

Zu Tagesordnungspunkt 2

Wohnbauflächenausweisung in Bauleitplänen

Anträge der AfD-Fraktion vom 21.10.2019 und 13.01.2020

Anlagen: 2

I. Anlass

Die AfD-Fraktion hat am 21.10.2019 im Rahmen der Haushaltsberatungen zum Haushalt 2020 einen Antrag zu „Wohnbauflächenausweisungen“ in der Region Stuttgart gestellt. Inhalt des Antrags ist, einen Bericht über die jährlich neu mit Bauleitplänen ermöglichte Wohnungen (getrennt nach Bebauungsplan und Flächennutzungsplan) für den Zeitraum 2010 bis 2019 zu erstellen. Die Regionalversammlung hat diesem Antrag am 11.12.2019 zugestimmt.

Die AfD-Fraktion beantragte am 13.01.2020 außerdem einen Bericht über die Bebauungsplanverfahren (Anzahl sowie Gesamtfläche und Gesamtzahl der Wohneinheiten), die auf Basis des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB im Zeitraum vom 13.05.2017 bis 31.12.2019 dem Verband Region Stuttgart vorlagen. Ergänzend soll hier berichtet werden, wie viele Bebauungsplanverfahren (Anzahl sowie Gesamtfläche und Gesamtzahl der Wohneinheiten) im gleichen Zeitraum im herkömmlichen Verfahren vorgelegt wurden. Der Planungsausschuss hat diesem Antrag am 04.02.2020 zugestimmt.

II. Vorgehensweise

Ausgewertet wurden die Bauleitpläne, die im Zeitraum von 2010 bis 2019 dem Planungsausschuss zur Behandlung vorlagen. Sei es zur Beschlussfassung oder zur Kenntnisnahme. Da sich der regionalplanerische Abstimmungsbedarf bezüglich der Wohnbauflächenausweisung im Wesentlichen auf Flächen im Außenbereich bezieht, sind nur diese Flächen Gegenstand dieses Berichts.

Die Auswertung erfolgte auf Basis der in Flächennutzungsplänen dargestellten geplanten Wohnbauflächen. Ermittelt und aufsummiert wurden außerdem die mit Bebauungsplänen festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiete“ (WA) bzw. „Reinen Wohngebiete“ (WR) und die mit dem Maß der festgesetzten baulichen Nutzung potenziell möglichen Wohneinheiten.

Ein beträchtlicher Anteil an zusätzlich möglichem Wohnraum wurde in den vergangenen zehn Jahren auch im Innenbereich planungsrechtlich gesichert wurde. Dies scheint vor dem Hintergrund erwähnenswert, dass das Baugesetzbuch und die regionalplanerischen Ziele und Grundsätze der Innenentwicklung generell Vorrang einräumen.

Wohnungen, die in gemischten Bauflächen (MI, MK, MU, MD) entstehen können, bleiben hier aufgrund der bauplanungsrechtlichen Spielräume unberücksichtigt. In diesen Gebieten ist zwar rund die Hälfte der zur Verfügung stehenden Fläche für Wohnen „möglich“. Die Praxis zeigt allerdings, dass die diesbezügliche Umsetzung häufig stark variiert. Außerdem fällt die Anzahl, der im Außenbereich liegenden

Bauleitpläne mit vorgesehenen Mischgebieten nur unwesentlich ins Gewicht. Bauflächen mit Mischnutzungen sind in der Regel ein Planungsinstrument der Innenentwicklung.

III. Ergebnisse der Auswertung

Zeitraum 2010 bis 2019: Wohnbauflächenausweisungen in Bauleitplänen

In **Flächennutzungsplänen** sind im Zeitraum von 2010 bis 2019 rund **545 Hektar** Wohnbauflächen ausgewiesen worden (Abb.1). Die durchaus großen Schwankungen sind ganz wesentlich abhängig von der im jeweiligen Jahr vorgelegten Anzahl der FNP-Gesamtfortschreibungen:

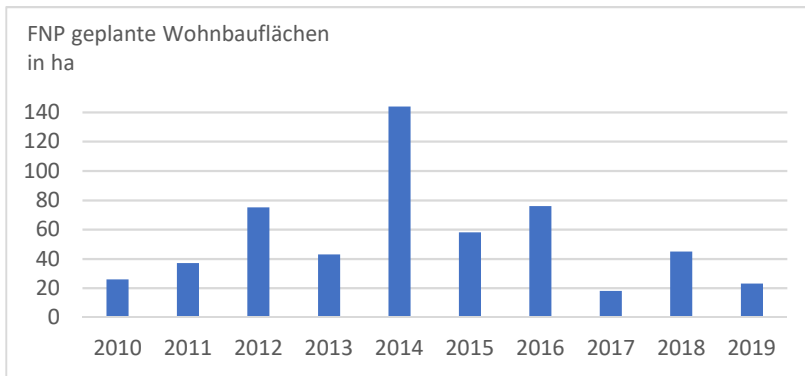


Abb. 1: In FNP dargestellten geplanten Wohnbauflächen pro Jahr (Quelle: VRS 2020)

Im gleichen Zeitraum sind in **Bebauungsplänen** insgesamt rund **650 Hektar für Wohnen** festgesetzt worden. Auf Grundlage dieser Pläne besteht die Möglichkeit etwa 18.800 Wohneinheiten zu entwickeln (Abb. 2 und 3):

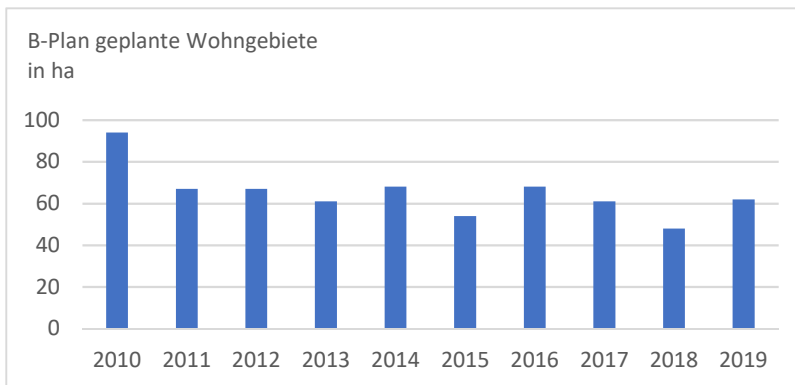


Abb. 2: Wohnbauflächen, die in Bebauungsplänen jährlich ausgewiesen wurden (Quelle: VRS 2020)

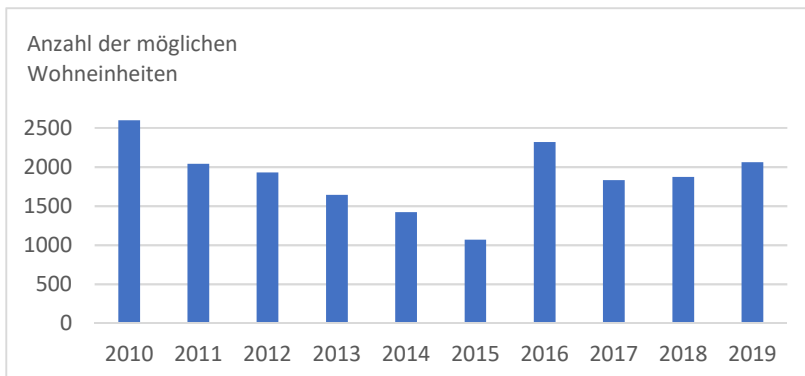


Abb.3: In Bebauungsplänen festgesetzte potenziell mögliche Wohneinheiten pro Jahr (Quelle: VRS 2020)

Zeitraum Mai 2017 bis Dezember 2019: Wohnbauflächenausweisungen während der Gültigkeit des § 13b Baugesetzbuch (BauGB)

Der mit der Baugesetzbuch-Novelle 2017 eingeführte § 13b BauGB (beschleunigtes Verfahren) ermöglichte bis 31. Dezember 2019 die Aufstellung von Bebauungsplänen für Wohnnutzungen im Außenbereich, wobei die für Bebauung in Anspruch genommene Grundfläche nicht größer als 10.000 Quadratmeter sein durfte. Dabei entfielen sowohl die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sowie das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Der Satzungsbeschluss für die in diesem Zeitraum aufgestellten Bebauungspläne ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Die aktuell vorliegende Übersicht stellt eine Gesamtschau der Anwendung des § 13b BauGB dar ab Inkrafttreten im Mai 2017 bis Dezember 2019.

