

Stadt Backnang Sitzungsvorlage	N r . 206/18/GR
---	-------------------------------

Federführendes Amt	Haupt- und Personalamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	06.11.2018	öffentlich

Anträge der Fraktionen/Stadträte

- Flächen für den Bau bezahlbarer Wohnungen
- Runder Tisch Wohnungsbau
- Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan

Beschlussvorschlag:

Die Anträge Nr. 129, Nr. 351 und Nr. 352 der CDU-Fraktion sind mit den Stellungnahmen der Verwaltung erledigt.

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:		
30.10.18 Datum/Unterschrift	I	II	III
	10	20	
	Kurzzeichen Datum		

	Anträge der Fraktionen/Stadträte	Nr. AN/129/15, AN/351/17, AN/352/17
---	---	--

Antragsteller	CDU-Fraktion
Antragsdatum	10.12.2015, 07.12.2017

Betreff:

**Flächen für den Bau bezahlbarer Wohnungen; Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan
Runder Tisch Wohnungsbau**

Stellungnahme:

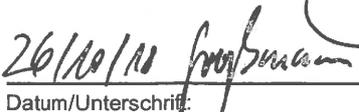
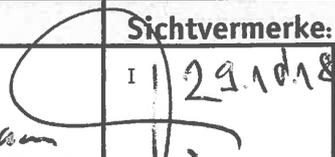
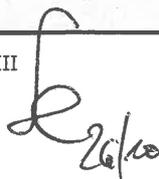
1. Ausgangslage

Der seit Jahren anhaltende Zuzug in die wirtschaftlich prosperierende Region Stuttgart ist auch in Backnang spürbar. Sowohl die Einwohnerzahl als auch die Zahl der Erwerbstätigen steigen kontinuierlich an. Gleichzeitig setzt sich der Langzeittrend zur Reduzierung der Haushaltsgröße (Anzahl der Personen je Haushalt) sowie die Erhöhung der Wohnfläche pro Einwohner fort. Im Ergebnis führen diese Entwicklungen zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum.

Die Stadt Backnang begegnet dieser Herausforderung mit der Entwicklung neuer Wohnbauflächen. Aufgrund der industriegeschichtlichen Vergangenheit, stehen bedeutende Entwicklungsflächen im Innenstadtbereich zur Verfügung, so dass der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ in Backnang auch tatsächlich umgesetzt werden kann und wird. Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Gebots des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird auf diesen Flächen überwiegend Geschosswohnungsbau realisiert. Da aber auch eine bedeutende Nachfrage nach Einzelhausbebauung zu verzeichnen ist, hat die Stadt Backnang in jüngster Vergangenheit z.B. den 2. Bauabschnitt des Wohnbaugebiets „Katharinenplaisir“ realisiert. Damit konnte zumindest ein Teil des Bedarfs befriedigt werden.

2. Potenziale im Flächennutzungsplan und im Bestand

Die Anlage 1 stellt die bereits umgesetzten sowie die aktuell in Planung bzw. in Umsetzung befindlichen Wohnbauprojekte dar (20,8 ha, prognostizierte Wohneinheiten 1.260 bis 2023). Die Anlage 2 zeigt die Wohnbauflächenpotenziale des Flächennutzungsplans. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan stehen insgesamt 11,2 ha Wohnbaupotenziale zur Verfügung, welche allesamt in privatem Eigentum sind. Die beiden größten Flächen sind die Schöntaler Höhe mit 2,4 ha und Wohnen V in Maubach mit 4,4 ha.

Amtsleiter:	Sichtvermerke:		
 Datum/Unterschrift:	I  29.10.18 Kurzzeichen/Datum:	II 	III  26/10
	10	 29/10	

Darüber hinaus wurden 18 ha Baulücken identifiziert. Dabei handelt es sich allesamt um planungsrechtlich sofort bebaubare Grundstücke. Bei einer aus anderen Kommunen vergleichbaren Aktivierungsrate von 10% um immerhin weitere 1,8 ha.

Vor diesem Hintergrund ist beabsichtigt, im nächsten Jahr in die zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans notwendigen Gespräche mit dem Verband Region Stuttgart zu gehen.

3. Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Neben der rein quantitativen Deckung der Wohnraumnachfrage achtet die Stadt Backnang auch darauf, dass die unterschiedlichen Anforderungen an Größe und Kosten bei der Wohnraumerstellung berücksichtigt werden. Ziel muss es sein, dass jeder Wohnungssuchende ein passendes Angebot auf dem Wohnungsmarkt findet. Gerade Bevölkerungsteile mit geringem Einkommen sind hier besonders zu berücksichtigen, indem ausreichend bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht. Die Definition „bezahlbar“ kann sich dabei sowohl auf den Mietpreis pro Quadratmeter als auch auf den Anteil der Aufwendungen für das Wohnen am verfügbaren Haushaltseinkommen beziehen.

Die allgemeine Entwicklung der Flächenknappheit und die daraus resultierenden steigenden Bodenpreise in der Region sowie aktuelle Baukonjunktur erschweren das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, erheblich. Bislang war die Motivation der privaten Wohnungswirtschaft, die Förderinstrumente zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Anspruch zu nehmen, eher gering ausgeprägt. Hier hat bisher in erster Linie die Städtische Wohnbau durch verschiedene Projekte dazu beigetragen, zumindest einen Teil des Bedarfs zu decken. Derzeit befinden sich weitere Projekte in Planung (Lindenplatz in Steinbach) und in Umsetzung (Mühlstraße und Bonhoefferstraße), die einen spürbaren Beitrag zur Entspannung des Wohnungsmarkts im bezahlbaren Segment leisten werden. Diese Maßnahmen werden jedoch nicht ausreichen, um die aktuelle Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in Backnang zu decken.

Perspektivisch ist beabsichtigt, auf dem ehemaligen Güterbahnhof-Areal an der Maubacher Straße, das sich im Eigentum der Stadt befindet, bezahlbaren und frei finanzierten Wohnraum im Sinne einer angemessenen sozialen Durchmischung zu schaffen. Mit der Oberen Walke und dem Quartier an der Wilhelmstraße stehen auf absehbare Zeit weitere bedeutende Flächenpotenziale zur Verfügung, auf denen sich in städtebaulich hervorragender Lage ein vielfältiger Mix an Wohnraum für alle Lebenslagen und alle Preisgruppen realisieren lässt.

4. Einrichtung eines Runden Tisches Wohnungsbau

Zur planungsrechtlichen Flankierung des Ziels einer ausgewogenen sozialen Durchmischung künftiger Wohnquartiere, bereitet die Stadt derzeit einen Runden Tisch Wohnungsbau vor. Gemeinsam mit den wesentlichen öffentlichen und privaten Akteuren der Wohnungswirtschaft, die auf dem Backnanger Wohnungsmarkt aktiv sind, soll ein Konzept entwickelt werden, das verbindliche Vorgaben für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum macht. Neben der Quotierung der Wohnfläche muss auch eine Regelung im Hinblick auf Belegungsrechte für die Stadt getroffen werden, die es erlaubt, allen Wohnungssuchenden die Chance auf Wohnraum zu ermöglichen. Aus rechtlichen Gründen wird dies nur auf den Flächen verbindlich durchsetzbar sein, für die neues Planungsrecht geschaffen wird. Die Regelungen sind im Einzelnen mit städtebaulichem Vertrag abzusichern.

Da die Bandbreite an praktizierten Lösungen in den Kommunen (sog. Quotenmodelle) aktuell sehr groß ist, wird die Stadtverwaltung auch auf die Erfahrung von anderen Städten diesbezüglich

zurückgreifen und – soweit sinnvoll – in ihren Überlegungen berücksichtigen.

Es ist beabsichtigt, dem Gemeinderat einen Vorschlag für ein „Backnanger Quotenmodell“ Anfang 2019 zu Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

CDU-Fraktion

Gemeinderat 10.12.15

<p>Antrag – Nr.</p> <p>129</p> <p>Erledigung oder Zwischenbescheid erbeten bis</p> <hr/> <p>über Amt 10 an I</p>

Verteiler:

I

II

10



~~10~~ ATU

Die Verwaltung sucht nach geeigneten Flächen für den Bau bezahlbarer Wohnungen.

CDU-Fraktion

Gemeinderat 07.12.17

<p>Antrag – Nr.</p> <p>351</p> <p>Erledigung oder Zwischenbescheid erbeten bis</p> <hr/> <p>über Amt 10 an I</p>

Verteiler:

I

II

III

10

20

Die CDU Fraktion regt einen Runden Tisch „Wohnungsbau“ an, in dem Bauträger, die Städtische Wohnbau sowie die Stadtverwaltung Lösungen zur Realisierung von mehr bezahlbarem Wohnraum erarbeiten.

