

10.04.2021
AZ 640.2
Stefan Adam

Sachstandsbericht "Wohnen und Bauen in Pliezhausen"

I. Beschlussvorschlag

1. Der Sachstandsbericht zum Thema „Wohnen und Bauen in Pliezhausen“ wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Gleiches gilt für die hieraus resultierenden Handlungsansätze. Diese sollen vorbereitend bzw. vertiefend weiterentwickelt werden, sodass sie Grundlage für eine Klausurtagung zum Thema „Wohnen und Bauen“ sein können, die abhängig von der weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie sowie dem Fortschritt der in der Begründung angesprochenen Projekte und Denkansätze terminiert werden soll.
2. Den skizzierten Ansätzen in Bezug auf die Bebauung der Areale an der Tübinger Straße B 297 (Flst. Nrn. 256/1, 259, 260/1, 261/2, 262/1 und 1606, Gemarkung Pliezhausen) sowie an der Tübinger Straße / Alemannenstraße / Achalmstraße (Flst. Nr. 325) wird grundsätzlich zugestimmt. Die Verwaltung wird mit den weiteren Vorarbeiten zur Herstellung der finalen Entscheidungsreife beauftragt.

II. Begründung

Die landschaftlich reizvolle und gleichzeitig günstige Lage mit Anbindung der Gesamtgemeinde Pliezhausen an das Umland mit den Großstädten Stuttgart und Reutlingen sowie den Städten Tübingen, Metzingen, Nürtingen, Esslingen, Böblingen und Sindelfingen, sowie die Nähe zur Landesmesse und dem Flughafen Stuttgart haben die Entwicklung der Gemeinde in der Vergangenheit begünstigt und tun dies weiterhin. Durch eine zielgerichtete, konsequente, nachhaltige und vorausschauende Politik konnte in den vergangenen Jahrzehnten eine hervorragende und überdurchschnittliche Infrastruktur geschaffen werden. Dies ermöglicht es der Gemeinde auch, in allen Ortsteilen grundlegende Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorzuhalten (Ortsverwaltungen, Kindertagesbetreuungseinrichtungen, Grundschulen, Sportplätze, Hallen etc.), um auch in den Teilorten ein höchstmögliches Maß an Lebensqualität bieten zu

können. Im Ort Pliezhausen sind darüber hinaus Infrastruktureinrichtungen vorhanden, die auch überörtliche Bedarfe befriedigen können.

Beides ist für eine Gemeinde in der Größenordnung von Pliezhausen nicht selbstverständlich und bedarf kontinuierlicher Anstrengungen zum Erhalt der vorhandenen Infrastruktur. Die überdurchschnittliche Infrastrukturausstattung Pliezhausens stellt zu Recht auch der Regionalverband Neckar-Alb fest und weist Pliezhausen daher im Regionalplan die Funktion eines Kleinzentrums mit Ergänzungsfunktionen eines Unterzentrums zu. Zur Politik einer nachhaltigen und zielgerichteten Gemeindeentwicklung gehört auch die rechtzeitige und bedarfsgerechte Zurverfügungstellung von Bauland, insbesondere für die bauwillige einheimische Bevölkerung und damit verbunden auch die langfristige Stabilisierung der Einwohnerzahlen durch die Vermeidung von Wegzügen. So wurden in der Vergangenheit zum jeweils erforderlichen Zeitpunkt die notwendigen Baumöglichkeiten zur Verfügung gestellt, um kontinuierliche Entwicklungen zu ermöglichen. Derartige Entscheidungen wurden dabei stets sehr vorausschauend und zukunftsorientiert getroffen. Gezielte Baulandentwicklungen unter breiter Einbindung der Bürgerschaft und daraus resultierende Steigerungen der Einwohnerzahlen sowie auch die damit einhergehenden Grundstückserlöse stellten dabei eine wichtige Grundlage für die sehr erfolgreiche Gemeindeentwicklung ab den 1960er-Jahren dar. Dies in Kombination mit sehr vorausschauenden, konsequenten und qualitätsvollen Innenentwicklungsmaßnahmen, Ortskernsanierungen und Dorfentwicklungsprogrammen, ebenfalls unter breiter Beteiligung der Bürgerschaft.

Entwicklung der Einwohnerzahl seit 1939

Jahr	Einwohnerzahl
1939	3.364
1961	3.918
1970	5.360
1987	7.087*
2006	9.533
2016	9.471
2017	9.565
2018	9.706

* Nach der Kommunalreform

Die vergangenen 2000er-Jahre hingegen sind danach (erstmalig) als eine Phase des sehr strengen Flächensparens anzusehen, Baulandentwicklungen wurden rechtlich und politisch immer deutlicher erschwert und mit immer höheren Hürden und Auflagen verbunden. Grundsätzlich ist ein schonender Umgang mit Grund und Boden als endlicher Ressource auch sehr wichtig und richtig, zudem muss sich die Flächennutzung bei baulichen Entwicklungen im Hinblick auf den Klimawandel und die gesellschaftlichen Entwicklungen auch verändern; indes wurden aus politischen Gründen seitens des Bundes und des Landes Baden-Württemberg hingegen häufig undifferenziert und pauschal aus kommunaler Sicht überzogene Erschwernisse und Hürden aufgebaut, was die bedarfsgerechte Entwicklung von Bauland in der jüngeren Vergangenheit deutlich erschwerte. So wurden noch im Jahr 2013 die Hinweise für die Plausibilitätsprüfung von Bauflächenbedarfsnachweisen im Rahmen der Flächennutzungsplanung durch das seinerzeit zuständige damalige Ministerium für Verkehr und Infrastruktur des Landes Baden-Württemberg mit dem Ziel der künstlichen Reduzierung von Baulandbedarfen deutlich und undifferenziert verschärft.

Keinesfalls soll einer maßlosen Außenentwicklung das Wort geredet werden, jedoch darf die berechtigte Forderung nach einer angemessenen Berücksichtigung örtlicher Besonderheiten und Bedürfnisse neben dem grundsätzlichen Ziel des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht ungehört bleiben. Auch ist die fortschreitende Einengung der kommunalen Planungshoheit als Ausfluss der grundgesetzlich garantierten kommunalen Selbstverwaltung in dieser Hinsicht zumindest zu kritisieren, die Gemeinde muss innerhalb gewisser Leitplanken über Spielräume verfügen, ihre Planungs- und Entscheidungskraft und -freude darf nicht zu sehr eingeschränkt werden. Die kommunalen Planungsträger sind durchaus willens und in der Lage, verantwortungsvoll mit ihrer Planungshoheit umzugehen, sofern sie für deren Ausübung auch die notwendigen planerischen und rechtlichen Instrumentarien an die Hand bekommen und das entsprechende Vertrauen von übergeordneter Seite spüren. Das wichtige Ziel eines schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden mag mithin jedenfalls nicht zwangsläufig bedeuten, dass keinerlei Außenentwicklungen mehr stattfinden können. So ist es aus Sicht der Verwaltung Aufgabe und Maßstab kommunalpolitischen Handelns, die in der Städtebaupolitik durchaus erkennbaren wechselweisen Extreme im Rahmen eines tragfähigen Mittelwegs vernünftig auszugleichen und keiner Maximalposition das Wort zu reden. Dass dabei die Rahmenbedingungen für Entwicklungen stetigen Veränderungen unterworfen sind, ist aus Sicht der Verwaltung unstrittig.

Jedenfalls seit der Erschließung des Gebiets „Baumsatz III“ in Pliezhausen (1999/2000) sind in der Gesamtgemeinde Pliezhausen keine größeren Baulandentwicklungen mehr erfolgt. Punktuell wurden kleinere, bedarfsgerechte und angemessene Entwicklungen und Arrondierungen in den Gebieten „Michelreis II“ (2006 / 2007, Rübgarten), „Östliche Zeilstraße“ (2010, Gniebel), „Hasenäcker“ (2011, Dörnach) und „Baumsatz IV (Quartier Eichwasen)“ (2013, Pliezhausen) sowie „Walddorfer Wasen III“ (2018, Gniebel) und „Michelreis III“ (2020, Rübgarten) umgesetzt.

