematik“ kann ein Hemmnis bei der Brachflächenentwicklung darstellen, sowohl in Bezug auf eine bauliche Nachnutzung als auch für eine Grün- oder Freiraumnutzung. Schwierigkeiten entstehen z.B. oft schon bei dem Versuch, Eigentümer von Brachflächen aufzufinden, wenn Grundbucheinträge mangelhaft sind oder fehlen, wenn die Eigentümer im Ausland wohnen, oder wenn mehrere Flächeneigentümer vorhanden sind. Des Weiteren wird angenommen, dass die jeweiligen Personen in zahlreichen Fällen gar nicht über die Kenntnis verfügen, Flächeneigentümer zu sein, was auch aus den ungeklärten Eigentumsverhältnissen der Nachwendezeit resultiert.<sup>188</sup> Können keine Eigentümer ermittelt werden, ist die Fläche von städtischer Seite kaum zu revitalisieren. Zwar sind Möglichkeiten vorhanden, mit den Flächen umzugehen, wie beispielsweise das Bestellen eines Verwalters und Enteignungen, jedoch werden diese nur in Einzelfällen angewandt. Bei einer von der Fläche ausgehenden Gefahr, z. B. durch Herunterfallen von Gebäudeteilen, besteht die Möglichkeit der Durchführung einer so genannten Ersatzvornahme, für welche i. d. R. das Bauamt zuständig ist. Bei dieser Option muss die Stadt in Vorleistung gehen

---

<sup>185</sup> LPL, FNPL, SEPL

<sup>186</sup> LPL, FML

<sup>187</sup> Allerdings ist die Altlastenproblematik stark projektabhängig. Beispielsweise würden sich vorhandene Altlasten bei einer Aufforstung weniger problematisch darstellen als bei Installation einer sensiblen Nutzung wie Frei- und Sportanlagen bzw. einer Nutzung, bei der weitere Bodeneinträge zu erwarten sind, die gegebenenfalls in Wirkungszusammenhang mit der bereits vorhandenen Altlast treten können (LPL).

<sup>188</sup> FML



und für die Sicherung, ggf. den Abriss des Gebäudes aufkommen. Der Eigentümer müsste die Finanzierung rückerstatten.<sup>189</sup>

Auch in den Fällen, bei denen eine Kontaktaufnahme mit dem Eigentümer der Fläche möglich ist, bestehen oft unterschiedliche Vorstellungen der Eigentümer und der Stadt über die Zukunft der Fläche. So kann es zum Scheitern von Projekten kommen, wenn der Eigentümer keine Bereitschaft zeigt, die Fläche zu einem „verträglichen“ Preis zu veräußern bzw. überhaupt zu verkaufen. In Leipzig stellen vor allem die Deutsche Bahn und die Kirche „harte“ Verhandlungspartner dar.<sup>190</sup> Besonders kompliziert zeigt sich die Situation, wenn die Stadt eine Grünnutzung der Fläche anstrebt, da diese häufig mit einem Entzug des Baurechts einhergeht, die meisten Eigentümer jedoch zunächst eine bauliche Entwicklung der Fläche anstreben. Zwar sind die in Kap. 4.3.2 beschriebenen Gestattungsvereinbarungen ein gängiges Mittel zur Lösung dieses Problems, aber auch hier ist die Zustimmung des Eigentümers Voraussetzung. Bei der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen auf Brachflächen muss allerdings die Dauerhaftigkeit der Grünnutzung gewährleistet sein, was ausschließlich bei entzogenem Baurecht der Fall ist.<sup>191</sup>

Neben Interessenskonflikten zwischen Stadt und Eigentümern können auch Konflikte mit Bürgern auftreten wie z.B. bei einer seit 1993 brachliegenden Gewerbefläche im Leipziger Stadtteil Connewitz.

Daneben können auch stadtverwaltungsinterne Faktoren die Entwicklung von Brachflächen hemmen. Infolge des Fehlens einer zentralen, für alle Sachgebiete zugänglichen Datenbank für Brachflächen werden Informationsflüsse zwischen den verschiedenen Arbeitseinheiten erschwert.<sup>192</sup> Auch Personalmangel kann ein Hemmnis bei der Revitalisierung von Brachflächen darstellen; infolge von Stellenstreichungen entfiel in jüngerer Vergangenheit auch Personal, welches sich intensiv mit Brachflächen befasste. Die zu bearbeitenden Aufgaben wurden auf andere Arbeitseinheiten übertragen, welche sich mit dieser „Zusatzaufgabe“ arrangieren müssen. Schließlich gehen Hemmnisse bei der Entwicklung von Brachen auch von der angespannten Finanzlage der Stadt aus. Zwar bestehen verschiedene Möglichkeiten hinsichtlich der Beantragung von Fördermitteln, doch ist hier ein finanzieller Eigenanteil seitens der Stadt zu leisten.<sup>193</sup>

---

<sup>189</sup> SEPL, FML. Eine Rückerstattung findet nur im Idealfall statt. Bei Nichtauffinden der Eigentümer ist diese unmöglich bzw. es gibt auch Fälle, bei denen die Eigentümer nicht die finanziellen Möglichkeiten besitzen, die Kosten rückzuerstatten (SEPL).

<sup>190</sup> LPL, FML

<sup>191</sup> FML, FMLa, FNPL, FNPLa

<sup>192</sup> SEPL

<sup>193</sup> FML

## 5. ZUM UMGANG MIT BRACHFLÄCHEN IN STUTTGART

### 5.1. Institutionelle Verortung

Ähnlich wie in Leipzig ist die Brachflächenthematik in der Stadt Stuttgart ein Arbeitsbereich mehrerer Arbeitseinheiten der Stadtverwaltung: Das Amt für Liegenschaften und Wohnen ist für die Vermarktung städtischer Grundstücke zuständig<sup>194</sup>, die Stabsstelle Wirtschaftsförderung versucht, durch die Vermittlung zwischen Angebot und Nachfrage Impulse für die Entwicklung von Brachflächen zu geben<sup>195</sup>, und das Amt für Umweltschutz ist über die Altlastenproblematik und den Bodenschutz in die Thematik eingebunden. In besonderem Maße wird das Thema Brachflächen in unterschiedlichen Abteilungen des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung, wie Stadtentwicklungsplanung und Flächennutzungsplanung und, in geringerem Maße, Landschaftsplanung behandelt und ist in mehr oder minder starker Weise in die Planungen integriert. Die umfassendste Bearbeitung der Brachflächenthematik erfolgt im Rahmen des Instruments „Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart“ (NBS), das in der Abteilung Flächennutzungsplanung angesiedelt ist und durch eine **Arbeitsgruppe** vertreten wird.<sup>196</sup> Zwischen dem NBS und den sich an der (Brach-) Flächenentwicklung beteiligten Ämtern, welche zum Großteil in der o. g. Arbeitsgruppe vertreten sind, besteht ein gegenseitiger Austausch von Informationen. Die Beziehungen zwischen den Arbeitseinheiten und deren Aufgaben werden in Abbildung 14 dargestellt und in den folgenden Kapiteln näher erläutert.

### 5.2. Räumliche Planung

#### 5.2.1. Stadtentwicklungsplanung

Wichtige Aufgaben und Instrumente der Stadtentwicklungsplanung in Stuttgart sind:

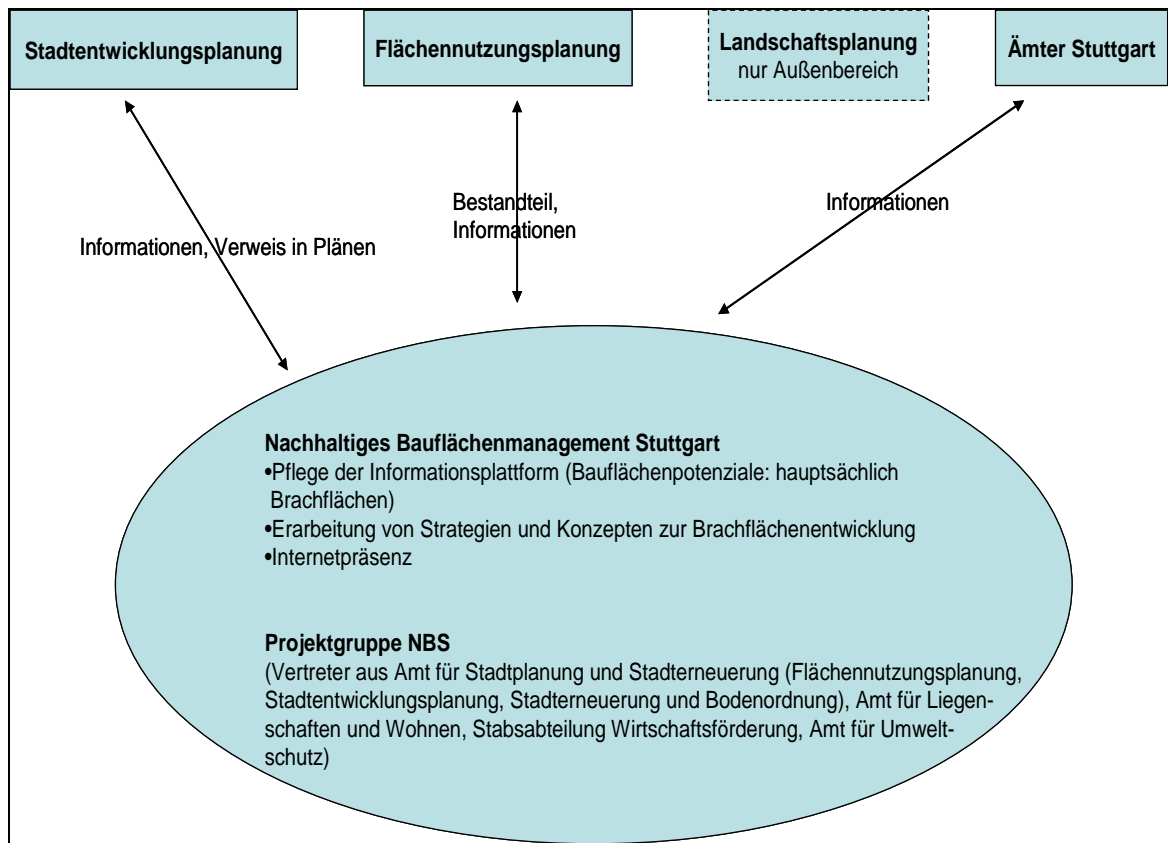
1. Koordination der Fachplanungen (z. B. Schulen, Sport, Spielplätze, Sozialeinrichtungen mit der räumlichen Planung),
2. Einzelplanungen zu den Bereichen Wohnen (z. B. Bericht „Wohnen in der Großstadt“), Wirtschaft (z. B. Arbeitspapier zur Stadtentwicklungsplanung „Perspektiven der Wirtschaft in Stuttgart“) und Infrastruktur,
3. Spielflächenleitplanung zur Sicherung einer ausgewogenen Spielflächenversorgung sowie
4. Orientierungsrahmen für verschiedene Themenfelder der städtebaulichen Entwicklung (Konzeption „Versorgungszentren und großflächiger Einzelhandel“) und Strukturkonzepte bzw. Rahmenkonzepte zu räumlichen Schwerpunkten (z. B. Stöckach, Filderraum).

