Regionalverband Neckar-Alb
Oberzentrum Reutlingen/Tübingen

Mössingen, 02.11.2016
hu

RV-Drucksache Nr. IX-42/2

Planungsausschuss	15.11.2016	nichtöffentlich
Verbandsversammlung	29.11.2016	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Wohnbauflächen für bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen - Beitrag des Regionalverbands Neckar-Alb
- Abschlussbericht

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsversammlung nimmt die Ergebnisse der Analyse zu potenziellen Eignungsflächen für bezahlbaren Wohnraum zur Kenntnis. Die Verbandsverwaltung wird beauftragt, das Projekt nach der vorgestellten Vorgehensweise abzuschließen und die Ergebnisse den Kommunen zur Verfügung zu stellen.

Sachdarstellung/Begründung:

1. Vorgang

Der Verbandsvorsitzende hat in der Sitzung der Verbandsversammlung am 01.12.2015 unter Tagesordnungspunkt 4 „Wohnbauflächenbedarf durch den aktuellen Flüchtlingsstrom und möglicher Beitrag des Regionalverbands - Bericht des Vorsitzenden“ eine Initiative des Regionalverbands zur Unterstützung der Kommunen vorgeschlagen, was auf eine breite Zustimmung der Verbandsmitglieder stieß.

Daraufhin erarbeitete die Verbandsverwaltung ein Konzept zur Vorgehensweise, das in öffentlicher Sitzung des Planungsausschusses am 16.02.2016 unter dem Tagesordnungspunkt „Wohnbauflächenbedarf durch den aktuellen Flüchtlingszustrom und möglicher Beitrag des Regionalverbands Neckar-Alb - Sachstandsbericht“ vorberaten wurde (**RV-Drucksache Nr. IX-42**). Die Verbandsverwaltung wurde beauftragt, das Projekt in der vorgeschlagenen Weise durchzuführen. Es wurde eine Anpassung des Projekttitels in „Wohnbauflächenbedarf für bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen“ angeregt.

Die Verbandsverwaltung hatte mit **RV-Drucksache Nr. IX-42/1** für die Sitzungen der Gremien im Mai 2016 einen Zwischenbericht zur Vorgehensweise und den Ergebnissen der bisherigen Flächenanalyse vorbereitet. Die Drucksache wurde jedoch im Vorfeld der Sitzung des Planungsausschusses von der Tagesordnung abgesetzt, da von kommunaler Seite Klärungsbedarf geäußert worden war. Um die Kommunen einzubeziehen, sagte der Verbandsvorsitzende eine Abstimmung mit sechs Beispielkommunen zu.

Nachdem im Juli 2016 die Ergebnisse zu potenziellen Wohnbauflächen und die Bewertung dieser Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für den bezahlbaren Wohnungsbau vorlagen, wurden diese nach der Sommerpause den ausgewählten Kommunen vorgestellt und mit diesen diskutiert. Die

abschließenden Ergebnisse der Analyse sind in der nun vorliegenden **RV-Drucksache Nr. IX-42/2** zusammenfassend für die gesamte Region aufgeführt und in Karten (***Anlage 1 und 2 zur RV-Drucksache Nr. IX-42/2***) dargestellt.

2. Hintergrund, Vorgehensweise

Ziel der Initiative war es, potenzielle Eignungsflächen für preisgünstige und soziale Wohnungsbauvorhaben aus regionalplanerischer Sicht zu ermitteln und diese Ergebnisse den Kommunen zur Verfügung zu stellen.

Zunächst wurden auf Basis von vorhandenen Daten Suchflächen für Wohnungsbau ermittelt. Dies sind unbebaute Wohn- und Mischbauflächen aus Bauleitplänen, „Weißflächen“ am Siedlungsrand und Flächen in regionalen Grünzügen (Vorbehaltsgebiet) des Regionalplans 2013, die nicht von Vorranggebieten (Zielen der Raumordnung) überlagert werden. In einem zweiten Schritt wurden diese Suchflächen hinsichtlich ihrer Eignung für den preisgünstigen Wohnungsbau bewertet. Die Zusammenstellung der Suchflächen, die Auswahl der Kriterien und die Vorgehensweise bei der Bewertung sind in der **RV-Drucksache Nr. IX-42/1** dargestellt.