In **85 Bebauungsplänen** nach § 13b BauGB wurden in der Summe **87 Hektar** für Wohnen festgesetzt, womit insgesamt etwa **2.800 potenzielle Wohneinheiten** entwickelbar sind. Diesem Ergebnis werden die **15 Bebauungsplanverfahren** gegenübergestellt, die im gleichen Zeitraum für die Ausweisung eines Wohngebietes im Regelverfahren durchgeführt wurden. Hier können in der Summe auf rund **60 Hektar** etwa **2.400 Wohneinheiten** entstehen. Herangezogen wurden, wie oben bereits erwähnt, nur die Bebauungspläne, die im Außenbereich liegen (Abb. 4 und 5):

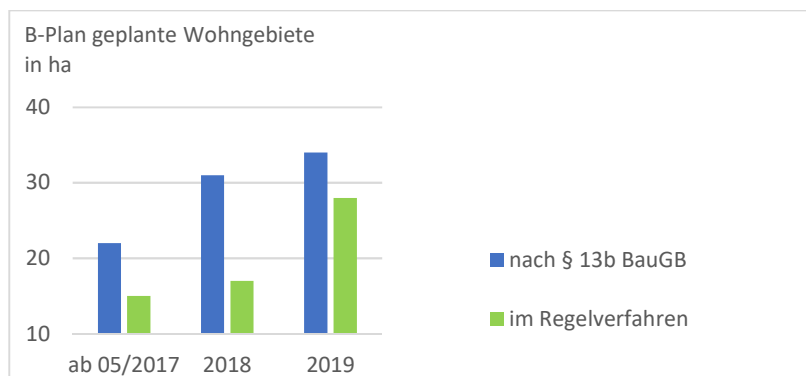


Abb. 4: Wohnbauflächen, die in Bebauungsplänen nach § 13b BauGB und im Regelverfahren ausgewiesen wurden (Quelle: VRS 2020)

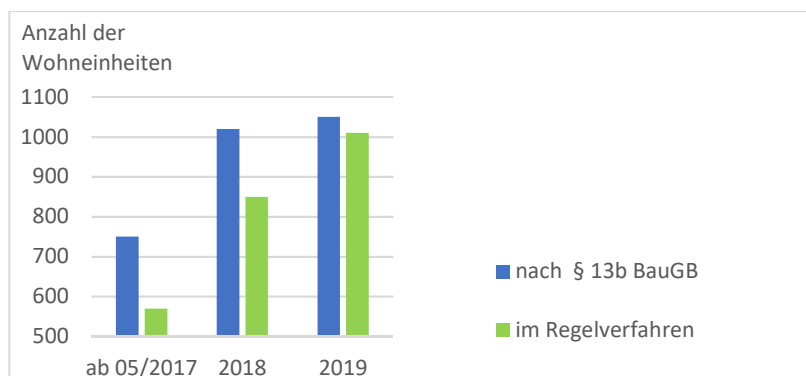


Abb. 5: In Bebauungsplänen nach § 13b BauGB und im Regelverfahren festgesetzte potenziell mögliche Wohneinheiten (Quelle: VRS 2020)

IV. Regionalplanerische Wertung

Das 2016 gestartete „Aktionsprogramm Wohnen“ des Verbands Region Stuttgart zielt darauf ab, die Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum zu fördern. Trotz dieser und weiterer Aktivitäten von Seiten des Landes kann die Bedarfslücke auf dem Wohnungsmarkt nicht gedeckt werden. So lagen in Baden-Württemberg 2019 die Neubauten mit rund 47.500 Wohneinheiten (Quelle: StaLa B-W, Baufertigstellungen 2019) klar unter dem eigentlich veranschlagten Bedarf von 65.000 (Quelle: Prognos-Studie im Rahmen der Wohnraumallianz B-W 2017).

Die Diskrepanz spiegelt sich besonders in der Abweichung zwischen genehmigten Wohnungen und Baufertigstellungen. Zwar steigen die Genehmigungszahlen kontinuierlich. Es wird aber nicht alles gebaut, was genehmigt ist. Abbildung 6 veranschaulicht diese teilweise erhebliche Lücke:

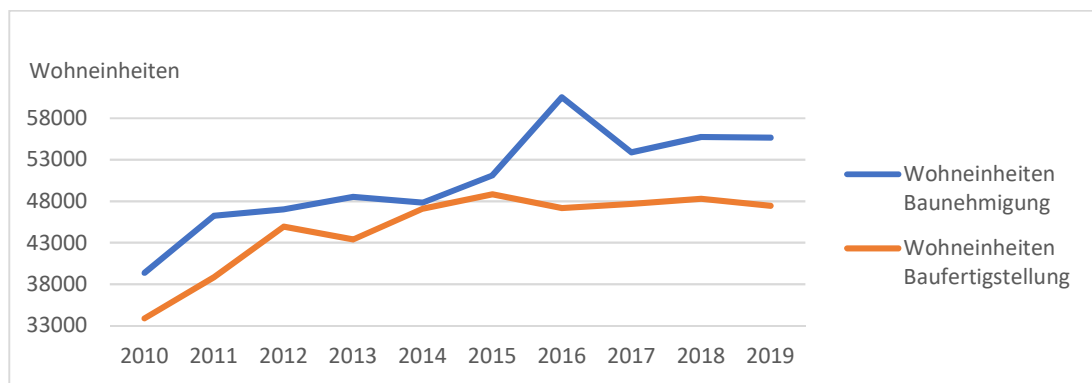


Abb. 6: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Baden-Württemberg (Quelle: StaLa B-W 2020)

Dies erscheint für die Bewertung des vorliegenden Berichtes beachtenswert, da die potenziell möglichen Wohneinheiten lt. Bebauungsplänen in der „Hierarchie“ noch weit vor der eigentlichen Baugenehmigung und der Baufertigstellung liegen. Das tatsächliche Baugeschehen hängt dann von vielen weiteren Faktoren ab. Beispielsweise davon, dass der Arbeitsmarkt ausreichend Fachkräfte für die Umsetzung der Bauvorhaben zur Verfügung stellt.

In den kommenden 15 Jahren werden die geburtenstarken Jahrgänge das Rentenalter erreichen. Die dadurch entstehende Lücke auf dem Arbeitsmarkt kann durch Zuwanderung gedeckt werden. Dann wäre Wohnraum für weitere rund 220.000 Personen erforderlich. Zudem werden bis 2035 deutlich mehr Menschen den 25. als den 85. Geburtstag erreicht haben. Damit sind mehr Haushaltsgründer zu erwarten als altersbedingt freiwerdende Wohnungen zur Verfügung stehen. Nach heutigem Stand wäre dann Wohnraum für weitere 90.000 Einwohner erforderlich.

Wie bereits in der Sitzungsvorlage zur Anwendung des § 13b BauGB (Vorlage 11/2019 vom 16.10.2019) ausgeführt wurde, stellte in den vergangenen zwei Jahren das beschleunigte Verfahren für die Entwicklung von Wohngebieten im Außenbereich ein Instrument für die zeitnahe Bereitstellung von Wohnraum dar. Städte und Kommunen erhielten damit eine größere Flexibilität bezüglich der Ausweisung von Wohnbauflächen. Dies ist unter Berücksichtigung der raumordnerischen Belange grundsätzlich zu begrüßen. Um langfristige und verlässliche planerische Perspektiven dennoch nicht zu schwächen, sollten – sofern der § 13b BauGB verlängert wird – diese Gebiete in eine gesamtstädtische Betrachtung im Rahmen der Flächennutzungsplanung eingebunden werden.

Die Auswertung verdeutlicht, dass das jährlich neu in Flächennutzungsplänen dargestellte Wohnbauflächenangebot ungefähr der Nachfrage entspricht, die durch die im gleichen Zeitraum aufgestellten Bebauungspläne entsteht. Eine von der Geschäftsstelle zusätzlich durchgeführte Erhebung zeigt, dass

insgesamt rund 1.600 Hektar geplante Wohnbauflächen in Flächennutzungsplänen (als vorbereitende Bauleitplanung) dargestellt sind. Diese stünden sofort der verbindlichen Bauleitplanung (dem Bebauungsplan) zur Verfügung.

Der Verband Region Stuttgart schafft grundsätzlich mit seinen Instrumenten zur Steuerung der Siedlungsentwicklung die notwendigen planerischen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnraum. Der Regionalplan lässt auch ausreichend Spielräume zu, um auf sich verändernde Rahmenbedingungen und demografische Entwicklungen reagieren zu können. Diese werden in den Stellungnahmen zu den Bauleitplänen kontinuierlich berücksichtigt.

V. Beschlussvorschlag

1. Der Planungsausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.
2. Die Anträge der AfD-Fraktion vom 21.10.2019 und 13.01.2020 werden für erledigt erklärt.