

<b>S i t z u n g s v o r l a g e</b>		<b>Nr. 240/2016</b>
Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt	Erforderliche Protokollauszüge OB, BM, 10, 14, 20, 23, 32, 40, 50, 60, 65, Sfl, BfU, Stadtwerke	
Vorgang:	AZ: 621.41	
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Termin</b>
Gemeinderat	Beschlussfassung	22.11.2016

**Betreff:**

***Standorte für gemischt soziales Wohnen im Stadtteil Birkmannsweiler  
- Behandlung der Standortalternativen und Beschluss eines Vorrangstandortes -***

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Prüfungs- und Bewertungsmatrix für die vorgeschlagene Rangfolge der Flächen für gemischtes soziales Wohnen wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechend der vorgeschlagenen Rangfolge, für den Vorrangstandort "Festwiese" in Winnenden-Birkmannsweiler eine vertiefende Planung vorzulegen und in die Hochbauplanung einzusteigen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt für den nachrangigen Standort "Hofkammerstraße" in Winnenden-Birkmannsweiler eine vertiefende Planung vorzulegen, das erforderliche Bebauungsplanverfahren einzuleiten und in die Hochbauplanung einzusteigen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, mittelfristig den Standort „Kreuzwiesen“ in Winnenden-Birkmannsweiler ebenfalls zu verfolgen.
5. Maßgabe für die Weiterverfolgung ist eine Reduktion an jedem der drei Standorte auf die hälftige Größe, d.h. nur ein Gebäude mit ca. 18 – 25 Bewohnern.

Amtsleiter:	Sichtvermerke (Kurzzeichen/Datum):				
10.11.2016	I	II	III		
_____ Datum / Unterschrift					

**Begründung:**

Die Bereitstellung von Wohnraum ist auf Landesebene, regionaler und kommunaler Ebene eine andauernde Herausforderung, die sich in den letzten Jahren zugespitzt und jüngst mit der Unterbringung von geflüchteten Menschen einen neuen Aspekt hinzubekommen hat. Die Große Kreisstadt Winnenden setzt bewusst auf eine soziale Durchmischung und einen integrativen Ansatz, der das Wohnen in Anschlussunterbringungen mit allgemeinem sozialem Wohnen kombiniert.

Die Anschlussunterbringung liegt in der Zuständigkeit der Kommunen. Flüchtlinge und Asylbewerber, die mehr als zwei Jahre in einer Gemeinschaftsunterkunft des Landkreises leben, und anerkannte Flüchtlinge sind im Rahmen der Anschlussunterbringung durch die Kommune unterzubringen. Der Landkreis hat für das Jahr 2016 eine Quote von 80 Personen für die Anschlussunterbringung in Winnenden festgelegt. Davon hat die Stadt Winnenden bereits 50 Personen untergebracht und 16 weitere Personen können bis zum Jahresende noch untergebracht werden. Im Ergebnis kann die Stadt Winnenden ihre Quote für das Jahr 2016 voraussichtlich bis auf eine Anzahl von 14 Personen erfüllen. Für das Jahr 2017 hat der Landkreis eine Quote von 214 Personen für die Anschlussunterbringung in Winnenden festgelegt.

Der allgemeine Zustrom von geflüchteten Menschen stellt uns gesamtgesellschaftlich vor eine große Herausforderung. Die Herausforderung kann zur Chance werden, wenn wir Integration erfolgreich gestalten. Bei der Anschlussunterbringung sollen mehrerer Standorte, im gesamten Stadtgebiet verteilt, für gemischten sozialen Wohnungsbau entstehen. Die Bereitstellung von Wohnbauflächen für gemischtes soziales Wohnen ist zielstrebig anzugehen. Winnenden ist ein begehrter Wohnstandort. Derzeit besteht ein nur sehr eingeschränktes Angebot an Wohnbaugrundstücken, was entsprechend hohe Bauland- oder Mietpreise zur Folge hat. Um für die große Nachfrage nach gemischtem sozialen Wohnen geeignete Wohnbauflächen zu finden und gegebenenfalls zu entwickeln hat das Amt für Wirtschaftsförderung und Grundstücksverkehr geeignete Flächen mit Entwicklungspotenzial und einzelne Baulücken im Stadtgebiet untersucht.

Der Gemeinderat hat in nicht öffentlicher Sitzung die vom Amt für Wirtschaftsförderung und Grundstücksverkehr vorgeschlagenen Flächen für den gemischten sozialen Wohnungsbau beraten und die Verwaltung beauftragt die geeignetsten Flächen einer weiteren Prüfung und Bewertung auf Eignung zu unterziehen.