Eine Überarbeitung des Suchflächenpools war erforderlich, da viele Flächen aufgrund ihrer Lage und ihres Zuschnitts ungeeignet für Wohnungsbauvorhaben sind. Ob eine Fläche unbebaut ist, wurde anhand des aktuellen Luftbildes beurteilt. Flächen, die in Überschwemmungsgebieten lagen (HQ_{100}-Flächen) wurden entfernt, da diese generell nicht bebaut werden dürfen. Ebenso blieben Flächen unberücksichtigt, die überwiegend steile Hanglagen (über 10°) aufwiesen, da sie für den preisgünstigen Wohnungsbau nicht geeignet sind.

Die Suchflächen wurden einer regionalplanerischen Bewertung unterzogen. Für jedes erfüllte Kriterium aus dem Kriterienkatalog wurde ein Bewertungspunkt vergeben. Somit konnten maximal 10 Punkte erreicht werden. Abweichend von der Darstellung in RV-Drucksache Nr. IX-42/1 wurde kein negativer Bewertungspunkt für das Vorkommen von Hangneigungen über 10° auf der Fläche vergeben, sondern ein positiver Punkt für das Fehlen solcher Steillagen). Für die Bewertung der Flächen wurden drei Eignungsklassen gebildet. Im Ergebnis ist eine Fläche aus regionalplanerischer Sicht bei 0 - 3 Bewertungspunkten „weniger geeignet“, bei 4 - 7 Bewertungspunkten „mittel geeignet“, bei 8 - 10 Bewertungspunkten „gut geeignet“.

3. Ergebnisse für die Region

Die räumliche Ausprägung der zehn angewandten Bewertungskriterien ist in Karten erfasst. Versorgungseinrichtungen, Schulen, Kindergärten und ÖPNV-Haltestellen sind Einzugsbereiche zugeordnet. Aus dem Regionalplan und den Bauleitplänen wurden für die gesamte Region folgende Eignungsflächen als maximaler Entwicklungsrahmen ermittelt. Die räumliche Verteilung der Eignungsflächen nach Herkunft (Bauleitplanung, Flächen in Grünzügen, Weißflächen) ist in ***Anlage 1*** dargestellt.

	Unbebaute Wohn- und Mischbauflächen	Weißflächen Regionalplan	Flächen regionale Grünzüge (VBG)	Summe
Region Neckar-Alb	1.813 ha	195 ha	3.709 ha	5.717 ha

Die regionalplanerische Bewertung der ermittelten Flächen anhand der zehn Kriterien zeigt folgende Ergebnisse: Die Summen zeigen den maximalen Entwicklungsrahmen auf. In der ***Anlage 2*** ist die räumliche Verteilung der Eignungsflächen in der Region nach Eignungsklassen dargestellt.

	Weniger geeignete Flächen	Mittel geeignete Flächen	Gut geeignete Flächen	Summe
Region Neckar-Alb	1.731 ha	3.278 ha	**709 ha**	5.717 ha

Nicht alle Flächen eignen sich gleichermaßen. Die rechnerische Ermittlung ergab, dass nach den regionalplanerischen Kriterien noch **ca. 700 ha gut geeignete Flächen** vorhanden sind, in denen insbesondere **der verdichtete Wohnungsbau** verwirklicht werden sollte. Dies würde auf Basis der jeweiligen Mindestdichten[1] rechnerisch für einen **Einwohnerzuwachs von ca. 55.000 Personen** reichen. Somit wäre ein Bevölkerungswachstum in gut geeigneten Lagen für den verdichteten Wohnungsbau der Region um ca. 8 %[2] möglich. Darüber hinaus wären nahezu 3.300 ha mittel geeignete Flächen ohne regionalplanerische Restriktionen verfügbar. Weitere 1.700 ha sind weniger geeignet.

