

S i t z u n g s v o r l a g e		Nr. 007/2015
Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt	Erforderliche Protokollauszüge OB, BM, 10, 14, 20, 230, 32, 60, 65, BfU, Stadtwerke	
Vorgang:	AZ: 621.41	
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung	13.01.2015
Gemeinderat	Beschlussfassung	27.01.2015

Betreff:

***Bebauungsplan "Öschelbronner Straße" in Winnenden-Bürg und Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung (LBO)
Planbereiche: 38.01 und 38.07
- Aufstellungsbeschluss -***

Beschlussvorschlag:

- 1.) Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Öschelbronner Straße in Winnenden-Bürg, Planbereiche 38.01 und 38.07, und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a des Baugesetzbuchs (BauGB) eingeleitet.

- 2.) Maßgebend ist der Abgrenzungsplan, Maßstab 1:500, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 12.12.2014.

Amtsleiter:	Sichtvermerke (Kurzzeichen/Datum):				
18.12.2014	I	II	III		

Datum / Unterschrift					

Begründung:

Für den Bereich westlich der Öschelbronner Straße liegt z.Zt. kein gültiger Bebauungsplan vor. Da es sich bei diesem Bereich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt, richtet sich hier die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB). Danach sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Bauvorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Auf der planungsrechtlichen Grundlage des § 34 BauGB hat zwischenzeitlich ein Grundstückseigentümer eine Baugenehmigung für ein Bauvorhaben auf dem noch unbebauten Grundstück Flst. Nr. 41/6 beantragt. Dieses am östlichen Ortsrand von Bürg gelegene Bauvorhaben ist jedoch mit einem solchen Bauvolumen geplant, dass bei seiner Realisierung eine harmonische Ortsrandbebauung nicht mehr gegeben wäre und das typische Ortsbild von Bürg beeinträchtigt wäre. Daher hat der Technische Ausschuss diesem Bauvorhaben das erforderliche Einvernehmen der Stadt Winnenden versagt.

Unter Bezugnahme auf dieses Bauvorhaben wurde inzwischen bei der Baurechtsbehörde die Zulässigkeit eines ähnlich massiven Bauvorhabens im Bereich Öschelbronner Straße / Eugen-Bauer-Straße nachgefragt. Außerdem gibt es im Bereich der Öschelbronner Straße noch ein größeres unbebautes Grundstück und Grundstücke mit Erweiterungsmöglichkeiten, bei denen zukünftig ähnlich große Bauwünsche nicht auszuschließen sind.

Um im Bereich östlich der Öschelbronner Straße städtebauliche Fehlentwicklungen auszuschließen und eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung unter den Zielen,

- Modernisierung und Instandsetzung alter, insbesondere ortsbildprägender Bausubstanz
- Neubau unter Bewahrung des typischen Ortsbilds

zu ermöglichen, ist es notwendig, dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu schaffen. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans würden dann auch die Grundstückseigentümer Planungssicherheit für die bauliche Nutzung in dem dortigen Bereich erhalten.

Das Bebauungsplanverfahren "Öschelbronner Straße" kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden, da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgesehen werden und eine Umweltprüfung einschließlich der Ausarbeitung eines Umweltberichts sind nicht erforderlich. Ebenso muss der Flächennutzungsplan nicht in einem eigenständigen Verfahren geändert werden, sondern kann nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Zusammen mit der Satzung für den Bebauungsplan soll zur Durchführung baugestalterischer Absichten auch eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen werden. Das Verfahren für den Erlass der örtlichen Bauvorschriften richtet sich gemäß § 74 Abs. 7 LBO in vollem Umfang nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften.

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens sowie des Satzungsverfahrens für die örtlichen Bauvorschriften wird die vorstehend formulierte Beschlussfassung empfohlen.