S i t z u n g s v o r l a g e		Nr. 019/2019
Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt	Erforderliche Protokollauszüge I, II, 10, 14, 20, 23, 32, 40, 50, 60, 65, BfU, Stadtwerke	
Vorgang:	AZ: 621.41	
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung	12.02.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	19.02.2019

Betreff:

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

Planbereich: 40.02

- Aufstellungsbeschluss und Entwurfsfeststellung -

Beschlussvorschlag:

- 1.) Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Haselsteinstraße" in Winnenden-Breuningsweiler, Planbereich 40.02 und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b des Baugesetzbuchs (BauGB) eingeleitet.
- 2.) Der Entwurf des Bebauungsplans "Haselsteinstraße" in Winnenden-Breuningsweiler, Planbereich 40.02, und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird festgestellt.
- 3.) Maßgebend ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanentwurfs, Maßstab 1 : 500 des Planungsbüros Prof. Dr. Michael Koch, Planung und Umwelt, aus Stuttgart vom 01.02.2019 und der Textteil des Bebauungsplanentwurfs mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften des Planungsbüros Prof. Dr. Michael Koch, Planung und Umwelt, aus Stuttgart vom 01.02.2019
- 4.) Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften des Planungsbüros Prof. Dr. Michael Koch, Planung und Umwelt, aus Stuttgart vom 01.02.2019 wird festgestellt.

Amtsleiter:	Sichtvermerke (Kurzzeichen/Datum):				
01.02.2019	I	II	III		
_____ Datum / Unterschrift					

Begründung:

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen und Wohnraum ist derzeit auf landes-, regionaler- und kommunaler Ebene ein zentrales Thema. Winnenden ist ein begehrter Wohnstandort. Allerdings besteht derzeit ein nur sehr eingeschränktes Angebot an Wohnbaugrundstücken, was entsprechend hohe Bauland- oder Mietpreise zur Folge hat.

Das Ziel des Stadtentwicklungsamtes ist es daher, weitere Wohnbauflächenpotenziale zu aktivieren. Hierzu wurden entsprechend dem Oberziel 10 im Stadtentwicklungskonzept 2020+ im gesamten Stadtgebiet Bauflächenpotenziale erhoben und anhand verschiedener Kriterien und Umweltdaten bewertet. Anschließend wurden diese 25 Bauflächenpotenziale vom Gemeinderat in der Sitzung am 10.05.2016 festgestellt und beschlossen. Im Rahmen des Beschlusses wurde das Stadtentwicklungsamt beauftragt, zunächst die sechs priorisierten Baulandpotenziale kurz- bis mittelfristig zu entwickeln. Die Fläche W₁₀ "Brunnwengert" in Winnenden-Breuningsweiler wurde aus städtebaulichen Gründen, der Schaffung von Wohnbauflächen in zweiter Reihe an der Haselsteinstraße sowie der städtebaulichen Neuordnung des ehemaligen Grundstücks Café Käfer, zusätzlich mittelfristig angegangen.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Breuningsweiler am nordwestlichen Ortseingang unterhalb der Haselsteinstraße in einer exponierten Südwesthanglage.

Das Stadtentwicklungsamt hat frühzeitig das Gespräch mit allen Grundstückseigentümern im Plangebiet gesucht. Im ersten Schritt wurde eine alternative verkehrliche Erschließung des Plangebiets über den derzeit als landwirtschaftlichen Weg ausgebauten "Brunnwengert" verwaltungsintern behandelt. Im Anschluss hat das Stadtentwicklungsamt in Einzelgesprächen mit den jeweiligen von einer Erschließung über den landwirtschaftlichen Weg "Brunnwengert" betroffenen Grundstückseigentümern geführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass mangels vollständiger Bereitschaft aller für die Erschließung über den landwirtschaftlichen Weg "Brunnwengert" betroffenen Grundstückseigentümer diese Erschließungsvariante verworfen werden musste.

