

S i t z u n g s v o r l a g e		Nr. 116/2019
Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt	Erforderliche Protokollauszüge I, II, III, 14, 20, 23, 32, 40, 50, 60, 65, BfU, Stadtwerke	
Vorgang:	AZ: 621.41	
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Gemeinderat	Kenntnisnahme	25.06.2019

Betreff:

***Städtebauliche Entwicklung des Wohngebiets Bildackerstraße in Winnenden-Höfen
- Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs***

Beschlussvorschlag:

Der städtebauliche Entwurf und die Objektplanung (Vorplanung) des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH aus Stuttgart vom 17.05.2019 wird zur Kenntnis genommen und bildet die Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs.

Amtsleiter:	Sichtvermerke (Kurzzeichen/Datum):				
03.06.2019	I	II	III		

Datum / Unterschrift					

Begründung:

Der städtebauliche Entwurf des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH aus Stuttgart vom 17.05.2019 wird zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat am 17.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "Bildackerstraße" in Winnenden-Höfen und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan beschlossen.

Der Technische Ausschuss hat in nichtöffentlicher Beratung am 09.10.2018 den städtebaulichen Entwurf und die Objektplanung (Vorplanung) des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH aus Stuttgart vom 05.09.2018 zur Kenntnis genommen. Der ursprüngliche städtebauliche Entwurf endete an der östlichen Grundstücksgrenze der privaten Grundstücke, Flst. Nr. 106, 105 und 107. Mit dem Sohn der Grundstückseigentümerin, dieser vertritt die betagte Grundstückseigentümerin, haben die Leiter des Amts für Wirtschaftsförderung und des Stadtentwicklungsamts erfolgreiche Gespräche geführt. Durch den nun möglichen Grundstückstausch kann das private Grundstück der Grundstückseigentümerin, Flst. Nr. 108, in die städtebauliche Planung einbezogen werden. Mit der Einbeziehung dieser Grundstücksflächen können die privaten und die städtischen Grundstücke städtebaulich sinnvoll neu geordnet werden. Dabei entstehen für alle Parteien, private Grundstückseigentümerin, Weisenburger Projekt GmbH und die Stadt Winnenden, erschlossene Grundstücke mit einem geeigneten Grundstückszuschnitt.

Die Weisenburger Projekt GmbH aus Rastatt hat die Grundstücke der Peick Fördersystem GmbH erworben. Die Peick Fördersystem GmbH hat nach dem erfolgten Umzug ihren Unternehmenssitz in der Zeppelinstraße 26 in Marbach am Neckar - Rielingshausen.

Das von der Weisenburger Projekt GmbH aus Rastatt beauftragte Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner aus Stuttgart hat den städtebaulichen Entwurf in Abstimmung mit dem Stadtentwicklungsamt weiterentwickelt. Die geplante Bebauung rückt bis an die Winnender Straße heran und berücksichtigt den Ausbau der Fahrbahn der Winnender Straße mit einer durchgängigen Regelbreite von 6,5 m für den Begegnungsverkehr Bus / Bus sowie einen durchgängigen Gehweg auf der westlichen Seite der Winnenden Straße mit einer Breite von 1,5 m.

Der städtebauliche Entwurf des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner aus Stuttgart ist als Anlage 1 dieser Sitzungsvorlage angehängt und hat folgende städtebauliche Eckpunkte:

- Das Plangebiet grenzt im Norden an die Bebauung der Eckehardtstraße, im Osten an die Winnender Straße, im Süden an die Straße Seehaldenweg und im Westen an das private Grundstück (Flst. Nr. 93/1), das private Grundstück Bildackerstraße 18 (Flst. Nr. 98), das private Grundstück (Flst. Nr. 98/2) und das private Grundstück Eckehardtstraße 21 (Flst. Nr. 31) an.
- Mit dem Anschluss an die Bildackerstraße und die Straße Seehaldenweg ist das Wohngebiet von zwei Seiten für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Die Bildackerstraße wird am nördlichen Eingang in das neue Baugebiet durch einen Versatz mit einer Tiefe, die mindestens der Fahrbahnbreite entspricht, verlängert und schließt im weiteren Verlauf an die Straße Seehaldenweg an. Der Versatz wirkt sich fahrdynamisch aus und reduziert die gefahrene Geschwindigkeit. Zusätzlich können öffentliche Parkplätze, die senkrecht zur Straße angeordnet sind, hergestellt werden. Die geplante Wohnstraße hat, mit Ausnahme der nördlich liegenden Straßenverkehrsfläche im Anschluss an die senkrecht zur Straße angeordneten öffentlichen Stellplätze, eine Fahrbahnbreite von 5,5 m. Die Straßenverkehrsfläche kann entsprechend dem gewählten Regelquerschnitt als verkehrsberuhigter Bereich ohne Gehweg hergestellt werden.
- Der städtebauliche Entwurf sieht insgesamt 45 Mehrfamilienhäuser mit extensiv begrüntem Flachdach, drei Reihenhäuser und 18 Doppelhaushälften vor. Nicht genannt sind das mögliche Mehrfamilienhaus westlich der Winnender Straße am Höfener Dorfplatz und die drei anschließenden Reihenhäuser westlich der Winnender Straße. Diese Grundstücksflächen können erst dann bebaut werden, wenn das auf dem auf dem privaten Grundstück (Flst. Nr. 23) stehende Wohngebäude Wiesgartenweg 5 zur Disposition steht. Zum jetzigen Zeitpunkt ist das unbewohnte Wohngebäude im Eigentum der vorher genannten betagten Grundstückseigentümerin.
- Der Geschosswohnungsbau mit fünf einzeln gruppierten Mehrfamilienhäusern ist an der Winnender Straße und der Straße Seehaldenweg konzentriert. Der südliche Bereich bildet mit der verdichteten Bebauung den Eingang zur Straße Seehaldenweg am Kreuzungspunkt Winnenden Straße / Seehaldenweg. Um die Geschosswohnungsbauten verläuft westlich und nördlich angrenzend die geplante Erschließungsstraße herum. Die Gebäude A1, A2, A3 und A5 sind mit drei Geschossen, einschließlich eines zurückgesetzten Staffelgeschosses geplant. Das am Kreuzungspunkt Winnenden Straße / Seehaldenweg liegende Gebäude A4 ist mit vier Geschossen, einschließlich eines zurückgesetzten Staffelgeschosses geplant. Alle Gebäude haben ein extensiv begrüntes

Flachdach. Die zusammenhängende Tiefgarage wird von der Straße Seehaldenweg erschlossen.

- Die drei vorgesehenen Reihenhäuser sind westlich der geplanten Erschließungsstraße, die von Nord nach Süd verläuft und an die Bildackerstraße sowie die Straße Seehaldenweg anschließt, vorgesehen.
- Die 18 vorgesehenen Doppelhäuser sind entlang der geplanten Erschließungsstraße, die an die Bildackerstraße sowie die Straße Seehaldenweg anschließt, vorgesehen. Die Doppelhäuser haben Satteldächer und extensiv begrünte Flachdächer mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss.
- Das genaue Wohnungsgemenge liegt erst mit dem Vorliegen einer Objektplanung (Vorplanung) vor. Entsprechend des städtebaulichen Entwurfs mit insgesamt 66 Wohneinheiten beträgt die aktuell prognostizierte Bewohnerzahl rund 145 Personen.
- Die Stellplätze für die fünf Mehrfamilienhäuser werden unter der Erde in einer zusammenhängenden Tiefgarage hergestellt.
- Entlang der geplanten Wohnstraße sind insgesamt neun öffentliche Parkplätze, die senkrecht zur Straße angeordnet sind, vorgesehen. Dies entspricht bei angenommenen 66 Wohneinheiten einer Quote von rd. 13,6 % und ist aus städtebaulicher Sicht ausreichend.
- Entsprechend dem Handlungskonzept soziales Wohnen in Winnenden (HasoWo) wird Wohnraum für den sozialen Wohnungsbau entstehen. Der Weisenburger Projekt GmbH aus Rastatt 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 Weisenburger Projekt GmbH aus Rastatt 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.

