



RV-Drucksache Nr. IX-42/1

| | | |
|---------------------|------------|-----------------|
| Planungsausschuss | 03.05.2016 | nichtöffentlich |
| Verbandsversammlung | 10.05.2016 | öffentlich |

Tagesordnungspunkt:

Wohnbauflächenbedarf für bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen - Beitrag des Regionalverbands Neckar-Alb - Sachstandsbericht

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsversammlung stimmt dem Vorgehen der Verbandsverwaltung zur Darstellung des „Wohnbauflächenbedarfs für bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen“ zu. Die Verbandsverwaltung wird beauftragt, das Projekt nach der vorgestellten Vorgehensweise abzuschließen und den Kommunen zur Verfügung zu stellen.

Sachdarstellung/Begründung:

1. Vorgehensweise

Ziel der Initiative ist es, potenzielle Eignungsflächen für preisgünstige und soziale Wohnungsbauvorhaben aus regionalplanerischer Sicht zu ermitteln. 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 (Vorbehaltsgebiet), die nicht von Vorranggebieten (Zielen der Raumordnung) überlagert werden.

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

In der **RV-Drucksache Nr. IX-42** wurden folgende wichtige Kriterien für die Bewertung aufgeführt:

- 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

Aufgrund der Datenlage konnten einzelne Kriterien nicht herangezogen werden:

- Gesundheitseinrichtungen
- Sportanlagen
- Volkshochschulen.

Die Kriterien Flächengröße, Flächenzuschnitt und Anbindung an eine bestehende Siedlung sind bei der Zusammenstellung des Suchflächenpools eingeflossen. Flächen mit weniger als 5.000 m², solche mit sehr schmalem Zuschnitt und jene abseits von Siedlungen werden nicht berücksichtigt.

Drei weitere Kriterien mussten aus regionalplanerischer Sicht hinzugenommen werden. Im Regionalplan 2013 sind für die weitere Siedlungsentwicklung Festlegungen getroffen, die bei der Suche geeigneter Wohnbauflächen berücksichtigt werden müssen.

Dies sind insbesondere:

- 2 N (5) *Neue Bauflächen sind auf eine Bedienung durch öffentliche Verkehre auszurichten.*
- 2.2 Z (1) *Um die Vorteile der Siedlungsverdichtung auszuschöpfen und die Voraussetzungen für die Erhaltung bestehender und den Ausbau neuer Infrastruktureinrichtungen zu verbessern, ist die zukünftige Siedlungstätigkeit an Standorten entlang der Entwicklungsachsen, vorrangig in den Zentralen Orten, zu konzentrieren.*
- G (2) *Durch die Konzentration der Siedlungstätigkeit in den Achsen soll einer weiteren Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden.*
- 2.3 Z (3) *Um die Auslastung der zentralörtlichen Einrichtungen zu unterstützen, ist die verstärkte Siedlungstätigkeit vorrangig auf die Kernorte der Zentralen Orte zu konzentrieren.*
- 2.4.1 Z (1) *Um die Tragfähigkeit bzw. Auslastung der Infrastruktur, insbesondere des ÖPNV, langfristig zu gewährleisten und einer Zersiedelung der Landschaft vorzubeugen, ist die verstärkte Siedlungstätigkeit vorrangig auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.*
- 2.4.1 Z (2) *Gemeinden oder Gemeindeteile mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereiche) sind: Oberzentrum (Kernstadt): Reutlingen, Tübingen; Mittelzentren (Kernstadt): Albstadt-Ebingen/Tailfingen, Balingen, Hechingen, Metzingen, Münsingen, Rottenburg am Neckar; Unterzentren (Kernstadt/-ort): Bad Urach, Burladingen, Engstingen-Großengstingen, Haigerloch, Meßstetten, Mössingen, Pfullingen, Schömberg; Kleinzentren: Ammerbuch-Entringen, Bisingen (Kernort), Gomaringen, Kusterdingen (Kernort), Lichtenstein-Unterhausen, Pliezhausen (Kernort), Rosenfeld (Kernstadt), Römerstein-Böhringen, St. Johann-Würtingen, Sonnenbühl-Undingen, Starzach-Bierlingen, Trochtelfingen (Kernstadt), Winterlingen (Kernort); Zwiefalten (Kernort); Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion: Bodelshausen, Dettenhausen, Dettingen an der Erms, Eningen unter Achalm.*
- 2.4.1 Z (3) *Schwerpunktmäßig in den Siedlungsbereichen sollen Wohnbauflächen und/oder gewerbliche Bauflächen für den überörtlichen Bedarf ausgewiesen werden.*

Aufgrund dieser Vorgaben des Regionalplans wurden folgende Kriterien hinzugezogen:

