



## Sitzungsvorlage

Fachbereich  
Stadtplanung

---

**Beratungsfolge:**

Gemeinderat

15.07.2021

(öffentlich)

---

**Betreff:**

**Antrag einer Fraktion: Keine Neuausweisung von Wohn- und Gewerbegebieten in den nächsten 5 Jahren.**

**Anlagen:**

1 Antrag einer Fraktion

---

**Beschlussvorschlag:**

Die Beratungen und zugehörigen Beschlussfassungen zur Frage, ob auch künftig Wohn- und Gewerbegebiete neu ausgewiesen werden sollen, werden in die Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans verwiesen.

Die Beschlussfassungen aus den Flächensuchläufen für Wohnen und Gewerbe bleiben bestehen.

Der Gemeinderat behält sich - unabhängig von der Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans - vor, auch künftig Wohngebiete und Gewerbegebiete im Bedarfsfall auszuweisen.

**Begründung:**

Die Ausweisung von neuen Wohngebieten und Gewerbegebieten ist ein Instrument, um der gesamtgesellschaftlichen Herausforderung zur Linderung der Wohnungsnot zu begegnen und Flächen für die gewerbliche Weiterentwicklung inklusive der Transformation der Industrie in unserer Stadt zu schaffen.

Durch das Waiblinger Baulandmodell wurde nur im Bedarfsfall über die Natur verfügt. Es wurden keine Baugebiete „auf Vorrat“ entwickelt. Im gewerblichen Bereich wäre dies durchaus wünschenswert.

Ein expliziter Verzicht, neue Baugebiete ausweisen zu können, könnte dazu führen, dass die Stadt sich bietende Chancen bei Ansiedlungen nicht wahrnehmen kann und vor allem, im Falle des Falles nicht in der Lage wäre, rasch benötigten Wohnungsbau zu ermöglichen.

Grundsätzlich werden die Planungsabsichten, die eine Stadt hinsichtlich ihrer Flächennutzung (FNP) perspektivisch hat, im Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitender Bauleitplan artikuliert. In Waiblingen erfolgt dies innerhalb des Planungsverbandes Unteres Remstal (PUR). Der mit der Aufstellung des derzeit rechtskräftigen FNP verbundene Aufstellungsprozess mit erforderlichen Fachgutachten, erfolgte in einem durch das BauGB vorgegebenen formalen Verfahren einschließlich Bürgerbeteiligung.

Im Rahmen der durch den Gemeinderat beauftragten Flächensuchläufe für Wohnbau- und Gewerbeflächen wurden u.a. die im FNP ausgewiesenen Flächen nochmals auf ihre jeweilige Eignung hin untersucht und bewertet. Des Weiteren wurden zusätzliche potenzielle Entwicklungsflächen in die Untersuchungen eingebunden und dem Gremium zur Abstimmung vorgelegt.

Im Ergebnis wurde die Verwaltung damit beauftragt, Gespräche mit den Grundstückseigentümern zu führen, um die Verfügbarkeit zu prüfen, damit die Ergebnisse als Grundlage künftiger Flächenentwicklungen zugrunde gelegt werden können. Auf die Sitzungsvorlagen GR 12/2019 „Wohnbauflächensuchlauf“ und GR 8/2020 „Gewerbeflächensuchlauf“ wird verwiesen.

Die Untersuchungen zu Wohnbauflächen erfolgte insbesondere vor dem Hintergrund des weiterhin großen Wohnbauflächenbedarfs in der Stadt. In den vergangenen Jahren konnten erfolgreich Innenentwicklungen/ Nachverdichtungen umgesetzt werden. Dennoch können solche Quartiersentwicklungen allein nicht den weiterhin hohen Bedarf an Wohnbauflächen decken.

Auch im gewerblichen Sektor mangelt es an geeigneten Entwicklungsflächen, um den Betrieben vor Ort Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten und um auf externe Nachfragen zu Ansiedlungswünschen angemessen reagieren zu können.

Es ist bekannt, dass weitere Flächenversiegelungen zunehmend mit Konflikten im Bereich Ökologie und Artenschutz verbunden sind. Hier gilt es, im Rahmen von Bauflächenkonzeptionen eine Abwägung zwischen Erhalt von Freiflächen und angemessenem Entwicklungspotenzial zu finden. Nur so kann es gelingen, den Bedürfnissen unserer Einwohnerschaft und ansässigen Betrieben nach Wohnraum bzw. gewerblichen Bauflächen gerecht zu werden.

Vor diesem Hintergrund kann nicht empfohlen werden, dass sich die Stadt eine Selbstbindung auferlegt, in den kommenden 5 Jahren komplett auf die Ausweisung von Bauflächen zu verzichten.

Die Stadt sollte handlungsfähig bleiben, um auf aktuelle Bedarfe reagieren zu können. Die zuständigen Gremien und die Bürgerschaft werden bei Flächenentwicklungen unmittelbar eingebunden und können somit projektbezogen Entscheidungen treffen. Die Öffentlichkeit ist stets durch die im BauGB verankerten Beteiligungsmöglichkeiten, wie bisher, frühzeitig eingebunden.

Die im Antrag angesprochenen grundlegenden Fragestellung, wie sich die Stadt im Bereich der Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklung in den kommenden Jahren positionieren soll, sind inhaltlich in den Fortschreibungsprozess des Stadtentwicklungsplans einzubinden.

In diesem Prozess werden solche grundlegenden Fragestellungen mit den politischen Mandatsträgern, der Verwaltung und selbstverständlich auch der Bürgerschaft diskutiert. Es wird Aufgabe des Gemeinderates sein, auf Grundlage der Beratungsergebnisse die für die Stadt sinnvollen Schlussfolgerungen zu ziehen und entsprechende Beschlüsse zu fassen.

Daher wird im Rahmen der STEP-Fortschreibung die Diskussion zur künftigen Positionierung der Stadt in der weiteren Entwicklung als Wirtschaftsstandort und Wohnstandort erfolgen.

**Ansprechpartner:**

OB Hesky  
BBM Schienmann  
FBL Henschel

---

Oberbürgermeister  
Andreas Hesky

---

Dezernent  
Dieter Schienmann

---

Fachbereichsleiter  
Patrik Henschel