---

<sup>194</sup> ALWS

<sup>195</sup> WFS

<sup>196</sup> KAS, FNPS



**Abbildung 14: Arbeitseinheiten der Brachflächenentwicklung in Stuttgart**  
Quelle: Eigene Darstellung.

Auch Stuttgart war in jüngerer Zeit von Flächenüberhängen aufgrund des tendenziell rückläufigen Flächenbedarfes der Industrie sowie sich ändernder betrieblicher Standortanforderungen betroffen. Um Flächenleerstand zu vermeiden, steigt der Bedarf an Um- und Wiedernutzungskonzepten.<sup>197</sup> Gleichzeitig besteht in Stuttgart ein Mangel an Gewerbeflächen. Die Reaktivierung von Brachflächen spielt hier eine wesentliche Rolle. „Nachhaltiges Bauflächenmanagement“ wird in Stuttgart als ein wichtiges Instrument für ein aktives Flächenmanagement angesehen.<sup>198</sup> Zudem soll durch die Nutzung der NBS-Informationsplattform sowie die Pflege und Fortschreibung der darin enthaltenen Gebietspässe der Informationsfluss über Brachflächen verbessert werden. Außerdem wird gefordert, gezielte Umnutzungsstrategien für Brachflächen zu entwickeln. Diese umfassen eine grundlegende Bestandsaufnahme der einzelnen Gewerbebranchen, die Suche nach einer neuen Nutzung auf Basis einer Marktanalyse, städtebauliches/architektonisches Konzept, die Umsetzung in Planungsrecht/Bodenordnung sowie Konzepte für Altlastensanierung und Vermarktung.<sup>199</sup>

Seit Herbst 2004 liegt in der Stadt Stuttgart mit dem **Stadtentwicklungskonzept (STEK)** (Stadt Stuttgart 2004a) ein ressortübergreifender, umfassender Ansatz für die Stadtentwicklungsplanung

<sup>197</sup> Vgl. Stadt Stuttgart 2003b, S. 45.

<sup>198</sup> Vgl. ebd., S. 53 f.

<sup>199</sup> Vgl. ebd., S. 64, 80 f.

vor. Nach der Diskussion dieses Entwurfs wurde mit der „STEK Strategie 2006“ (Stadt Stuttgart 2006d) eine kompakte Gesamtschau der räumlichen Perspektiven Stuttgarts vorgelegt.<sup>200</sup> Die „STEK Strategie“ fasst die wichtigsten Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts zusammen, wobei die Anregungen aus dem Dialogprozess aufgenommen wurden, konkretisiert sie in Leit- und Impulsprojekten und setzt klare Prioritäten in der Innenentwicklung und Stadterneuerung, im Erhalt der Freiräume, in der regionalen Ausrichtung und in einem stadtverträglichen Verkehr.<sup>201</sup> Im Folgenden wird das STEK der Stadt Stuttgart hinsichtlich seiner die Brachflächenthematik betreffenden Aussagen beleuchtet.

Eines der Leitziele, die sich die Stadt Stuttgart mit der STEK Strategie setzt, besteht in der Eindämmung der Flächenneuanspruchnahme durch Siedlungs- und Verkehrsflächen, indem die Flächenentwicklung nach dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ geschieht. Hierfür muss die Nutzung von Brachflächen und Baulücken Priorität vor der Neufächenanspruchnahme erhalten. Demnach sind Entwicklungsflächen für Wohn- und wirtschaftliche Zwecke im Bestand zu suchen. Ziel ist die Etablierung der Flächenkreislaufwirtschaft, mit dem ein Beitrag zur Umsetzung der nationalen und Baden-Württembergischen Nachhaltigkeitsstrategie geleistet werden soll. Als geeignetes Instrument für die Aktivierung von Bauland wird das NBS dargestellt. Daneben soll auch das Modellvorhaben „Nachhaltiges Regionales Siedlungsflächenmanagement Verband Region Stuttgart“ (MORO RESIM) weiterentwickelt werden.<sup>202</sup>

Ein weiteres Leitziel lautet „Wohnraum sichern und urbane Wohnformen entwickeln“. In diesem Zusammenhang soll die Attraktivität Stuttgarts als Wohnstadt gesichert sowie neue Angebote für Eigentumsbildung geschaffen werden. Eine wichtige Voraussetzung hierfür stellt die Bereitstellung eines ausreichenden Wohnungsangebotes dar. Dabei liegt ein Schwerpunkt der Wohnraumentwicklung gemäß der Zielstellung der Stadt Stuttgart in der Innenentwicklung.<sup>203</sup> Eine aktive Flächenpolitik auf Grundlage des NBS gilt hier als Handlungsfeld.<sup>204</sup> Weiterhin wird darauf abgezielt, durch eine Verbreitung des Angebots zukunftsfähiger Wohnformen, der Veränderung von Wohnleitbildern, wie beispielsweise innerstädtischem Wohnen in Eigenheimen (Stadthäuser), nachzukommen. Diesbezüglich kommen u. a. das Schließen von Baulücken sowie die Umnutzung leer stehender gewerblicher Kapazitäten für Wohnzwecke in Frage.<sup>205</sup>

Das die Wirtschaft der Stadt Stuttgart betreffende Leitziel besteht im Ausbau der wirtschaftlichen Standortfaktoren. In diesem Zusammenhang werden erneut die Flächenknappheit der Stadt und

---

<sup>200</sup> Das STEK Stuttgart setzt sich aus drei Bestandteilen, dem STEK Entwurf, dem STEK Dialog und der STEK Strategie, zusammen (Stadt Stuttgart 2006d, S. 9).

<sup>201</sup> Vgl. Stadt Stuttgart 2006d, S. 4.

<sup>202</sup> Vgl. ebd., S. 13, FNPS.

<sup>203</sup> Vgl. ebd., S. 23.

<sup>204</sup> Vgl. Stadt Stuttgart 2004a, S. 38.

<sup>205</sup> Vgl. Stadt Stuttgart 2006d, S. 26.

das Angewiesensein auf die Innenentwicklung, auch im gewerblichen Bereich angesprochen. Da in Stuttgart Neubauf Flächen für gewerbliche Zwecke praktisch nicht mehr verfügbar sind, ist die Reaktivierung von Gewerbebrachen von besonderer Bedeutung. Zumindest rechnerisch ist der im FNP angesetzte Bedarf aus dem Bestand zu decken. In diesem Kontext wird betont, dass die Informationsflüsse über Brachflächen, z. B. im Rahmen der NBS-Informationsplattform und der kontinuierlichen Fortschreibung und Pflege der darin enthaltenen Gebietspässe verbessert werden sollten.<sup>206</sup>

### **5.2.2. Flächennutzungsplanung**

Das zentrale Anliegen des „Flächennutzungsplan Stuttgart 2010“ besteht darin, der Innenentwicklung der Stadt gegenüber der Außenentwicklung einen deutlichen Vorrang einzuräumen, also auf größere Neubauf Flächen zu verzichten und stattdessen Bauflächenpotenziale im Bestand zu mobilisieren. Die Nutzung bzw. Umnutzung vorhandener Wohn- und Gewerbegebiete wird als wichtigste Aufgabe der Stuttgarter Stadtentwicklung gesehen. Dabei sollen die Bauflächenpotenziale möglichst rasch einer Wiedernutzung zugeführt werden.<sup>207</sup> Im Erläuterungsbericht zum FNP steht einem Bedarf von 5,5 Mio. m<sup>2</sup> Geschossfläche für Wohnen und Arbeiten und Gemeinbedarf ein Angebot von 5,8 Mio. m<sup>2</sup> aus dem Bestand gegenüber.<sup>208</sup> Die im FNP aufgezeigten Ziele für die Themen Wohnen bzw. Arbeiten, welche die für die Brachflächenthematik bedeutsamen Bausteine der Stadtentwicklung darstellen, werden im Folgenden kurz beleuchtet.

Ausgehend davon, dass nach Prognosen des Statistischen Amtes Stuttgarts zukünftig mit einem Rückgang der Bevölkerung der Stadt gerechnet werden muss, besteht ein Ziel des FNP 2010 darin, gute Bedingungen für das Wohnen in der Stadt zu sichern und den unterschiedlichen Bedarfsgruppen der Bevölkerung ein ausreichendes Wohnungsangebot zu sichern, um die vorhandene Einwohnerzahl zu halten. Dem daraus folgenden Bedarf von ca. 20.000 Wohneinheiten bzw. 2,5 Mio. m<sup>2</sup> Geschossfläche steht ein Angebot von 17.500 bis 18.500 Wohneinheiten bzw. 2 Mio. m<sup>2</sup> Geschossfläche aus Bestandsflächen gegenüber.<sup>209</sup>

Für den Baustein „Arbeiten in Stuttgart“ setzt sich die Stadt zum Ziel, die Anzahl der Arbeitsplätze zu erhöhen. Für die Zielerreichung wird ein Bedarf von 3 Mio. m<sup>2</sup> Geschossfläche zu Grunde gelegt. 3,2 Mio. m<sup>2</sup> Geschossfläche stehen im Rahmen von Bestandsgebieten zur Verfügung. Angesichts dieser Gegenüberstellungen folgt erneut der Hinweis, dass Wiedernutzungsmöglichkeiten in den Bestandsgebieten Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen haben müssen.<sup>210</sup>

---

<sup>206</sup> Vgl. ebd., S. 29.

<sup>207</sup> Vgl. Stadt Stuttgart 2004b, S. 17 f., FNPL.

<sup>208</sup> Vgl. Stadt Stuttgart 2004b, S. 21.

<sup>209</sup> Vgl. ebd., S. 25 ff.

<sup>210</sup> Vgl. ebd., S. 28.

Brachflächen verbergen sich zum Großteil unter den verschiedenen Nutzungsarten. Die Bauflächenpotenziale des NBS sind im FNP nicht vermerkt. Einerseits wurde der Flächennutzungsplan erarbeitet und genehmigt, bevor das NBS existierte, andererseits sind die Flächen oftmals zu klein, um im FNP dargestellt zu werden. Die Mindestdarstellungsgröße beträgt 1,5 ha. Allerdings wurden größere Umnutzungsflächen im Bestand in die Darstellung aufgenommen: ein Symbol, z. B. „W“ für Wohnbaufläche, in einem durchbrochenen Kreis zeigt die zukünftig gewünschte Art der Nutzung an.<sup>211</sup>

Der Flächennutzungsplan enthält auch Angaben zu Regelungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich. Hier spielen Brachflächen jedoch eine untergeordnete Rolle. Die Grünnutzung stellt in Stuttgart kein generelles Ziel für die Wiedernutzung von Brachflächen dar. Dies gilt insbesondere für im Innenbereich der Stadt liegende Flächen.<sup>212</sup> Als Beispiel für eine grüne Nachnutzung von Brachflächen im Außenbereich kann eine Teilfläche des Projektes Stuttgart 21 dienen. Hier wird eine Erweiterung der Parkanlagen auf heutigen Bahn- und Postflächen um ca. 20 ha als Ausgleichsmaßnahme angestrebt. Die entsprechende Fläche wird im FNP als so genannte „T-Fläche“, also Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Diese Flächen sollen bevorzugt für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden.<sup>213</sup> Jedoch werden grundsätzlich nur Flächen im Außenbereich der Stadt als „T-Flächen“ dargestellt, für Flächen im bebauten Innenbereich kommt diese Art der Darstellung nicht in Frage. Als weiteres Beispiel soll eine ehemals militärisch genutzte Fläche am nördlichen Stadtrand Stuttgarts genannt werden. Teilbereiche des als LE-Fläche<sup>214</sup> abgebildeten Gebietes werden als Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.<sup>215</sup>

### 5.2.3. Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Stuttgart enthält vier Komponenten: den Leitfunktionenplan (Bewertungsstufe), den Maßnahmenplan, den Schutzgebietsplan (nachrichtliche Darstellung natur- bzw. wasserrechtlich gesicherter Flächen und Standorte sowie regionalplanerischer Vorgaben) und den Erläuterungsbericht (Begründung), welcher noch in Bearbeitung ist.<sup>216</sup>

Durch den Planungsansatz des Stuttgarter Landschaftsplanes soll erreicht werden, dass die verbliebenen Freiräume in der Stadtlandschaft Stuttgarts nicht vorrangig nach ihrer vorhandenen oder nach ihrer aus technischer Sicht möglichen Nutzung bewertet werden, sondern dass das Pla-

<sup>211</sup> Vgl. Stuttgart 2004b, S. 121, 129, FNPS.