Zudem hat die Gemeinde fortlaufend ihre Hausaufgaben im Bereich der Innenentwicklung gemacht und sowohl innerörtliche Nachverdichtungen, wie z.B. die Entwicklung im Quartier „Obere Rosenstraße“, als auch die Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten im Innenbereich (z.B. Lückenschluss am Nordweg, Bebauung einer ehemaligen Grünfläche in der Karl-von-Kniestedt-Straße 14) und Arrondierungen (Merzenbachweg) umgesetzt. Innenentwicklung stößt jedoch regelmäßig an Grenzen und ist aufgrund verschiedener Rahmenbedingungen leider häufig nur in begrenztem Umfang umsetzbar sowie auch mit einem hohen finanziellen, personellen und zeitlichen Aufwand für die Gemeinde verbunden. Dies beginnt bei den nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen und Potentialen (so gibt es in der Gesamtgemeinde keine Brach- und Konversionsflächen und kaum größere Gebiete mit städtebaulichen Missständen) und endet bei der oftmals überschaubaren Akzeptanz verdichteter Bauweisen in der Nachbarschaft solcher Projekte, einhergehend mit Folgeproblemen städtebaulicher und verkehrlicher Natur. Zudem kommt die oftmals nicht vorhandene Verkaufsbereitschaft betroffener privater Grundstückseigentümer, sodass der für Entwicklungen notwendige Grunderwerb oftmals nicht bzw. erst nach sehr langer Zeit realisiert werden kann.

Nichtsdestotrotz ist es der Gemeinde gelungen, trotz aller Schwierigkeiten über Jahrzehnte hinweg qualitätsvolle Innenentwicklung zu betreiben; dies wird auch weiterhin ein wichtiges Handlungsfeld der Städtebaupolitik der Gemeinde Pliezhausen sein, beginnend bei der begonnenen Fortentwicklung und Modernisierung von Bebauungsmaßstäben -so wurden bspw. in der derzeitigen und der vorangegangenen Amtsperiode des Gemeinderats eine Vielzahl hergebrachter städtebaulicher und gestalterischer Vorstellungen zu Gunsten erweiterter Baumöglichkeiten aufgegeben und weiterentwickelt- über die Bemühungen zur Schließung von Baulücken hin zur Bearbeitung möglicher kleinerer Potentialflächen (z.B. Areal östlich der unteren Bachenbergstraße, für das eine städtebauliche Studie aktuell beauftragt wurde). Innenentwicklung bewegt sich dabei immer im vorgenannten Spannungsfeld.

Auch die vorhandenen fast 200 Baulücken sind für die Gemeinde trotz umfangreicher und intensiver Bemühungen schlicht nicht bzw. nur äußerst bedingt aktivierbar und stehen zur Bedarfsdeckung nicht bzw. nur äußerst eingeschränkt zur Verfügung. Die anhaltende Niedrigzinspolitik der EZB und die Lage am Immobilienmarkt tun neben der ohnehin schon traditionell-schwäbisch geringen Veräußerungsbereitschaft das ihrige, um die Haltung der Grundstückseigentümer, ohne eine Veränderung deren persönlicher Lebenssituationen ihre Bauplätze weder zu bebauen noch zu veräußern, zusätzlich noch zu verstärken. Im hergebrachten Selbstverständnis von Grundstückseigentümern wird es absolut legitim angesehen, den eigenen Bauplätze für den oftmals noch nicht einmal geborenen Enkel zu bevorraten, ohne zu wissen, ob dieser in einer zunehmend volatilen Welt überhaupt in Pliezhausen wohnhaft bleiben wird. Subjektiv mag diese Haltung legitim und nachvollziehbar sein, im Sinne des Gemeinwohls ist sie gleichwohl nicht. Gerne wird in diesem Zusammenhang die in Artikel 14 des Grundgesetzes formulierte Eigentumsgarantie zitiert, dabei wird jedoch lediglich der erste Absatz dieses Grundrechts gelesen, die Sozialbindung des Eigentums in Artikel 14 Absatz 2 wird geflissentlich ignoriert. Bauland wird schließlich nicht zum Selbstzweck und zur privaten Vermögensvermehrung geschaffen, sondern wie schon die

Begrifflichkeit zeigt, um dieses einer baulichen Nutzung zuzuführen. In der Debatte hierum wird man leider recht schnell kommunistischer Umtriebe beschuldigt, vertritt man entsprechende Argumentationen. Damit soll nicht die Sorge kleingeredet werden, wie im Falle einer Veräußerung eines Bauplatzes familiär ein möglicher späterer Bedarf dann gedeckt werden soll, nachdem die Schaffung neuen Baulands zunehmend schwieriger wird. Dieser Umstand, dem die Stadt Tübingen z.B. mit dem Angebot, im späteren Bedarfsfall einen städtischen Bauplatz erwerben zu können, zu begegnen versucht, ist aus subjektiver Sicht einer der größten Hinderungsgründe für einen Verkauf. Der Gemeinde Pliezhausen fehlt es dabei tatsächlich an der städtebaulichen und flächenmäßigen Potenz, mit späteren gemeindlichen Bauplätzen zu agieren, da für deren künftiges Vorhandensein keine Garantien abgegeben werden können. Solange aber Immobilien weiterhin auch für Spekulationen und als Wertanlage genutzt werden, stellt vorgenannter Umstand auch nur einen Teilaspekt der Problematik dar.

Gleichwohl wird die Gemeinde ihre umfangreichen Bemühungen zur Aktivierung von Baulücken selbstverständlich mit hoher Intensität fortführen. Hierzu steht zunächst eine Wiederholung der Eigentümerbefragung an, die zuletzt im Jahr 2014 durchgeführt wurde. Diese Wiederholung war bereits für Anfang 2020 angedacht, ist aber der schwierigen Gesamtsituation im Jahr 2020 zum Opfer gefallen. Neben der zusätzlichen Arbeitsbelastung durch die Corona-Pandemie als Hauptgrund für die Verschiebung der Befragung hat die Verwaltung diese aber auch aus inhaltlichen Gründen noch etwas zurückgestellt, um abzuwarten, wie sich die Corona-Pandemie auf die Entwicklung am Immobilienmarkt auswirkt. Die Erfahrungen mit dem Baugebiet „Michelreis III“ sowie die allgemeinen Beobachtungen deutschlandweit lassen jedoch darauf schließen, dass Corona aktuell keinen dämpfenden Effekt auf die Nachfrage nach Immobilien hat, sondern vielmehr die Auswirkungen der Pandemie, das zunehmende Homeoffice und die familiären und häuslichen Belastungssituationen die schon in den vergangenen Jahren (aber eher aus Gründen der fehlenden Verfügbarkeit von Wohnraum sowie aufgrund der Preisentwicklungen am Immobilienmarkt) erkennbare „Flucht“ aufs Land bzw. ins Umland der Metropolregionen noch verstärken. Der Wert eines Eigenheims mit Garten im Grünen hat sich in der Pandemie ganz massiv gezeigt.

Im Zuge der Befragung der Eigentümer von Baulücken soll dabei auch abgefragt werden, inwiefern diese bereit wären, ihr Grundstück für eine zeitlich befristete Bebauung (z.B. auf 10 oder 20 Jahre), z.B. mit Modulbauten, Tiny-Häusern, Flying Spaces etc. zur Verfügung stellen. Damit ließe sich das Argument des dauerhaften Bauplatzverlustes entkräften, zudem könnte in einem gewissen Umfang eine Rendite aus der Grundstücksnutzung gezogen werden und von der im neuen Grundsteuerrecht Baden-Württembergs vorgesehenen Privilegierung bebauter Grundstücke profitiert werden. Die Gemeinde könnte und würde im Rahmen solcher Modelle und Projekte eine unterstützende und vermittelnde Rolle einnehmen.

