

S i t z u n g s v o r l a g e		Nr. 122/2019
Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt	Erforderliche Protokollauszüge I, II, III, 10, 14, 20, 23, 60, 65, BfU, Stadtwerke	
Vorgang:	AZ: 621.41	
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung	09.07.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	23.07.2019

Betreff:

Städtebauliche Entwicklung Körnle Erweiterung, Wohnplatz Schelmenholz, in Winnenden

- Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs und der Objektplanung (Vorplanung) -

Beschlussvorschlag:

Der städtebauliche Entwurf des Planungsbüros Lutz Partner Stadtplaner Architekten, Stuttgart, vom 24.06.2019 und die Objektplanung (Vorplanung) des Architekturbüros STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH, Stuttgart, vom Juni 2019 wird zur Kenntnis genommen und bildet die Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs.

Amtsleiter:	Sichtvermerke (Kurzzeichen/Datum):				
10.07.2019	I	II	III		

Datum / Unterschrift					

Begründung:

Der städtebauliche Entwurf des Planungsbüros Lutz Partner Stadtplaner Architekten, Stuttgart, vom 24.06.2019 und die Objektplanung (Vorplanung) des Architekturbüros STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH, Stuttgart, vom Juni 2019 wird zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand des Wohnplatzes Schelmenholz und bildet eine Arrondierung und Erweiterung zwischen der Forststraße und der vorhandenen Wohnbebauung Körnle. Mit dieser Siedlungserweiterung soll die mit der Verlegung der Forststraße entstandene, heute eher zufällig wirkende und wenig ausgeprägte, Eingangssituation in den Wohnplatz Schelmenholz neu definiert und räumlich gefasst werden.

Der städtebauliche Entwurf des Planungsbüros Lutz Partner Stadtplaner Architekten, Stuttgart, vom 24.06.2019 ist als Anlage 1 dieser Sitzungsvorlage angehängt und hat folgende städtebauliche Eckpunkte:

- Das Plangebiet grenzt im Norden an die Forststraße, im Osten an den landwirtschaftlichen Weg, Flst. Nr. 7007, im Süden an außenliegenden Fußweg, Flst. Nr. 7033 und im Westen an die Forststraße an.
- Mit der Siedlungserweiterung werden die mit der Verlegung der Forststraße entstandene, heute eher zufällig wirkende und wenig ausgeprägte, Eingangssituation in den Wohnplatz Schelmenholz neu definiert und räumlich gefasst.
- Die äußere Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Forststraße. Parallel zur Forststraße ist auf der südlichen zum Wohngebiet anschließenden Straßenseite ein Fuß- und Radweg mit einer öffentlichen Grünfläche mit Bäumen vorgesehen. Die geplante Wohnstraße hat im nördlichen Teilbereich eine Breite von 6,5 m und im südlichen Teilbereich eine Breite von 6,0 m. Die Straßenverkehrsfläche kann im südlichen Bereich als verkehrsberuhigter Bereich ohne Gehweg hergestellt werden.
- Am Wohnplatz Schelmenholz werden in direktem Anschluss an den heute bestehenden Siedlungsrand neue Wohnbauflächen geschaffen. Die vier südlich der Forststraße versetzt zueinander angeordnete Geschosswohnungsbauten bilden als Solitäre den Eingang in den Wohnplatz Schelmenholz. Die Reihenhäuser und die zwei Doppelhaushälften im südlichen Bereich schaffen ein weiteres Angebot für den nachgefragten Ein- und

Zweifamilienwohnhausbau.

