

S i t z u n g s v o r l a g e		Nr. 176/2018
Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt	Erforderliche Protokollauszüge OB, BM, 10, 14, 20, 23, 32, 40, 50, 60, 65, BfU, Stadtwerke	
Vorgang: GR 24.04.2018	AZ: 621.41	
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung	09.10.2018
Gemeinderat	Beschlussfassung	23.10.2018

Betreff:

Bebauungsplan "Kreuzwiesen" in Winnenden-Birkmannsweiler und Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung (LBO)

Planbereiche: 41.04, 41.05 und 41.06

- Behandlung von abgegebenen Stellungnahmen und erneute Entwurfsfeststellung -

Beschlussvorschlag:

- siehe nächste Seite -

Amtsleiter:	Sichtvermerke (Kurzzeichen/Datum):				
24.09.2018	I	II	III		

Datum / Unterschrift					

Beschlussvorschlag:

- 1.) Die während der förmlichen Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans "Kreuzwiesen" in Winnenden-Birkmannsweiler und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen werden entsprechend den Ausführungen in Anlage 1 zu dieser Vorlage behandelt.
- 2.) Der zeichnerische Teil, der Textteil sowie die Begründung werden gegenüber dem Beschluss vom 24.04.2018 geändert.
- 3.) Der Entwurf des Bebauungsplans "Kreuzwiesen" in Winnenden-Birkmannsweiler, Planbereiche 41.04, 41.05 und 41.06, und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird erneut festgestellt.
- 4.) Maßgebend ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans, Maßstab 1: 500 und der Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften jeweils vom 26.03.2018 / 24.09.2018.
- 5.) Die Begründung vom 26.03.2018 / 24.09.2018 zum Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften wird festgestellt.
- 6.) Für die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können und die Dauer der Auslegung auf 2 Wochen verkürzt wird.

Begründung:

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in seiner Sitzung am 24.04.2018 den Entwurf für den Bebauungsplan "Kreuzwiesen" und für eine Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan festgestellt. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften wurde anschließend vom 14.05.2018 bis 14.06.2018 öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt. Im Zuge der Auslegung sind die in der Anlage 1 aufgeführten Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sowie aus der Öffentlichkeit abgegeben worden.

Aufgrund der abgegebenen Stellungnahmen wurden im Textteil und im zeichnerischen Teil sowie in der Begründung Änderungen vorgenommen. Es handelt sich dabei um wesentliche Änderungen, die eine erneute Entwurfsfeststellung und öffentliche Auslegung erfordern.

Der Abschnitt der Erschließungsstraße, welche stichartig nach Süden zum Wendehammer führt, wurde um 3 m nach Westen verschoben, um im Westen, wo Ein- und Zweifamilienhäuser vorgesehen sind, kleinere und somit bedarfsgerechtere Grundstücksgrößen zu schaffen. Gleichzeitig vergrößern sich dadurch die Grundstücke im Osten, wo Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind. Dadurch ergibt sich ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bebauung und Freiraum.

Aufgrund der schwierigen Untergrundverhältnisse im Plangebiet soll auch eine oberirdische Parkierung ermöglicht werden, weshalb u.a. die Baufenster für die Mehrfamilienhäuser im Osten neu geordnet und teilweise verschlankt wurden. Dadurch ergeben sich großzügigere Freiräume, in denen oberirdische Stellplätze und Carports zulässig sind. Zudem wird auf einen Mindestabstand zwischen privaten Stellplätzen und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verzichtet, da es sich um eine Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr handelt.

Um trotz der Reduzierung der Baufenstergrößen ein dringend benötigtes Angebot an Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen, wurde nördlich des zentralen Wendehammers ein zusätzliches Baufenster für den Geschosswohnungsbau festgesetzt. Das Baufenster für den Geschosswohnungsbau südlich des Wendehammers wurde vergrößert, um hier eine flexible Bebauung sowie eine oberirdische Parkierung zu ermöglichen.

Trotz des Baufensters für ein zusätzliches Mehrfamilienhaus ergeben sich durch die Verkleinerung der Baufenster im Osten größere Abstände zwischen den Gebäuden des Geschosswohnungsbaus und ein ausgewogeneres Dichteverhältnis. Des Weiteren wurden die Rücksprünge des Staffelgeschosses an allen Seiten festgelegt.

Durch die Anpassungen ergibt sich jeweils eine geänderte und reduzierte Geschossflächenzahl (GFZ).

Um die Parkplatzsituation im Gebiet zu verbessern, wurden zusätzliche öffentliche Parkplätze im zentralen Wendehammer und am Einmündungsbereich zum verkehrsberuhigten Bereich festgelegt.

Die Änderungen sind in der Anlage 5 gegenübergestellt.

Um zu vermeiden, dass während der erneuten öffentlichen Auslegung Stellungnahmen abgegeben werden, über die in der Gemeinderatssitzung am 23.10.2018 endgültig beraten und beschlossen wird und sowohl Träger öffentlicher Belange als auch Privatpersonen neue Stellungnahmen abgeben, die bereits während der ersten öffentlichen Auslegung hätten abgegeben werden können, wird von der Möglichkeit des § 4a Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) Gebrauch gemacht. Danach kann bei einer erneuten Auslegung bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Nachdem der Bebauungsplanentwurf mit dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften bereits einmal öffentlich ausgelegt worden ist, ist die Anwendung dieser einschränkenden Bestimmung gerechtfertigt, wodurch auch eine wesentliche Verfahrenserleichterung erreicht wird und eine Blockierung des Satzungsbeschlusses durch immer wieder neu abgegebene Stellungnahmen vermieden wird. Zur Verfahrensbeschleunigung wird von der Möglichkeit des § 4a Abs. 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) Gebrauch gemacht und die Dauer der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften auf 2 Wochen verkürzt.

Unter Hinweis auf die Begründung zum Bebauungsplan, die nähere Angaben zum Planungsanlass und zu den Zielen der Planung sowie zu den beabsichtigten Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften enthält, wird vorgeschlagen, nach Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen entsprechend den Ausführungen in Anlage 1 zu dieser Vorlage, den Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften erneut festzustellen.

Anlagen:

- Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung (Anlage 1)
- Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans "Kreuzwiesen", des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 26.03.2018 / 24.09.2018 (Anlage 2)
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Kreuzwiesen" vom 26.03.2018 / 24.09.2018 (Anlage 3)
- Begründung zum Bebauungsplan "Kreuzwiesen" vom 26.03.2018 / 24.09.2018 (Anlage 4)
- Gegenüberstellung der Änderungen (Anlage 5)