<sup>212</sup> FNPS, ALWS

<sup>213</sup> Vgl. Stadt Stuttgart 2004b, S. 131, 140.

<sup>214</sup> LE-Flächen bezeichnen Flächen für Landwirtschaft mit Ergänzungsfunktion, z. B. Erholung, Klima, Wasser, Boden, Flora/Fauna (vgl. Stuttgart 2004b, S. 115).

<sup>215</sup> LPSa, FNPS

<sup>216</sup> Vgl. Stadt Stuttgart 2004c, S. 1, LPSa. Demnach kann in diesem Bericht nur auf die vorhandene Kartendarstellung, die Kurzfassung des Textes zum Landschaftsplan sowie Aussagen aus dem Interview zurückgegriffen werden.

nungsziel auch durch das Landschaftspotenzial, die natürlichen Ressourcen, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Wechselwirkungen (und zum Teil auch Unverträglichkeiten) zwischen den verschiedenen Nutzungsarten bestimmt wird.<sup>217</sup> Dazu werden den jeweiligen landschaftsräumlichen Einheiten im Leitfunktionenplan aktuelle sowie potenzielle Leitfunktionen (Erholung, Arten- und Biotopschutz, Landwirtschaft) zugewiesen.<sup>218</sup> Ausgehend von der Bewertung der Leitfunktionen wurden Nutzungsarten abgeleitet und im Maßnahmenplan dargestellt. Ebenfalls werden die in 5.2.2 genannten landschaftlichen Entwicklungsgebiete/Bereiche für Ausgleichsmaßnahmen als „Flächen für Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt und vollständig in den FNP übernommen.<sup>219</sup>

Im Außenbereich liegende Brachflächen, vor allem Militär- und Bahnbrachen, werden sowohl im Leitfunktionenplan, als auch im Maßnahmenplan berücksichtigt. Als Beispiel wird dem im Norden Stuttgarts liegenden ehemals militärisch genutzten Gelände im Leitfunktionenplan die Leitfunktion „Arten- und Biotopschutz“ zugeordnet. Im Maßnahmenplan wird eine Nutzung als Grünfläche, im speziellen als „Grünlandkomplex sowie Hecken- und Gehölzkomplex“, vorgeschlagen. Des Weiteren ist die Fläche als landschaftliches Entwicklungsgebiet/Bereich für Ausgleichsmaßnahmen gekennzeichnet. Hauptaugenmerk des Landschaftsplanes der Stadt Stuttgart liegt auf dem Schutz der Außenbereichsflächen vor einer Inanspruchnahme für Siedlungszwecke. In diesem Sinne wird auf Wiedernutzungsmöglichkeiten im Bestand und deren Erhebung verwiesen.<sup>220</sup>

Brachflächen im Innenbereich, die aus landschaftsplanerischer Sicht Bedeutung für eine Grünraumentwicklung besitzen, finden im Rahmen der Stuttgarter Landschaftsplanung jedoch nur sehr eingeschränkt Berücksichtigung. Im Leitfunktionenplan ist der gesamte Innenbereich als Bauflächen dargestellt; im Maßnahmenplan wird der Innenbereich einerseits ebenfalls als „Bauflächen“, andererseits als „stark durchgrünte Bauflächen“ dargestellt; des Weiteren werden Bereiche zur „Verbesserung der Grünverbindung“ gekennzeichnet.

### **5.3. Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS)**

Das NBS wurde im Rahmen des gleichnamigen Projektes im Jahre 2001 ins Leben gerufen. Das Vorhaben zielt darauf ab, Voraussetzungen dafür zu schaffen, das auf Nachhaltigkeit und Stärkung der Innenentwicklung ausgelegte Entwicklungskonzept des Stuttgarter FNP 2010 in seiner praktischen Umsetzung zu unterstützen und Bauflächenpotenziale im Bestand zu aktivieren und marktfähig zu machen. Das zentrale Anliegen besteht dabei in der Bereitstellung von Wohnbau- und Gewerbeflächen, um die Inanspruchnahme neuer Flächen zu reduzieren. Das NBS ist dem-

---

<sup>217</sup> Vgl. ebd., S. 1.

<sup>218</sup> Vgl. ebd., S. 1, LPSa.

<sup>219</sup> Vgl. ebd., S. 3.

<sup>220</sup> Vgl. Stadt Stuttgart 2004b, S. 109, 111, 113.

nach klar auf die bauliche Wiedernutzung brachliegender Flächen für Wohn- und Gewerbebezwecke ausgerichtet.<sup>221</sup>

### 5.3.1. Erfassung und Dokumentation der potenziellen Bauflächen

Ein zentraler Baustein des NBS stellt die Herstellung einer aktuellen Übersicht über bestehende Bauflächenpotenziale dar.<sup>222</sup> Die Ersterhebung sowie das Herstellen der Übersicht erfolgten im Jahr 2001. Vorab wurde definiert, welche Art von Flächen als Baupotenziale erfasst werden sollen, nämlich jene, bei deren Entwicklung auch im städtebaulichen Umfeld eine Verbesserung hervorgerufen wird. Folglich sollen nur Flächen aufgenommen werden, auf denen mindestens 2.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche realisiert werden können.<sup>223</sup>

Die wesentlichen Informationen der Flächen werden numerisch und graphisch erfasst und in einer Datenbank gespeichert. Auf Grundlage umfassender Merkmalslisten, denen die relevanten Daten zugeordnet werden, erfolgt eine übersichtliche Zusammenfassung der Informationen zu den einzelnen Standorten in Gebietspässen. Für jeden einzelnen Standort wird ein derartiger Arealpass erstellt.<sup>224</sup> Er beinhaltet einerseits Grundinformationen (z. B. Grundstücksfläche, Flächentyp, realisierbare Geschossfläche, Darstellung im Flächennutzungsplan, Flächenverfügbarkeit), andererseits weiterführende Informationen (Preise, derzeitige Nutzung, Baurecht, Verkehrsanbindung, Infrastruktur, Ansprechpartner, Zustand des Areals, Eigentumsverhältnisse, Umweltbelange, Besonderheiten). Daneben besteht die Möglichkeit, die Areale durch beispielsweise Fotos, Luftbilder und Ausschnitte des Stadtplanes visuell darzustellen (siehe Abb. 15).<sup>225</sup>

---

<sup>221</sup> Vgl. Stuttgart 2003, S. 5.



<sup>222</sup> Vgl. Stadt Stuttgart 2003a, S. 5, WFS, KAS, FNPS.

<sup>223</sup> Vgl. Stadt Stuttgart 2003a., S. 6. Für kleinere Flächen erfolgen in Stuttgart seit 1990 der Aufbau eines Baulückenkatasters sowie die Durchführung eines Baulückenprogramms (vgl. Stuttgart 2003, S. 26).

<sup>224</sup> Vgl. ebd., S. 7.

<sup>225</sup> Vgl. ebd. 6 f., FNPS.



NBS > Areal > Postareal / Rosensteinstr.		Lfd. Nr. 626	
<b>Standort</b>			
<b>Stadtbezirk</b>	Nord	<b>Straße</b>	Rosensteinstr.
<b>Fläche</b>			
<b>Grundstücksfläche</b>	29000 qm	<b>Flächentyp</b>	III
<b>Insg. realisierbare Geschossfläche (vorhanden+geplant)</b>	40000 qm	<b>Anzahl mögliche Wohneinheiten</b>	250 WE
<b>FNP 2010</b>	W-Fläche	<b>Baurecht</b>	Baustaffel (J)
<b>Eigentümer</b>	Post AG	<b>Bodenrichtwert [€/qm]</b>	230
<b>Besonderheiten</b>	<p>Postgrundstück, z.Z. an verschiedene Zwischennutzer vermietet, Kaufangebot an die Stadt liegt vor. Entscheidung Ältestenrat am 10.12.2002: Stadt verzichtet auf das Anbot (10 Mio Euro, 345.-€/m<sup>2</sup>) zum Kauf des Grundstücks</p> <p>Nutzungsziel: geeignet für innerstädtische Wohnungen (insg. ca. 250 WE) und Büros / Dienstleistungen als Ergänzung und Aufwertung des Nordbahnhofviertels (Zeitstufe 2).            Konkurrierende Nutzungsansprüche: Standort für berufl. Schule für Gesundheit und Pflege (ca. 15000qm GF, ca.1ha) Überbauung vor S 21 möglich und sinnvoll.            weiteres Verfahren: Grundstückskauf (gescheitert), Architektenwettbewerb, B-Plan Aufstellungsbeschluß I/2003            Altlastenverdacht, weitere Bearbeitung nutzungsabhängig</p>		
<b>Verfügbarkeit</b>	Mittelfristig (1 bis 5 Jahre)		
<b>Ansprechpartner</b>			
<b>Stadtplanung</b>	Helmut Haas Tel. 2162851 email : helmut.haas@stuttgart.de	<b>Wirtschafts- und Arbeitsförderung</b>	Dieter Rentschler Tel. 2166550 email : Dieter.Rentschler@stuttgart.de
<b>Stadtplan</b>		<b>Luftbild</b>	
			
Datum der letzte Änderung: 10.4.2003			

**Abbildung 15: Nachhaltiges Bauplänenmanagement Stuttgart (NBS) - Gebietspass**  
 (Quelle: Stuttgart 2003, S. 55)

Aufgrund des hohen Aufwandes bei der Bedienung der Merkmalslisten ist vorgesehen, bei der Eintragung von neuen Bauplänenpotenzialen mindestens die Grundinformationen darzustellen, die weiterführenden Informationen schrittweise und nach Bedarf einzugeben.<sup>226</sup> Über ein Passwort erhalten die Sachbearbeiter der zuständigen Fachämter Zugriff auf die Informationsplattform, um einerseits die aktuellen Informationen abrufen zu können und andererseits, entsprechend ihrer Zuständigkeit, Angaben zu einzelnen Flächen einzutragen bzw. zu aktualisieren. Damit soll die regelmäßige Eintragung und Fortschreibung sowie Aktualisierung der Daten gesichert werden.<sup>227</sup> Die Akzeptanz einer derartigen Arbeitsweise innerhalb der Stadtverwaltung ist nicht von vornherein

<sup>226</sup> Vgl. ebd., S. 46 ff.

