

Antrag zum Tagesordnungspunkt 8 der Gemeinderatssitzung am 23.10.2018

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Stapfel

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Reitemann, sehr geehrter Herr Bürgermeister Schäfer, sehr geehrter Herr Wagner, sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen.

Der Aufstellungsbeschluss Stapfel und dessen Realisierung mit einzelnen Bauabschnitten soll uns für die kommenden Jahre eine ausreichende Sicherung bzw. Deckung der Nachfrage an Einfamilien- und Mehrfamilienhausbauplätzen in einer strategisch guten Lage der Stadt Balingen für junge Familien bieten.

Zunächst sehen wir auch den Druck einer erhöhten Nachfrage an Bauplätzen, dem wir uns stellen müssen um einer Spekulationsgier von Eigentümern und Wiederverkäufern entgegen zu wirken. Dies kann man durch den Kauf von Grundstücken und die Entwicklung freier Randflächen entlang der Grünzonen der Stadt geschehen oder durch eine ausgewogene und gezielte Aktivierung von Baulücken, Brachflächen, leerstehenden Gebäuden oder mindergenutzten Grundstücken im Bestand.

Aus unserer Sicht sind vor einer Entscheidung zum Aufstellungsbeschluss für Neubaugebiete jeglicher Art zunächst alle möglichen und erdenklichen Wege einer geordneten Nachverdichtung innerhalb unserer Quartiere und Wohnbereich zu prüfen.

Es wäre nicht nachhaltig sich der einfachsten Art der Beschaffung von Bauland hinzugeben ohne eine definitive und geordnete Prüfung aller anderen Flächen und Optionen in der Stadt und der Teilorte.

Nicht ohne Grund führt die Landesregierung im Wirtschaftsministerium unter der Leitung von Fr. Ministerin Hofmeister-Kraut neue Förderprogramme für Kommunen ein, die genau diese Zielrichtung haben. Unsere Nachbarstadt Albstadt wurde z.B. hier mit Fördermitteln in Höhe von 60.000,00EUR ausgestattet für die Bestellung eines Flächenmanagers, der genau diese Fragen professionell und geordnet für alle Beteiligten prüfen soll in der gesamten Stadt mit ihren Teilorten.

Neben der Initiative der Landesregierung wird derzeit in allen Foren und allen Bewegungen die Nachverdichtung unserer Flächen als wichtigstes Ziel nach und mit der Energieeinsparung gehandelt. Wir sind baulich bei einer höchstenergieeffizienten Bauweise angekommen. Was derzeit fehlt, ist die geordnete Nachverdichtung und Schaffung neuer Flächen innerhalb der Wohnquartiere und bestehenden Wohngebieten.

Unser demografischer und gesellschaftlicher Wandel führt zu neuen Wohnformen und neuen Wohnergebnissen, die in genau solche Modelle führen können und müssen. So sind in Baden-Württemberg derzeit über 50% aller Haushalte 1-Personen Haushalte. Das Verhältnis von Bewohner zu Wohnfläche oder auch Grundstücksgrößen im Bezug auf nutzbare Flächen für Familien gilt es in alten Gebieten zu überprüfen im Hinblick auf neue Wohnformen mit Quartiersgedanken und reale Nutzungen von Wohnen und Arbeiten. Keine reine Bauland-Bausträgerkultur erbringt hier eine Gesamtlösung. Sie ist Bestandteil davon und soll es auch bleiben. Jede noch so kleine Fläche oder zusätzliche Wohneinheit in Dachgeschossen bringt für alle Gesellschaftsschichten die Chance auf realistisches Wohnen.

Verdichtung ja aber mit Ordnung und der örtlichen Situation angepasst. Es gilt neu zu überdenken ob nur Neubauland die Lösung für solche Fragen darstellen kann.

Neue Wohnformen müssen sozial- und gesellschaftlich verträglich sein für die neuen Bewohner als auch für die Nachbarn und den dorflichen- bzw. städtischen Charakter.

Diese Leitbild für ein neues Wohnen wird wie erwähnt in vielen Medien und Kommunen bereits erfolgreich umgesetzt. In der Anlage ein paar Auszüge dazu. Dabei sind es nicht nur die Oberzentren die hier Erfolge verbuchen können. Es sind Mittel- und auch Unterzentren die hier Ihren Beitrag zur Flächennutzung ja Flächenverwendung bringen können und müssen.

Sehr interessant wird dabei auch ein Blick auf die IBA 2027 die mit Intendant Andreas Hofer genau diese Punkte aufruft und als Lösung für uns und unsere ganze Region sieht, nicht nur das Oberzentren. Die Thematik ist dabei sehr weitgestrickt und lohnt sich zur Einsicht und Übernahme sowie als Markstein für eigene Entwicklungen in unserer Stadt. Es wäre zu empfehlen jemand wie Hr. Hofer zu diesen Punkten in einer Klausurtagung zu hören um mehr noch die Möglichkeiten und Chancen herauszufiltern und sich selbst daran zu beteiligen.

