



Baulücken in bester Lage, hier in der Vaihinger Gerokstraße. Insgesamt gibt es derzeit in Vaihingen Baulücken mit einer Fläche von 20 Hektar Größe.

Foto: Arning

Stadt Vaihingen plant Baulückenbörse

Kataster in Vorbereitung – Eigentümer von freien Bauplätzen sollen angeschrieben werden – Baulückengröße von 20 Hektar

Über diesen Programm der Stadtverwaltung Vaihingen werden vor allem die Grünen im Gemeinderat hoch erfreut sein. Immer wieder haben sie gefordert, dass Baulücken geschlossen werden müssen, bevor neue Baugebiete angegangen werden. Jetzt plant die Stadtverwaltung die Erstellung eines Baulückenkatasters. Am Mittwoch wird der Gemeinderat informiert.

VAIHINGEN (aa/p). Nachdem in Vaihingen über Jahrzehnte hinweg die Bevölkerungszahl kontinuierlich zugenommen hat, ist in letzter Zeit eine Stagnation und im letzten Jahr sogar ein leichter Rückgang festzustellen. „Wie auch Nachfragen zeigen, ist Vaihingen jedoch nach wie vor ein attraktiver Wohnstandort“, sagt Stadtplaner Ernst Loos. Wanderungsverluste seien damit sicherlich auch auf eine zu geringe Kapazität an verfügbaren Bauplätzen zurückzuführen.

Im noch gültigen Flächennutzungsplan (FNP) sind Entwicklungsmöglichkeiten nur noch für Kleinglattbach und Enzweihingen gegeben. Aus diesem Grund wird der FNP fortgeschrieben. Wegen anderer beziehungsweise geänderter Vorgaben

durch Region und Regierungspräsidium bezüglich der Bevölkerungsvorausrechnung ist das Verfahren ins Stocken geraten. Aus diesem Grunde wurde auch die Überplanung des Gebietes Kleinglattbach II gestoppt.

Neubaugebiete werden vorläufig nicht erschlossen

In Verhandlungen mit dem Regierungspräsidium konnte schließlich im August eine weitgehende „Einigung“ über den künftigen Baulandbedarf erreicht werden. Eine Gemeinderatsvorlage wird derzeit erarbeitet. „Bis das Verfahren abgeschlossen ist und ein erstes Neubaugebiet erschlossen werden kann, wird jedoch noch einige Zeit verstreichen“, meint Loos, der sich jedoch nicht auf einen Zeitrahmen festlegen lassen will. Auch die derzeit im Verfahren befindlichen Umwandlungen von Gewerbebrachen werden aber seiner Meinung nach nicht ausreichen.

Um einerseits diese Zeit auch bezüglich der Baulandbereitstellung mit weiteren Aktivitäten zu füllen und andererseits auch um das in der FNP-Fortschreibung formulierte Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ anzugehen, will die Verwaltung verstärkt versuchen, vorhandene Baulücken zu aktivieren.

Für die Aktivierung von Baulücken gibt es keine echte rechtliche Handhabe. Es gebe zwar ein Baugebot, doch sieht das der Chef des Stadtplanungsamtes als „stumpfes Schwert“. Modellprojekte der jüngsten Zeit haben jedoch gezeigt, dass auch ohne Zwangsmaßnahmen ein gewisses Aktivierungspotenzial gegeben ist. In drei Gemeinden Baden-Württembergs konnte die Bereitschaft von um die 20 Prozent der Eigentümer klassischer Baulücken (voll erschlossen, sofort bebaubar) erreicht werden, ihre Grundstücke einer Bebauung zuzuführen.

Flächen für rund 650 Wohneinheiten

In Vaihingen gab es zur Zeit der Bestandsaufnahme Ende 2005 Baulücken mit zusammen 20 Hektar Fläche. Auf diesen könnten (grob überschlagen) etwa 650 Wohneinheiten realisiert werden. Mit einer Aktivierungsquote von 20 Prozent könnten also die Baulücken um rund vier Hektar reduziert und rund 130 Wohneinheiten geschaffen werden – ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand und ohne Eingriff in den Außenbereich.

Folgendes ist nun vorgesehen und wird am Mittwoch dem Gemeinderat empfohlen:

- Erstellung eines Baulückenkatasters: Für

jede Baulücke werden alle grundstücks-, eigentums- und (vor allem) bebauungsrelevanten Daten erhoben.

- Mit einem informierenden Anschreiben des Oberbürgermeisters wird ein Fragebogen an alle Eigentümer von Baulückengrundstücken versandt. In den drei Modellgemeinden konnte eine überraschend große Rücklaufquote von bis über 50 Prozent verzeichnet werden.

- Auswertung der Rückläufe: Daraus ergibt sich die Abschätzung des weiteren Handlungsbedarfs.

- Bauberatung: In den Modellgemeinden hat sich gezeigt, dass der Beratungsbedarf überraschend groß ist und gerne wahrgenommen wird.

- Einrichtung einer Baulückenbörse: Hierfür ist die Zustimmung der jeweiligen Eigentümer erforderlich.

Zunächst entsteht ein sehr hoher Aufwand für die Erstellung des Baulückenkatasters. Dies kann das vorhandene Personal so nebenher nicht leisten. Derzeit ist befristet eine Hochschulabsolventin für die Erstellung von Rahmenplänen (die Voraussetzung für ELR-Förderung sind) mit einem Auftrag von 80 Prozent angestellt. Diese soll bis Ende Juni 2010 weiterbeschäftigt werden. Bis dahin muss das Baulückenkataster vollständig erstellt und auch ein Teil der Fragebogenaktion und Bauberatung erledigt sein.