<sup>227</sup> Vgl. ebd., S. 40, 51, FNPS, WFS.

sichergestellt. Sie muss von den Beteiligten als Unterstützung des täglichen Planungshandelns und somit als Entscheidungsunterstützung verstanden werden.<sup>228</sup> Die Zusammenarbeit im Rahmen des NBS innerhalb der Stuttgarter Stadtverwaltung, z. B. das Zuarbeiten von Informationen wird als gut beurteilt, wenn auch noch immer an einigen Punkten Verbesserungsbedarf besteht.<sup>229</sup>

Weiterhin besteht in der Stadt Stuttgart die Möglichkeit, die Daten des NBS mit weiteren in der Stadtverwaltung vorhandenen Informationssystemen, wie z. B. SIAS (Spatial Information & Access Service) zu verschneiden. Die Basis dieses Systems bildet eine digitale Grundkarte, welche mit unterschiedlichen Informationen überlagert wird. So können verschiedene Sachverhalte in Verbindung mit Brachflächen erfasst werden, beispielsweise die Belastung mit Altlasten durch die Verschneidung der entsprechenden Daten.<sup>230</sup>

### **5.3.2. Brachflächenentwicklung**

Ein weiteres Element des NBS bildet die Erarbeitung von Strategien und Konzepten zur Aktivierung der Bauflächenpotenziale und das Aufzeigen von kommunalen Handlungsmöglichkeiten und Vorleistungen, um eine möglichst zügige Bebauung zu ermöglichen. Hierzu zählen insbesondere das Aufheben infrastruktureller Defizite, die Schaffung des notwendigen Planungsrechts und die Erkundung vorhandener Altlasten<sup>231</sup>. Die Komplexität der Aufgabe, Flächenpotenziale zu aktivieren, erfordert eine koordinierte Zusammenarbeit der davon betroffenen Arbeitseinheiten der Stadtverwaltung. So wurde eine aus den relevanten Akteuren zusammengesetzte Arbeitsgruppe ins Leben gerufen, die in regelmäßigen Abständen tagt. Im Rahmen dieser Zusammenkünfte findet ein Austausch von Informationen sowie Diskussionen zu verschiedenen Themen, wie die Pflege und Weiterentwicklung der Informationsplattform, Schwerpunkte der Innenentwicklung, Prioritäten hinsichtlich zu aktivierender Flächen und den erforderlichen Maßnahmen zur Entwicklung der Flächen statt.<sup>232</sup>

### **5.3.3. Internetpräsenz zur Information potenzieller Brachflächennutzer**

Auf Grundlage der erhobenen Daten wurde im Rahmen des NBS auch in Stuttgart ein Web-Auftritt generiert.<sup>233</sup> Dieser zielt darauf ab, das Projekt vorzustellen und ausgewählte, marktreife Potenziale zu präsentieren.<sup>234</sup> In der Vorbereitungsphase waren zwei Hindernisse zu beachten: Zum einen darf ein Großteil der Informationen der NBS-Datenbank aus Gründen des Datenschutzes nicht veröffentlicht werden. Zum anderen sind die Informationen für externe Benutzer (z. B. Investoren)

---

<sup>228</sup> Vgl. ebd., S. 51.

<sup>229</sup> WFS, FNPS

<sup>230</sup> Vgl. Stadt Stuttgart 2003a, S. 41, KAS, FNPS.

<sup>231</sup> Vgl. Stadt Stuttgart 2003a, S. 9.

<sup>232</sup> Vgl. ebd., S. 111, FNPS.

<sup>233</sup> Vgl. Stadt Stuttgart 2003a, S. 41. Die Web-Adresse lautet: [www.stuttgart-bauflaechen.de](http://www.stuttgart-bauflaechen.de).

<sup>234</sup> Vgl. Stadt Stuttgart 2003a, S. 52.

oftmals zu fachlich und zu abstrakt, um hilfreich zu sein. So handelt es sich bei den im Web-Auftritt enthaltenen Informationen neben den Grunddaten zur Fläche um qualitative Beschreibungen, die für die Nutzer von Bedeutung sein können.<sup>235</sup>

Es besteht einerseits die Möglichkeit, sich die Flächen nach Stadtbezirk, Größe oder Nutzung auflisten zu lassen und andererseits, konkret nach Flächen zu suchen. Nach der Auswahl eines Bereiches (Nord, Mitte/Neckar oder Süd/Filder) öffnet sich eine Karte des entsprechenden Gebietes, auf der die Bauflächenpotenziale eingezeichnet sind. Die Informationen zu den einzelnen Flächen beinhalten u.a. die Lage und Größe der Fläche, die realisierbare Geschossfläche sowie Angaben zu Eigentumsverhältnissen, derzeitiger Nutzung, der planungsrechtlichen Situation, zur Art der zukünftigen Nutzung und zu Ansprechpartnern. Weiterhin erfolgt eine qualitative Beschreibung des Standortes und der verkehrlichen Situation. Fotos, Luftbilder und Planausschnitte dienen der Visualisierung.

#### **5.3.4. Ergebnisse des Nachhaltigen Bauflächenmanagements**

Das NBS gilt in Stuttgart als geeignetes Instrument, Bauland im Bestand zu aktivieren, die Wiedernutzung von Brachflächen anstelle der Inanspruchnahme neuer Flächen zu unterstützen und so den Vorrang der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung zu realisieren. Das aktuelle Verhältnis von Innen- zu Außenentwicklung von 6:1 in Stuttgart bestätigt dies. Das heißt, dass ein großer Teil der vorhandenen brachliegenden Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden konnte.

Das am häufigsten genannte Beispiel für eine Wiedernutzung von Brachflächen bildet die Umnutzung der Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Bad Cannstatt. Das ca. 25 ha große Areal wurde seitens der Stadt Stuttgart erworben. In dem Gebiet, werden je ein Drittel Flächen für Wohnen, Dienstleistungen und Freizeit/Grün realisiert. Die Finanzierung der Beräumung und Erschließung der Flächen des sogenannten „Neckarparks“ wurde durch Fördermittel im Rahmen des EU-Projekts „REVIT“<sup>236</sup> unterstützt.<sup>237</sup>

#### **5.4. Hemmnisse bei der Brachflächenentwicklung**

Die im Rahmen des Nachhaltigen Bauflächenmanagements der Stadt Stuttgart auftretenden Hemmnisse bei der Entwicklung von Brachflächen können in materielle und institutionelle Hemm-

---

<sup>235</sup> Vgl. ebd., S. 47.

<sup>236</sup> Bei de Projekt REVIT (Revitalizing industrial sites) handelt es sich um ein von 2003 bis 2007 laugendes EU-Projekt, welches u. a. durch das INTERREG III B-Programm gefördert wurde. Das Ziel des Projektes bildet die Entwicklung von formellen und informellen Instrumenten zur Wiedernutzung von Industriebrachen. (Vgl. o. V. , o. J.a)

<sup>237</sup> KAS, ALWS, FNPS

nisse unterschieden werden. Materielle Hemmnisse sind z.B. ungünstige wirtschaftliche Rahmenbedingungen bzw. die mangelnde Rentabilität von Wiedernutzungen, welche sich beispielsweise durch hohe Umbau- und Abrisskosten sowie Kosten zur Beseitigung von Altlasten ergeben können.<sup>238</sup> Auch Hemmnisse durch städtebauliche Rahmenbedingungen, wie Lage, Umfeld, Größe und Zuschnitt der Fläche sowie infrastrukturelle Defizite und eventuell vorhandene planungsrechtliche Vorgaben lassen sich in diese Kategorie einordnen. Bei der Entwicklung von Brachflächen können sich auch Probleme aufgrund konjunktureller Entwicklungen und damit zusammenhängende Schwankungen bei der Flächennachfrage ergeben.<sup>239</sup> Zu den institutionellen Hemmnissen zählen auch jene, die in Bezug auf die Eigentümer der Flächen entstehen können. Ein Mangel an Interesse an der Fläche, die fehlende Verkaufsbereitschaft sowie unrealistische Preisvorstellungen der Eigentümer sind hierfür einschlägige Beispiele.<sup>240</sup>

Das Hauptproblem bei der Wiedernutzung brach liegender Flächen in Stuttgart liegt in der fehlenden oder mangelhaften Kommunikation der Akteure (Stadt, Investoren, Eigentümer).<sup>241</sup> So kann eine Aktivierung der Flächen kaum gelingen, wenn diese Akteure unabhängig voneinander an unterschiedlichen Zielen arbeiten.<sup>242</sup> Ebenfalls hemmend wirken langwierige politische und fachliche Entscheidungsprozesse, die ein schnelles Reagieren auf veränderte Marktentwicklungen und -konstellationen behindern.<sup>243</sup>

Hinzu kommt die komplexe Organisationsstruktur der Verwaltung. Innerhalb der Stuttgarter Stadtverwaltung sind die personellen und inhaltlichen Zuständigkeiten auf verschiedene Fachressorts verteilt, was die Koordination zwischen den beteiligten Ämtern erschwert. Daneben besteht die Gefahr, dass es bei der Sachbearbeitung zu Konflikten bezüglich der Prioritäten und Kompetenzen kommt. Die zusätzlichen Aufgaben, die sich im Zuge des NBS bzw. bei der Bearbeitung ausgewählter Standorte ergeben, erfordern zudem einen erhöhten, aufgrund schwankender Intensitäten allerdings schwer kalkulierbaren Personalaufwand.<sup>244</sup>

Schließlich sind Brachflächen oftmals mit einem Negativ-Image behaftet. Einerseits ist dies mit dem Verdacht auf Altlasten, andererseits mit dem schlechten Ruf, der durch die Insolvenz der bisher auf der Fläche ansässigen Firma auf den Standort übertragen wurde, in Verbindung zu bringen. Diese Stigmatisierung der Brache zieht eine zusätzliche Wertminderung nach sich.<sup>245</sup>

---

<sup>238</sup> Vgl. Stadt Stuttgart 2003a, S. 9, 94, 129, WFS, ALWS, FNPS.

<sup>239</sup> Vgl. Stadt Stuttgart 2003a, S. 94, KAS, FNPS.

<sup>240</sup> Vgl. Stadt Stuttgart 2003a, S. 94, WFS, FNPS.

<sup>241</sup> Vgl. Stadt Stuttgart 2003a, S. 93, WFS.

<sup>242</sup> Vgl. Stadt Stuttgart 2003a, S. 93.

<sup>243</sup> Vgl. ebd., S. 94, WFS, KAS, FNPS.

<sup>244</sup> Vgl. Stadt Stuttgart 2003a, S. 94, 106 f., 112, FNPS.

<sup>245</sup> KAS, ALWS

## 6. ZUM UMGANG MIT BRACHFLÄCHEN IN LEIPZIG UND STUTT GART - GEMEINSAMKEITEN UND UNTERSCHIEDE

### 6.1. Ziele der Brachflächenrevitalisierung

Die Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Flächen hat sowohl in Leipzig als auch in Stuttgart eine hohe Priorität; beide Städte streben mit der Wiedernutzung von Brachflächen an, zur Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung beizutragen; Stuttgart erwähnt explizit, eine Flächenkreislaufwirtschaft einführen zu wollen. Im Detail verfolgen Leipzig und Stuttgart bezüglich der Nachnutzung ihrer brachliegenden Flächen sowohl gleichartige als auch unterschiedliche Ziele. Beide Städte streben eine bauliche Nutzung brachliegender Flächen für Wohn- und Gewerbebezüge an. Im Gegensatz zu Stuttgart ist in Leipzig darüber hinaus jedoch die freiraumbezogene Nachnutzung von Brachen von hoher Bedeutung. Die große Anzahl an brachliegenden Flächen bei einer insgesamt geringeren Flächennachfrage stellt für Leipzig eine Herausforderung dar, eröffnet jedoch gleichzeitig Chancen, die Flächen in vielfältiger Weise zu nutzen. Neben der Beseitigung städtebaulicher Missstände, der Steigerung der Attraktivität bestehender Quartiere durch die Entwicklung von Grünflächen und der Verbesserung von Erholungspotenzialen ist in Leipzig die Erfüllung von Naturschutzaufgaben, auch durch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen auf Brachen, von Bedeutung.