Es bedarf kreativer Wege und Förderungen diesen Wohnraum für alle Gesellschaftsgruppen in sozial, ökologischer und ökonomischer Sinnhaftigkeit umzusetzen.

Stichworte sind:

Baulücken

Grünflächen , Brachflächen

Aufstockungen / Verdichtung im Bestand

Grundstücksvorfinanzierungen durch das Land

Entwicklung Eigenbetrieb Sozialer Wohnungsbau mit Bestandsimmobilien

Aufkauf und Revitalisierung neuer Immobilien über ein Fondmodell oder Förderungsmodell des Landes...

Mindergenutzte Grundstücke

Leerstandsgebäude

etc.

Die Stadt Köln hat innerhalb eines Zeitraums von seit ca. 25 Jahren über 20.000 neue Wohneinheiten mit dem Schließen von Baulücken (teilweise mit sehr geringen Grundstücksflächen) erreicht.

Ein Baukataster mit Freiflächen ist hier nur ein kleiner Baustein der möglichen Optionen bei einer Nutzflächenprüfung.

Die Landesregierung hat mit Ihrem Förderprogramm ländlicher Raum 2018 hier Grundlagen und Hilfestellung geboten die es gilt noch auszunutzen und mitzumachen.

Wir stellen deshalb folgenden Antrag:

Wir sehen es als notwendig an vor dem weiteren Kauf und Entwickeln von Neubaugebieten in unserer Stadt, in den Größenordnungen wie beim Aufstellungsbeschluss Stapfel, zunächst der Verwaltung den Auftrag zu erteilen, über alternative Schritte und mögliche Förderungen sowie über einen Flächenmanager nachzudenken und die Ergebnisse baldmöglichst dem Gemeinderat und den Ortschaftsräten zur Beratung vorzulegen, verbunden mit einer Fachklausur unter Hinzuziehung von auswärtigen Experten

Der Aufstellungsbeschluss für Stapfel sowie für evt. weitere größere Neubaulanderschließungen in Randlagen wird zunächst bis zur Vorstellung eines Flächenkonzepts zur Nachverdichtung zurückgestellt, längstens bis zum Beginn der neuen Legislaturperiode des Gemeinderats im Jahr 2019.

Anlagen :

INNENENTWICKLUNG
Text vorlesen
11.10.2018

Land fördert 20 Projekte zur Innenentwicklung der Kommunen mit rund 700.000 Euro

Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau unterstützt 20 Projekte zur Innenentwicklung der Kommunen mit insgesamt rund 700.000 Euro. Die Förderung erfolgt im Rahmen des Programms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“. Im Jahr 2018 sollen noch weitere Projekte finanziell unterstützt werden.

„Mit dem Programm unterstützen wir die Städte und Gemeinden dabei, ihre Innenentwicklungspotenziale aktiv in den Blick zu nehmen. So können sie Projekte, um Wohnraum zu schaffen, gezielt anstoßen“, so Wirtschafts- und Wohnungsbauministerin Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut. „Auf diese Weise setzen die Kommunen Impulse für die Innenentwicklung und koordinieren den Wohnungsbau vor Ort.“ Das Programm fördere unterschiedlichste Maßnahmen zur Innenentwicklung und qualitätsvollen Nachverdichtung. Ein zentrales Thema sei es dabei, neuen Wohnraum zu schaffen.

Das Spektrum der geförderten Projekte reicht von der Unterstützung kommunaler Flächenmanager über Konzepte zum Ausbau von Dachgeschossen oder Aufstockungen bis hin zu städtebaulichen Quartiersentwürfen und Entwicklungskonzepten.

PORTRÄT

Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut

Ministerin für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau



► Mehr

Weitere Meldungen

STÄDTEBAU
Wirtschaftsministerium fördert nichtinvestives Städtebauprojekt in Oedheim mit 50.000 Euro

DIGITAL HUB
„Digital Hub Region Bruchsal“ startet mit

Förderprogramm "Flächen gewinnen durch Innenentwicklung" 2018 - Übersicht der geförderten Projekte

| Regierungsbezirk | Gemeinden | Projekt | Fördersumme gerundet |
|------------------|--------------------------------|---|----------------------|
| Tübingen | Stadt Albstadt | "Kommunaler Flächenmanager" zur Aktivierung innerörtlicher Flächenpotenziale für Wohnzwecke | 60.000 € |
| | Gemeinde Dettingen an der Erms | "Quartier Uhlandschule - Bahnhofstraße": Erstellung eines städtebaulichen Entwurfs, Ziel Belebung des Ortskernes | 52.500 € |
| | Gemeinde Dormettingen | "Gemeindeentwicklungskonzept Dormettingen": Ganzheitliche Betrachtung des Innenentwicklungspotenzials; Ziel Baulücken bzw. mindergenutzte Bereiche verfügbar machen | 15.000 € |

Quelle: www.baden-wuerttemberg.de, Wirtschaftsministerium

„Zugleich ist das aber das Interessante an der Innenentwicklung“, findet Marx. „Dass es hier nicht um Großprojekte geht, sondern sich vieles im Kleinen bewegt.“

Quelle: Leonberger Kreiszeitung

Die Gründe für die Innenverdichtung liegen auf der Hand.