Mit gewisser Spannung dürfen die Ergebnisse des derzeitigen Gesetzgebungsverfahrens zur Schaffung des sog. Baulandmobilisierungsgesetzes erwartet werden, auch wenn die Begrifflichkeit eigentlich falsch ist, da Bauland als Immobilie nicht mobilisiert, sondern höchstens geschaffen oder aktiviert werden kann. Im Regierungsentwurf für dieses Gesetz sind bspw. Ansätze für eine verbesserte Anwendbarkeit von Baugeboten als Instrumentarium zur Schließung von Baulücken enthalten; es bleibt aber abzuwarten, ob diese wirklich ein wirksames Instrumentarium darstellen werden, da zumindest unter bestimmten Voraussetzungen wieder Verwandtenprivilegien Eingang in den Gesetzesentwurf gefunden haben. Die Verwaltung wird, sobald das Gesetz in finaler Form beschlossen und in Kraft getreten ist, die hieraus resultierenden Möglichkeiten beleuchten und dem Gemeinderat darlegen; die möglichen politischen Schlussfolgerungen und Handlungsansätze hieraus sollten dann gesondert diskutiert werden. Mit einiger Sicherheit kann aber schon heute, zumindest ausgehend vom Regierungsentwurf, gesagt werden, dass der ganz große Wurf im Hinblick auf die Aktivierung von Baulücken auch mit diesem Gesetz wohl kaum gelingen dürfte. Umso bedauerlicher ist es aus Sicht der Verwaltung nach wie vor, dass das Land Baden-Württemberg im vergangenen Jahr im Rahmen der Grundsteuergesetzgebung zwar eine steuerliche Begünstigung bebauter Grundstücke vorgesehen hat, auf die Einführung der Grundsteuer C als aktives Instrumentarium für die Gemeinden zur stärkeren Besteuerung von unbebauten Baugrundstücken verzichtet hat. Dies verwundert auch deshalb -obwohl die Grundsteuer C natürlich alleine auch kein Allheilmittel darstellen würde-, da sich das Land im Rahmen der Grundsteuerreform für den Eingang einer entsprechenden Möglichkeit in das Bundesgesetz stark gemacht hat und nun bei der Landesumsetzung von seinem eigenen Vorschlag abgewichen ist. Die Verwaltung hatte sich im August 2020 bekanntlich öffentlichkeitswirksam (das seinerzeitige Schreiben ging den Gremien und der Presse zu) zum Grundsteuergesetzesentwurf des Landes an den Gemeindetag gewandt, im Ergebnis erwartbar erfolglos. So dürfte die Aktivierung von Baulücken im Ergebnis weiterhin ein überaus mühsames Geschäft bleiben.

Der Problematik mangelnder Aktivierbarkeit von Baulücken gegenüber stehen ungebrochen hohe Bedarfe, die sich auch künftig wohl nicht ohne moderate und angemessene Außenentwicklungen decken lassen. Diese Bedarfe resultieren erstens nach wie vor aus einem gewissen Nachholbedarf aus der Phase der starken Zurückhaltung hinsichtlich Flächenausweisungen, in der auch zahlreiche einheimische Bauwillige mangels Angebot an Bauplätzen aus der Gemeinde weggezogen sind, zweitens aus einer aktuell umgekehrten demographischen Entwicklung, bei der sich die Statistiker mit ihren Vorausrechnungen, die aber von Landesseite lange für Planungen zugrunde gelegt wurden, teilweise sehr weitgehend verrechnet haben, d.h. die Einwohnerzahlen steigen. Wie beschrieben wird dieser Effekt durch die Auswirkungen der Coronapandemie im Sinne einer zunehmenden Nachfrage wohl noch verstärkt.

Wohl beruhen die bisherigen statistischen Annahmen auf dem sehr zurückhaltenden Umgang mit Baulandausweisungen in der zurückliegenden Periode der vergangenen 10 bis 15 Jahre. Für den Landkreis Reutlingen und das Land Baden-Württemberg sagte das statistische Landesamt nämlich bereits auf der vorgenannten veralteten Datenbasis ein leichtes Bevölkerungswachstum voraus. Auch z.B. für Nachbargemeinden, die im genannten Zeitraum im Vergleich zu Pliezhausen eher etwas offensiver Bauland ausgewiesen haben, wurde bereits auf dieser Basis ein weiteres Bevölkerungswachstum prognostiziert. In diesem Sachverhalt offenbart sich auch eine berechtigte Kritik an der Betrachtungsweise der Baulandbedarfe über Einwohnerentwicklungsprognosen, da rechnerisch eher die Kommunen profitieren, die sich in den vergangenen Jahren weniger stark zurückgehalten haben als die Gemeinde Pliezhausen. Bei der Bedarfsbemessung muss es dabei neben einer zahlenmäßigen Betrachtung aus Sicht der Verwaltung immer auch um gewisse Spielräume und Entwicklungschancen gehen. Bund und Land dürfen den örtlich verantwortlichen Gemeinden gerne vertrauen, dass diese mit ihrer Planungshoheit sorgsam und verantwortungsbewusst umgehen.

Drittens besteht ein weiteres Handlungsfeld in der Schaffung von Wohnraum für Menschen, welche sich verändernden Wohnbedürfnissen im Alter begegnen wollen, vor allem im Hinblick auf die Barrierefreiheit / Altersgerechtigkeit von Wohnraum sowie eine reduzierte individuelle Flächeninanspruchnahme. Vor diesem Hintergrund und auch angesichts des fortschreitenden Klimawandels und vor allem der begrenzten Verfügbarkeit des nicht vermehrbaren Gutes Boden wird eine wichtige Aufgabenstellung auch weiterhin die (verträgliche) Verdichtung sein, sowohl im Neubaubereich als auch im Bestand. Hieraus ergeben sich dem Grunde nach ebenfalls Bedarfe.

Weiterhin ist die Gemeinde Pliezhausen seit 2020 durch die entsprechenden Verordnungen des Landes Baden-Württemberg als eine von insgesamt 89 Städten und Gemeinden benannt, die als Gebiete klassifiziert sind, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, also ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, was die Anwendbarkeit der mietrechtlichen Instrumentarien des § 556d BGB (Begrenzung der zul. Miethöhe zu Mietbeginn auf max. 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete), des § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB (abgesenkte Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen auf max. 15 % innerhalb von 3 Jahren) und des § 577a Abs. 2 BGB (Verlängerung Kündungssperrfrist bei Wohnungsumwandlungen auf 5 Jahre) zur Folge hat, die beiden erstgenannten werden landläufig unter dem Begriff „Mietpreisbremse“ verstanden. Ob diese Instrumentarien (signifikante) Wirkungen entfalten, ist umstritten. Auch ist klar, dass durch derartige Instrumentarien keine einzige zusätzliche Wohnung geschaffen wird. Gleichwohl zeigt die anhand wissenschaftlicher Daten und Indikatoren vom Land vorgenommene Einstufung Pliezhausens als angespannter Wohnungsmarkt, dass auch im Segment des (bezahlbaren) Mietwohnraums Handlungsbedarfe bestehen. Unabhängig davon, wer letztlich Maßnahmenträger von entsprechenden Bauvorhaben ist, bedarf es dabei auch hierfür entsprechender Flächen, was die Bedarfe an Bauland weiter erhöht. Im Ergebnis liegt aus Sicht der Verwaltung auf der Hand, dass sich die bestehenden, unterschiedlichen Bedarfe nicht nur durch Maßnahmen der Innenentwicklung decken lassen. Gleichwohl bestehen hier durchaus noch immer Potentiale, die es zu heben gilt;

so z.B. Aufstockungen bestehender Gebäude, die Möglichkeit von Anbauten und die Nutzung rückwärtiger bzw. freier Grundstücksbereiche, z.B. mit Flying Spaces, damit einhergehend ist eine weitere Flexibilisierung der städtebaulichen und gestalterischen Vorstellungen der Gemeinde im Hinblick auf Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften erforderlich. Ein erster Schritt ist mit der unlängst auf den Weg gebrachten Aufstockung der Kreisbaugebäude in der Juchtlstraße gemacht. Ein weiterer Schritt in Richtung sozialer bzw. günstiger Wohnungsbau wird nach der Realisierung des Projekts Merzenbachweg im Jahr 2016 mit dem Projekt einer Bebauung des ehemaligen Gärtnereiareals an der B 297 angestrebt. Hierzu wird auf die weiter unten erfolgenden Ausführungen verwiesen.