Die Gespräche im September/Oktober 2016 haben mit den sechs Beispielkommunen Reutlingen, Mössingen, Haigerloch, Schömberg, Pfronstetten, Hirrlingen gezeigt, dass die Ergebnisse der vorliegenden Analyse überwiegend zutreffend sind, dass jedoch nicht alle Flächen gleichermaßen verfügbar und dass auf kommunaler Ebene weitere Kriterien anzuwenden sind, was die Summe der Eignungsflächen erheblich reduzieren kann. Als Hemmnis für eine Entwicklung von Flächen wurde oftmals mangelnde Verkaufsbereitschaft von Eigentümern genannt.

4. Ausblick

Die Ergebnisse der Analyse werden den Kommunen für ihr Gemeindegebiet in Form von Karten, Tabellen und einem erläuternden Textteil zur Verfügung gestellt. Die Analyse des Regionalverbands hat gezeigt, dass in genehmigten Bauleitplänen und in regionalen Grünzügen (Vorranggebiet) rechnerisch ausreichend Flächen für eine Wohnbauentwicklung vorhanden sind. Die Ergebnisse zeigen auch, dass der Regionalplan die Kommunen bei der Entwicklung von Wohnbauflächen in der Summe nicht einschränkt. Eine verstärkte Siedlungsentwicklung sollte sich aus regionalplanerischer Sicht auf die gut geeigneten Flächen der vorliegenden Analyse konzentrieren.

Aus regionalplanerischer Sicht ergibt sich somit auf den ersten Blick kein kurzfristiger Handlungsbedarf, um weitere Flächen im Außenbereich zu suchen, die bislang von regionalplanerischen Zielen (Vorranggebieten) überlagert werden. Damit kann dem Ziel des Regionalplans „Innen- vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen werden. In diesem Sinne sind auch die neuerlichen Stellungnahmen des Regionalverbands zu Bauleitplänen zu verstehen, in denen darauf hingewiesen wird, neue Bauplätze nur noch mit Bauverpflichtung innerhalb weniger Jahre zu vergeben. Dies ist in einigen Kommunen in der Region bereits seit vielen Jahren gängige Praxis.

Bei der Entwicklung von Wohnbauflächen auf kommunaler Planungsebene spielen weitere Kriterien eine Rolle, die hier nicht betrachtet werden konnten. Die Gespräche mit den Kommunen haben gezeigt, dass kommunale Eignungskriterien zu einer Reduzierung der geeigneten Flächen führen. Somit kann nicht ausgeschlossen werden, dass zumindest mittelfristig ein Dialog über eine weitere Siedlungsentwicklung im Außenbereich, über das heute schon mögliche Maß hinaus, notwendig werden kann. In diesem Fall ist der Regionalverband bereit, die Kommunen bei der Suche nach geeigneten Lösungen zu unterstützen. Mit den Ergebnissen der vorliegenden Untersuchung bietet der Regionalverband eine Grundlage für einen Dialog über eine weitere Siedlungsentwicklung.