- Die vorgesehene Bebauung fügt sich in ihrer Körnung, Maßstäblichkeit, Gebäudehöhe und Geschossigkeit gut in den städtebaulichen Kontext ein. Die kompakte und flächensparende Bebauung an der Winnender Straße und der Straße Seehaldenweg ist im am richtigen Standort innerhalb des städtebaulichen Kontexts.

Der städtebauliche Entwurf wird in der Sitzung näher erläutert.

Die Straßenplanung und die Lage der geplanten Bushaltestellenkaps (Bushalt auf der Fahrbahn) an der Winnender Straße war u. a. Thema eines ersten Besprechungstermins mit vier Vertretern des Straßenbauamts des Landratsamts Rems-Murr-Kreis, einem Vertreter des Verkehrs- und Tarifverbunds Stuttgart (VVS), zwei Vertretern der Omnibus Dannenmann Linien- und Reiseverkehr GmbH, einer Vertreterin des Amts für öffentliche Ordnung, einem Vertreter des Stadtbauamts sowie einem Vertreter des Stadtentwicklungsamts, der am Montag, 3. Juni 2019 stattgefunden hat:

- Für den Ausbau der Winnender Straße, zwischen dem Kreuzungspunkt Winnender Straße / Eckehardtstraße im Norden und dem Talauenbereich mit dem Kreuzungsbereich Winnender Straße und dem Gewässer Buchenbach im Süden, wurde die Regelfahrbahnbreite der Fahrbahn auf 6,5 m festgelegt. Die Hochbordsteine auf der östlichen Seite der Fahrbahn der Winnender Straße sowie der dahinter liegende bestehende östliche Gehweg an der Winnender Straße bleiben unverändert bestehen. Von den Hochbordsteinen auf der östlichen Seite der Fahrbahn der Winnender Straße aus wird die Fahrbahn einheitlich in einer Breite von 6,5 m ausgebaut und schließt mit weiteren Hochbordsteinen auf der westlichen Seite der Fahrbahn der Winnender Straße ab. Im Bereich von Grundstückszufahrten werden die Bordsteine abgesenkt.
- Der neu geplante westliche Gehweg an der Winnender Straße hat eine Breite von 1,5 m. Auf der Höhe des bestehenden Wohngebäudes Winnender Straße 14, Flst. Nr. 22, kann der Gehweg nicht in der notwendigen Mindestbreite von 1,5 m ausgebaut werden. Deshalb wird in diesem Bereich der Gehweg entsprechend schmaler hergestellt. Zu einem späteren Zeitpunkt kann der Gehweg mit einer Breite von 1,5 m hergestellt werden.
- Für das Höfener Hoflädle in der Winnender Straße 29 und weitere mögliche Läden in der Ortsmitte Höfen sollen auf der westlichen Seite der Winnender Straße einzelne längs zur Fahrbahn angeordnete öffentliche Parkplätze vorgesehen werden.
- Die bestehende Bushaltestelle auf der östlichen Seite der Winnender Straße und die Busbucht mit Bushaltestelle auf der westlichen Seite der Winnender Straße werden weiter

südlich in den außerhalb des Siedlungszusammenhangs liegenden Talauenbereich, zwischen dem Kreuzungspunkt Winnender Straße / Seehaldenweg und dem Kreuzungsbereich Winnender Straße und dem Gewässer Buchenbach, verlegt. Zwei gegenüber liegende geplante Bushaltestellenkaps werden als barrierefreie Haltestellen errichtet. Hinter der Einstiegshaltestelle stadteinwärts, auf der westlichen Seite der Winnender Straße, wird das bestehende Wartehäuschen als Wetterschutz aufgestellt.

Die Straßenplanung und die Lage der geplanten Bushaltestellenkaps an der Winnender Straße werden in der Sitzung näher erläutert.

Anlagen:

- Städtebaulicher Entwurf von Baldauf Architekten und Stadtplaner aus Stuttgart vom 17.05.2019 (Anlage 1)