Zunächst soll aber darauf hingewiesen werden, dass jede Bedarfsberechnung selbstverständlich den Makel einer Schätzung hat und nur soweit Verlässlichkeit bietet, wie gut die zugrunde liegenden Daten und Annahmen sind. Diese bilden aber, wie es statistischen Daten innewohnt, nur vergangene Entwicklungen ab, für deren Weiterbestehen es in einer zunehmend volatilen Welt keine Garantien gibt. Zudem muss jede Berechnung sich der regelmäßig berechtigten Kritik stellen, eine vor allem quantitative und nur sehr bedingt qualitative Betrachtungsweise zu sein. Trotzdem lassen sich natürlich rechnerisch gewisse Größenordnungen ermitteln, in welchem Umfang Bauland in den kommenden Jahren benötigt werden könnte. Dabei gilt es gewisse Rahmenbedingungen zu beachten.

Der Regionalplan weist dem Kernort Pliezhausen die Funktion eines Ortsteils mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereich) zu. Schwerpunktartig sollen in den Siedlungsbereichen im Rahmen der Flächennutzungsplanung Wohn- und/oder Gewerbebauflächen auch für den überörtlichen Bedarf ausgewiesen werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die sog. Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 BauGB verdeutlicht dies ebenfalls nochmals: *Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt*

werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Der Regionalplan Neckar-Alb greift das Ziel einer angemessenen Dichte auf und weist der Gemeinde Pliezhausen als Kleinzentrum im Rahmen der Flächennutzungsplanung den Zielwert einer Einwohnerdichte von 70 EW/ha Bruttowohnbauland zu. Im Bestand liegt der Wert (in Bezug auf die Gesamtgemeinde) momentan bei ca. 45 EW/ha. Obschon verbindlich nur für die Flächennutzungsplanung, gibt der vom Regionalplan vorgegebene Zielwert auch auf der Ebene der Bebauungsplanung der Gemeinde die Zielsetzung einer angemessen hohen Bebauungsdichte an die Hand, um eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung zu ermöglichen. Keinesfalls soll dabei einer Verdichtung um jeden Preis das Wort geredet werden, auch gilt es stets im Einzelfall die Gebietsverträglichkeit und die städtebauliche Eignung verdichteter Bauformen sorgfältig zu prüfen und sämtliche betroffenen Belange gerecht abzuwägen. Gleichwohl begleitet das Ziel einer angemessenen Einwohner- und Bebauungsdichte im Zusammenspiel mit den vorgenannten Vorschriften des Baugesetzbuchs die Bebauungsplanung der Gemeinde grundlegend. Insofern zeigt sich, dass auch im Hinblick auf die Innenentwicklung, mithin vor allem die Nachverdichtung bestehender Gebiete auch zukünftig Handlungsbedarfe bestehen, auch wenn diesen nicht in gleichem Umfang Potentiale zu deren Deckung gegenüberstehen dürften.

Umso mehr soll -wo dies gebietsverträglich möglich und städtebaulich vertretbar ist- Möglichkeiten zur Nachverdichtung im Rahmen der Bebauungsplanung Raum gegeben werden (dies könnte bspw. bei der privat angestrebten Neubebauung des Areals Rosenstraße 22 ein Thema werden, da sich abzeichnet, dass das Landratsamt zu einer Genehmigung des Vorhabens nach § 34 BauGB nicht bereit ist). Gleichzeitig ist -jenseits aktueller Verbotsdebatten- auch klar, dass die Wohnraumprobleme im Rahmen einer modernen / zeitgemäßen und dem Klimawandel sowie dem Flächenverbrauch angepassten Bauleitplanung nicht (ausschließlich) mit Einfamilienhausbaugeländen gelöst werden können; gleichzeitig ist aber festzuhalten, dass diese nach wie vor ein grundlegendes Element bestehender Bedarfe darstellen (auch aufgrund der beschriebenen Corona-Effekte, aber auch schwäbisch-traditionell), sodass deren gewisse Notwendigkeit im weiteren Sinne aus Sicht der Verwaltung nicht in Abrede gestellt wird. Gleichwohl gilt es mit den immer knapper werdenden Flächen äußerst verantwortungsvoll umzugehen und wird es künftig bei Baulanderschließungen mehr denn je um qualitativ-hochwertige, adäquate Gebietskonzepte, angemessene Nutzungsdichten und Angebotsmixe gehen. Ein wichtiges Ziel ist dabei die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (*die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung - § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB*).

Dies vorweg geschickt, lässt sich mit den vom Land Baden-Württemberg vorgegebenen Berechnungsmethoden für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen der Genehmigung von Flächennutzungsplänen und deren angepasste Anwendung auf die örtliche Situation Pliezhausens ein Baulandbedarf bis 2033 von zwischen 5 und 20 ha rechnerisch ermitteln. Dabei steht in der Folge selbstverständlich immer die politische Frage, inwieweit bestehende Bedarfe gedeckt werden sollen.

Schon diese Zahlenspiele zeigen aber deutlich die möglichen Dimensionen, in denen man sich in Pliezhausen (bezogen auf die Gesamtgemeinde) in den kommenden Jahren bewegen mag. Selbst bei sehr defensiver Betrachtungsweise lässt sich daraus ableiten, dass Bedarfe dem Grunde nach nicht in Abrede gestellt werden können. Gleichzeitig ist jedoch einzuwenden, dass in Bezug hierauf erhebliche Unsicherheitsfaktoren bestehen, diese sind die weitere wirtschaftliche Entwicklung, die möglichen Auswirkungen der Coronapandemie (künftig ggf. dauerhaft höhere Homeofficequote führt zu größerer Bereitschaft, noch weitere Wege zum Arbeitsplatz zurückzulegen und somit zu einem weiteren Ausweichen in den ländlichen Raum, aufgrund der Verfügbarkeit von Bauland und aufgrund von Baulandpreisen), die weitere Entwicklung des Belegungsdichterückgangs, mögliche Wegzüge bei Nichterfüllung der Bedarfe, der Umstand, dass Wanderungsgewinne nur realisiert werden, wenn Baumöglichkeiten zur Verfügung stehen sowie die Frage, ob eine steigende Geburtenrate eine dauerhafte Trendwende oder lediglich eine Momentaufnahme darstellt. Hinzu kommen mögliche künftige gesellschaftliche und politische Veränderungen, die heute noch nicht (gänzlich) abgesehen werden können.

Schlussendlich handelt es sich um eine hochpolitische Frage, in welchem Umfang Bedarfe gedeckt werden sollen und falls ja, auf welche Art und Weise. Bei deren Beantwortung ist nicht zuletzt zu bedenken, dass die Infrastruktur der Gemeinde, insbesondere im Bereich der Kindertagesbetreuung an der Kapazitätsgrenze ausgelastet ist. Dies liegt vor allem an der gesellschaftlichen Entwicklung, in der (früh-)kindliche Betreuung zu Recht als Bildungsaspekt betrachtet wird und insofern eine steigende Betreuungsquote zeitigt, zudem an den aktuellen Geburtenraten sowie unbestrittener Effekte durch Zuzüge, welche durch Baulandausweisungen selbstverständlich signifikant verstärkt werden. Die Gemeinde sollte dabei, schon aus Gründen ihrer (finanziellen) Leistungsfähigkeit keinesfalls in einen „Teufelskreis“ aus Baulandentwicklungen und dem Bau weiterer Kindertageseinrichtungen geraten. Zudem gilt es bei der politischen Diskussion zu bedenken, dass die Gemeinde bei Baulandentwicklungen in nahezu allen Bereichen mit einer Vielzahl an privaten Grundstückseigentümern konfrontiert ist, was die (zeitgemäße und gemeinwohlorientierte) Entwicklung von Bauland aufgrund der Umlegungsthematiken massiv erschwert.