- Der städtebauliche Entwurf sieht insgesamt vier Mehrfamilienhäuser mit extensiv begrüntem Flachdach mit insgesamt 108 Wohneinheiten, 19 Reihenhäuser und zwei Doppelhaushälften vor. Insgesamt sind 129 Wohneinheiten vorgesehen.
- Die vier Geschosswohnungsbauten an der Forststraße sind versetzt zueinander angeordnet. In direktem baulichem Zusammenhang mit dem östlichen der vier Solitärgebäude ist die Errichtung einer kommunalen Kindertageseinrichtung vorgesehen, die gemeinsam mit dem Wohngebäude den neuen westlichen Stadteingang zum Wohnplatz Schelmenholz besetzen wird.
- Südlich der inneren von Ost nach West in Landschaft und Freifläche für die Kindertageseinrichtung übergehenden Grünfuge schließt ein Wohnquartier mit verdichtetem Einfamilienhausbau an. Die 19 Reihenhäuser und die zwei Doppelhaushälften sind süd- und südwestorientiert und rücken durch eine umgrenzende Grünzäsur von der bestehenden und der geplanten Bebauung ab.
- Die baurechtlich für die Wohnungen in den Geschosswohnungsbauten notwendigen Stellplätze werden nahezu ausschließlich unterirdisch in Tiefgaragen errichtet. Die Zufahrt zu den Tiefgaragen erfolgt über die geplante Wohnstraße. Aus städtebaulichen Gründen sollen die vier Geschosswohnungsbauten im Grünen platziert werden und ein attraktives Wohnumfeld ohne eine große Zahl von Stellplätzen entstehen.
- Die drei Gebäude an der Forststraße auf der westlichen Seite der geplanten Wohnstraße sind mit sieben und mit acht Geschossen geplant. Das östliche der vier Gebäude an der Forststraße, östlich der geplanten Erschließungsstraße, ist mit sieben Geschossen geplant. Alle Gebäude haben ein extensiv begrüntes Flachdach.
- Entlang der geplanten Wohnstraße und der Forststraße sind öffentliche Parkplätze vorgesehen.
- Entsprechend dem Handlungskonzept soziales Wohnen in Winnenden (HasoWo) wird Wohnraum für den sozialen Wohnungsbau entstehen. Der Baugenossenschaft Winnenden eG, der Projektbau Pfeleiderer GmbH & Co. KG und der Class Hausbau + Immobilien GmbH & Co. KG ist das Handlungskonzept soziales Wohnen in Winnenden (HasoWo) von Beginn an bekannt.
- Infrastrukturfolgekosten für eine Kindertageseinrichtung, die ursächlich aus der Entwicklung eines Wohngebiets folgen, sind zu erbringen. Der Bundesgesetzgeber hat im Baugesetzbuch (BauGB), § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), die Zulässigkeit von Folgekostenverträgen als Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags

aufgezählt. Die Stadt Winnenden kann die ihr tatsächlich entstandenen nicht anderweitig gedeckten Aufwendungen, die durch ein Planungsprojekt kausal verursacht werden, als Infrastrukturfolgekosten in einem städtebaulichen Vertrag vereinbaren. Der Baugenossenschaft Winnenden eG, der Projektbau Pfeleiderer GmbH & Co. KG und der Class Hausbau + Immobilien GmbH & Co. KG ist die Infrastrukturfolgekostenabgabe von Beginn an bekannt.

- Für den sozialen Wohnungsbau und das Handlungskonzept soziales Wohnen in Winnenden (HasoWo) sowie für die Infrastrukturfolgekosten für eine Kindertageseinrichtung sind städtebauliche Verträge zu schließen.

Der städtebauliche Entwurf und die Objektplanung (Vorplanung) werden in der Sitzung näher erläutert.

Öffentliche Informationsveranstaltung am Freitag, 26. Juli 2019 um 19:00 Uhr

Die Öffentlichkeit wird am Freitag, 26. Juli 2019 um 19:00 Uhr zu einer öffentlichen Informationsveranstaltung in das Haus im Schelmenholz eingeladen. Die Stadtverwaltung Winnenden informiert die interessierte Öffentlichkeit über die vorgesehene städtebauliche Entwicklung im Bereich Körnle Erweiterung in Winnenden, Wohnplatz Schelmenholz.

Über die öffentliche Veranstaltung wird in der Blickpunktausgabe Nr. 29 am Donnerstag, 18. Juli 2019 informiert und die Öffentlichkeit dazu eingeladen.

Anlagen:

- Städtebaulicher Entwurf, Maßstab 1 : 500, von Lutz + Partner Stadtplaner Architekten vom 24.06.2019 (Anlage 1)