



RV-Drucksache Nr. IX-42

Planungsausschuss

16.02.2016

öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Wohnbauflächenbedarf durch den aktuellen Flüchtlingszustrom und möglicher Beitrag des Regionalverbands Neckar-Alb - Sachstandsbericht

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt den Stand der Bearbeitung zur Kenntnis. Die Verbandsverwaltung wird beauftragt, das Projekt nach der vorgestellten Vorgehensweise weiter zu verfolgen.

Sachdarstellung/Begründung:

Ausgangslage

Die Defizite beim sozialen und preisgünstigen Wohnungsbau setzen die Kommunen zunehmend unter Druck. Jahrelang wurde in den sozialen Wohnungsbau zu wenig investiert. Viele Haushalte mit geringem Einkommen haben auf dem freien Markt größte Schwierigkeiten, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Durch den aktuellen Flüchtlingszustrom wird diese Situation noch verschärft.

In der Verbandsversammlung am 17.11.2015 berichtete der Verbandsvorsitzende unter TOP 5 über den Wohnbauflächenbedarf im Zusammenhang mit dem aktuellen Flüchtlingszustrom und einem möglichen Beitrag des RVNA zur Entschärfung der angespannten Situation. Die Städte und Gemeinden müssen für die Anschlussunterbringung der Flüchtlinge ausreichend günstigen Wohnraum schaffen und für die Integration Sorge tragen. Der Vorschlag des Vorsitzenden sah vor, ein wenige Seiten umfassendes Strategiepapier durch die Verbandsverwaltung erarbeiten zu lassen, in dem die Rahmenbedingungen bei der Mobilisierung von Wohnbauflächen plakativ dargestellt und die Möglichkeiten des Regionalverbands dargelegt werden. Der Vorschlag stieß im Gremium auf breite Zustimmung durch alle Fraktionen.

Ziel der Initiative, Vorgehensweise

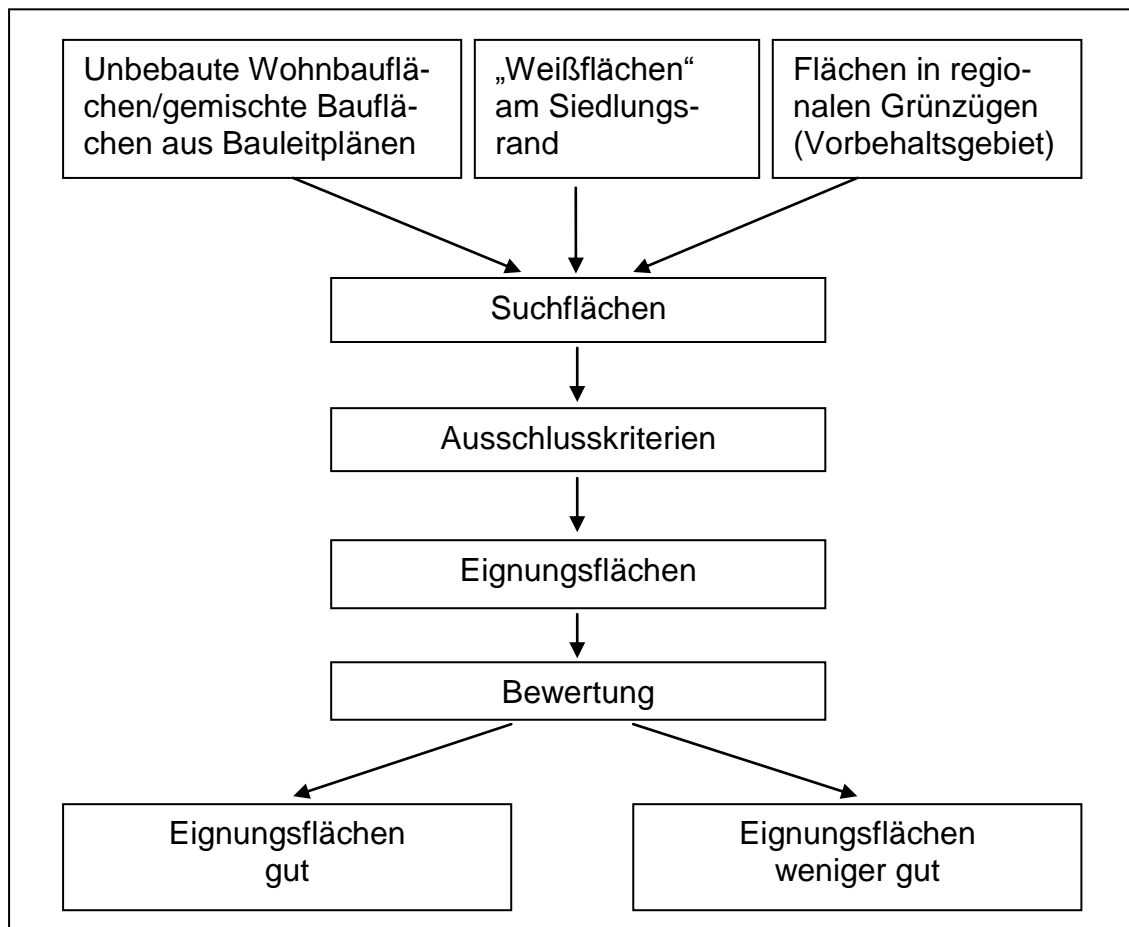
Ziel der Initiative ist es, potenzielle Eignungsflächen für preisgünstige und soziale Wohnungsbauvorhaben aus regionalplanerischer Sicht zu ermitteln. Dabei soll ein Flächenpool ermittelt und einer Bewertung unterzogen werden. Zunächst werden auf Basis von vorhandenen Daten Suchflächen für Wohnungsbau ermittelt. Dies sind unbebaute Wohn- und Mischbauflächen aus Bauleitplänen, „Weißflächen“ am Siedlungsrand und Flächen in regionalen Grünzügen (Vorbehaltsgebiete), die nicht von Vorranggebieten (Zielen der Raumordnung) überlagert werden.