Es soll nun zunächst ein Blick auf die Gegebenheiten im Bereich der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) gelenkt werden. Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pliezhausen-Walddorfhäslach, Teilplanwerk Pliezhausen, stammt aus dem Jahr 1977 und wurde seither mehrfach geändert. Schon länger steht hier eine grundlegende Fortschreibung / Weiterentwicklung an. Angesichts der in den vergangenen 10 Jahren zunehmend extremer werdenden Wellenbewegungen in der Diskussion um Baulandentwicklungen sowie zunehmender Unsicherheiten wurde bislang hiervon stets Abstand genommen, woran vorerst auch weiter festgehalten werden soll. Die Dynamik der vergangenen Jahre bot hierbei schlichtweg keinen wirklich günstigen Zeitpunkt für einen Einstieg in ein entsprechendes Verfahren an, auch wenn dies spätestens mittelfristig angegangen werden muss. Vielmehr hat sich die Gemeinde in den vergangenen Jahren auf die bedarfsgerechte Ausweisung von Bauland im Rahmen der im Flächennutzungsplan vorhandenen Reserven konzentriert. Die vorhandenen Reserven und Bestandsflächen (Stand Michelreis III und IV = realisiert) können der nachstehenden Tabelle entnommen werden.

**Bestandsaufnahme -
Flächennutzungsplan Pliezhausen 1977**

	Wohnbau- flächen Bestand ca. ha	Wohnbau- flächen Reserve ca. ha	Gemischte Bauflächen Bestand ca. ha	Gemischte Bauflächen Reserve ca. ha	Gewerbe- bauflächen Bestand ca. ha	Gewerbe- bauflächen Reserve ca. ha
Pliezhausen	93,5	6,5	19,2	0,5	32,2	0,4
Rübgarten	27,85	0,44 (0)*	14,4	0,0	1,26	0,0
Gniebel	22,6	2,2	16,9	0,2	0,0	0,0
Dörnach	12,2	0,0	7,37**	0,23**	0,0	0,0
Gesamt- gemeinde	156,15	9,14 (8,7)*	57,87**	0,93**	33,46	0,4

* ca. 0,44 ha Wohnbaufläche Bestand im Gebiet „Veitengärten“
künftig wegfallend lt. GR-Beschluss vom 22.01.2019

** 0,23 ha „Nordöstlich der Klingenstraße“ Mischbaufläche Bestand als Reserve

Der Blick hierauf zeigt, dass spätestens mittelfristig eine Weiterentwicklung des Flächennutzungsplans notwendig wird, auch um die Notwendigkeit weiterer Gewerbeflächenentwicklungen zu klären. Diese Fragestellungen sollen aber zu einem späteren Zeitpunkt beleuchtet werden. Auszüge aus dem Flächennutzungsplan sind in Anlage 1 bis 4 beigefügt.

Im Rahmen des 2017 befristet eingeführten § 13b BauGB zur erleichterten Wohnbaulandschaffung im Außenbereich hat sich die Gemeinde 2019 auf den Weg zur Entwicklung eines kleineren Wohnbaugebiets „Steig“ in Rübgarten gemacht. Aufgrund der Haltungen und Vorstellungen der dortigen Grundstückseigentümer musste das mögliche Gebiet Ende 2019 nennenswert verkleinert werden, auf die im Dezember 2019 vom Gemeinderat behandelte Drucksache Nr. 145/2019 wird diesbezüglich verwiesen. Schon diese reduzierte Gebietsabgrenzung machte die ursprünglich angedachten Entwicklungen in verdichteter Hinsicht in der Quartiersmitte weitgehend zunichte. Aktuell befindet sich die Verwaltung gerade in den finalen Verhandlungen den nötigen Grunderwerb für die Zufahrt zum Gebiet vom Oberweiler betreffend, die in der jetzigen Konstellation nicht nur die Haupt-, sondern einzige Erschließungsmöglichkeit darstellt. Tendenziell sieht es nicht so aus, als wären die Verhandlungen zu einem Ergebnis zu führen, bei dem die Gemeinde im für die vorgesehene Ideallösung nötigen Umfang Grunderwerb tätigen kann; allenfalls lassen sich wohl nur in sehr überschaubarem Umfang Flächen gewinnen. Die Verwaltung lässt aktuell vom Büro citiplan prüfen, wie sich dies auf die Erschließungsmöglichkeiten auswirkt. Mit Ergebnissen hierzu ist bis Ende April zu rechnen, sodass ggf. im Mai das weitere Vorgehen beraten werden könnte. Die Verwaltung hegt höchste Bedenken im Hinblick darauf, dass sich eine funktionierende Erschließung realisieren lässt; insofern steht für sie die Realisierung des Gebiets zum jetzigen Zeitpunkt mehr denn je in Frage.

Zu bedenken gilt es dabei, dass der § 13b BauGB aktuell zum Jahresende ausläuft und ein mögliches Bebauungsplanverfahren bis dahin abgeschlossen sein müsste, sodass schon aus zeitlichen Gründen im Mai die Beratung des weiteren Vorgehens unabdingbar wird. Es gibt in der Diskussion um das im Gesetzgebungsverfahren befindliche Baulandmobilisierungsgesetz die Überlegung, den § 13b BauGB (erneut befristet) wiedereinzuführen, sodass womöglich noch etwas Zeit gewonnen werden könnte; im Regierungsentwurf ist eine entsprechende Vorschrift enthalten. Hierauf sollte man sich aber im Moment nicht zu sehr verlassen, da die Vorschrift weiterhin umstritten ist und daher noch keine Sicherheit besteht, dass die Wiedereinführung erfolgt. Insofern muss in jedem Fall weitergeplant werden; es bestünde dann aber bei einem Zielhorizont für den Abschluss des Verfahrens bis Jahresende aus Sicht der Verwaltung (vorerst) auch kein Raum für eine grundlegende Infragestellung des bereits vom Gemeinderat in wesentlichen Grundzügen beschlossenen städtebaulichen Konzepts (z.B. in Form eines städtebaulichen Wettbewerbs o.ä., zumal hierfür ggf. nochmals die Entwicklung in Form einer Umlegung in Frage gestellt werden müsste). Da der Bebauungsplan indes dann in Folge der ggf. nachfolgenden Baulandumlegung womöglich an gewissen Stellen im Rahmen einer Änderung nochmals angepasst werden müsste, könnte wohl später zumindest nochmals an einzelnen Stellen etwas nachjustiert werden. Hierzu ist aber klar zu benennen, dass es dann wohl kaum mehr um die Grundzüge der Planung wird gehen können.

Weitere Entwicklungen sieht die Verwaltung im Hinblick auf die beschriebenen Umstände, vor allem die Infrastruktureffekte sowie die Flächenverfügbarkeit, kurzfristig (Zeithorizont bis ~ 2025) nicht. Perspektivisch gilt es aber schon zu prüfen, ob, wann und in welcher Form ein erster Schritt in Richtung einer weiteren Baulandentwicklung, die dann wohl aufgrund der Rahmenbedingungen nur im Baumsatz in Pliezhausen erfolgen könnte, erfolgen soll. Dabei gilt es mögliche städtebauliche, infrastrukturelle und verkehrliche Auswirkungen (v.a. auf Gniebel und die Bachstraße) mit im Blick zu behalten. Kritisch diskutiert werden müsste hierbei auch, ob es richtig ist, weiterhin am (allerdings ehrlicherweise über Jahrzehnte bewährten) hergebrachten Modell der freiwilligen Umlegung festzuhalten oder ob nicht ein anderes Baulandmodell etabliert werden sollte / könnte, bei dem die Gemeinde die wesentlichen Flächen entwickeln würde. Hiergegen spräche vor allem, dass dies die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer mit Sicherheit wohl nicht steigern dürfte, wohingegen klare Vorteile im Hinblick auf die städtebauliche Planung, auf Angebotsformen und Vermarktungsmöglichkeiten in unterschiedlichen Preissegmenten sowie auf die zeitnahe Nutzung bestehender Baurechte in einem solchen Modell zu sehen wären. Die Verwaltung würde hierzu eine entsprechende Beratung in einer Klausurtagung avisieren, in der Möglichkeiten, Vor- und Nachteile besprochen werden könnten; diese könnte zeitlich allerdings -abhängig vom weiteren Verlauf der Corona-Pandemie sowie den nötigen Vorarbeiten- wohl nicht vor dem Frühjahr 2022 erfolgen.