- Lage in zentralem Ort
- Lage in Siedlungsbereich
- Lage in Entwicklungsachse

Die Bewertungskriterien im Einzelnen

Die folgenden zehn Kriterien werden angewandt:

- Entfernung zu zentralörtlichem Versorgungskern vom Mittelpunkt der Fläche höchstens 1.500 m
- Lage in Siedlungsbereich (Suchfläche schneidet die Gemarkungsfläche eines Siedlungsbereichs)
- Lage in zentralem Ort (Suchfläche schneidet die Gemarkungsfläche eines zentralen Orts)
- Lage in Entwicklungsachse (Mittelpunkt der Fläche liegt in Entwicklungsachse)
- Entfernung zu einer Bahnhaltestelle vom Mittelpunkt der Fläche höchstens 1.000 m

- Entfernung zu einer Bushaltestelle mit ausreichendem Takt vom Mittelpunkt der Fläche höchstens 500 m
- Entfernung zu einer Grundversorgungseinrichtung vom Mittelpunkt der Fläche höchstens 1.500 m
- Entfernung zu einer Schule vom Mittelpunkt der Fläche höchstens 1.000 m
- Entfernung zu einem Kindergarten vom Mittelpunkt der Fläche höchstens 500 m
- Die Hangneigung beträgt auf einem untergeordneten Teil der Fläche mehr als 10° (negative Bewertung)
Wegfall der Fläche, falls die Hangneigung der Fläche überwiegend mehr als 10° beträgt, da sie dann nicht mehr für den bezahlbaren Wohnungsbau geeignet ist.

2. Bewertung und Darstellung der Ergebnisse

Für jedes erfüllte Bewertungskriterium wird ein Bewertungspunkt vergeben. Bei der Hangneigung wird bei Erfüllung des Kriteriums ein negativer Bewertungspunkt vergeben. Die Summe der Bewertungspunkte ermöglicht eine Einteilung in Eignungsklassen. Bei 0-3 Bewertungspunkten ist die Fläche weniger geeignet, bei 4-6 Bewertungspunkten mittel geeignet, bei 7-9 Bewertungspunkten sehr gut geeignet.

In der Sitzung des Planungsausschusses werden die räumlichen Ausprägungen der zehn angewandten Kriterien in einer Präsentation anhand eines Beispiels vorgestellt. Versorgungseinrichtungen, Schulen, Kindergärten, ÖPNV-Haltestellen werden dabei mit ihren Einzugsbereichen kartographisch dargestellt.

Nach Fertigstellung der Suchflächenermittlung und Bewertung für alle Landkreise kann diese Darstellung flächendeckend bereitgestellt werden. Dies war aufgrund der aufwendigen Luftbildauswertung für alle Bauflächen und der begrenzten personellen Ressourcen bis Anfang April nicht möglich, wird aber voraussichtlich bis Juni erfolgen. Der Bearbeitungsstand ist in der **Anlage 3** dargestellt. Neben den Wohn- und Mischbauflächen aus der Flächennutzungsplanung wurden auch Bebauungspläne, die über die Darstellung des Flächennutzungsplans hinaus in den Außenbereich greifen, einbezogen. Der Bearbeitungsstand für die unbebauten Wohn- und Mischbauflächen aus der Bauleitplanung ist in der ersten Karte in Anlage 3 dargestellt. Die bereits geprüften, sogenannten Weißflächen der Raumnutzungskarte sind in der zweiten Karte abgebildet. Flächen in regionalen Grünzügen (VBG), die bereits überprüft sind, sind in der dritten Karte aufgeführt.

Als Beispiel wurde der Bereich des Oberzentrums umfassend bearbeitet. Auf der einen Seite ist der Druck auf die Bereitstellung von Wohnbauflächen für bezahlbaren Wohnraum im Oberzentrum am größten. Auf der anderen Seite sind die freien Flächenkapazitäten aber im Verhältnis geringer. In der Sitzung wird ein Beispiel mit Karte und Tabelle, wie sie nach Fertigstellung des Strategiepapiers für alle Kommunen erstellt werden, gezeigt.

3. Ergebnis für das Oberzentrum

Für das Oberzentrum Reutlingen/Tübingen wurden folgende Suchflächen für Wohnungsbau ermittelt:

| Verwaltungseinheit | Unbebaute Wohn- und Mischbauflächen in ha | Weißflächen in ha | Flächen in regionalen Grünzügen (VBG) in ha | Summe in ha |
|--------------------|---|-------------------|---|-------------|
| Stadt Reutlingen | 148 | 12 | 585 | 745 |
| Stadt Tübingen | 47 | 44 | 262 | 353 |
| Oberzentrum gesamt | 195 | 56 | 847 | 1098 |

Die Suchflächen für den Bereich des Oberzentrums sind in **Anlage 1** nach Herkunft (Bauleitplanung, Flächen in Grünzügen, Weißflächen) dargestellt.

