

Verband Region Stuttgart
Herrn Eix
Kronenstraße 25
70174 Stuttgart

3. November 2014

Antrag 1 zum Haushalt 2015

Erheblicher Mangel an verfügbaren Wohnbauflächen und Wohnraum

Die Verwaltung legt einen Vorschlag vor,

1. wie seitens der Region die Verfügbarkeit von Wohnbauflächen beschleunigt werden kann
2. wie in Teilbereichen der Region ein Austausch von Flächenkontingenten zwischen Städten und Gemeinden des gleichen Verflechtungsbereichs erfolgen könnte, um verfügbare Flächen schneller zum Planungsrecht führen zu können
3. wie es bei der Berechnung von Eigenentwicklung der Gemeinden zu einem realistischen Ansatz der Anrechnung von Baulücken kommen kann.

Begründung:

Es kann als unstrittig gelten, dass das Wohnraumangebot in der Region Stuttgart den Bedarf nicht abdecken kann. Und dass ein Ende dieses Zustandes nicht absehbar ist. Es gilt unter nahezu allen Akteuren der Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik ebenfalls als unstrittig, dass ein wichtiger Grund hierfür die zu geringe Neubauleistung in den Städten und Gemeinden ist. Hierfür wiederum ist eine zentrale Ursache die mangelnde zeitnahe Verfügbarkeit von Wohnbauflächen sowohl im Innen- als auch im Außenbereich. Das mangelnde Wohnungsangebot trifft insbesondere die unteren Einkommensschichten, wirkt sich aber auch zunehmend auf die Wohnraumnachfrage für mittlere Einkommensschichten aus. Die Freien Wähler wollen sich mit diesem Zustand nicht abfinden.

Fraktion Freie Wähler in der Region

Vorstand: Andreas Hesky (Vorsitzender) Wilfried Dölker (1. stv. Vorsitzender)
Bernhard Maier Wilfried Wallbrecht

Frank Buß (2. stv. Vorsitzender)
Gerd Maisch

Bankverbindung: Kreissparkasse Böblingen · BLZ 603 501 30 · Konto Nr. 7 220 010

Vielen Städten und Gemeinden sind die Hände gebunden, weil

- bereits in Flächennutzungsplänen ausgewiesene Flächen nicht zeitnah erschlossen werden können (ökologische Gründe, Eigentumsverhältnisse, usw.)
- ins Auge gefasste Flächen im Rahmen von Bauleitplanungsverfahren in der Umsetzung stocken (Widerstände in der Bevölkerung, ökologische Gründe, usw.)
- Städte und Gemeinden aufgrund der Vorgaben der Region zur Entwicklung keine weiteren Flächen ausweisen können.

Die Freien Wähler beantragen daher, im regionalen Interesse – ggfs. für einen begrenzten Zeitraum von zunächst 5 Jahren – zusätzliche Optionen zu schaffen. Dabei sollen nicht Grundzüge des Regionalplans in Frage gestellt werden, sondern nur einzelne Aspekte des Vollzugs.

Zu 1.)

Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanverfahren haben aufgrund ihrer immer umfangreicher und komplexer werdenden Anforderungen (rechtlich, verkehrlich, Bürgerbeteiligung, Umweltstandards, ...) immer längere Laufzeiten. Der VRS ist nur einer von vielen Trägern öffentlicher Belange. Es sollten aber seitens des VRS alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, die Stellungnahmen in den üblichen Fristen abzugeben und bei erkennbaren Hinderungsgründen den betreffenden Kommunen aktiv Lösungswege aufzuzeigen.

Zu 2.)

Das Hauptziel des Regionalplans ist die Steuerung des Flächenwachstums in Wohnungsbauschwerpunkten und an der Schiene. Die zugestandene Eigenentwicklung in allen Ortsteilen beträgt 1% in 5 Jahren (Grundsatz 2.4.0.5.1 Regionalplan), in Gemeinden im Siedlungsbereich an Entwicklungsachsen 1,5% in 5 Jahren (Grundsatz 2.4.0.4.1 Regionalplan). In der Praxis gibt es nun Städte und Gemeinden, die – aus verschiedensten Gründen- ihre diesbezüglichen Potentiale gar nicht ausschöpfen können. Andere wiederum können aufgrund der o.g. Restriktionen mögliche Ausweisungen und Erschließungen nicht realisieren. Da insgesamt der Wohnungsbau einen Schub braucht, beantragen die Freien Wähler, kleinräumig Austausch von Flächenkontingenten zwischen Gemeinden des gleichen Verflechtungsbereichs zu ermöglichen, um schneller zu wünschenswerten Neubauleistungen in der Summe zu kommen. Natürlich kann dies nur im Einvernehmen mit den beteiligten Städten und Gemeinden geschehen.

Zu 3.)

Die Freien Wähler stehen zum Vorrang der Innenentwicklung, d.h. zur priorisierten Nutzung von Baulücken. Jeder Praktiker weiß, dass die Generierung von 50% der Baulücken für eine tatsächliche Bebauung völlig illusorisch ist. Dazu fehlen jegliche rechtlichen Instrumente, und vielerlei Aktivitäten verschiedener Städte und Gemeinden führen mit sehr viel Aufwand zu sehr geringen Erfolgen. Jedes Ergebnis oberhalb von 20% in 15 Jahren ist unrealistisch oder beruht auf irgendeinem spezifischen Einzelfall-Effekt. Deshalb fordern wir dringend, die Anrechnung von bisher 50% der Baulücken bei der Berechnung des Wohnflächenbedarfs auf eine realistische Größe abzusenken.

Auf weitere Feinheiten wie die Zugrundelegung der Zahlenbasis (Statistisches Landesamt oder Pestel-Studie), Sondereffekte am Rand der Region (Gemeinden außerhalb der Region haben weniger Restriktionen), oder die Vorgaben der Siedlungsdichte wird hingewiesen. Auch hier plädieren die Freien Wähler für die Devise: Im Zweifel für mehr Wohnbauland zur Entspannung des Wohnungsmarktes: Das kommt allen Einkommensschichten entgegen, sei es direkt oder durch sogenannte Sickereffekte. Und nur mehr Wohnungsbau und mehr

Wohnbauflächen wirken preismindernd, sodass der nahezu vollständig zum Erliegen
gekommene Soziale Wohnungsbau wiederbelebt werden könnte

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andreas Hesky', written in a cursive style.

Andreas Hesky
Fraktionsvorsitzender

Wilfried Wallbrecht, Wilfried Dölker
und Fraktion