Stadt Winnenden

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 128/2019

Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt	Erforderliche Protokollauszüge I, II, 10, 14, 20, 23, 32, 40, 50, 60, 65, SfI, BfU, Stadtwerke	
Vorgang:	AZ: 621.41	
Beratungsfolge	**Behandlung**	**Termin**
Technischer Ausschuss Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	09.07.2019 23.07.2019

Betreff:
Bebauungsplan "Adelsbach" in Winnenden, 1. Änderung
Planbereich: 22.02
- Aufstellungsbeschluss und Entwurfsfeststellung -

Beschlussvorschlag:

1.) Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Adelsbach" in Winnenden, 1. Änderung, Planbereich 22.02, wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) eingeleitet.

2.) Maßgebend ist der Entwurf des Bebauungsplans "Adelsbach" in Winnenden, 1. Änderung, Maßstab 1 : 500, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 10.07.2019.

3.) Der Entwurf des Bebauungsplans "Adelsbach" in Winnenden, 1. Änderung, Planbereich 22.02, wird festgestellt.

4.) Maßgebend ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanentwurfs, Maßstab 1 : 500 des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 10.07.2019.

5.) Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 10.07.2019 wird festgestellt.

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

Begründung:

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen und Wohnraum ist derzeit auf landes-, regional 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.

Der Bebauungsplan "Adelsbach" ist durch die öffentliche Bekanntmachung am 2. April 2015 als Satzung in Kraft getreten. Der Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung des regionalen Wohnungsschwerpunkts im Nordosten der Stadt Winnenden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Adelsbach" setzt in Teilbereichen unterschiedliche Grund- und Geschossflächenzahlen fest. Durch die unterschiedliche Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche werden für den innenliegenden westlichen Teilbereich, im Vergleich zu den weiter außerhalb liegenden östlichen Teilbereich, höhere Baudichten festgesetzt. Im östlichen Teilbereich des Bebauungsplans "Adelsbach" wurde eine geringere Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt. Bei einer erneuten Betrachtung und Überprüfung der Grund- und Geschossflächenzahl für diesen Teilbereich wurde festgestellt, dass eine Vielzahl möglicher geplanter Gebäude, mit der festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche, ausschließlich durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl nicht möglich ist. Dies hat zur Folge, dass der gewünschte städtebauliche Entwurf planungsrechtlich nicht umsetzbar ist. Der "handwerkliche" Fehler ist durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Adelsbach" zu beseitigen. Die minimal höhere Grund- und Geschossflächenzahl, unter Beibehaltung der überbaubaren Grundstücksflächen ist städtebaulich begründet.

Das Stadtentwicklungsamt hat für den gesamten räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Adelsbach", für jedes mögliche Grundstück, entsprechend dem städtebaulichen Entwurf und der überbaubaren Grundstücksfläche, die mögliche Grund- und Geschossflächenzahl ermittelt. Im räumlichen Geltungsbereich sind auf der einen Seite Grundstücke vorhanden, bei denen die Grundflächenzahl die bebaubare Fläche begrenzt, da das Baufenster eine größere Fläche zulassen würde. Auf der anderen Seite begrenzt das Baufenster die überbaubare Fläche, sodass die Grundflächenzahl nicht

ausgeschöpft werden kann. Entsprechend soll die Grundflächenzahl auf 0,35 und die Geschossflächenzahl auf 0,7 festgesetzt werden. Dabei bleibt die gewünschte städtebauliche Dichte unverändert bestehen, weil die überbaubaren Grundstücksflächen beibehalten werden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Adelsbach" regelt keine Anforderungen an überdachte Stellplätze (Carports). Der Begriff des überdachten Stellplatzes oder des Carports ist nicht bestimmt, weshalb an drei Seiten vollständig geschlossene Carports möglich sind. Da besonders für den östlichen Teil des Bebauungsplans "Adelsbach" eine durchlässige und offene Bauweise mit geringerer Dichte vorgesehen ist, sind überdachte Stellplätze (Carports) im Bebauungsplan zu regeln.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen und für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Adelsbach" erforderlich.

Das Bebauungsplanverfahren "Adelsbach" in Winnenden, 1. Änderung, wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. 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.

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wird die vorstehend formulierte Beschlussfassung empfohlen.

Vom Stadtentwicklungsamt wurde ein Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet, der in der Sitzung näher erläutert wird.

Unter Hinweis auf die Begründung zum Bebauungsplan, die nähere Angaben zum Planungsanlass und zu den Zielen der Planung sowie zu den beabsichtigten Festsetzungen enthält, wird vorgeschlagen, den Entwurf des Bebauungsplans festzustellen.

Anlagen:

- Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans "Adelsbach", 1. Änderung, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 10.07.2019 (Anlage 1)
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Adelsbach", 1. Änderung, vom 10.07.2019 (Anlage 2)
- Begründung zum Bebauungsplan "Adelsbach", 1 Änderung, vom 10.07.2019 (Anlage 3)