Als Nächstes soll ein Blick auf die aktuellen Entwicklungen der Baulandpreise in der Gemeinde gerichtet werden: Die Bodenpreise für Bauland bewegen sich in allen Teilorten und Lagen der Gemeinde nachhaltig im Bereich spürbar oberhalb von 500 €/m², mittlerweile sind zudem Tendenzen einer perspektivischen Annäherung an den Bereich von etwas unterhalb von 1.000 €/m² erkennbar. Die anstehende Fortschreibung der Bodenrichtwerte zum 31.12.2020 wird sehr wahrscheinlich eine weitere Steigerung derselben zur Folge haben. In der Praxis ist jedoch festzustellen, dass aufgrund des äußerst knappen Angebots und der sehr hohen Nachfrage in der Regel die Bodenrichtwerte bei Verkäufen deutlich überschritten werden. Gleichzeitig finden nur sehr wenige Verkäufe statt, diese lassen sich -salopp formuliert- an einer Hand abzählen, sodass von einem funktionierenden Markt keine Rede sein kann. Den aktuellen traurigen „Spitzenreiter“ im Hinblick auf den bezahlten Preis stellt das Gebiet „Baumsatz I“ in Pliezhausen, wo unlängst ein Bauplatz für Einzelhausbebauung für ca. 870 €/m² veräußert wurde, zuvor lag der Spitzenwert bei ca. 740 €/m² (ebenfalls in Pliezhausen, erweiterte Ortsmitte). Aber auch in den Ortsteilen Dörnach, Gniebel und Rübgarten wurden bei den sehr wenigen jüngeren Verkäufen stets Preise deutlich über 500 €/m² bezahlt. Die Verwaltung betrachtet diese Entwicklung, die von verschiedenen Faktoren, auf welche die Gemeinde keinen Einfluss hat, getrieben ist, mit großer Sorge. Umso mehr hält sie es für nötig, die bereits oben beschriebenen Fragestellungen zu bearbeiten. Die Gemeinde kann durch die Zurverfügungstellung von Bauland in nennenswertem Umfang durchaus einen Beitrag zur Preisdämpfung leisten, dies bedingt aber, dass sie zu vernünftigen Konditionen ins Eigentum entsprechender Flächen kommt; zudem kann allgemein festgehalten werden, dass eine gewisse Flächendimension für solche Themenfelder förderlich bzw. Voraussetzung ist, um ggf. über Quersubventionierungen geförderte Grundstückspreise avisieren zu können. Letztlich geht es bei diesen Themen aber immer auch um Fragen der

Finanzierbarkeit, die diesbezügliche Leistungsfähigkeit der Gemeinde Pliezhausen lässt den Blick in die Zukunft diesbezüglich nicht allzu rosig erscheinen.

Das Land Baden-Württemberg hat, um finanzschwache Kommunen beim vorsorglichen Grunderwerb zu unterstützen, den Grundstücksfonds Baden-Württemberg aufgelegt, der für die Kommunen unter bestimmten Voraussetzungen beim Grunderwerb in Vorleistung gehen kann. Es ist grundsätzlich als positiv anzusehen, dass sich das Land unterstützend beim Thema Grundstückserwerb für bezahlbaren Wohnraum engagieren möchte. Insofern hält die Verwaltung es grundsätzlich für denkbar, bei passenden Rahmenbedingungen ggf. auf dieses Instrumentarium zurückzugreifen, vorbehaltlich einer notwendigen finalen Prüfung, ob die Gemeinde zum fraglichen Zeitpunkt auch formal unter den Begriff „finanzschwache Kommune“ im Sinne des Programms fallen würde, was Grundvoraussetzung für eine entsprechende Teilnahme an diesem wäre.

Dessen unbeschadet soll an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen werden, dass es aus Sicht der Verwaltung im Hinblick auf die gemeindliche Grundstückspolitik richtig ist, projekt-, objekt- und gelegenheitsbezogen zu handeln, um gezielt geeignete Grundstücke im Falle ihrer Verfügbarkeit aufkaufen zu können, Handlungsbedarfe bestehen dabei vor allem z.B. in den Ortsmitten von Pliezhausen (Schulgasse - Bachenberg, Brachflächen im erweiterten Ortszentrum) und Gniebel. Dabei müssen die Flächen aber für die Gemeinde auch zu bekommen sein und hierin liegt regelmäßig das größte Problem, nämlich die mangelnde Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer und Preisvorstellungen „jenseits von Gut und Böse“ (wie beschrieben). In dieser Hinsicht wird es für die Gemeinde überaus schwierig, bezahlbaren im Sinne von sozialem Wohnraum zu generieren. Denn schließlich muss irgendjemand neben dem Grunderwerb ein erwartbares Delta zwischen Kostenmiete und gebundener / geförderter Miete schließen (auf die entsprechenden Erfahrungen beim Projekt „Merzenbachweg“ wird verwiesen). Auch hierzu wird die Gemeinde aufgrund ihrer finanzwirtschaftlichen Lage wohl kaum nennenswert befähigt sein. Hinzu kommt, dass bei Entwicklung größerer Areale der Grundstücksfonds BW nur bedingt hilft, da die Flächen spätestens nach 5 Jahren entsprechend entwickelt sein müssen, was gerade in Bereichen wie geschildert, wo mehrere Grundstücke für eine vernünftige Entwicklung benötigt werden, aus den genannten Gründen schwierig werden könnte.

Im Hinblick auf die gemeindliche Bodenpolitik gilt es auch zu bedenken, dass die Gemeinde bislang bewusst auf einen aktiven Aufkauf von Flächen im Außenbereich, welche als Bauerwartungsland ausgewiesen sind (z.B. im „Baumsatz V“) verzichtet hat, um angesichts der unklaren Planungshorizonte keine Spekulationen auszulösen, das hält die Verwaltung unter Verweis auf die vorigen Ausführungen -zumindest aktuell- auch weiterhin für richtig.

Trotz aller Schwierigkeiten schlägt die Verwaltung vor, einen weiteren Schritt im Hinblick auf die Schaffung sozialen bzw. günstigen Wohnraums zu gehen. Hierfür bietet sich das ehemalige Gärtnereiareal an der B 297 an (Flst. Nrn. 256/1, 259, 260/1, 261/2, 262/1 und 1606, Gemarkung Pliezhausen), welches die Gemeinde im Zuge des Grunderwerbs für die Flüchtlingsunterkunft Tübinger Straße 77 zu attraktiven Konditionen erwerben konnte. Diese Fläche stellt aus Sicht der Verwaltung ein Potential für die Schaffung günstigen Wohnraums dar (vgl. Übersichtsplan - Anlage 5). Sie hat hierzu bereits erste Vorgespräche mit der Kreisbaugesellschaft Tübingen geführt, die grundsätzlich für ein entsprechendes Projekt zur Verfügung stünde. Es würde nun im ersten Schritt gelten, eine mögliche Planung zu entwickeln. Dabei gilt es zu bedenken, dass das Areal einerseits eine gewisse verkehrliche Vorbelastung aufweist, andererseits jedoch mit Blick auf das Neckartal landschaftlich überaus reizvoll gelegen ist. Baurecht besteht grundsätzlich, ggf. müsste über Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans (v.a. z.B. im Hinblick auf eine mögliche Grundflächenzahl) nachjustiert werden. Bei der Entwicklung gilt es zu berücksichtigen, dass die Lage des Grundstücks im Ortsbild Pliezhausen überaus exponiert ist und eine gewisse Sensibilität bei der Planung erfordert. In welcher Form dann eine Vermarktung erfolgen oder ob (teilweise) auch Mietwohnraum geschaffen werden könnte, wäre dann auf Grundlage eines möglichen Bebauungsmodells zu diskutieren. Verwaltung und Kreisbaugesellschaft sind für beide Ansätze aktuell offen. Vorteil bei dieser Fläche wäre, dass die Gemeinde das Grundstück zu sehr vernünftigen Konditionen erwerben konnte und somit in der Lage wäre, hier nicht vorrangig finanzielle Interessen befriedigen zu müssen, sondern das Grundstück zu verhältnismäßig günstigen Konditionen zur Verfügung zu stellen (abhängig von den Gesamtumständen vielleicht sogar im Bereich von unter 300 €/m²). Die Verwaltung würde, die grundsätzliche Zustimmung des Gemeinderats vorausgesetzt, als nächsten Schritt mit der Kreisbaugesellschaft Tübingen die Überlegungen im Hinblick auf ein mögliches Bebauungsmodell vorantreiben, sodass bei erfolgreichem Fortgang ggf. noch in diesem Jahr die Weichen für eine Bebauung dieses Bereichs gestellt werden könnten. Das gesamte Areal weist ca. 2.393 m² auf, die nur im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 1606 aufgrund wasserrechtlicher Restriktionen nicht bzw. nur eingeschränkt genutzt werden können.