Bei einem Dichtewert von 100 Einwohner/ha für Bruttowohnbauland, wie für das Oberzentrum in Plansatz 2.1.1 Z (9) vorgesehen, sind somit Prüfflächen für mehr als 100.000 Einwohner vorhanden.

Nach Bewertung anhand der zehn Kriterien erhalten die Flächen 0 bis 9 Punkte. Daraus werden drei Eignungsklassen gebildet. Die summierten Flächen in diesen Klassen sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

| Verwaltungseinheit | Weniger geeignete Flächen in ha | Mittel geeignete Flächen in ha | Gut geeignete Flächen in ha | Summe in ha |
|--------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|-------------|
| Stadt Reutlingen | 190 | 431 | 105 | 726 |
| Stadt Tübingen | 35 | 158 | 99 | 292 |
| Oberzentrum gesamt | 225 | 589 | 204 | 1018 |

In der **Anlage 2** sind die bewerteten Flächen für den Bereich des Oberzentrums Reutlingen/Tübingen dargestellt.

Im Oberzentrum Reutlingen/Tübingen sind aus regionalplanerischer Sicht noch ca. 200 ha gut geeignete Flächen für den sozialen Wohnungsbau vorhanden. Dies würde rechnerisch für einen Einwohnerzuwachs von ca. 20.000 Personen (+ 10 %) reichen. Aus regionalplanerischer Sicht ergibt sich hier kein kurzfristiger Handlungsbedarf um etwa weitere Flächen im Außenbereich zu suchen, die bislang von regionalplanerischen Zielen (Vorranggebieten) überlagert werden. Nach der kommunalen Bewertung ist aber nicht auszuschließen, dass zumindest mittelfristig ein Dialog über eine weitere Siedlungsentwicklung im Außenbereich notwendig werden kann.

4. Ausblick

Die Ergebnisse der regionalplanerischen Analyse sind nicht abschließend. Sie sind als Orientierungshilfe und Informationsquelle für die Kommunen bei deren Suche nach geeigneten Flächen für den preisgünstigen und sozialen Wohnungsbau gedacht. Auf kommunaler Planungsebene werden sicherlich weitere Kriterien eine Rolle spielen, die hier nicht betrachtet werden können.

Die aus regionalplanerischer Sicht bewerteten Eignungsflächen werden den Kommunen für ihr Gemeindegebiet in Form von Karten, Tabellen und einem erläuternden Textteil zur Verfügung gestellt. Der Regionalverband möchte mit dem Strategiepapier eine Grundlage bieten, auf der ein Dialog über eine weitere Siedlungsentwicklung im Außenbereich stattfinden kann.

Über die Resonanz bei den Kommunen wird in der Verbandsversammlung berichtet.

5. Baulücken- und Leerstandskataster

Der Planungsausschuss hat am 16.02.2016 beschlossen, die auf den Internetseiten der Kommunen vorhandenen Baulücken- und Leerstandskataster auf der Homepage des Regionalverbands zu verlinken. Die Verwaltung hat alle 66 Gemeinden angeschrieben und um Auskunft und Zustimmung zur Verlinkung gebeten. Bis Anfang April haben 19 Gemeinden geantwortet (29 %). Sechs Gemeinden haben ein Baulückenkataster im Internet veröffentlicht und sind mit der Verlinkung einverstanden. Allerdings sind in diesen Baulückenbörsen derzeit kaum Angebote enthalten. Immobilien sind aufgrund des Dauerzinstiefs eine stark nachgefragte Geldanlage. In den Online-Baulückenbörsen sind nur die Baulücken enthalten, bei denen die Eigentümer verkaufsbereit sind.

Da viele Eigentümer die Bauplätze als Geldanlage und/oder für ihre Nachkommen behalten, sind die Bauplätze nicht verfügbar. Das planerische Innenentwicklungspotenzial, das den Kommunen bekannt ist, wird durch diese Baulückenbörsen deshalb nicht erfasst.

Um einerseits den Flächenverbrauch durch weitere Ausweisung von Wohngebieten im Außenbereich auf ein vernünftiges Maß zu reduzieren und andererseits als Gemeinde weiterhin Grundstücke für Bauwillige anbieten zu können, wird eine aktive Liegenschaftspolitik durch die Kommunen

immer wichtiger. Als best practice-Beispiel sind in der **Anlage 4** die Handlungsempfehlungen der Arbeitsgruppe „Aktive Liegenschaftspolitik“ des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen beigefügt.

Angela Bernhardt
Verbandsdirektorin

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

Petra Hublow
Sachgebiet Siedlung
und Raumbeobachtung