

# Baugebiete, Altbaugebiete, Nachverdichtungen

## Die aktuelle Lage

Viele Städte und Gemeinden sehen ihre Priorität der Baulandbereitstellung in der Schaffung von Neubaugebieten. Dabei geraten die Aktivierungen von bestehenden Brachflächen, z.B. Konversionsflächen<sup>5</sup> oder der Nachverdichtung von Altbaugebieten häufig in den Hintergrund. Der Bedarf an zusätzlichen Wohnflächen oder Wohngebieten nimmt in Städten und Gemeinden auch dann zu, wenn stagnierende oder rückläufige Bevölkerungszahlen zu verzeichnen sind. Gründe dazu liegen in der Zunahme von Single-Wohnungen, dem allgemein ansteigenden Flächenbedarf je Einwohner und in dem Wunsch nach Eigenheimen mit Gartenflächen. Gleiches gilt für den Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen. Hier wächst zunehmend der Flächenbedarf pro Beschäftigtem.

## Liberaler Grundsätze

Städte und Gemeinden müssen die Schaffung von Neubaugebieten, die Baulandbereitstellung auf Brachflächen oder Konversionsflächen und die Nachverdichtung von Altbaugebieten gleichrangig sehen. Im Einzelfall sollte die Verwertung von Konversionsflächen Vorrang vor neuen Baugebieten haben. Neubaugebiete werden in der Regel schneller erstellt als die Aufbereitung von Brachflächen, die vielfach Probleme aufweisen, die eine schnelle Baulandbereitstellung behindern (alte Eigentumsverhältnisse, Untergrund-situation). Die Verdichtung von bestehenden Altbaugebieten stößt vielerorts auf Unverständnis. Aktivierung von Brachflächen und Nachverdichtungen bestehender Baugebiete sind wesentliche kommunale Handlungen, um den Siedlungsdruck auf unversiegelte Flächen im Außenbereich durch Neubaugebiete zu mindern und damit umweltschonend zu handeln. Liberale städtebauliche Politik bedeutet, das Prinzip „Innenentwicklung

---

<sup>5</sup> Konversionsflächen

Der Begriff Konversion (auch Umnutzung oder Nutzungsänderung) beschreibt in der Stadtplanung die Wiedereingliederung von Brachflächen in den Wirtschafts- und Naturkreislauf oder die Nutzungsänderung von Gebäuden. Der Begriff entstand im Zuge der Umnutzung ehemaliger militärischer Anlagen und wurde speziell für diese verwendet. Im Laufe der Jahre fand der Begriff auch bei anderen Entwicklungsflächen Anwendung.

vor Außenentwicklung“ zu favorisieren. Bei der Schaffung von Neubaugebieten sollten Abrundungen von vorhandenen Ortslagen Vorrang eingeräumt werden.

### **Zur Situation in Waiblingen**

Vor geraumer Zeit ist Waiblingen mit dem Motto „innen vor außen“ als Schwerpunkt der stadtplanerischen Ausrichtung an die Öffentlichkeit getreten. Es kann jedoch nicht übersehen bleiben, dass entgegen dieser von der FDP Waiblingen ausdrücklich begrüßten Ankündigung in Waiblingen über-proportional viele Neubauf Flächen entwickelt wurden und offensichtlich auch weiterhin in diesem Maße ausgewiesen werden. Obwohl die Stadt diesbezüglich dringenden Handlungsbedarf hat, wurde die Innenentwicklung, also die Entwicklung von Konversionsflächen, Beständen, Brachflächen und Baulücken in Waiblingen bislang jedoch völlig unzureichend vorangetrieben. Das derzeit überproportional vorhandene Neubauland hingegen lässt sich nur schleppend und schwierig vermarkten; unter anderem auch deshalb, weil die Stadt Waiblingen aktuell einer der teuersten Grundstücksverkäufer auf eigener Gemarkung ist. Das Baukindergeld wird ausschließlich auf städtische Flächen gewährt. Die ursprüngliche Funktion als sozialfreundlicher Kauf- und Bebauungsanreiz für junge Familien tritt somit zunehmend hinter einen rechtlich zweifelhaften Subventionierungseffekt für überteuerte städtische Grundstücke zurück („Cash-Back“). Waiblingen bleibt in der Grundstücks-vermarktung und Attraktivität zum Zuzug junger Familien zurzeit deutlich hinter benachbarten Kommunen wie beispielsweise Fellbach, Remseck oder Marbach zurück.

### **Standpunkte der FDP Waiblingen**

Die FDP Waiblingen fordert eine Ausweitung des Baukindergelds auf alle Neubauf Flächen. Die Subventionierung ausschließlich städtischer Baugrundstücke zu Lasten privater Anbieter durch diese Mittel muss beendet werden. Angesichts der langfristigen demographischen sowie bauwirtschaftlichen Entwicklung ist in der Zukunft mit einem weiteren Nachfragerückgang nach Neubauf Flächen in Waiblingen zu rechnen. Eine Vermarktung dieser Flächen und somit eine Ansiedelung von Familien muss deshalb innerhalb des nächsten Jahrzehnts stark vorangetrieben

werden. Die überhöhten Preise für städtische Baugrundstücke in Waiblingen müssen hierzu dringend auf ein marktfähiges, attraktives Niveau angepasst werden. Der Baulückenbebauung muss in besonderem Maße Förderung und Unterstützung zuteilwerden. Die FDP Waiblingen fordert konkrete Maßnahmen und erheblich verstärkte Bemühungen zur konsequenten Umsetzung des „innen vor außen“ Prinzips. Dies beinhaltet auch das Bestreben, alte Gewerbe- und Industriestandorte, die sich in bestehenden, oftmals sehr guten Wohnlagen befinden, in geeignete Gewerbegebiete (wie beispielsweise das neue Eisental II) umzusiedeln und die entstehenden Konversionsflächen zu Wohnzwecken zu entwickeln. Die FDP Waiblingen regt eine Diskussion um einen auf geographisch definierte Gebiete begrenzten „Ortszentrenzuschuss“ zum Baukindergeld an.