In einem zweiten Schritt werden diese Suchflächen hinsichtlich ihrer Eignung für den preisgünstigen Wohnungsbau bewertet.

Wichtige Kriterien für die Bewertung sind insbesondere:

- Flächengröße mindestens 5.000 m²
- Flächenzuschnitt mindestens eine Bebauungstiefe
- Anbindung an bestehende Siedlung
- Topographie/Hangneigung
- ÖPNV-Anbindung (Entfernung Bahn-Haltestelle 1 km und/oder Bushaltestelle 500 m, Takt (mit Stundentakt/mindestens 15 Fahrten am Tag)
- Nähe zu zentralörtlichem Versorgungskern
- Nähe zu Grundversorgungseinrichtungen (höchstens 1.500 m)
- Nähe zu Bildungseinrichtungen (Kindergarten, Schule, Volkshochschule)
- Nähe zu Gesundheitseinrichtungen
- Nähe zu Sportanlagen

Die Ergebnisse der Bewertung sollen in gute und weniger gute Eignungsflächen münden. Das folgende Schaubild zeigt die Vorgehensweise:



Die Eignungsflächen werden tabellarisch und kartographisch ortsteilscharf aufbereitet. Sie sind als Orientierungshilfe für die Kommunen bei deren Suche nach geeigneten Flächen für den preisgünstigen Wohnungsbau gedacht.

Zwischenergebnis

Bisher wurden bereits folgende in der Tabelle aufgeführten Suchflächen für Wohnungsbau ermittelt (vorläufige Ergebnisse):

Verwaltungseinheit	Siedlungsflächen (Planung) Raumnutzungskarte* in ha	VBG regionaler Grünzug ohne VRG in ha
Landkreis Reutlingen	706	1.554
Landkreis Tübingen	393	1.892
Zollernalbkreis	661	1.720

*Stand 2013

Offene Fragen

Die ermittelten Suchflächen könnten einem noch einzuschätzenden kurz- bis mittelfristigen Flächenbedarf gegenübergestellt werden. Hierbei müssten die erwarteten Flüchtlingszahlen für die nächsten fünf Jahre und aktuell bekannte Defizite im preisgünstigen und sozialen Wohnungsbau ermittelt werden.

In das Strategiepapier könnten auch best-practice-Beispiele für die Umsetzung vor Ort, wie integrative Quartierskonzepte, aufgenommen werden, die den Kommunen Anregungen zur Nachahmung geben können.

Ausblick

Der Entwurf des Strategiepapiers Wohnbauflächenbedarf soll bis April 2016 fertiggestellt sein. Danach kann eine Behandlung im Planungsausschuss und in der Verbandsversammlung erfolgen und das Strategiepapier beschlossen werden.

Angela Bernhardt
Verbandsdirektorin

Dr. Peter Seiffert
Leitender Planer
Sachgebiet Verfahren der Regional-
Planung, Landschaft und Umwelt

Petra Hublow
Sachgebiet Siedlung
und Raumbeobachtung