Das Stadtentwicklungsamt hat die Grundstückseigentümer schriftlich zu einer Informationsveranstaltung am 27.07.2017 eingeladen. Die anwesenden Personen wurden über das Bebauungsplanverfahren und die beabsichtigte städtebauliche Planung frühzeitig

informiert.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 23.10.2018 dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrags für den Bebauungsplan "Haselsteinstraße" in Winnenden-Breuningsweiler zugestimmt. Die Stadt Winnenden, vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Hartmut Holzwarth, die Stadtwerke Winnenden GmbH, vertreten durch die Geschäftsführer Herrn Stefan Schwarz und Herrn Jochen Mulfinger und die Mühletal-Liegenschaften AG, Bahnhofstr. 1, 8852 Altendorf, Schweiz, vertreten durch den Vorstand Herrn Benno Schuler haben den städtebaulichen Vertrag zur Aufstellung des Bebauungsplans "Haselsteinstraße" in Winnenden-Breuningsweiler am 21.01.2019 unterzeichnet.

Die Mühletal-Liegenschaften AG hat das Planungsbüros Prof. Dr. Michael Koch, Planung und Umwelt, aus Stuttgart mit der Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes, Herrn Dipl.-Biologe Peter-Christian Quetz aus Stuttgart mit der Ausarbeitung einer artenschutzrechtlichen Prüfung und das Ingenieurbüro Bolz + Palmer Ingenieure PartG aus Winnenden mit einer Entwässerungsvorplanung einschließlich eines Erschließungskonzepts für die Verkehrsflächen beauftragt.

Der Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Haselsteinstraße" in Winnenden-Breuningsweiler ist die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet Winnenden. Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Breuningsweiler unterhalb der Haselsteinstraße und bildet eine Arrondierung zwischen der vorhandenen Wohnbebauung an der Haselsteinstraße und dem vorhandenen landwirtschaftlichen Weg "Brunnwengert". Durch die für eine Wohnbebauung frei gewordene Fläche des ehemaligen Café Käfer und die Nachfrage einzelner Grundstückseigentümern der Grundstücke südwestlich der Haselsteinstraße nach einer Bebauung der Grundstücke mit einzelnen Wohngebäuden in zweiter Reihe, besteht ein Planerfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans.

Das Bebauungsplanverfahren "Haselsteinstraße" in Winnenden-Breuningsweiler, Planbereich 40.02, wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt, da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird handelt und das Plangebiet direkt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anknüpft. Für Verfahren die nach § 13b BauGB

abgewickelt werden, gelten die gleichen Regelungen des § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgesehen werden und eine Umweltprüfung einschließlich der Ausarbeitung eines Umweltberichts ist nicht erforderlich.

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen, wirksam seit 06.07.2006, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (Bestand) und sonstige örtliche Verkehrsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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.

Da das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt wird, wurde ein Bebauungsplanentwurf sowie ein Entwurf einer Satzung über örtliche Bauvorschriften ohne vorherige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ausgearbeitet. Der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf einer Satzung über örtliche Bauvorschriften werden in der Sitzung näher erläutert.

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, das Bebauungsplanverfahren sowie das Satzungsverfahren für die örtlichen Bauvorschriften einzuleiten und gleichzeitig den Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften entsprechend den vorstehend formulierten Beschlussvorschläge festzustellen.

Anlagen:

- Zeichnerische Teil des Bebauungsplanentwurfs, Maßstab 1 : 500, des Planungsbüros Prof. Dr. Michael Koch, Planung und Umwelt, aus Stuttgart vom 01.02.2019 (Anlage 1)
- Textteil zum Bebauungsplan mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Planungsbüros Prof. Dr. Michael Koch, Planung und Umwelt, aus Stuttgart vom 01.02.2019 (Anlage 2)
- Begründung zum Bebauungsplan des Planungsbüros Prof. Dr. Michael Koch, Planung und Umwelt, aus Stuttgart vom 01.02.2019 (Anlage 3)