Es geht um die Schonung von Flächenressourcen und angesichts des Zuzugdrucks sowie der immensen Nachfrage nach Wohnraum um die größtmögliche Ausnutzung von Wohnbauflächen, für die bereits Baurecht besteht.

Und so sind Gemeindeverwaltungen und Grundstückseigentümer aufgerufen, auch jede noch so kleine Wiese im Ortskern zum Baugebiet zu erklären. Unterstützt werden die Städte und Gemeinden dabei von der Landesregierung, deren Förderschwerpunkt im Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum 2018 auf Wohnraumförderung und Innenentwicklung liegt. „Ziel ist es, Impulse zur Nutzung innerörtlicher Flächen zu setzen“ begründete der zuständige Minister Peter Hauk die Ausschreibung 2018.

Beschwerdeführer „in weit mehr als der Hälfte der Fälle“ unterliegen. „Wichtig ist vor allem, das Bauamt und damit die Kommune hinter sich zu haben.“ Geschuldet ist dieses Vorgehen auch der Tatsache, dass es zur Innenverdichtung kaum Alternativen gibt. Klassische Neubaugebiete sind mittlerweile eine Seltenheit, das Einfamilienhaus hat als Wohnform der Zukunft nach Expertenmeinung ausgedient – zu ineffektiv in jeder Hinsicht. 2,1 Einwohner pro Wohnung ist derzeit die kalkulatorische Haushaltsgröße.

Quelle: Bietigheimer Zeitung 11-2017

„Urbane Gebiete“) erproben. Eine zentrale Aufgabe ist dabei, Restriktionen in Planungs- und Genehmigungsprozessen zu erkennen und letztlich zu überwinden, um eine Beschleunigung der Verfahren zu erzielen. Es geht bewusst um eine proaktive Planungs- und Liegenschaftspolitik.

Quelle: Bietigheimer Zeitung 11-2017

Die Modellvorhaben erproben deshalb, wie Kommunalverwaltungen mit einem „Innenentwicklungsmanager für den Wohnungsbau“ Baulandreserven mit unterschiedlichen baurechtlichen Voraussetzungen schneller aktivieren können. Die Installation von Innenentwicklungsmanagern in den Kommunen ist eine der Empfehlungen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen. Er soll die Potenziale für die Innenentwicklung analysieren, Eigentümer und Investoren ansprechen und als zentraler Ansprechpartner der Stadtverwaltung fungieren. Zugleich soll er moderierend eingreifen, wenn über die Nutzung der Flächen für den Wohnungsbau verhandelt wird.

Quelle: Bundesbaublatt online 10-2018

NWP

Möglichkeiten der Innenentwicklung/Nachverdichtung

3

- Typ A: „Baulücken“
(nicht bebaute, freie Grundstücke)
- Typ B: „Ersatzbau“
(Abriss und anschließender Neubau)
- Typ C: „Zusätzliche Bebauung“
(freie Flächen auf großen Grundstücken)
- Typ D: „Private Erschließung“
(Verdichtungsmöglichkeiten durch Zusammenlegung von Grundstücken)
- Typ E: „Zusammenhängende Flächen“
(mehr als drei Grundstücke nebeneinander)



Quelle: www.holdorf.de

Integrierte Quartiere der Zukunft reagieren mit flexiblen und bezahlbaren Wohnungen auf die Vielfalt an Lebensstilen und sozialen Gruppen und weichen die Grenzen zwischen Arbeiten und Wohnen auf. Neues Wohnen. Wohnen ist und bleibt die zentrale und häufigste Nutzung, gebauter Umwelt. Durch dichte Quartiere, die Herstellungskosten senken und neue Finanzierungs-, Miet- und Eigentumsmodelle, ist Wohnen für alle überall leistbar. Wohmobilität wird erleichtert und gefördert

und reagiert auf den demografischen Wandel. Dadurch sinkt der Flächenverbrauch pro Kopf und Flächen werden effizient genutzt. Es wird barrierefreier und zugänglicher Wohnraum für Alle geschaffen.Dichte und Nähe reduzieren die motorisierte Mobilität.

Quelle: IBA2017 Stadtregion Stuttgart www.iba27.de