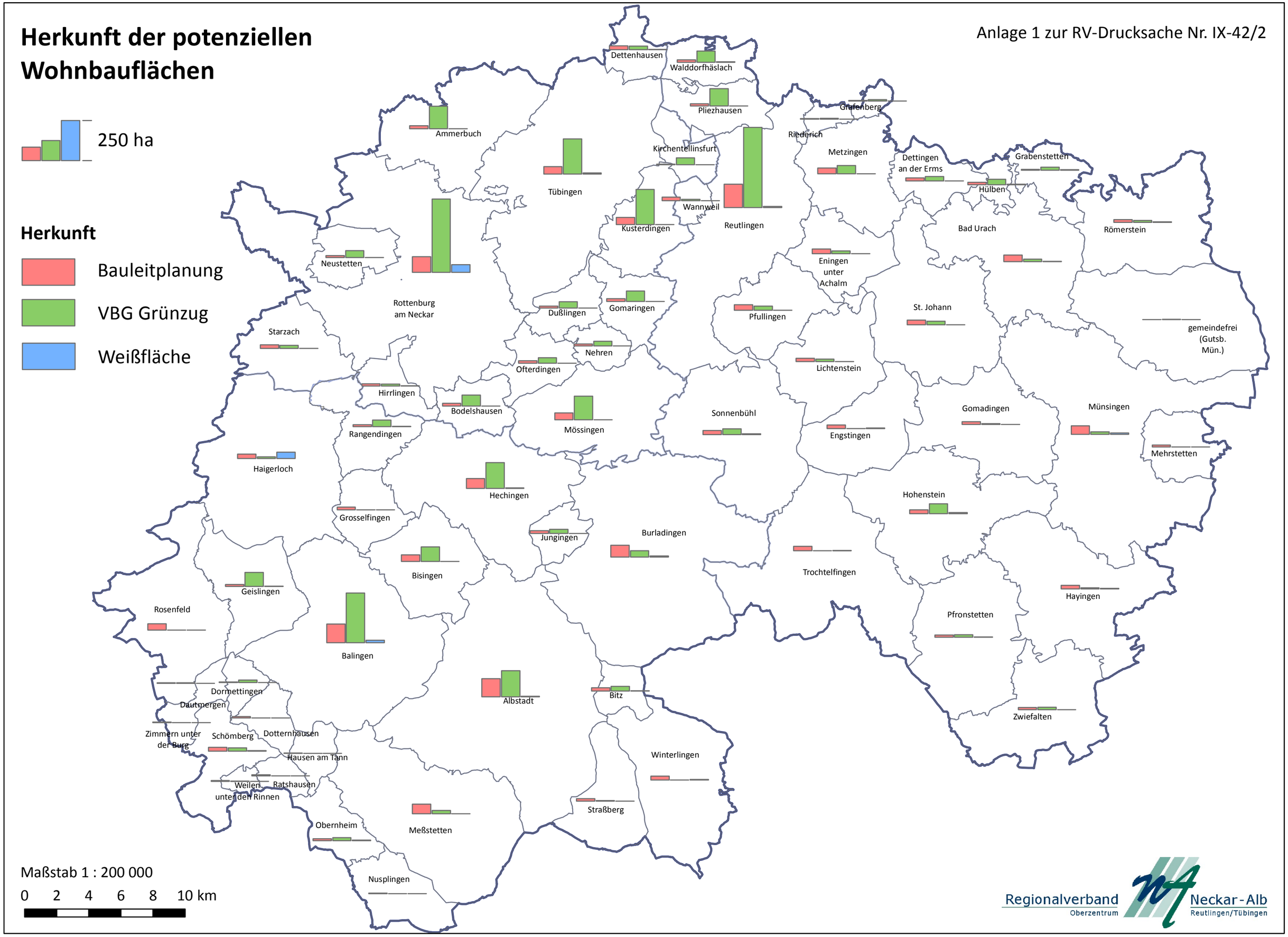
Dr. Peter Seiffert
Stellv. Verbandsdirektor