Bei der Flächensuche wurde unter Beachtung von städtebaulichen Kriterien, Nutzungskonflikten und Restriktionen grundsätzlich auf Flächen zurückgegriffen, die sich im städtischen Eigentum befinden. Dies erfolgte vor dem Hintergrund, dass eine unmittelbare Verfügbarkeit der Fläche vorliegen muss, um den Bedarf nach gemischtem sozialem Wohnen unmittelbar bedienen zu können. Die vom Landkreis für das Jahr 2017 festgelegte Quote für die Anschlussunterbringung in Winnenden erfordert ein geregeltes und entschiedenes Handeln.

Die städtebauliche Integration der Flächen ist neben der baurechtlichen Beurteilung ein wichtiges Startkriterium bei der Standortprüfung und -bewertung. Die Flächen für den gemischten sozialen Wohnungsbau sind in bestehende Nachbarschaften zu integrieren und die Anzahl der Bewohner ist in Relation zu der nachbarschaftlichen Bewohnerstruktur festzulegen.

Die Prüfung und die Bewertung der Flächen auf Eignung erfolgt unter Zuhilfenahme folgender Kriterien um eine Vergleichbarkeit der Standorte für gemischtes soziales Wohnen zu gewährleisten. Die Reihenfolge stellt die Wichtigkeit, von hoch nach niedrig, dar.

- Baurechtliche Beurteilung im Zusammenhang mit einer kurzfristigen Baufreimachung
- Frischluftzufuhr durch Kaltluftabfluss / Naturraum der Buchenbachtalaue
- Städtebauliche Integration
- Hochwasserschutz (Überflutungsbereiche für 100-jährliches Hochwasser)
- Baugrundverhältnisse für die Bewertung der Bebaubarkeit eines Grundstücks
- Erschließung und bestehende technische Infrastruktur
- Soziale Infrastruktur (Freizeiteinrichtungen, Kindergarten, etc.)
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

In der Anlage 4 zur Sitzungsvorlage sind in der Matrix die Einzelkriterien aufgelistet und bewertet. Im Ergebnis ist dem Standort "Festwiese" in Winnenden-Birkmannsweiler der Vorrang vor den anderen Standorten einzuräumen. Der Wegfall der Festwiese als temporäre Fläche für Veranstaltungen kann an anderer Stelle, zum Beispiel im Bereich Hofkammerstraße, kompensiert werden.

Ziel der Prüfung und der Bewertung der Flächen auf Eignung ist es, Flächen zu bestimmen, die kurzfristig für die Bereitstellung von Bauflächen für gemischtes soziales Wohnen zur Verfügung stehen. Durch die erfolgte Prüfung und Bewertung kann eine objektiv abgeleitete Pri-

orisierung der Flächen vorgenommen werden. Die von der Verwaltung vorgeschlagene Rangfolge dient dem Gemeinderat als Hilfestellung für seine Entscheidung. Der Beschlussvorschlag der Verwaltung ist so aufgebaut, dass die vorgeschlagenen Standorte in der Reihenfolge der vorgeschlagenen Rangfolge hintereinander einzeln beschlossen werden.

Änderungsanträge sind möglich. Bei einem mehrheitlichen Beschluss des 2. und 3. Beschlussvorschlages ist die Verwaltung beauftragt für beide Standorte eine vertiefende Planung vorzulegen und in die Hochbauplanung einzusteigen. Darin eingeschlossen ist dann auch die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den Standort "Hofkammerstraße" in Winnenden-Birkmannsweiler. Bei einem positiven Beschluss zum Standort „Kreuzwiesen“ wird dieser mittelfristig ebenfalls verfolgt. Allgemein schlägt die Verwaltung vor, jeden Standort auf die Hälfte der Größe zu reduzieren.

#### **Anlagen:**

- Lageplan mit der Fläche "Festwiese" in Winnenden-Birkmannsweiler, Maßstab 1 : 1.000, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 10.11.2016 (Anlage 1)
- Lageplan mit der Fläche "Hofkammerstraße" in Winnenden-Birkmannsweiler, Maßstab 1 : 1.000, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 10.11.2016 (Anlage 2)
- Lageplan mit der Fläche "Kreuzwiesen" in Winnenden-Birkmannsweiler, Maßstab 1 : 1.000, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 10.11.2016 (Anlage 3)
- Prüfungs- und Bewertungsmatrix für eine vorgeschlagene Rangfolge der Flächen vom 10.11.2016 (Anlage 4)