Ein weiterer Baustein für eine innerörtliche Entwicklung könnte das gemeindeeigene Flst. Nr. 325, Gemarkung Pliezhausen, sein (Übersichtsplan siehe Anlage 6). Dieses Grundstück am im Volksmund „Hindenburgplatz“ genannten Dreieck zwischen Tübinger Straße, Achalmstraße und Alemannenstraße weist eine Fläche von 882 m² auf. Dort wurden im Zuge der Umgestaltung der Tübinger Straße Anfang der 2000er-Jahre Stellplätze geschaffen, die mit Nutzungsrechten für die Hausarztpraxis sowie die benachbarte Zahnarztpraxis belegt wurden. Die Nutzer haben hierfür Entgelte entrichtet, sodass zunächst diesbezüglich sowie um Ersatzlösungen verhandelt werden müsste. Prinzipiell wäre das Areal für eine Bebauung gut geeignet, Stellplatzlösungen könnten als Ersatz für die Nutzungsrechte ggf. im Zuge einer Bebauung wieder angeboten werden. Denkbar wäre bspw. die Errichtung eines winkelförmigen Gebäudes, welches eine hohe städtebauliche Qualität und die Schaffung von bis zu ca. 8 bis 10 Wohneinheiten ermöglichen würde, ggf. unter Berücksichtigung möglicher Nichtwohnnutzungen im Erdgeschoss. Die Verwaltung hat hierzu vom Architekturbüro Schwille in Form erster skizzenhafter Überlegungen eine

Überprüfung der Bebaubarkeit anstellen lassen, welche keine grundsätzlichen KO-Kriterien gezeitigt hat. Abzuwägen bei einer Entscheidung über eine Bebauung dieses Areals wäre in Folge der Wegfall der vorhandenen städtebaulich wertigen Grünfläche mit Baumbestand, was mit Sicherheit bei der Nachbarschaft nicht nur auf Begeisterung stoßen dürfte, die Verwaltung könnte sich dies aber grundsätzlich vorstellen, davon ausgehend, dass eine Bebauung in städtebaulich und ökologisch hochwertiger Weise erfolgen könnte. Sie erbittet daher vom Gemeinderat die Zustimmung, die Überlegungen in diese Richtung weiterverfolgen zu können und in Verhandlungen mit den Nutzungsberechtigten der Stellplätze eintreten zu können. Abhängig von der möglichen Bebauung und den Rahmenbedingungen für eine mögliche Kaufpreisbildung wäre aber momentan eher nicht davon auszugehen, dass hier günstiger Wohnraum entstehen kann, zumal wenn von einer hohen städtebaulichen und ökologischen Wertigkeit ausgegangen werden soll.

Weitere Ansätze für die Nutzung gemeindlicher Grünflächen im Innenbereich sieht die Verwaltung in der Zurverfügungstellung geeigneter Flächen, z.B. für die Nutzung mit Tiny-Häusern / Flying Spaces. Die Verwaltung prüft derzeit, welche Flächen für ein erstes Projekt in diesem Handlungsbereich in Frage kommen könnten und geht davon aus, dem Gemeinderat zeitnah erste Vorschläge unterbreiten zu können. Denkbar wären hierfür sowohl Verkäufe von städtebaulich dauerhaft verzichtbaren Flächen als auch Baurechte auf Zeit, z.B. auf 10 oder 20 Jahre, im Rahmen von Nutzungsverträgen. Exemplarisch sei z.B. auf die in Anlage 7 dargestellten Flächen verwiesen, welche die Verwaltung aktuell näher überprüft. Weitere Flächenpotentiale folgen in der Prüfung.

Konkret steht überdies die Ersatzbebauung des Areals des ehemaligen Kinderhauses „Am Käppele“ an (Haldenstraße 1). Das Areal verfügt über knapp 1.600 m² und soll noch in diesem Jahr vermarktet werden. Das Büro citiplan hat im Auftrag der Verwaltung erste Überlegungen im Hinblick auf die mögliche Bebauung angestellt. Diese werden derzeit nochmals überarbeitet bzw. verfeinert, sodass eine Behandlung dieses Projekts -nicht wie ursprünglich vorgesehen- in der April-, sondern voraussichtlich in der Maisitzung erfolgen wird. Klar ist aus Sicht der Verwaltung, dass dieses Grundstück für eine eher verdichtete Bebauung vorgesehen werden sollte, auch wenn es durchaus auch schon Überlegungen gegeben hat, aufgrund der überaus guten Lage drei bis vier hochwertige Einfamilienhausplätze zu schaffen. Die Fläche bietet aber städtebaulich grundsätzlich das Potential, eine gewisse Verdichtung, eine zeitgemäße und trotzdem gebietsverträgliche Bebauung zu realisieren. Dabei gilt es selbstverständlich das Einfügen in die Umgebung zu berücksichtigen und vor allem das Gebiet im Hinblick auf mögliche verkehrliche Effekte nicht zu überfordern. Daher muss das Projekt auch grundsätzlich in die Gesamtschau, auch mit Blick auf die aktuellen und in der jüngeren Vergangenheit erfolgten Entwicklungen im Gebiet „Im Juchtl“ inklusive Merzenbachweg, eingebettet werden. Gewisse Zwangspunkte bestehen darin, dass der Grundstückserlös aufgrund der Corona-Krise und des sehr wesentlich daraus resultierenden 2,8 Mio. €-Defizits im Gemeindehaushalt zwingend in 2021 realisiert werden muss, damit die Genehmigungsfähigkeit des Haushalts gegeben bleibt. Der Gemeinderat hat hierzu einen Grundstückserlös in der Größenordnung von 750.000 € etatisiert, über den exakten Kaufpreis müsste im Zuge der Konzeption (mithin wie ausgeführt vrs. in der Maisitzung) beraten und beschlossen werden;

die Verwaltung wird dem Gemeinderat hierzu noch einen Vorschlag unterbreiten.

