

S i t z u n g s v o r l a g e		Nr. 119/2019
Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt	Erforderliche Protokollauszüge I, II, III, 14, 20, 23, 32, 60, 65, BfU, Stadtwerke	
Vorgang:	AZ: 621.41 und 622.44	
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung	09.07.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	23.07.2019

Betreff:

Bebauungsplan "Untere Schray" in Winnenden und Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung (LBO)

Planbereich: 19.00

- Aufstellungsbeschluss und Anordnung der Baulandumlegung -

Beschlussvorschlag:

Siehe nächste Seite

Amtsleiter:	Sichtvermerke (Kurzzeichen/Datum):				
24.06.2019	I	II	III		

Datum / Unterschrift					

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 119/2019
--------------------------------------	---------------------

Beschlussvorschlag:

- 1.) Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Untere Schray" in Winnenden, Planbereich 19.00, und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird eingeleitet.
- 2.) Maßgebend ist der Abgrenzungsplan, Maßstab 1 : 1000, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 24.06.2019.
- 3.) Aufgrund von § 46 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017, wird für das Bebauungsplangebiet "Untere Schray" in Winnenden die Umlegung von Grundstücken nach den Vorschriften des Vierten Teils des Baugesetzbuchs angeordnet.

Die Abgrenzung des Umlegungsgebiets ist im Lageplan des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 24.06.2019 dargestellt.

Die Umlegung trägt die Bezeichnung "Untere Schray".

Zur Durchführung dieser Umlegung wird ein nicht ständiger Umlegungsausschuss gem. der Verordnung der Landesregierung, des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur und des Finanz- und Wirtschaftsministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuchs (BauGB-DVO) in der Fassung vom 02.03.1998, zuletzt geändert durch Artikel 134 der Verordnung vom 23.02.2017, gebildet. Der Umlegungsausschuss besteht aus den Mitgliedern des Technischen Ausschusses des Gemeinderats. Er entscheidet anstelle des Gemeinderats.

Zum Umlegungsausschuss werden als beratende Sachverständige gem. § 5 BauGB-DVO bestellt:

- Frau Anett Müller, Sachbearbeiterin des Stadtentwicklungsamts der Stadt Winnenden und als deren Stellvertreterin Frau Lisa-Marie Völker, Sachgebietsleiterin Bauverwaltung im Stadtentwicklungsamt der Stadt Winnenden
- und
- Herr Dipl.-Ing. (FH) Helmut Käser in seiner Eigenschaft als örtlich zugelassener öffentlich bestellter Vermessungsingenieur.

Begründung:

Der Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Untere Schray" ist die bestehende Nachfrage nach Gewerbegrundstücken und Wohnbauflächen im Stadtgebiet Winnenden. Das Plangebiet liegt besonders verkehrsgünstig an der Anschlussstelle Winnenden-West / Leutenbach der Bundesstraße 14 (B 14). Die gute fußläufige Erreichbarkeit des schienengebunden öffentlichen Personennahverkehrs und die räumliche Nähe zur Innenstadt machen den Standort attraktiv für Nutzungen des stark expandierenden Dienstleistungssektors mit hohen Beschäftigungszahlen sowie eine urbane und verdichtete gemischte Bebauung mit Wohnungen und gewerblichen Nutzungen. Ein vergleichbarer Standort im Stadtgebiet ist nicht vorhanden. Aus diesem Grund hat sich die Stadt Winnenden mit dem Bereich "Untere Schray" für ein IBA' 27 Quartier bei der Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart GmbH beworben. Die untergenutzte Fläche zwischen der Marbacher Straße (L 1127) und der Schwaikheimer Straße haben das Potenzial zum IBA'27-Quartier.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (Planung) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und als Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB dargestellt. Damit sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden hat am 12.12.2018 und der Gemeinderat der Gemeinde Berglen am 26.02.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 13. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen beschlossen.

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.

Zum Zwecke der Neuordnung, Erschließung und Bebauung des Bebauungsplangebiets ist zusätzlich zum Bebauungsplanverfahren die Durchführung einer Baulandumlegung erforderlich. Die vorgesehene Abgrenzung des Umlegungsgebiets ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan dargestellt.

Durch das Umlegungsverfahren sollen die jetzigen Grundstücke in der Weise neu geordnet werden, dass sie nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltet werden. Gleichzeitig werden die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen gebildet.

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens sowie des Satzungsverfahrens für die örtlichen Bauvorschriften und um die rechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens nach den §§ 45 ff des Baugesetzbuchs zu schaffen, wird die vorstehend formulierte Beschlussfassung empfohlen.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan und für die Satzung über örtliche Bauvorschriften sind der Aufstellungsbeschluss vom 03.03.2015 und die öffentliche Bekanntmachung vom 19.03.2015 gegenstandslos.

Anlagen:

- Abgrenzungsplan zum Bebauungsplan, Maßstab 1 : 1.000, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 24.06.2019 (Anlage 1)
- Abgrenzungsplan zur Baulandumlegung, Maßstab 1 : 1.000, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 24.06.2019 (Anlage 2)