



Stadt Backnang Sitzungsvorlage

N r . 066/17/GR

Federführendes Amt	Bauverwaltungs- und Baurechtsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt und des Verwaltungs- und Finanzausschusses	11.05.2017	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	18.05.2017	öffentlich

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Plattenwaldsiedlung“, Neufestsetzung im Bereich „Plattenwaldallee, Kreisstraße K 1897 und Flurstück 3624/1“, Planbereich 05.12/18
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Beschlussvorschlag:

Den Entwurf des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften „Plattenwaldsiedlung“, Neufestsetzung im Bereich „Plattenwaldallee, Kreisstraße K 1897 und Flurstück 3624/1“, Planbereich 05.12/18 nach Maßgabe des Lageplans mit Textteil des Stadtplanungsamts und der Begründung vom 12.04.2017 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen und öffentlich auszulegen.

Haushaltsrechtliche Deckung		HHSt.:				
Haushaltsansatz:				EUR	EUR	
Haushaltsrest:				EUR	EUR	
Verpflichtungsermächtigung für Ausgaben im folgenden Jahr:				EUR	EUR	
Für Vergaben zur Verfügung:				EUR	EUR	
Aufträge erteilt (einschl.vorst.Vergabe):				EUR	EUR	
Noch freie Mittel/über bzw. außerplanmäßige Ausgaben:				EUR	EUR	
Amtsleiter:		Sichtvermerke:				
26.04.2017	I	II	10	20	30	61
	Kurzzeichen Datum					
Datum/Unterschrift						

Begründung:**1. Ausgangslage**

Auf dem Grundstück Plattenwaldallee 74 befindet sich seit 1973 das Peter-Odenwälder-Haus. Zunächst von dem cje als Veranstaltungs- und Beherbergungsbetrieb erbaut, ging das Gebäude später in das Eigentum der Paulinenpflege Winnenden über. Die Paulinenpflege betrieb dort bis zum Umzug in die Bahnhofstraße ein Wohnheim für Menschen mit körperlicher Behinderung. Seitdem steht das Gebäude leer.

Das Grundstück umfasst eine Größe von rund 3.800 m² und befindet sich derzeit noch im Eigentum der Paulinenpflege. Es ist geprägt durch seine Lage am Ortsausgang Richtung Steinbach und von der unmittelbaren Randlage zum Wald.

Die Stadt Backnang sieht sich derzeit mit einer hohen Nachfrage nach Wohnraum konfrontiert. Im Zuge umfangreicher Revitalisierungsmaßnahmen von innerstädtischen Industrie- und Gewerbeflächen entsteht ein vielfältiges Wohnraumangebot in der Stadt. Neben privaten Wohnungsbauunternehmen ist dabei auch die Städtische Wohnbau aktiv. Ihr vorrangiges Ziel ist die Schaffung von Wohnraum für untere Einkommensschichten (sog. „bezahlbarer Wohnraum“). Dies gelingt aber derzeit nicht in dem Umfang und der Geschwindigkeit, wie die aktuelle Nachfrage dies erforderlich macht.

Zusätzlich verschärfend ist die Tatsache, dass die Stadt Backnang verpflichtet ist, bis Ende des Jahres 2017 für rund 270 Personen und im Jahr 2018 für weitere rund 150 Personen Wohnraum zu schaffen. Diese Menschen kommen aus der Gemeinschaftsunterbringung für Flüchtlinge in die sog. Anschlussunterbringung, welche in der Verantwortung der Kommune liegt.

Um diesen kurzfristig entstehenden, sehr hohen Bedarf an Wohnraum zu befriedigen, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 27.04.2017 ein Konzept für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen sowie die Schaffung von Wohnraum für Einheimische beschlossen. Kernpunkte des Konzepts sind die Unterbringung von Personen auf dem freien Wohnungsmarkt und in verfügbaren Wohnungen der Städtischen Wohnbau, die Ertüchtigung der bestehenden Einrichtung in der Hohenheimer Straße sowie die Bebauung bzw. Nachverdichtung von Flächen, die bisher nicht oder nur untergeordnet für Wohnzwecke genutzt wurden. Hierzu gehört auch der Standort Plattenwaldallee 74.

Es ist beabsichtigt, dass die Kreisbaugesellschaft das Grundstück erwirbt und neuen Wohnraum schafft. Dieser soll dann an die Stadt vermietet werden, die wiederum die Mieterbelegung vornimmt.

2. Städtebauliches Konzept

Nach eingehender Prüfung hat sich gezeigt, dass der Umbau des Bestandsgebäudes in Wohnungen unwirtschaftlich wäre. Es wird deshalb vorgeschlagen, das Gebäude abzureißen und stattdessen vier, jeweils dreigeschossige Zeilenbauten unterschiedlicher Größe zu errichten.

Voraussetzung für diesen Bebauungsvorschlag ist die Modifizierung des gesetzlichen Waldabstandes. Dies wird durch die Einrichtung einer 15 m breiten Niederwaldzone auf den nordwestlich und südlich angrenzenden Waldgrundstücken erreicht. Die Forstbehörde hat dem zugestimmt. Die dauerhafte Sicherung der entsprechenden Waldbewirtschaftung wird durch die Übernahme von Baulasten durch die Grundstückseigentümer gewährleistet.

Die geplanten Gebäude basieren auf einem Holzmodulsystem, dass sich bei Bedarf durch Herausnahme oder Einfügen von Zwischenwänden flexibel an künftige Anforderungen anpassen lässt. Beabsichtigt ist derzeit die Schaffung von 26 Wohneinheiten mit rund 40 m² und 6 Einheiten mit rund 60 m² Wohnfläche. Bei einer ausschließlichen Nutzung der Wohnungen für Anschlussunterbringung wären ca. 130 bis 180 Personen unterzubringen. Mit Umsetzung der angestrebten Mischung mit heimischer Wohnbevölkerung wird sich die Anzahl der Bewohner entsprechend verringern. Da zum jetzigen Zeitpunkt die künftige Bewohnerstruktur noch nicht genau vorhersehbar ist, kann sich der Wohnungsmix im Verlauf der Projektentwicklung noch ändern. Die Gesamtnutzfläche bleibt aber im Wesentlichen gleich.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Plattenwaldallee. Auf dem Grundstück werden gemäß den gesetzlichen Anforderungen ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt.

Der gemeinsame Rad- und Fußweg entlang der Kreisstraße nach Steinbach endet aktuell auf der Höhe des Plangebiets. Der Radfahrer muss derzeit ab hier auf die Straße. Es ist beabsichtigt, künftig den gemeinsame Rad- und Fußweg weiterzuführen und im weiteren Verlauf sicher über den Einmündungsbereich der Plattenwaldallee in Richtung Innenstadt zu führen.

Auf dem Grundstück ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes vorgesehen.

3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor, nachdem es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt wird.

In diesem Verfahren kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird durchgeführt.

Anlagen:

Lageplan

Textteil

Begründung

Artenschutzrechtliche Untersuchung