### 6.2. Institutionelle Verortung

Da der ‚Umgang‘ mit Brachflächen, d.h. ihre Erfassung, Bewertung und Revitalisierung, eine querschnittsorientierte, interdisziplinäre Aufgabe darstellt, haben beide Städte Ämter übergreifende Arbeitsgruppen gebildet, die für alle im Zusammenhang mit Brachflächen auftretenden Fragen zuständig sind. Dies ist eine übliche und i.d.R. zielführende Struktureinheit, deren konkrete Arbeitsweise nicht Gegenstand der vorliegenden Untersuchung war.

### 6.3. Brachflächen in der räumlichen Planung

Hinsichtlich der Integration der Brachflächenthematik in **gesamtstädtische Planungen** sind deutliche Unterschiede zwischen den beiden Städten festzustellen; Leipzig stellt sich seiner Brachflächensituation in den räumlichen Planungen offensiver als Stuttgart (vgl. zusammenfassende Darstellung in Tabelle 6). Dies ist als eine Konsequenz unterschiedlicher Ausgangssituationen und daraus resultierendem Umgang mit dem Phänomen der Schrumpfung zu interpretieren.

**Tabelle 6: Brachen in der räumlichen Planung in Leipzig und Stuttgart**

	<b>Leipzig</b>	<b>Stuttgart</b>
Stadtentwicklungsplanung	Nachfragegerechte Verbesserung des Angebots an Gewerbeflächen zur Stärkung der Wirtschaftskraft, gleichzeitig Bereitstellung von Eigenheimen im Stadtgebiet, Wohnumfeldverbesserung und Aufwertung von Quartieren mit städtebaulichen Missständen u.a. durch Brachflächenrevitalisierung (Wohnen, Grünflächen)	Angesichts Flächenknappheit und hoher Nutzungsdynamik Priorität von Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung
Flächennutzungsplanung	Explizite Berücksichtigung von Brachflächen (Mindestgröße 1 ha): gesonderte Kennzeichnungen im FNP für planerische Aussagen zu Gebieten mit hohem Brachflächenanteil (Bereiche mit konzeptionellen Stadtteilplänen, für den Stadtumbau und Flächenpotenziale auf Brachflächen)	Brachflächen (Mindestgröße 1,5 ha) = Bauflächenpotenziale für Innenentwicklung mit Schwerpunkten auf Wohnen und Gewerbe; Darstellung größerer Umnutzungsflächen; Grünnutzung keine Priorität; Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nur im Außenbereich
Landschaftsplanung	Brachen in Flächenkategorien des LP eingeordnet, jedoch in verschiedenen Landschaftsräumen relevant für Naturschutz und Entwicklungsziele von Umweltgütern (z.B. Ausgleichskonzeption, Steigerung der Biodiversität, Verbesserung von klimatischer Situation und Luftqualität, des Landschaftsbildes)	Brachflächen im Innenbereich sehreingeschränkt berücksichtigt; im Außenbereich für Grünflächenentwicklung und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen; Hauptziel der LP im Außenbereich jedoch Schutz vor weiterer Inanspruchnahme durch Siedlungs- und Verkehrsflächen

Im **Stadtentwicklungskonzept SEKO** und der **Stadtentwicklungsplanung der Stadt Leipzig** wird die Brachflächenthematik umfassend behandelt. Im Zuge der Erarbeitung verschiedener Themenpläne, wie dem STEP Gewerbe und dem STEP W+S, werden eigene Flächenerhebungen, welche auch Brachflächen einschließen, gemacht. Im so genannten Zielplan, einem Ergebnis der Untersuchungen zum STEP Gewerbe, sind die erkundeten Flächen, darunter zahlreiche Brachflächen, dargestellt; dieser Zielplan ist im Internet abrufbar. Im SEKO der Stadt Leipzig werden sowohl die Entwicklung der Brachflächensituation Leipzigs als auch der sich daraus ergebende Handlungsbedarf, durch ein aktives Flächenmanagement dem wirtschaftlichen Strukturwandel und seinen Folgen Rechnung zu tragen, behandelt. Auf unterschiedliche Interessen zur Nachnutzung von Brachflächen wird ebenso eingegangen wie auf damit einhergehende (positive) Folgewirkungen; außerdem werden Handlungsmöglichkeiten, aber auch Hemmnisse aufgezeigt. Mehrfach wird betont, dass durch die Nutzung von Brachflächen der Neuinanspruchnahme bisher baulich nicht genutzter Flächen und Flächen im Außenbereich aktiv entgegengewirkt und damit ein Beitrag zur nationalen Nachhaltigkeitsstrategie geleistet werden kann.

Im **Stadtentwicklungskonzept der Stadt Stuttgart** ist die Brachflächenthematik im Rahmen der formulierten Leitziele der Stuttgarter Stadtentwicklungsplanung angesprochen, wird jedoch nicht so

ausführlich behandelt wie in Leipzig. Der Innenentwicklung wird eindeutig Vorrang gegenüber der Außenentwicklung gegeben, wobei Brachflächen v.a. für Wohn- und gewerbliche Zwecke revitalisiert werden sollen.

Bezüglich der Integration der Brachflächenthematik in die **Flächennutzungsplanung** ähneln sich wiederum beide Städte, indem sie der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Vorrang geben und dies insbesondere durch Brachflächenrevitalisierung erfolgen soll. Leipzig verfolgt jedoch einen thematisch breiteren Ansatz der Brachflächenrevitalisierung. Im FNP der Stadt Stuttgart wird die möglichst schnelle Revitalisierung von Brachen zur Nachnutzung durch Wohnen und Gewerbe als zentrale Aufgabe dargestellt. Im Flächennutzungsplan Leipzigs werden Brachflächen darüber hinaus für die Steigerung der Attraktivität bestehender Wohnquartiere durch die Neuanlage oder Erweiterung von Grünflächen vorgesehen. Während in der Leipziger Flächennutzungsplanung Brachflächen als Grünflächen sowie als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“<sup>246</sup> dargestellt werden bzw. werden können, wird dies in Stuttgart kaum in Erwägung gezogen.

Beide Städte integrieren die Brachflächenthematik durch gesonderte Darstellungen bzw. Kennzeichnungen in die Kartendarstellung zum FNP. Dabei kennzeichnet die Stadt Leipzig Bereiche der konzeptionellen Stadtteilpläne und Bereiche des Stadtumbaus, beide mit großen Brachflächenanteilen. Des Weiteren wird die Darstellung von „Bauflächenpotenzialen auf Bahnflächen“ in den Flächennutzungsplan Leipzigs aufgenommen. Die Stadt Stuttgart stellt größere Umnutzungsflächen im Bestand in ihrem FNP dar.

Unterschiede sind dagegen bei der Behandlung der Ausgleichsflächenthematik festzustellen. In beiden Städten wird diese zwar in die Flächennutzungsplanung integriert, in Stuttgart werden Brachflächen jedoch nur in wenigen Ausnahmefällen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehen. In Leipzig bilden Brachen dagegen einen wesentlichen Bestandteil der Ausgleichsflächenkonzeption.

Wesentliche Unterschiede weist die **Landschaftsplanung** der beiden Städte in ihrer Behandlung von Brachflächen auf. In Leipzig wird die Brachflächenthematik umfassend in die Landschaftsplanung integriert und zielt zum großen Teil auf die Nutzung von Brachflächen als Grün- bzw. Freifläche ab. In der Landschaftsplanung der Stadt Stuttgart finden Brachflächen dagegen kaum Berücksichtigung. Die Stuttgarter Landschaftsplanung ist auf die Außenbereichsflächen der Stadt ausgerichtet und zielt darauf ab, diese von einer Bebauung freizuhalten. Der Innenbereich der Stadt und dort befindliche Brachflächen werden im Stuttgarter Landschaftsplan verglichen mit dem der Stadt

---

<sup>246</sup> In der Plansprache des FNP der Stadt Stuttgart werden diese Flächen als „Flächen zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft“ bezeichnet.

Leipzig in sehr eingeschränkter Weise behandelt. Im Außenbereich liegende Brachen, wie beispielsweise ehemalige Militärgelände, sind jedoch für landschaftsplanerische Belange relevant.

#### **6.4. Brachflächenmanagement**

In beiden Städten werden Erfolge bei der Brachflächenrevitalisierung gemeldet; diese **Ergebnisse** sind jedoch mangels vollständiger Zahlen und wegen unterschiedlicher Datengrundlagen schwer vergleichbar.

Beide Städte unterscheiden sich jedoch hinsichtlich der **Ziele** der Brachflächenrevitalisierung bzw. in den Nachnutzungsinteressen. Während das Brachflächenmanagement der Stadt Leipzig – entsprechend den breiter angelegten planerischen Vorgaben - jegliche Art der Wiedernutzung anstrebt und sich für diese engagiert, ist das Nachhaltige Bauflächenmanagement in Stuttgart ausschließlich auf eine bauliche Nachnutzung von Brachflächen für Wohn- oder Gewerbebezüge ausgerichtet. Dies schlägt sich auch in der **Internetpräsenz zum Brachflächenmanagement**, die in beiden Städten der Information von Interessenten und der Vorstellung ausgewählter Brachflächen dienen soll, nieder.

Die für das Brachflächenmanagement eingerichtete **Softwareunterstützung einschließlich der Datenbank** ist in Stuttgart weiter fortgeschritten und komfortabler zu handhaben.

In Leipzig tragen verschiedene Ämter zum Einspeisen von Informationen bei, indem sie diese dem Brachflächenmanagement zukommen lassen, während das Füllen der Datenbank durch das Brachflächenmanagement erfolgt. Die übrigen Ämter haben keinen Zugriff auf die Datenbank, sondern sind darauf angewiesen, dass das Brachflächenmanagement ihnen eine aktualisierte Form der Brachflächendatei zukommen lässt. In Stuttgart hingegen wurde im Intranet der Stadtverwaltung eine fortschreibungsfähige Informationsplattform zu den gewerblichen Bauflächenpotenzialen mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> eingerichtet, auf die alle sich beteiligenden Ämter Zugriff haben; die Datenbank erlaubt überdies eine digitale Verschneidung mit anderen Daten.

#### **6.5. Hemmnisse**

Sowohl die bauliche als auch die freiraumbezogene Nachnutzung von Brachen kann durch bestimmte Faktoren erschwert werden. Hierbei weisen die Städte Leipzig und Stuttgart Gemeinsamkeiten wie auch Unterschiede auf. In beiden Städte werden die Wirtschaftsbedingungen als ein Hemmnis der baulichen Nachnutzung von Brachen gesehen. Während jedoch die Nachfrage nach Flächen in Leipzig als vergleichsweise niedrig eingestuft und als deutliches Hemmnis für die Revitalisierung von Brachflächen angesehen wird, ist Stuttgart (nur) von konjunkturellen Schwankungen betroffen, welche sich zeitweilig negativ auf die Flächennachfrage auswirken können. Hier



wirken sich v.a. eine mangelnde Rentabilität wegen eventuell hoher Umbau- oder Abrisskosten negativ aus.

In Leipzig wie in Stuttgart können sich die Eigenschaften der Brachflächen (z.B. Lage, Größe bzw. baurechtliche Bestimmungen) erschwerend auf deren Nachnutzung auswirken. Die ‚Eigentümersituation‘ unterscheidet sich jedoch: während in Stuttgart vor allem ein mangelndes Interesse an einer Revitalisierung oder unrealistische Preisvorstellungen der Eigentümer zu Interessenkonflikten führen können, ist die Stadt Leipzig nicht selten mit der Unauffindbarkeit von Eigentümern konfrontiert.

