

<b>S i t z u n g s v o r l a g e</b>		<b>Nr. 196/2019</b>
Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt	Erforderliche Protokollauszüge I, II, 20, 23, 32, 40, 50, 60, 65, BfU, Stadtwerke	
Vorgang:	AZ: 621.41	
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Termin</b>
Technischer Ausschuss	Vorberatung	08.10.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	22.10.2019

**Betreff:**

***Bebauungsplan "Uhlandstraße / Herderweg" in Winnenden und Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung (LBO)***

***Planbereich: 27.01***

***- Aufstellungsbeschluss***

**Beschlussvorschlag:**

- 1.) Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Uhlandstrasse / Herderweg" in Winnenden, Planbereich: 27.01, und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) eingeleitet.
  
- 2.) Maßgebend ist der Abgrenzungsplan, Maßstab 1 : 500, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 23.09.2019.

Bereich	Name	Datum	Ergebnis
---------	------	-------	----------

**Begründung:**

Innerhalb des gewachsenen Wohngebiets sind in den vergangenen Monaten im Bereich Schillerstraße, Uhlandstraße, Breuningsweiler Straße und Herderweg mehrere Bauvorhaben genehmigt worden. Das Wohngebiet am südöstlichen Rand der Kernstadt Winnenden ist in den 1960er Jahren entstanden. Die Grundstücke sind nahezu vollständig aufgesiedelt. Bauvorhaben sind aktuell nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Steinweg I - Herderweg" in Winnenden, Planbereich: 27.01, in Kraft getreten am 14.11.1968, zu beurteilen. Das Wohngebiet befindet sich aktuell im Umbruch. In den nächsten Jahren besteht auf Grund eines stetigen Generationenwechsels ein wachsender Neu-, und Umbaubedarf. Aus städtebaulicher Sicht besonders auffallend sind die kleinteiligen überbaubaren Grundstücksflächen im rechtsgültigen Bebauungsplan "Steinweg I - Herderweg" in Winnenden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans in den Jahren 1967 und 1968 wurden die überbaubaren Grundstücksflächen nahezu gebäudescharf im Bebauungsplan festgesetzt. Für einzelne unbebaute Flächen wurde darüber hinaus weitere kleinteilige überbaubare Grundstücksfläche für eine mögliche Bebauung festgesetzt. Insgesamt kann aus städtebaulicher Sicht auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstückeflächen und deren räumliche Verortung nicht mehr schutzwürdig vertraut werden.

Das Thema Wohnen, konkret die Bereitstellung von Wohnbauflächen, hat eine hohe Priorität und sollte zielstrebig angegangen werden. Zu berücksichtigen ist, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat. Winnenden ist ein begehrter Wohnstandort. Allerdings besteht derzeit ein nur sehr eingeschränktes Angebot an Wohnbaugrundstücken, was entsprechend hohe Bauland- oder Mietpreise zur Folge hat. Um weitere Wohnbaulandpotenziale für diese große Nachfrage zu finden und gegebenenfalls zu entwickeln hat das Stadtentwicklungsamt entsprechend dem Oberziel 10 im Stadtentwicklungskonzept 2020+ auch untergenutzte Flächen mit Entwicklungspotenzial identifiziert. Zu den Bauflächenpotenzialen zählen die klassischen Baulücken, die geringfügig genutzten Grundstücke und die Flächen mit Entwicklungspotenzial. Bei der klassischen Baulücke steht ein unbebautes erschlossenes Grundstück, das bauplanungsrechtlich bebaubar ist und keine Bodenordnungsmaßnahmen erfordert, für eine Bebauung sofort zur Verfügung. Bei dem geringfügig genutzten Grundstück steht ein im Vergleich zur Umgebungsbebauung bzw. zum baurechtlich zulässigen Maß gering bebautes erschlossenes Grundstück, das bauplanungsrechtlich bebaubar ist, für eine Bebauung zur Verfügung. Bei der Fläche mit Entwicklungspotenzial steht eine zusammenhängende

unbebaute Fläche, für die das erforderliche Planungsrecht noch zu schaffen ist und die Bodenordnung noch nicht vollzogen ist, für eine Bebauung zur Verfügung.

Die Stadt Winnenden verfolgt mit einem kommunalen Flächenmanagement die Strategie mit Flächen und Boden effizient und wirtschaftlich umzugehen. Ziel dieser Strategie ist es den Flächenverbrauch zu reduzieren und verstärkt Bauflächenpotenziale im Innenbereich zu aktivieren.

Durch die Nutzung von Baulücken wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet und die Zersiedelung der Landschaft reduziert. Baulücken werden häufig verursacht durch private Bodenbevorratung insbesondere mit dem Ziel, das Grundstück später den Kindern oder den Enkeln zu überlassen.

Der Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Umlandstrasse / Herderweg" in Winnenden ist die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet Winnenden. Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt von Winnenden in einer Randlage südöstlich der Innenstadt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Umlandstrasse / Herderweg" in Winnenden werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um Wohnraum zu schaffen und eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung der örtlichen Situation sicherzustellen.

Das Bebauungsplanverfahren "Umlandstrasse / Herderweg" in Winnenden 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.

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen, wirksam seit 06.07.2006, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m.

§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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.

**Anlagen:**

- Abgrenzungsplan zum Bebauungsplan, Maßstab 1 : 500, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 23.09.2019 (Anlage 1)