



Name: D. Mergenthaler  
Amt: Ortsbauamt  
Az.: 621.41 - Me  
GR-Datum: 12.04.2018

An den  
Gemeinderat

**Bebauungsplan „Schlossstraße / Im Wiesengrund, 5. Änderung“ -  
- Sachstandsbericht -**

Für den Bebauungsplan „Schlossstraße / Im Wiesengrund, 5. Änderung“ wurde vom Gemeinderat am 18.01.2018 ein Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss gefasst, sowie ein Änderungsentwurf gebilligt.

Der seit 1977 rechtskräftige Bebauungsplan lässt eine Wohnbebauung mit einer Gebäudelänge von 50 m (offene Bauweise), sowie mit zwei Geschossen mit Satteldach zu. Durch die Änderung soll eine Bebauung mit drei Geschossen mit Flachdach ermöglicht werden. Die Firsthöhe wird dadurch etwas niedriger, die Traufhöhe entfällt.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung im Februar wurden aus der Bürgerschaft umfangreiche Einwendungen gegen die Bebauungsplanänderung vorgebracht. Die ebenfalls beteiligten Träger öffentlicher Belange standen dem Vorhaben positiv gegenüber und haben nur Hinweise und Anregungen vorgebracht.

Um die Einwendungen fachlich und sachlich abwägen zu können sind Gutachten zum Artenschutz und eine Lärmprognose notwendig, welche beauftragt werden sollen.

Von den eingewendeten Anregungen wurden einzelne Punkte aufgegriffen, die im Bebauungsplan-Entwurf geändert werden sollen:

- das Hauptdach soll extensiv begrünt werden
- die Gebäudehöhe soll um 0,60 m gesenkt werden
- statt 1 Stellplatz pro Wohnung sollen 1,25 Stellplätze vorgeschrieben werden

Ein geplantes Bürgerbegehren soll ermöglicht werden. Über die Zulässigkeit des Begehrens soll in der Gemeinderatssitzung am 03.05.2018 entschieden werden. Die Wahl könnte am 17.06.2018 erfolgen.

Das Grundstück mit 2.239 m<sup>2</sup> ist für einen Geschosswohnungsbau geeignet, eine Bebauung mit mehreren Einfamilienhäusern ist dagegen wegen dem steil abfallenden Gelände ungünstig.

Die Bebauungsplanänderung von einer zweigeschossigen in eine dreigeschossige Bebauung ist auch deshalb richtig und sinnvoll, da es sich bei den beiden Flurstücken um ein seit 1976 wegen der Ebbachverdolung künstlich geschaffenes Grundstück handelt. Die Straßen wurden – um die Verdolung zu ermöglichen – künstlich gegenüber dem ursprünglichen Gelände erhöht, sodass ein trichterförmiges Baugrundstück entstand. Dieser Höhenunterschied ist nur in dem geplanten Baugrundstück, welches von drei Seiten durch Straßen umgeben ist so extrem. Alle anderen Grundstücke in diesem Bereich sind in der Regel nur von einer bzw. Eckgrundstücke von zwei Straßen umgeben und haben mit Ausnahme der unmittelbar am Ebbach gelegenen Grundstücke einen natürlichen Geländeverlauf, welcher sich ungefähr auf Straßenniveau bewegt.

Bei dem vorhandenen Baugrundstück ist es so, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe nach der empfohlenen Umplanung bereits 60 cm unter dem Niveau des Unteren Haldenweges liegt. Da das Gelände insgesamt über die gesamte Länge der Straße In der Schnitzerin um ebenfalls fast ein Geschoss ansteigt, liegt das Gebäude im Eckpunkt In der Schnitzerin/Im Wiesengrund mit zwei Geschossen über dem Straßenniveau und mit dem Kellergeschoss und fast dem kompletten Erdgeschoss unter Straßenniveau.

Ein besonderes Anliegen ist es, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Gemeinde hat in den vergangenen beiden Jahren über 70 Menschen zusätzlich in überwiegend gemeindeeigenen Wohnungen untergebracht. Dadurch entstand ein Verdrängungswettbewerb, so dass wir durch die völlige Auslastung unseres eigenen Wohnungsbestandes (derzeit 52 Wohneinheiten) keine Möglichkeiten mehr haben, Familien, die von Räumungsklagen betroffen sind, zumindest vorübergehend in unseren Wohnungen unterzubringen, bis sie auf dem Wohnungsmarkt oft erst nach 1-2 Jahren wieder eine geeignete und für sie bezahlbare Wohnung gefunden haben.

Dies führt sowohl für Mieter als auch für Vermieter zu der unangenehmen Situation, dass die Gemeinde erst dann, wenn der Tag der Räumung anberaumt ist, die von der Räumung betroffenen Menschen als „Obdachlose“ in Wohnraum einweist, wenn keiner vorhanden ist ggf. der vorhandene Wohnraum beschlagnahmt werden muss. Der leider häufigere Weg ist, dass sich die Familie eine für sie nicht bezahlbare Wohnung anmietet und es innerhalb von kurzer Zeit zu einer erhöhten Verschuldung kommt und diese Familie komplett im öffentlichen Hilfesystem landet.

Es ist daher wichtig, für eine Bevölkerungsschicht, welche bisher noch nicht im Aufgabenbereich der Gemeinde anzusiedeln ist, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, um og. Situationen zu entgehen und die Gemeinde somit nachhaltig zu entlasten.

Wichtig ist hierbei klarzustellen, dass die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nicht Aufgabe der Gemeinde ist und die Gemeinde Wannweil mit 52 Wohneinheiten bereits überdurchschnittlich viel eigenen Wohnraum zur Verfügung stellt; damit zwischenzeitlich jedoch an ihre finanziellen und personellen Grenzen stößt.

Wannweil, den 4. April 2018

Anette Rösch  
Bürgermeisterin