Sowohl in Leipzig als auch in Stuttgart wurde zudem auf den Mangel an Personal hingewiesen. Auch Kommunikationsprobleme werden in beiden Städten thematisiert; in Leipzig behindern nicht optimal laufende Informationsflüsse zwischen den Ämtern eine optimale Brachflächenrevitalisierung, in Stuttgart wird eine schlecht abgestimmte Kommunikation zwischen Stadtverwaltung, Investoren und Eigentümern als Hemmnis für die Revitalisierung von Brachflächen benannt.

## **6.6. Fazit**

In der vorliegenden Arbeit wurden zwei, gemäß ihrer Bevölkerungszahl, etwa gleich große Städte in Ost- und Westdeutschland hinsichtlich ihres Umgangs mit Brachflächen untersucht. Die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung, die untersucht wurden, um Nutzungszyklen und Brachflächenentstehung einordnen zu können, unterscheiden sich zwischen beiden Städten deutlich: während Leipzig ab dem 19. Jahrhundert als Industrie- und Handelsstadt eine große Wirtschaftskraft entfaltete und früh große städtische und stadtnahe Gewerbe- und Industrieareale entstanden, entwickelte sich Stuttgarts Industrie deutlich später und auf weniger Flächen; Stuttgart ist heute als Landeshauptstadt ein Verwaltungszentrum und wirtschaftliches ‚Hauptquartier‘ mit geringen Anteilen an Industriearealen. Während Leipzig nach dem Zweiten Weltkrieg zwei Strukturbrüche erlebte – die Gründung der DDR und deren Auflösung mit den jeweiligen Brüchen in Wirtschafts-, Wohnungsbau- und Stadtentwicklungspolitik – konnte sich Stuttgart, zwar nicht unbeeinflusst von Konjunkturschwankungen, jedoch ohne Strukturbrüche entwickeln.

Angesichts dieser unterschiedlichen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung überraschen die zwar vorhandenen, aber insgesamt geringen Unterschiede der beiden Städte hinsichtlich der Anzahl der erfassten Brachflächen, deren Anteil an der Gesamtfläche sowie ihrer Verteilung in der Stadt. Problematisch ist allerdings, dass weder in Leipzig noch in Stuttgart exakte Zahlen bzw. vollständige Angaben zur Brachflächenanzahl und ihrer Flächengröße vorliegen.

Die unterschiedlichen Nutzungsvorstellungen beider Städte überraschen dagegen weniger. Leipzig mit seinen zu bewältigenden Strukturbrüchen und den in der Vergangenheit deutlichen Schrump-

fungsprozessen stellt sich der „Schrumpfungproblematik“ und seinen Brachflächen offensiver als Stuttgart. Die vorgesehene Bandbreite der Wiedernutzung von Brachflächen in Leipzig soll zum einen dazu dienen, städtebauliche Missstände zu beseitigen. Zum anderen wird hier die gegebene Situation mit großen Brachflächen(anteilen) im Stadtgebiet genutzt, um die Grünflächenausstattung zu verbessern und Naturschutzziele in der Stadt zu verwirklichen.

Beide Städte tragen mit der Revitalisierung von Brachen und dem Ziel der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung – das allerdings in Stuttgart auch aufgrund der geringeren Flächenverfügbarkeit im Außenbereich vehementer verfolgt wird – zur Umsetzung der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie bei. Damit stellen beide Städte eine Verbindung zwischen der Nachnutzung von Brachen und einer Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke her.

Die in Stuttgart eindeutig priorisierte **bauliche** Wiedernutzung von Brachen lässt jedoch die Schlussfolgerung zu, dass der Begriff der Nachhaltigkeit hier nicht in einem umfassenden Sinne verwendet wird.

Die eingangs formulierte Arbeitshypothese, dass es grundlegende Unterschiede zwischen wirtschaftlich prosperierenden („wachsenden“) und Städten mit geringem Wachstum in ihrem „Umgang“ mit Brachflächen gäbe, kann für Leipzig und Stuttgart nicht bestätigt werden, sondern muss modifiziert werden. Zum einen sind die Unterschiede in der Landnutzungsdynamik geringer als zu Beginn der Untersuchung angenommen. Zum anderen sind auch Unterschiede im Umgang mit Brachflächen in der räumlichen Planung und dem Brachflächenmanagement zwar feststellbar, aber geringer als angenommen.

Hervorzuheben und vermutlich nützlich auch für andere Städte ist das in Leipzig entwickelte Instrument der **Gestattungsvereinbarungen**, mit denen Regelungen zwischen Stadt und Flächeneigentümer über eine Zwischennutzung von Brachflächen getroffen werden. Mit Hilfe dieses Instrumentes wird eine Brache für einen festgelegten Zeitraum einer öffentlichen Nutzung zur Verfügung gestellt, wobei das Baurecht bestehen bleibt und nach Ablauf der Vereinbarung wieder in Anspruch genommen werden kann. Dieses Verfahren konnte bei zahlreichen Brachflächen Leipzigs zum Einsatz kommen und hat sich bewährt.

## 7. LITERATURVERZEICHNIS

Arlt, G., Kowarik, I., Mathey, J. & Rebele, F. (Hrsg.) (2003): Urbane Innenentwicklung in Ökologie und Planung. IÖR-Schriften. Band 39. IÖR. Dresden.

Arlt, G. & Lehmann, I. (2003): Urbane Innenentwicklung unter Beachtung stadtypischer siedlungsstruktureller Rahmenbedingungen. – In: Arlt, G., Kowarik, I., Mathey, J. & Rebele, F. (Hrsg.) (2003): Urbane Innenentwicklung in Ökologie und Planung. IÖR-Schriften. Band 39. IÖR. Dresden, S. 49-62.

Banzhaf, E., Grescho, V. and Kindler, A. (2009): Monitoring the urban to peri-urban development with integrated remote sensing and GIS information: A Leipzig, Germany case study. *International Journal of Remote Sensing*, 30:7, 1675-1696.

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. Juni 1960, neu gefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008.

Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (Hrsg.) (2003): StadtNatur. Bedeutung der Stadt für die Natur und der Natur für die Stadt. Augsburg.

BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (Hrsg.) (2008): Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft. Kreislaufwirtschaft in der städtischen/stadregionalen Flächennutzung – Fläche im Kreis. Ein ExWoSt-Forschungsfeld. Forschungsergebnisse und Dokumente für Fachöffentlichkeit und kommunale Praxis. DVD+ CD Rom. Berlin.

BBR (Hrsg.) (2008): Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft. Kreislaufwirtschaft in der städtischen/stadregionalen Flächennutzung – Fläche im Kreis. Ein ExWoSt-Forschungsfeld. Forschungsergebnisse und Dokumente für Fachöffentlichkeit und kommunale Praxis. DVD+ CD Rom. Berlin.

BBR (Hrsg.) (2007): Kreislaufwirtschaft in der städtischen und regionalen Flächennutzung. Das ExWoSt-Forschungsfeld „Fläche im Kreis“. Werkstatt: Praxis. Heft 51. – In: BBR (Hrsg.) (2008): Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft. Kreislaufwirtschaft in der städtischen/stadregionalen Flächennutzung – Fläche im Kreis. Ein ExWoSt-Forschungsfeld. Forschungsergebnisse und Dokumente für Fachöffentlichkeit und kommunale Praxis. DVD+ CD Rom. Berlin.

BBR (Hrsg.) (2006a): Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft. Kreislaufwirtschaft in der städtischen/stadregionalen Flächennutzung – Fläche im Kreis. Ein ExWoSt-Forschungsfeld. Band 1 Theoretische Grundlagen und Planspielkonzeption. – In: BBR (Hrsg.) (2008): Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft. Kreislaufwirtschaft in der städtischen/stadregionalen Flächennutzung – Fläche im Kreis. Ein ExWoSt-Forschungsfeld. Forschungsergebnisse und Dokumente für Fachöffentlichkeit und kommunale Praxis. DVD+ CD Rom. Berlin.

BBR (Hrsg.) (2006b): Brachflächen in der Flächenkreislaufwirtschaft (Expertise). Eine Expertise des ExWoSt-Forschungsfeldes Kreislaufwirtschaft in der städtischen/stadregionalen Flächennutzung – Fläche im Kreis. – In: BBR (Hrsg.) (2008): Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft. Kreislaufwirtschaft in der städtischen/stadregionalen Flächennutzung – Fläche im Kreis. Ein ExWoSt-Forschungsfeld. Forschungsergebnisse und Dokumente für Fachöffentlichkeit und kommunale Praxis. DVD+ CD Rom. Berlin.

BBR (Hrsg.) (2005): Raumordnungsbericht 2005 Selbstverlag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung. Bonn.

BBR (Hrsg.) (2004): Instrumente und Akteure in der Flächenkreislaufwirtschaft (Expertise). Eine Expertise des ExWoSt-Forschungsfeldes Kreislaufwirtschaft in der städtischen/stadregionalen

Flächennutzung – Fläche im Kreis. – In: BBR (Hrsg. (2008): Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft. Kreislaufwirtschaft in der städtischen/stadtregionalen Flächennutzung – Fläche im Kreis. Ein ExWoSt-Forschungsfeld. Forschungsergebnisse und Dokumente für Fachöffentlichkeit und kommunale Praxis. DVD+ CD Rom. Berlin.

BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) (2008): Leipzig-Charta zur nachhaltigen Europäischen Stadt. Angenommen anlässlich des Informellen Ministertreffens zur Stadtentwicklung und zum territorialen Zusammenhang in Leipzig am 24./25. Mai 2007. [http://www.bmvbs.de/Anlage/original\\_1003796/Leipzig-Charta-zur-nachhaltigen-europaeischen-Stadt-Angenommen-am-24.-Mai-2007-barrierefrei.pdf](http://www.bmvbs.de/Anlage/original_1003796/Leipzig-Charta-zur-nachhaltigen-europaeischen-Stadt-Angenommen-am-24.-Mai-2007-barrierefrei.pdf) (Zugriff: 02.11.2009, 15:40 h).

Bohnsack, R., Marotzki, W. & Meuser, M. (Hrsg.) (2002): Hauptbegriffe Qualitativer Sozialforschung. Leske + Budrich. Opladen.

Breuste, J. (Hrsg.) (1996): Stadtökologie und Stadtentwicklung: Das Beispiel Leipzig. Analytica Verlagsgesellschaft. Berlin.

Bruns, D., Mengel, A. & Weingarten, E. (2005): Beiträge der flächendeckenden Landschaftsplanung zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Landwirtschaftsverlag GmbH. Münster-Hiltrup.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. April 2008.

Bundesregierung (2002): Perspektiven für Deutschland: unsere Strategie für eine nachhaltige Entwicklung. Bundesregierung, Presse- und Informationsamt. Berlin.

Deutscher Rat für Landespflege (2006): Durch doppelte Innenentwicklung Freiraumqualitäten erhalten. – In: Schriftenreihe des Deutschen Rates für Landespflege (2006), H. 78, S. 5-39.

Doehler-Behzadi, M., Keller, D. A., Klemme, M., Koch, M., Lütke Daldrup, E., Reuter, I. & Selle, K. (2005): Planloses Schrumpfen? Steuerungskonzepte für widersprüchliche Stadtentwicklungen. – In: DISP, Nr. 161 (2005), H. 2, S. 71-78.

Dose, M., Kowarik, I. & Rebele, F. (2003): Vornutzung von Gewerbeflächen im Berliner Umland. – In: Arlt, G., Kowarik, I., Mathey, J. & Rebele, F. (Hrsg.) (2003): Urbane Innenentwicklung in Ökologie und Planung. IÖR-Schriften. Band 39. IÖR. Dresden, S. 49-62.

