

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 270/2019
-------------------------------	--------------

Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt			
Beratungsfolge	Behandlung		Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung	N	03.12.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	Ö	17.12.2019

Betreff:

Bebauungsplan "Hauswiesen" in Winnenden-Hanweiler und Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung (LBO)

Planbereiche: 35.01 und 35.09

- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

- 1.) Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Hauswiesen" in Winnenden-Hanweiler, Planbereiche: 35.01 und 35.09, und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b des Baugesetzbuchs (BauGB) eingeleitet.

- 2.) Maßgebend ist der Abgrenzungsplan, Maßstab 1 : 1.000, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 18.11.2019.

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 Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Hauswiesen" in Winnenden-Hanweiler ist die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet Winnenden. Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Hanweiler nördlich der Rieslingstraße und bildet eine Arrondierung und Erweiterung zwischen dem vorhandenen Wohngebäude Weinstraße 63 und den vorhandenen Wohngebäuden Lembergweg 16 und 18. Das verordnete Landschaftsschutzgebiet "Zipfelbachtal, Korber Kopf, Buocher Höhe, Remstalhänge, Ramsbachtal und Grafenberg" grenzt in südöstlicher und südwestlicher Richtung unmittelbar an das Plangebiet an.

Die Altablagerung Hauswiesen, Boden- und Altlastenkataster (BAK)-Nr.: 01319-000, befindet sich am südlichen Rand des Plangebiets. Bei der Auffüllung mit Erdaushub können Bauschuttablagerungen nicht ausgeschlossen werden. Auf Grund der latenten Grundwassergefährdung und dem geschätzten Bauschuttanteil von 30 % wurde der Handlungsbedarf mit B - Entsorgungsrelevanz bewertet.

Im Vorfeld wurde eine verwaltungsinterne Ämterbeteiligung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden bei der Initiierung der städtebaulichen Planung berücksichtigt.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung wurden geeignete Lebensräume und Habitatstrukturen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten erfasst. Auf Basis der Befunde wurde eine Abschätzung artenschutzrechtlicher Konflikte und daraus resultierender Maßnahmen erstellt. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die Tötung im Zuge von Baumaßnahmen ist für die im Plangebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten nicht auszuschließen. Daher werden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen und die Nachpflanzung von Gehölzen oder die Schaffung von Ersatzquartieren bzw. -habitaten notwendig.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Hauswiesen" in Winnenden-Hanweiler werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert der Bebauungsplan eine an die örtliche Situation angepasste Regelung.

Das Bebauungsplanverfahren "Hauswiesen" in Winnenden-Hanweiler 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 die Landwirtschaft (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB dargestellt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) 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 (Bestand) 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 gemäß § 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.

Anlagen: Abgrenzungsplan zum Bebauungsplan, Maßstab 1 : 1.000, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 18.11.2019 (Anlage 1)