

<b>S i t z u n g s v o r l a g e</b>		<b>Nr. 123/2019</b>
Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt	Erforderliche Protokollauszüge I, II, III, 10, 14, 20, 23, 60, 65, BfU, Stadtwerke	
Vorgang:	AZ: 621.41	
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Termin</b>
Technischer Ausschuss	Vorberatung	09.07.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	23.07.2019

**Betreff:**

***Städtebauliche Entwicklung Bildstraße II in Winnenden-Birkmannsweiler  
- Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs -***

**Beschlussvorschlag:**

Der städtebauliche Entwurf des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH aus Stuttgart vom 18.06.2019 wird zur Kenntnis genommen und bildet die Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

Amtsleiter:	Sichtvermerke (Kurzzeichen/Datum):				
24.06.2019	<b>I</b>	<b>II</b>	<b>III</b>		
_____ Datum / Unterschrift					

**Begründung:**

Der städtebauliche Entwurf des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH aus Stuttgart vom 18.06.2019 wird zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat am 27.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "Bildstraße II" in Winnenden-Birkmannsweiler und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan beschlossen.

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. Das Stadtentwicklungsamt schafft entsprechend den kommunalpolitischen Beschlüssen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Wohnbauflächen.

Das Ziel des Stadtentwicklungsamtes ist es, weitere Wohnbauflächenpotentiale zu aktivieren. Hierzu wurden entsprechend dem Oberziel 10 im Stadtentwicklungskonzept 2020+ im gesamten Stadtgebiet Bauflächenpotentiale erhoben und anhand verschiedener Kriterien und Umweltdaten bewertet. Anschließend wurden diese 25 Bauflächenpotentiale vom Gemeinderat in der Sitzung am 10.05.2016 festgestellt und beschlossen. Im Rahmen des Beschlusses wurde das Stadtentwicklungsamt beauftragt, zunächst die sechs priorisierten Baulandpotentiale kurz- bis mittelfristig zu entwickeln. Die Flächen W<sub>05</sub> "Sumpfähcker" und W<sub>06</sub> "Erweiterung Bildstraße" wurden aus städtebaulichen Gründen sowie der voraussichtlichen Gelegenheit für eine städtebauliche Neuordnung zusätzlich kurz- bis mittelfristig angegangen.

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

- Das Plangebiet grenzt im Norden an die Birkmannsweiler Straße, im Osten an den Geschosswohnungsbau an der Bildstraße sowie an die Bildstraße selbst und im Süden sowie im Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.
- Mit zwei Anschlüssen über die Birkmannsweilerstraße und einem an die Bildstraße ist das Wohngebiet durch drei Kreuzungspunkte für den motorisierten Individualverkehr von

außen erschlossen. Zur Entschleunigung des Verkehrs und aus städtebaulichen Gründen soll am neuen westlichen Ortseingang von Birkmannsweiler ein Kreisverkehr mit einem Außendurchmesser von 36,0 m errichtet werden. Der Kreisverkehr ist eine Erschließungspunkt für das Plangebiet und der Anschluss an die geplante neue Betriebszufahrt der Klöpfer GmbH & Co. KG. Innerhalb des Plangebietes verlaufen die Planstraßen A und C mit einer Breite von 6,5 m und die Planstraße B mit einer Breite von 5,5 m. Mit fünf Stichstraßen (Wohnstraße A bis F) werden die restlichen Wohnhäuser erschlossen. Am Ende jeder Stichstraße befindet sich ein Wendehammer, der so dimensioniert ist, dass ein dreiachsiges Müllfahrzeug wenden kann. Die Gehwege sollen an den Planstraßen einseitig mit einer Breite von 2,0 m hergestellt werden. Im südlichen Teil werden die einzelnen Wohnhöfe durch Fuß- und Radwege miteinander verbunden.

- Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist entlang der Birkmannsweilerstraße ein Buskap (Bushalt auf der Fahrbahn) geplant, welches das Gebiet direkt für den öffentlichen Personennahverkehr erschließt.
- Der städtebauliche Entwurf sieht insgesamt 229 Wohneinheiten vor. Diese sind in 15 Mehrfamilienhäusern, drei Kettenhäusern, drei Reihenhäusern, sieben Doppelhäusern sowie 21 Einfamilienhäusern untergebracht.
- Entsprechend des städtebaulichen Entwurfs mit insgesamt 229 Wohneinheiten beträgt die aktuell prognostizierte Bewohnerzahl rund 480 Personen.
- Der Geschosswohnungsbau konzentriert sich im nördlichen Bereich des Plangebiets und soll hier eine städtebauliche Dichte erzeugen.
- Der Geschosswohnungsbau orientiert sich entlang der Birkmannsweilerstraße. Weitere Geschosswohnungsbauten befinden sich entlang der Planstraße C und konzentrieren sich am geplanten Quartiersplatz. In Richtung Natur soll die Bauweise aufgelockert werden und mündet in Einzel-, Doppel- und Kettenhäuser.
- Funktional soll das Gebiet überwiegend dem Wohnen dienen. Im Mittelpunkt des Gebiets soll eine drei bis viergruppige Kindertageseinrichtung (ca. 700 m<sup>2</sup>) mit Außenspielanlagen ihren Platz finden.
- Die Dachform der Einzel-, Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser sieht im Entwurf ein Satteldach vor. Dagegen sollen die Mehrfamilienhäuser mit teils extensiv begrünten Flachdächern mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss ausgeführt werden.
- Die Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser im Norden befinden sich unterirdisch in Tiergaragen. Bei den Mehrfamilienhäusern in Form von Punkthäusern befinden sich die Stellplätze oberirdisch auf den Grundstücken. Die Stellplätze der Einzel-, Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser wurden auf den Privatgrundstücken oberirdisch in Garagen oder

Carports untergebracht. Dabei wurde im Entwurf darauf geachtet, dass es auf den meisten privaten Grundstücken möglich ist, einen weiteren PKW vor der Garage oder dem Carport abzustellen.

- Im Plangebiet sind insgesamt 46 öffentliche Stellplätze geplant, was 13 Prozent der Stellplätze insgesamt bedeutet.
- Eine Ortsrandeingrünung ist entlang der West- sowie Südseite des Plangebiets vorgesehen, um einen Übergang in den Natur- und Landschaftsraum zu schaffen.
- Entsprechend dem Handlungskonzept soziales Wohnen in Winnenden (HasoWo) wird Wohnraum für den sozialen Wohnungsbau entstehen.
- Die vorgesehene Bebauung fügt sich in ihrer Körnung, Maßstäblichkeit, Gebäudehöhe und Geschossigkeit gut in den städtebaulichen Kontext ein. Die kompakte und flächensparende Bebauung entlang der Birkmannsweilerstraße ist am richtigen Standort innerhalb des städtebaulichen Kontexts.

Der städtebauliche Entwurf wird in der Sitzung näher erläutert.

#### **Anlagen:**

- Städtebaulicher Entwurf von Baldauf Architekten und Stadtplaner vom 18.06.2019 (Anlage 1)
- Grundrisse der Mehrfamilienhäuser im Norden von Baldauf Architekten und Stadtplaner vom 18.06.2019 (Anlage 2)
- Flächenbilanz des städtebaulichen Entwurfs von Baldauf Architekten und Stadtplaner vom 18.06.2019 (Anlage 3)
- Gelände- und Straßenquerschnitte von Baldauf Architekten und Stadtplaner vom 18.06.2019 (Anlage 4)