CDU-Fraktion

Gemeinderat 07.12.17

<p>Antrag – Nr.</p> <p>352</p> <p>Erledigung oder Zwischenbescheid erbeten bis</p> <hr/> <p>über Amt 10 an I</p>

Verteiler:

I

II

III

10

61

Der Flächennutzungsplan gehört dahingehend überarbeitet, neue Wohnbauflächen auszuweisen. Dabei ist darauf zu achten, dass größere Wohngebiete zukünftig durch mindestens zwei Zuwegungen erschlossen werden sollen.

Übersicht über realisierte, in Umsetzung bzw. in Planung befindliche Wohnbauprojekte:
Kernstadt

Anlage 1

Nr.	Baugebiet	ca. Fläche in ha	prognostizierte Wohneinheiten	prognostizierte Einwohner	Vorhabenträger	Status
1	Aspacher Straße	2,1	55	105	Privat	umgesetzt
2	Feucht-Areal	1,0	110	209	Privat	in Umsetzung
3	Gartenstraße	0,5	42	80	Privat	umgesetzt
4	Katharinenplaisir 2. BA	2,6	40	132	Stadt BK	in Umsetzung
5	Krankenhaus-Areal	2,6	116	209	Privat / BK	in Umsetzung
6	Krumm-Areal	0,7	92	175	Privat	umgesetzt
7	Heininger Weg, Maubacher Straße	0,3	12	23	Privat	umgesetzt
9	Obere Walke	5,1	300	570	Privat	in Planung
10	Scheffelstraße	0,6	70	133	Privat	umgesetzt
11	Stuttgarter Straße, Sorg-Areal	0,3	34	65	Privat	umgesetzt
12	Scheffelstraße, Stuttgarter Straße	0,4	57	108	Privat	umgesetzt
13	Stuttgarter Straße, Blumenstraße	0,1	20	38	Privat	in Umsetzung
14	Kronenhöfe	0,2	44	84	Privat	in Planung
15	Weissacher Straße	0,08	13	25	Privat	in Planung
16	Dresdener Ring	0,3	47	86	Privat	in Planung
17	Blütengarten/ Heimgarten	0,2	10	33	Privat	unbeplant
18	Aurelis-Areal	0,6	70	133	Stadt BK	unbeplant
Bezahlbarer Wohnraum						
19	Mühlstraße	0,6	36	68	Stadt BK	in Umsetzung
20	Parkdeck Gesundheitszentrum	0,3	39	74	Privat	in Planung

**Übersicht über realisierte, in Umsetzung bzw. in Planung befindliche Wohnbauprojekte:
Teilorte**

Nr.	Baugebiet	ca. Fläche in ha	prognostizierte Wohneinheiten	prognostizierte Einwohner	Vorhabenträger	Status
21	Heiningen, Esslinger Straße	0,2	5	17	Privat	§ 34 BauGB
22	Waldrems, Blinder Morgen	0,5	10	33	Privat	umgesetzt
23	Waldrems, Kohlacker	0,9	22	73	Privat	umgesetzt
24	Steinbach, Eichgasse	0,2	8	26	Privat	unbeplant
25	Strümpfelbach, Kreuzacker	0,4	10	33	Privat	unbeplant
Gesamt		20,8	1.262	2.532		

Baulückenkataster

223 Baulücken für die ein BPlan vorhanden ist bzw. nach § 34 BauGB bewertet werden

> 18 ha sofort bebaure Fläche

230 - 280 Wohneinheiten

Wohnbaupotenziale Flächennutzungsplan

Anlage 2

Nr.	Baugebiet	ca. Fläche in ha	Eigentumsverhältnisse
1	Backnang, Schöntaler Höhe	2,4	Privat
2	Unterschöntal, Brunnäcker	1,0	Privat
3	Maubach, Wohnen V	4,4	Privat
4	Heiningen, Schwenninger Straße	0,4	Privat
5	Steinbach, Sauklinge	0,8	Privat
6	Heiningen, Esslinger Straße	0,6	Privat
7	Strümpfelbach, Beiknechtwiesen	1,6	Privat
Gesamt		11,2	