

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 228/2016
--------------------------------------	---------------------

Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt	Erforderliche Protokollauszüge OB, BM, 10, 14, 20, 23, 32, 40, 50, 60, 65, Sfl, BfU, Stadtwerke	
Vorgang:	AZ: 621.41	
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung	15.11.2016
Gemeinderat	Beschlussfassung	22.11.2016

Betreff:

***Bebauungsplan "Hofkammerstraße" in Winnenden-Birkmannsweiler
und Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung (LBO)
Planbereich: 41.16
- Aufstellungsbeschluss -***

Beschlussvorschlag:

- 1.) Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Hofkammerstraße" in Winnenden-Birkmannsweiler, Planbereich 41.16, und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird eingeleitet.

- 2.) Maßgebend ist der Abgrenzungsplan, Maßstab 1 : 500, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 02.11.2016.

Amtsleiter:	Sichtvermerke (Kurzzeichen/Datum):				
03.11.2016	I	II	III		
<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/> 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 Anschlussunterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern liegt in der Zuständigkeit der Kommunen. 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, 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 weiteren 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 Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Hofkammerstraße" ist die bestehende Nachfrage nach Bauflächen im Stadtgebiet Winnenden für gemischtes soziales Wohnen und im Speziellen die Unterbringung von geflüchteten Menschen im Rahmen der Anschlussunterbringung.

Das Plangebiet befindet sich östlich des Buchenbachs zwischen dem Buchenbach und der

vorhandenen Reihenhausbebauung an der Silcherstraße und ist abgegrenzt durch den städtischen Kinderspielplatz Silcherstraße im Norden, die vorhandene Reihenhausbebauung in der Silcherstraße im Osten, die Hofkammerstraße im Süden und den Buchenbach im Westen. Der Naturraum der Buchenbachtalaue ist im Stadtteil Birkmannsweiler überwiegend von Bebauung freigehalten und hat eine wichtige Naherholungs- und Hochwasserschutzfunktion. Das gesamte Plangebiet befindet sich außerhalb der in den Hochwassergefahrenkarten dargestellten Überflutungsbereiche für 100-jähriges Hochwasser.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung für die zwischenzeitlich hergestellte Reihenhausbebauung an der Silcherstraße hat das Ingenieurbüro Voigtmann aus Winnenden mehrere Schürfgruben angelegt. Innerhalb des Plangebietes wurden im Jahr 1999 mehrere Bodenluftproben im oberflächennahen Bereich in einer Tiefe von 1 Meter unter der Geländeoberkante entnommen. Die Bodenluftproben wurden in einem chemischen Labor zur Analyse auf die Parameter LHKW (leichtflüssige halogenierte Kohlenwasserstoffe bzw. "CKW") und AKW (aromatische Kohlenwasserstoffe) überbracht. Nach den Ergebnissen der Bodenluftbeprobungen wurden Gehalte an LHKW in Form einer relativ konstanten Hintergrundbelastung im Bereich von $230 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bis $420 \mu\text{g}/\text{m}^3$ festgestellt, die als gering einzustufen sind. Das üblicherweise angesetzte Sanierungsziel für LHKW-Bodenluftsanierungen liegt bei $500 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Gehalte an AKW wurden nicht nachweisbar.

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans "Reihenhausprogramm Silcherstraße" in Winnenden-Birkmannsweiler, Planbereich 41.16, der am 16.06.1999 in Kraft getreten ist. Entsprechend der vorhandenen Nutzung ist das Plangebiet als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche in der Buchenbachtalaue ist als Wiesenfläche angelegt und wird zurzeit zur Hälfte, von den östlich angrenzenden Eigentümern der Reihenhäuser in der Silcherstraße, als Bolzplatz genutzt. Aus städtebaulichen Gründen sollte zum Zeitpunkt der Planerstellung für den rechtsgültigen Bebauungsplan die Buchenbachtalaue von Bebauung freigehalten werden. Die bestehende Nachfrage nach Bauflächen im Stadtgebiet Winnenden für gemischtes soziales Wohnen und im Speziellen die Unterbringung von geflüchteten Menschen im Rahmen der Anschlussunterbringung machen die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens mit einer veränderten Gewichtung der öffentlichen und privaten Belange, in Bezug auf die Freihaltung der Buchenbachtalaue von Bebauung, erforderlich. Eine Befreiung von den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans ist ausgeschlossen, da die Grundzüge der Planung elementar berührt werden.

Das Bebauungsplanverfahren "Hofkammerstraße" in Winnenden-Birkmannsweiler, Planbereich 41.16, wird im regulären Verfahren nach dem Baugesetzbuch durchgeführt. Für die Belange des Umweltschutzes werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umzusetzen.

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans "Reihenhausprogramm Silcherstraße" in Winnenden-Birkmannsweiler, Planbereich 41.16, und jenseits der äußeren Grenzen eines Siedlungsbereichs. Durch die städtebauliche Maßgabe des rechtsgültigen Bebauungsplans, das Gebiet westlich der Reihenhausbebauung an der Silcherstraße von der Bebauung freizuhalten, hat der Satzungsgeber einen bauleitplanerischen Bereich außerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhangs geschaffen. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Hofkammerstraße" in Winnenden-Birkmannsweiler, Planbereich 41.16, erfordert ein reguläres Bebauungsplanverfahren nach dem Baugesetzbuch. Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichtes stellt in seiner höchstrichterlichen Rechtsprechung, BVerwG, Urteil vom 04.11.2015 - 4 CN 9.14, klar, dass in einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) keine Außenbereichsflächen einbezogen werden dürfen, die jenseits der äußeren Grenzen eines Siedlungsbereichs liegen. Mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung beschränkt § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB seinen räumlichen Anwendungsbereich. Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden. Dies folgt aus der Gesetzessystematik, dem Sinn und Zweck des § 13a BauGB sowie aus der Gesetzesbegründung. Entsprechend den im vorliegenden Einzelfall geprüften Feststellungen verschiebt der Bebauungsplan "Hofkammerstraße" in Winnenden-Birkmannsweiler, Planbereich 41.16, die äußere Grenze des Siedlungsbereichs des Stadtteils Birkmannsweiler, die durch die vorhandene Reihenhausbebauung an der Silcherstraße gezogen wird, nach Westen. Die Anwendungsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) sind nicht gegeben.

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.

Anlagen:

- Abgrenzungsplan des Bebauungsplans, Maßstab 1:500, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 02.11.2016 (Anlage 1)