

S i t z u n g s v o r l a g e		Nr. 168/2019
Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt	Erforderliche Protokollauszüge I, II, III, 10, 14, 20, 23, 32, 60, 65, BfU, Stadtwerke	
Vorgang:	AZ: 621.41	
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung	10.09.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	24.09.2019

Betreff:

Bebauungsplan "Öschelbronner Straße II" in Winnenden-Bürg und Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung (LBO)

Planbereich: 38.07

- Aufstellungsbeschluss und Entwurfsfeststellung

Beschlussvorschlag:

Siehe nächste Seite

Amtsleiter:	Sichtvermerke (Kurzzeichen/Datum):				
26.08.2019	I	II	III		
_____ Datum / Unterschrift					

Beschlussvorschlag:

- 1.) Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Öschelbronner Straße II" in Winnenden-Bürg, Planbereich 38.07, und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b des Baugesetzbuchs (BauGB) eingeleitet.

- 2.) Maßgebend ist der Entwurf des Bebauungsplans "Öschelbronner Straße II" in Winnenden-Bürg, Maßstab 1 : 500, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 26.08.2019.

- 3.) Der Entwurf des Bebauungsplans "Öschelbronner Straße II" in Winnenden-Bürg, Planbereich 38.07, und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird festgestellt.

- 4.) Maßgebend ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanentwurfs, Maßstab 1 : 500 des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 26.08.2019 und der Textteil des Bebauungsplanentwurfs mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 26.08.2019.

- 5.) Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 26.08.2019 wird festgestellt.

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.

Das Gebiet "Öschelbronner Straße II" in Bürg stellt eine städtebaulich sinnvolle Ortsrandarrondierung dar die bereits über einen vorhandenen Erschließungsansatz verfügt.

Die bauliche Entwicklung des Plangebiets dient der Bereitstellung dringend benötigter Wohnbauflächen. Das Angebot an Baugrundstücken ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung im gesamten Stadtgebiet eingeschränkt bei einer gleichzeitig bestehenden hohen Nachfrage. Durch die Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen soll dem spürbaren Wohnraummangel und der stetigen Erhöhung von Miet- und Baulandpreisen entgegengewirkt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Öschelbronner Straße II" in Winnenden-Bürg werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs zu schaffen und eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung der örtlichen Situation sicherzustellen.

Das Bebauungsplanverfahren "Öschelbronner Straße II" in Winnenden-Bürg wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt, da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird handelt und das Plangebiet direkt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anknüpft. Für Verfahren die nach § 13b BauGB abgewickelt werden, gelten die gleichen Regelungen des § 13a BauGB. 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.

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen, wirksam seit 06.07.2006, ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt. Der Bebauungsplan wird gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) soll für Wohnnutzungen als Wohnbaufläche (Planung) dargestellt werden. Durch die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB anzupassen. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

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.

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens sowie des Satzungsverfahrens für die örtlichen Bauvorschriften wird die vorstehend formulierte Beschlussfassung empfohlen.

Vom Stadtentwicklungsamt wurden ein Bebauungsplanentwurf sowie ein Entwurf einer Satzung über örtliche Bauvorschriften ausgearbeitet, die in der Sitzung näher erläutert werden.

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

Anlagen:

- Planteil zum Bebauungsplan "Öschelbronner Straße II", des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 26.08.2019 (Anlage 1)
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Öschelbronner Straße II" vom 26.08.2019 (Anlage 2)
- Begründung zum Bebauungsplan "Öschelbronner Straße II" vom 26.08.2019 (Anlage 3)
- Bauungs- und Erschießungskonzept zum Bebauungsplan "Öschelbronner Straße II" mit einer GRZ = 0,4 vom 26.08.2019 (Anlage 4)
- Bauungs- und Erschießungskonzept zum Bebauungsplan "Öschelbronner Straße II" mit einer GRZ = 0,35 vom 26.08.2019 (Anlage 4a)
- Schnitte zum Bebauungsplan "Öschelbronner Straße II" vom 26.08.2019 (Anlage 5)