Dreizler, U. (2007): Die Änderung der Stadtteilgliederung Stuttgarts zum 1. Juli 2007. Kurzbericht. [http://www.stuttgart.de/lhs-services/komunis/documents/7480\\_1.pdf](http://www.stuttgart.de/lhs-services/komunis/documents/7480_1.pdf) (Zugriff: 02.11.2009, 8:54 h).

Finke, L.. (2006): Flächenhaushaltspolitik: Beitrag zur doppelten Innenentwicklung. – In: Schriftenreihe des Deutschen Rates für Landespflege (2006), H. 78, S. 121-124.

Ganser, K., Schmid, A. S. & Sieverts, T. (2003): Der Nordsternpark – Das Prinzip der doppelten Innenentwicklung. – In: Müller, H.; Schmitt, G & Selle, K. (Hrsg.) (2003): Stadtentwicklung rückwärts! Brachen als Chance? Aufgaben, Strategien, Projekte. Eine Textsammlung für Praxis und Studium. ABG-PT-Bericht Nr. 52. Dortmunder Vertrieb für Bau und Planungsliteratur. Aachen, Dortmund, Hannover, S. 202-206.

Gatzweiler, H.-P. (2006): Herausforderungen deutscher Städte und Gemeinden. Ergebnisse aus der Laufenden [!] Raum- und Stadtbeobachtung des BBR zur Entwicklung der Städte und Gemeinden in Deutschland. Sitzung des Ausschusses für Städtebau und Umwelt des Deutschen Städte- und Gemeindebundes 16./17. Oktober 2006 in Schwerin. [http://www.dstgb.de/index\\_inhalt/homepage/artikel/inhalt/brennpunkte/staedtebau\\_und\\_stadtentwicklung/aktuelles/bbr\\_thesen\\_demografie\\_und\\_stadtentwicklung/bbr\\_thesen.pdf](http://www.dstgb.de/index_inhalt/homepage/artikel/inhalt/brennpunkte/staedtebau_und_stadtentwicklung/aktuelles/bbr_thesen_demografie_und_stadtentwicklung/bbr_thesen.pdf) (Zugriff: 02.11.2009, 13:44 h).

Gatzweiler, H.-P., Meyer, K. & Milbert, A. (2003): Schrumpfende Städte in Ostdeutschland? Fakten und Trends. – In: Informationen zur Raumentwicklung (2003), H. 10/11, S. 557-574.

Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) (Naturschutzgesetz Baden-Württembergs) vom 13. Dezember 2005.

Gläser, J. & Laudel, G. (2006): Experteninterviews und qualitative Inhaltsanalyse. 2. durchgesehene Auflage. Verlag für Sozialwissenschaften. Wiesbaden.

Glock, B. (2006): Stadtpolitik in schrumpfenden Städten. Duisburg und Leipzig im Vergleich. VS Verlag für Sozialwissenschaften. Wiesbaden.

Grimm, F.-D (1995): Return to Normal – Leipzig in Search of its Future Position in Central Europe. – In: GeoJournal, Nr. 36 (1995), H. 4, S. 319-336

Hannemann, C. (2003): Schrumpfende Städte in Ostdeutschland – Ursachen und Folgen einer Stadtentwicklung ohne Wirtschaftswachstum. – In: Aus Politik und Zeitgeschichte. Beilage zur Wochenzeitung Das Parlament. B 28, S. 16-24.

Häußermann, H. & Siebel, W. (1987): Neue Urbanität. Suhrkamp. Frankfurt am Main.

Heck, A. (2006): Gestattungsvereinbarungen als Handlungsinstrument der Stadtentwicklung. – In: Schriftenreihe des Deutschen Rares für Landespflege (2006), H. 78, S. 111-114.

Heinig, S., Krämer, A. & Weigel, O. (2007): Bipolare Stadtentwicklung in Leipzig. Handlungsstrategien zur Stärkung der Innenentwicklung. – In: Scholl, B. (2007): Stadtgespräche. Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung. Zürich, S. 23-31.

Herfert, G. (2005): Leipzig – Eine Zuzugsoase in Ostdeutschland? – In: Schmidt, H., Mayer G., Wiktorin, D., Tzschaschel, S & Bleck, J. (Hrsg.) (2005): Der Leipzig Atlas. Unterwegs in einer welt-offenen Stadt zwischen West- und Osteuropa. Emons. Köln, S. 96-97.

IBA (o. J.): Die internationale Bauausstellung Emscher Park 1989-1999.  
<http://www.iba.nrw.de/iba/main.htm> (Zugriff: 02.11.2009, 14:41h).

Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart (2005): Die Wirtschaftsregion Stuttgart. Zentrum des Fortschritts.  
<https://www.stuttgart.de/sde/global/images/mdb/item/198944/14532.pdf> (Zugriff: 02.11.2009, 16:57 h).

Kaufmann, A. (2006): „Die Mariannenstraße ist sehr schön geworden“ – Stadtbau und Beteiligung im Programmgebiet „Leipziger Osten“.  
<http://www.schrumpfende-stadt.de/magazin/0503/4Kaufmann.htm> (Zugriff: 02.11.2009, 14:17 h).

Kowarik, I. (1993): Stadtbrachen als Niemandsländer. Naturschutzgebiete oder Gartenkunstwerke der Zukunft. – In: Geobotanische Kolloquien (1993), H. 9, S. 3-24.

Lamnek, S. (2005): Qualitative Sozialforschung. 4. vollständig überarbeitete Auflage. Beltz. Weinheim, Basel.

Markelin, A. & Müller, R. (1991): Stadtbaugeschichte Stuttgart. Karl Krämer Verlag. Stuttgart, Zürich.

- Mathey, J. (1995): Nutzungsmöglichkeiten städtischer Brach- und Freiflächen unter bioökologischen Gesichtspunkten. – In: Schmidt, R. (Hrsg.) (1995): Strukturwandel und Entwicklungsfragen Altindustrieller [!] Regionen. IÖR Schriften. Band 13. Dresden, S. 67-76.
- Mathey, J., Kochan, B. & Stutzriemer, S. (2003a): Biodiversität auf städtischen Brachflächen? Planerische Aspekte naturverträglicher Folgenutzungen. – In: Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (Hrsg.) (2003): StadtNatur. Bedeutung der Stadt für die Natur und der Natur für die Stadt. Augsburg, S. 39-49.
- Mathey, J., Kochan, B. & Stutzriemer, S. (2003b): Städtische Brachflächen. Ökologische Aspekte in der Planungspraxis. – In: Arlt, G., Kowarik, I., Mathey, J. & Rebele, F. (Hrsg.) (2003): Urbane Innenentwicklung in Ökologie und Planung. IÖR-Schriften. Band 39. IÖR. Dresden, S. 49-62.
- Meuser, M. & Nagel, U. (2002): Experteninterview. – In: Bohnsack, R., Marotzki, W. & Meuser, M. (Hrsg.) (2002): Hauptbegriffe Qualitativer Sozialforschung. Leske + Budrich. Opladen, S. 57-58.
- Mieg, H. & Näf, M. (2006): Experteninterviews in den Umwelt- und Planungswissenschaften. Eine Einführung und Anleitung. Pabst Science Publishers. Lengerich.
- Müller, H.; Schmitt, G & Selle, K. (Hrsg.) (2003): Stadtentwicklung rückwärts! Brachen als Chance? Aufgaben, Strategien, Projekte. Eine Textsammlung für Praxis und Studium. ABG-PT-Bericht Nr. 52. Dortmunder Vertrieb für Bau und Planungsliteratur. Aachen, Dortmund, Hannover.
- Nuissl, H. & Rink, D. (2004a): Sprawl und Schrumpfung: Das Beispiel Leipzig. – In: Nuissl, H. & Rink, D. (Hrsg.) (2004b): Schrumpfung und Urban Sprawl. Analytische und Planerische [!] Problemstellungen. UFZ-Diskussionspapiere. UFZ Umweltforschungszentrum Leipzig-Halle GmbH. Leipzig, S. 23-45.
- Nuissl, H. & Rink, D. (Hrsg.) (2004b): Schrumpfung und Urban Sprawl. Analytische und Planerische [!] Problemstellungen. UFZ-Diskussionspapiere. UFZ Umweltforschungszentrum Leipzig-Halle GmbH. Leipzig.
- O. V. (o. J.): Der neue Stadtteilpark Rabet: Grüne Oase im Leipziger Osten.  
<http://www.leipziger-osten.de/content/stadtumbau/stadtteilpark-rabet> (Zugriff: 15.10.2009, 11:30 h).
- O. V. (o. J.a): REVIT.  
<http://www.revit-nweuropa.org/contacts.php> (Zugriff: 02.11.2009 18:47 h).
- Pahl-Weber, E. (2003): Städte der Zukunft – Bausteine für den Umbau von Städten. – In: Informationen zur Raumentwicklung (2003), H. 10/11, S. 617-634.
- Region Stuttgart (Hrsg.) (o. J.): Wirtschaft und Innovation.  
[http://eu.region-stuttgart.de/region\\_stuttgart/wirtschaft\\_innovation/](http://eu.region-stuttgart.de/region_stuttgart/wirtschaft_innovation/) (Zugriff: 02.11.2009, 11:35 h).
- Reuter, W. (2001): Öffentlich-privates Partnerschaftsprojekt Stuttgart 21. Konflikte, Krisen, Machtkalküle. – In: DISP, Nr. 145 (2001), H. 2, S. 29-40.
- Schekahn, A. & Grundler, H. (2004): Nachhaltige Freiraumsicherung und -entwicklung in Verdichtungsräumen. Landwirtschaftsverlag GmbH. Münster-Hiltrup.
- Schlömer, C. (2004): Die privaten Haushalte in den Regionen der Bundesrepublik Deutschland zwischen 1990 u d 2020. – In: Informationen zur Raumentwicklung (2004), H. 3/4, S. 127-150.
- Schmidt, H. (2005): Leipzigs Platz in einem Europa der Regionen. – In: Schmidt, H., Mayer G., Wiktorin, D., Tzschaschel, S & Bleck, J. (Hrsg.) (2005): Der Leipzig Atlas. Unterwegs in einer welt-offenen Stadt zwischen West- und Osteuropa. Emons. Köln, S. 10-11.

Schmidt, H., Mayer G., Wiktorin, D., Tzschaschel, S & Bleck, J. (Hrsg.) (2005): Der Leipzig Atlas. Unterwegs in einer weltoffenen Stadt zwischen West- und Osteuropa. Emons. Köln.

Schmidt, R. (Hrsg.) (1995): Strukturwandel und Entwicklungsfragen Altindustrieller [!] Regionen. IÖR Schriften. Band 13. Dresden.

Scholz, D. (1996): Wirtschafts- und Großstadtentwicklung Leipzigs. – In: Breuste, J. (Hrsg.) (1996): Stadtökologie und Stadtentwicklung: Das Beispiel Leipzig. Analytica Verlagsgesellschaft. Berlin, S. 35-49.

Schwarz, S. (2004): Die räumliche Gliederung Stuttgarts in Stadtbezirke und Stadtteile.  
[http://www.stuttgart.de/lhs-services/komunis/documents/3599\\_1.pdf](http://www.stuttgart.de/lhs-services/komunis/documents/3599_1.pdf) (Zugriff: 02.11.2009, 8:02 h).

Stadt Leipzig (Hrsg.) (2009a): Stadtentwicklungskonzept der Stadt Leipzig.  
<http://www.leipzig.de/de/buerger/stadtentw/konzept/service> (Zugriff: 02.11.2009, 12:21 h).

Stadt Leipzig (Hrsg.) (2009b): Leipzig in Zahlen.  
<http://www.leipzig.de/de/business/wistandort/zahlen/bevoelkerung/stand/> (Zugriff: 02.11.2009, 13:42).

