

Federführendes Amt:
Stadtentwicklungsamt

Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung N	03.12.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung Ö	17.12.2019

Betreff:

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

Planbereich: 40.01

- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

- 1.) Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Sonnenbergstraße" in Winnenden-Breuningsweiler, Planbereich: 40.01, 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 : 500, 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.

Das Ziel des Stadtentwicklungsamtes ist es daher, 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 Fläche W₁₁ Sonnenbergstraße in Winnenden-Breuningsweiler wird zusätzlich kurz- bis mittelfristig angegangen.

Der Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Sonnenbergstraße" in Winnenden-Breuningsweiler ist die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet Winnenden. Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Breuningsweiler nördlich der Sonnenbergstraße und bildet eine Arrondierung zwischen dem Kindergarten Breuningsweiler und dem vorhandenen Gebäude Baumgartenweg 10. Der bestehende Erschließungsansatz an der Sonnenbergstraße soll mit einer Stichstraße nach Norden erweitert werden.

In baulichem Zusammenhang mit dem Kindergarten Breuningsweiler und dem vorhandenen Gebäude Baumgartenweg 10 sind Wohngebäude mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen.

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. Der FFH-Lebensraumtyp Kalk-Magerrasen und der FFH-Lebensraumtyp Magere Flachland-Mähwiesen wurden kartiert. Der Kalk-Magerrasen ist als Lebensräume für den Arten- und Biotopschutz bedeutend. Kalk-Magerrasen sind nach Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) bzw. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützt. Teilbereiche der Kalk-Magerrasenflächen sind als Flächen mit Beständen der Bienenragwurz (*Ophrys apifera*) seit mehreren Jahren bekannt. Bei den durchgeführten Begehungen konnte ein Bestand von rund 200 Exemplaren im nördlichen Teilbereich der Grundstücke, Flst. Nr. 672 und 673, nachgewiesen werden. Da die Verluste der Kalk-Magerrasenflächen mit den Flächen mit Beständen der Bienenragwurz (*Ophrys apifera*) nicht ausgeglichen werden können, wurde das Plangebiet so abgegrenzt, dass die Bienenragwurz (*Ophrys apifera*) in ihrem Bestand nicht gefährdet wird.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Rappenhalde" in Winnenden 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 "Sonnenbergstraße" in Winnenden-Breuningsweiler 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 : 500, des
Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 18.11.2019 (Anlage 1)