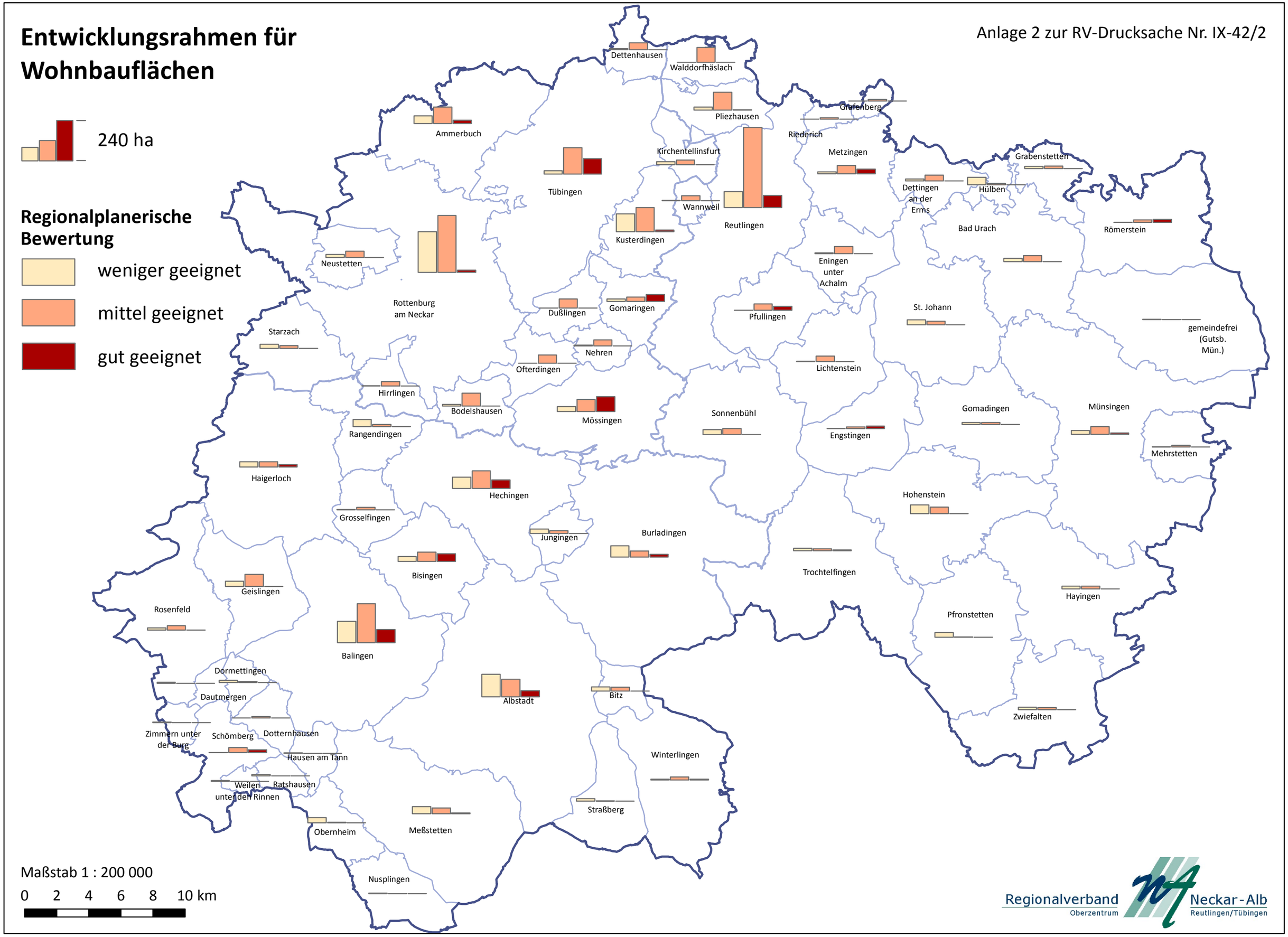
Petra Hublow
Sachgebiet Siedlung
und Raumbeobachtung

[1] Textteil des Regionalplans Neckar-Alb 2013: Plansätze 2.1.1 Z (9), 2.1.2 Z (5), 2.1.3.1 Z (7), 2.1.3.2 Z (3)
[2] Bevölkerung am 31.12.2015: 692.545 Einwohner (statistik.baden-wuerttemberg.de)

Herkunft der potenziellen Wohnbauflächen

Anlage 1 zur RV-Drucksache Nr. IX-42/2



Entwicklungsrahmen für Wohnbauflächen

Anlage 2 zur RV-Drucksache Nr. IX-42/2