Stadt Leipzig (Hrsg.) (2009c): Stadtentwicklungspläne. Zielplan und Gebietspässe.  
<http://www.leipzig.de/de/buerger/stadtentw/step/gewerbl/ziel/> (Zugriff 02.11.2009, 10:11 h).

Stadt Leipzig (Hrsg.) (2009d): Öffentlichkeitsbeteiligung – Glossar.  
<http://www.leipzig.de/de/buerger/stadtentw/buergerbet/glossar> (Zugriff: 28.10.2009, 9:38 h).

Stadt Leipzig (Hrsg.) (2009e): Sanierungsgebiet Reudnitz.  
<http://www.leipzig.de/de/buerger/stadtentw/stadtern/gebiete/osten/reudnitz/index.shtml>  
(Zugriff: 02.11.2009, 13:55 h)

Stadt Leipzig (Hrsg.) (2009f): Sanierungsgebiet Plagwitz.  
<http://www.leipzig.de/de/buerger/stadtentw/stadtern/gebiete/westen/plagw/index.shtml>  
(Zugriff: 02.11.2009, 14:00 h).

Stadt Leipzig (Hrsg.) (2009g): Landschaftsplan. Ausgleichsflächenkonzeption.  
<http://www.leipzig.de/de/buerger/stadtentw/lsp/module/ausgleich/10048.shtml> (Zugriff: 02.11.2009, 14:02 h).

Stadt Leipzig (Hrsg.) (2009h): Gewerbegebiet Plagwitz-Nord.  
[http://leipzig.de/imperia/md/content/61\\_stadtplanungsamt/22\\_Plagwitz\\_Nord.pdf](http://leipzig.de/imperia/md/content/61_stadtplanungsamt/22_Plagwitz_Nord.pdf)  
(Zugriff: 02.11.2009, 16:17 h).

Stadt Leipzig (Hrsg.) (2008a): Monitoringbericht 2007. Wohnungsmarktentwicklung – Stadterneuerung – Stadtumbau. Kleinräumiges Monitoring der Stadt Leipzig.  
[http://www.leipzig.de/imperia/md/content/61\\_stadtplanungsamt/monitoringbericht\\_2007.pdf](http://www.leipzig.de/imperia/md/content/61_stadtplanungsamt/monitoringbericht_2007.pdf)  
(Zugriff: 15.10.2009, 9:49 h).

Stadt Leipzig (2008b): Statistik Stadtbrachen für Umweltindikatoren 2008. Unveröffentlicht.

Stadt Leipzig (Hrsg.) (2007): Flächennutzungsplan. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leipzig. Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt. Leipzig.

Stadt Leipzig (Hrsg.) (2006a): Landschaftsplan der Stadt Leipzig. Informationsblatt. Leipzig.

Stadt Leipzig (Hrsg.) (2006b): Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig. Fortschreibung. Vorentwurf zur Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes. Leipzig.

Stadt Leipzig (Hrsg.) (2005a): Kleinräumiges Monitoring der Stadtentwicklung in Leipzig. Gewerbeflächenentwicklung. Monitoring zum Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen 2005. [http://www.leipzig.de/imperia/md/content/61\\_stadtplanungsamt/bericht\\_gewerbeflaechenentwicklung.pdf](http://www.leipzig.de/imperia/md/content/61_stadtplanungsamt/bericht_gewerbeflaechenentwicklung.pdf) (Zugriff: 02.11.2009, 9:38 h).

Stadt Leipzig (Hrsg.) (2005b): Beiträge zur Stadtentwicklung 46. Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen. Fortschreibung 2005. Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt, Abt. Stadtentwicklungsplanung. Leipzig.

Stadt Leipzig (Hrsg.) (2005c): Beiträge zur Stadtentwicklung 30. Fassung 2005. CD-Rom. Dezernat Stadtentwicklung und Bau. Leipzig.

Stadt Leipzig (Hrsg.) (2004a): Leipzig 2030. Forschungsbericht im Rahmen des Ideenwettbewerbs Stadt 2030 gefördert vom Bundesministerium für Bildung in Forschung. [http://www.leipzig.de/de/extern/leipzig2030/dl/Bericht\\_Leipzig\\_2030\\_i.pdf](http://www.leipzig.de/de/extern/leipzig2030/dl/Bericht_Leipzig_2030_i.pdf) (Zugriff: 02.11.2009, 15:27 h).

Stadt Leipzig (Hrsg.) (2004b): Beiträge zur Stadtentwicklung 42. Bericht zur Stadtentwicklung 2004. Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt, Abt. Stadtentwicklungsplanung. Leipzig.

Stadt Leipzig (Hrsg.) (2003): Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung. Teilplan Stadterneuerung. Fortschreibung 2003. – In: Stadt Leipzig (Hrsg.) (2005c): Beiträge zur Stadtentwicklung 30. Fassung 2005. CD-Rom. Dezernat Stadtentwicklung und Bau. Leipzig.

Stadt Leipzig (Hrsg.) (2002a): Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung. Teilplan Großsiedlungen. Beiträge zur Stadtentwicklung 34. Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau. Leipzig.

Stadt Leipzig (Hrsg.) (2002b): Lücken in der Stadt. Interimslösungen durch Zwischennutzung von Baulücken in Stadterneuerungsgebieten. Mehr Grün weniger Dichte. Empfehlungen der Stadt Leipzig zum Umgang mit Baulücken. [http://leipzig.de/imperia/md/content/64\\_stadterneuerung/Luecken\\_Flyer.pdf](http://leipzig.de/imperia/md/content/64_stadterneuerung/Luecken_Flyer.pdf) (Zugriff: 02.11.2009, 10:42 h).

Stadt Leipzig (Hrsg.) (2001a): Landschaftsplan der Stadt Leipzig. Passage-Verlag. Leipzig.

Stadt Leipzig (Hrsg.) (2001b): Sanierungstipps 5. Baulücken. [http://www.leipzig.de/imperia/md/content/64\\_stadterneuerung/sanierungstipps\\_5\\_bauluecken.pdf](http://www.leipzig.de/imperia/md/content/64_stadterneuerung/sanierungstipps_5_bauluecken.pdf) (Zugriff: 02.11.2009, 10:57 h).

Stadt Leipzig (Hrsg.) (2000): Beiträge zur Stadtentwicklung 30. Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung. Rahmenbedingungen, Teilplan Wohnungsbau, Teilplan Stadterneuerung. Dezernat Stadtentwicklung und Bau. Leipzig.

Stadt Leipzig (Hrsg.) (1999): Statistisches Jahrbuch. Leipzig.

Stadt Leipzig (o. J.): Datenblatt Brachflächenkataster. Unveröff.

Stadt Stuttgart (Hrsg.) (2009): Statistik Gesamtstadt. Aktuelle Zahl der Einwohner. <http://www.stuttgart.de/item/show/55064> (Zugriff: 02.11.2009, 16:03 h).

Stadt Stuttgart (Hrsg.) (2008): Stuttgarter Zahlenspiegel 1995 – 2008.



[http://www.stuttgart.de/sde/content.php?objecttype=publ.&id=15230&showpublic=7764\\_1.xls](http://www.stuttgart.de/sde/content.php?objecttype=publ.&id=15230&showpublic=7764_1.xls)  
(Zugriff: 13.10.2009, 16:55 h).

Stadt Stuttgart (Hrsg.) (2006a): Stuttgart in Zahlen.  
<http://service.stuttgart.de/lhs-services/komunis/index.php?uid=99&objectid=14018>  
(Zugriff: 02.11.2009, 9:03 h).

Stadt Stuttgart (Hrsg.) (2006b): Stufen der räumlichen Planung in Stuttgart. Arbeitspapiere zur Stadtentwicklungsplanung. Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Abt. Stadtentwicklungsplanung. Stuttgart.

Stadt Stuttgart (Hrsg.) (2006c): Stadtentwicklungskonzept. Dialog 2005.  
<http://www.stuttgart.de/item/show/145886/1/publ/9127> (Zugriff: 02.11.2009, 10:33 h).

Stadt Stuttgart (Hrsg.) (2006d): Stadtentwicklungskonzept Stuttgart. Strategie 2006.  
<http://www.stuttgart.de/item/show/145886/1/publ/13300> (Zugriff: 02.11.2009, 10:38 h).

Stadt Stuttgart (Hrsg.) (2004a): Stadtentwicklungskonzept. Entwurf 2004.  
<http://www.stuttgart.de/item/show/338021/1/publ/6486> (Zugriff: 02.11.2009, 10:36 h).

Stadt Stuttgart (Hrsg.) (2004b): Flächennutzungsplan 2010. Landeshauptstadt Stuttgart. Text und Erläuterungsbericht. 2. Auflage mit CD. Stuttgart.

Stadt Stuttgart (Hrsg.) (2004c): Entwurf zum Landschaftsplan 2010 der Landeshauptstadt Stuttgart. Kurzfassung. – In: Stadt Stuttgart (Hrsg.) (2004b): Flächennutzungsplan 2010. Landeshauptstadt Stuttgart. Text und Erläuterungsbericht. 2. Auflage mit CD. Stuttgart.

Stadt Stuttgart (Hrsg.) (2003a): Beiträge zur Stadtentwicklung 34. Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS). Schlussbericht. Stuttgart.

Stadt Stuttgart (Hrsg.) (2003b): Perspektiven der Wirtschaft in Stuttgart. Industrie und unternehmerorientierte Dienstleistungen in der Stadt. Gutachten im Auftrag des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung der Landeshauptstadt Stuttgart bearbeitet von IMU-Institut Stuttgart. Arbeitspapiere zur Stadtentwicklung. Stuttgart.

Stadt Stuttgart (Hrsg.) (1997): Bestandsaufnahme und Bewertung für Belange des Arten- und Biotopschutzes. „Stuttgart 21“. Untersuchungen zur Umwelt, H.5. Stuttgart.

Stadt Stuttgart o. J.: Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart.  
<http://stuttgart.de/bauflaechen/> (Zugriff: 02.11.2009, 7:23 h).

Starke, T. (1999): Naturspielräume auf Stadtbrachen – Potenziale und Nutzungskonzepte. Akademische Abhandlungen zur Raum- und Umweltforschung. Diss. Verlag für Wissenschaft und Forschung. Berlin.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg.  
<http://www.statistik-bw.de> (Zugriff: 02.11.2009, 15:00 h).

Statistisches Landesamt Sachsen. <http://www.statistik.sachsen.de> (Zugriff: 13.10.2009, 14:34 h).

Tiefensee, W. (2003): Stadtentwicklung zwischen Wachstum und Schrumpfung. – In: Aus Politik und Zeitgeschichte. Beilage zur Wochenzeitung Das Parlament. B 28, S. 3-6.

TLG (o. J.): Wir sind „STARK IM OSTEN“.  
<http://www.tlg.de/regionale-kompetenz/sachsen/referenzen/> (Zugriff: 02.11.2009, 10:16 h).

Umweltbundesamt (Hrsg.) (2003): Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr. Materialband.

<http://www.umweltdaten.de/publikationen/fpdf-l/2587.pdf> (Zugriff: 02.11.2009.2009, 13:50 h).

Weiland, U. & Wohlleber-Feller, S. (2007): Einführung in die Raum- und Umweltplanung. Schöningh-Verlag, Paderborn.

Zábojník, A. (2006): Steuerungsmöglichkeiten im Quartier am Beispiel Brachflächen- und Ausgleichsflächenmanagement. – In: Schriftenreihe des Deutschen Rates für Landespflege (2006), H. 78, S. 107-110.