Verabschieden musste sich die Verwaltung allerdings leider schon von dem Gedanken, dass auf diesem Areal verschiedene -alle für sich genommen wünschenswerte- Ansätze realisiert werden können. So machen die Coronakrise und die Haushaltssituation wie beschrieben eine Realisierung des Grundstückserlöses in 2021 zwingend unumgänglich. Daher scheiden leider Konzeptvergaben aus zeitlichen Gründen schon von vornherein aus, da diese in der Regel über sogenannte Anhandgaben längere Planungsphasen unter Beteiligung künftiger Nutzer und der Bürgerschaft bedingen. Eine Realisierung eines solchen Konzeptes ist, auch aus den Erkenntnissen des hiermit erfahrenen Büros citiplan, nicht innerhalb eines Jahres möglich. Damit scheiden i.E. leider auch sog. Bauherrenmodelle und Baugemeinschaften aus. Die Verwaltung bedauert dies außerordentlich, da mit diesem Projekt ohne den Zeitdruck durchaus auch ein Einstieg in dieses Segment denkbar gewesen wäre. Mithin fehlen vorliegend aber einfach die zeitlichen und finanziellen Spielräume für eine entsprechende Projektentwicklung. Die Verwaltung strebt aber selbstverständlich trotzdem eine qualitativ hochwertige und ggf. auch (im Hinblick auf Wohnformen) gemischt nutzbare Bebauung auf diesem Areal an. Sie hält dabei eine Vorgehensweise für sinnvoll, die die Projektentwicklung im Zusammenspiel mit einem erfahrenen, öffentlich-getragenen Wohnungsbaunternehmen beinhaltet. Derartige Projekte wurden auch in der Vergangenheit immer wieder erfolgreich umgesetzt (zuletzt z.B. das Quartier „Obere Rosenstraße“ und das Projekt „Merzenbachweg“) und bieten der Gemeinde auch ausreichend Möglichkeiten, inhaltlich und qualitativ Einfluss auf das Projekt zu nehmen und gleichzeitig aber auch den zeitlich-wirtschaftlichen Zwängen gerecht zu werden.

Ebenfalls muss schon heute benannt werden, dass auf diesem Areal aufgrund der Rahmenbedingungen kein günstiger / sozialer Wohnungsbau entstehen wird. Der Vorschlag der Verwaltung wird selbstredend berücksichtigen, dass die Gemeinde nicht als Preistreiber auftritt, gleichwohl sei es angesichts der Finanzierungssituation der Gemeinde, der beschriebenen Preisentwicklung am Grundstücksmarkt und der sehr guten Lage der Gemeinde auch zugestanden, bei diesem Grundstück, welches ein Stück weit als „Filetstück“ angesehen werden kann, auch finanzielle Interessen zu verfolgen, die wiederum der Finanzierung des Gemeindehaushalts, mithin öffentlicher Gemeinwohlaufgaben zugute kommen. Dies entspricht auch der seit längerem bestehenden grundsätzlichen Beschlusslage des Gemeinderats, nach der diese Grundstückserlöse -in zeitlichem Versatz- als anteilige Gegenfinanzierung für den Bau des Kinderhauses am Schillerplatz zu sehen sind. Etwas salopp formuliert: „die Welt kann mit diesem Grundstück leider nicht gerettet werden“; die Verwaltung hält die skizzierte Vorgehensweise in der Gesamtschau und mit Blick auf das vorgeschlagene Projekt an der B 297 aber nicht nur für vertretbar, sondern auch für angemessen.

Wollte man umfangreicher / deutlich nennenswerter in die Schaffung geförderten / sozialen Wohnungsbaus einsteigen, bedürfte dies einer sehr kritischen Debatte über die Möglichkeit zu dessen Finanzierung. Aufgrund der teils wahnwitzig hohen Grundstückspreise und der mangelnden Verfügbarkeit an geeignetem Bauland sowie der massiv gestiegenen baulichen Anforderungen an Wohngebäude entsteht nämlich regelmäßig ein Delta zwischen der Kostenmiete und der geförderten / gebundenen Miete. Hierfür muss jemand geradestehen. Bauträger tun dies nicht, es bleibt im Ergebnis die Gemeinde. Wollte man dies politisch, müsste man benennen, welchen Aufgaben die Gemeinde hierfür im Gegenzug nicht bzw. nur noch mit niedrigerem Standard nachkommen soll. Der Ansatz der Verwaltung ist das nicht. Sie ist allerdings der festen Überzeugung, dass sich die Gemeinde Pliezhausen mit den bereits realisierten und vorgeschlagenen Projekten im Vergleich zu anderen Städten und Gemeinden nicht verstecken braucht, auch wenn der äußerst angespannte Wohnungsmarkt hundertprozentig unbestritten sehr viel umfangreichere Anstrengungen bedingen würde. Hier besteht ein großes soziales und gesellschaftliches Spaltpotential, das die Verwaltung mit großer Sorge betrachtet. Solange aber Bund und Land nicht für eine auskömmliche Finanzausstattung der Gemeinden sorgen und zudem bauliche Standards immer noch höher schrauben, wird zumindest die Gemeinde Pliezhausen dieses Problem nicht lösen können. So sehr man diesen Umstand bedauern mag, im Sinne einer nüchternen Zustandsbeschreibung gehört er zur vollständigen Wahrheit dazu. Bemerkenswert ist dabei auch, dass sich die künftigen Koalitionäre im Land im Rahmen ihrer Sondierungsgespräche ja wohl nicht auf eine Reduzierung der Grunderwerbsteuer, z.B. für selbst genutzte Eigenheime, einigen konnten.

Aus der Mitte des Gemeinderats wurde im Zusammenhang mit der Gesamthematik „Wohnen und Bauen“ um Darstellung der Anzahl gemeindeeigener Wohnungen gebeten. Die Gemeinde verfügt insgesamt über 21 Wohnungen in ihrem Eigentum (inklusive „Hausmeisterwohnungen“ Otwin Brucker Schulzentrum und Grundschule Gniebel/Dörnach), welche sie grundsätzlich frei vermietet. Hinzu kommen 8 kleinere Wohnungen im Altenzentrum am Schulberg, welche die Gemeinde ebenfalls frei vermietet. Das Altenzentrum verfügt zusätzlich über 20 betreute Wohnungen, die aber mit einer Ausnahme (Gemeinde) alle im Privateigentum stehen; diese werden im Rahmen der in den Verträgen für das Altenzentrum zugrunde gelegten Nutzungskonzeption von der Gemeinde angemietet und über die Ordnungs- und Sozialverwaltung belegt. Hinzu kommen die Betriebswohnung des Gasthauses Linde in Dörnach, die aber aufgrund der gewerblichen Nutzung des Gebäudes als Gaststätte nur im Zusammenhang mit der Verpachtung der Gasträume vermietet wird und mehrere Gebäude, die für die Flüchtlings- und Obdachlosenunterbringung genutzt werden (Jakobstraße 24, Neckarstraße 2, Tübinger Straße 77, Karlstraße 28, eine Wohnung im Gebäude Alte Steige 24). Für Zwecke der Ordnungs- und Sozialverwaltung sind weitere Wohnungen angemietet (z.B. Gebäude Merzenbachweg 4). Gewerbeobjekte sind an dieser Stelle nicht genannt. Die Gemeinde tritt aufgrund ihrer gesellschaftlichen und sozialen Verantwortung mit im Vergleich zu den ortsüblichen Vergleichsmieten äußert moderaten Mietpreisen am Markt auf. Überdies bietet sie im Rahmen des Möglichen auch Mietern Wohnraum, die sich am Privatmarkt aus unterschiedlichen Gründen schwer tun.

Wie bereits beschrieben strebt die Verwaltung eine Klausurtagung zum Thema „Wohnen und Bauen“, ggf. auch zum Thema „Flächennutzungsplan allgemein“ (Stichwort: Gewerbeflächen) an. Sie wird, die Zustimmung der Gremien vorausgesetzt, an den aufgeworfenen Themen weiterarbeiten und die Gremien dann zum gegebenen Zeitpunkt wieder mit diesen befassen. Zunächst stehen dabei wie beschrieben die Punkte „Steig“ und „Ersatzbebauung Kinderhaus Am Käppele“ an. Abschließend ist festzuhalten, dass die Verwaltung bei dem einen oder anderen Projekt zum jetzigen Zeitpunkt bereits inhaltlich weiter sein wollte. Vor allem Corona, aber auch die personellen Veränderungen und Gesamtumstände in 2020, haben dies leider nicht möglich gemacht.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlagen 1 bis 4: Auszüge aus dem Flächennutzungsplan
Anlage 5: Übersichtsplan Flst. Nrn. 256/1, 259, 260/1, 261/2, 262/1 und 1606, Gemarkung Pliezhausen
Anlage 6: Übersichtsplan Flst. Nr. 325, Gemarkung Pliezhausen
Anlage 7: Derzeit in Detailprüfung befindliche Flächen für eine Nutzung mit Tiny-Häusern / Flying Spaces