

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

Betreff:

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

Planbereiche: 39.04 und 39.06

- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

- 1.) Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Rothenbühlstraße" in Winnenden-Hertmannsweiler, Planbereiche: 39.04 und 39.06, 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 "Rothenbühlstraße" in Winnenden-Hertmannsweiler ist die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet Winnenden. Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Hertmannsweiler südöstlich der Rothenbühlstraße und bildet eine Erweiterung nach außen.

Im Vorfeld wurde eine verwaltungsinterne Ämterbeteiligung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden bei der Initiierung der städtebaulichen Planung berücksichtigt. Die weiter nördlich an der Rothenbühlstraße liegenden Grundstücke, u. a. Flst. Nr. 610/3, 494/3, 494/2, 494/1 und 493/2, werden nicht in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen,

weil die Entwässerung im modifizierten Trennsystem technisch nur mit einer Sonderlösung, die zu größeren Rückstap Problemen führt, hergestellt werden kann.

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 "Rothenbühlstraße" in Winnenden-Hertmannsweiler 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 "Rothenbühlstraße" in Winnenden-Hertmannsweiler 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)