

Federführendes Amt:
Stadtentwicklungsamt

Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung N	04.02.2020
Gemeinderat	Beschlussfassung Ö	18.02.2020

Betreff:

Bebauungsplan "Gerberstraße II" in Winnenden und Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung (LBO)

Planbereich: 01.01

- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

- 1.) Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Gerberstraße II" in Winnenden, Planbereich 01.01 und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a des Baugesetzbuchs (BauGB) eingeleitet.
- 2.) Maßgebend ist der Abgrenzungsplan, Maßstab 1 : 500, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 20.01.2020.

Begründung:

In Winnenden besteht östlich des Gerberviertels der BPD Immobilienentwicklung GmbH aus Stuttgart mit dem geplanten Wohngebiet Gerberstraße II die Chance einer städtebaulich sinnvollen Innenentwicklung in fußläufiger Erreichbarkeit zur Innenstadt.

Das Thema Wohnen, konkret die Bereitstellung von Wohnbauflächen, hat eine hohe Priorität, da derzeit ein nur sehr eingeschränktes Angebot an Wohnbaugrundstücken zur Verfügung steht, was entsprechend hohe Bauland- und Mietpreise zur Folge hat. Bei der Aktivierung von Bauflächenpotenzialen sind die erprobten städtebaulichen Prinzipien einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. Dabei hat die Innenentwicklung weiterhin Vorrang vor der Außenentwicklung. Die Innenentwicklung hat verschiedene Vorteile: eine weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird vermieden, die vorhandene Infrastruktur kann genutzt werden und eine zentrale Wohnlage schafft kurze Wege. Die aktuell brachliegenden bzw. untergenutzten Flächen nördlich der Gerberstraße können durch die vorgesehene Nachverdichtung aktiviert werden.

Bauvorhaben sind aktuell nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Gerberstraße" in Winnenden, Planbereiche: 01.01 und 01.02, in Kraft getreten am 23.11.1989, zu beurteilen.

Der Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Gerberstraße II" in Winnenden ist die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet Winnenden. Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt von Winnenden in der nördlichen Innenstadt zwischen dem Buchenbach, der Mühltorstraße und der Gerberstraße.

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

Das Bebauungsplanverfahren "Gerberstraße II" 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 gemischte Baufläche (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und als Grünfläche (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a 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 gemischte Baufläche (Bestand) und Grünfläche (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.

Der städtebauliche Entwurf und die Objektplanung (Vorplanung) des Architekturbüros a+b freie architekten, Thomas Auch und Wolfgang Binder, aus Weinstadt wird zur Kenntnis genommen.

Der überwiegende Teil der Grundstücke wurde von der Projektbau Pfeleiderer GmbH & Co. KG aus Winnenden aufgekauft, sodass eine zusammenhängende städtebauliche Entwicklung umgesetzt werden kann. Da das geplante Baugebiet im Norden an den Buchenbach angrenzt, bietet sich gleichzeitig die Möglichkeit, den Gewässerrand aufzuwerten und zugänglich zu machen. Neben ökologischen Aspekten, wie der Sicherung des Gewässerrandstreifens, ist ein öffentlich zugänglicher, attraktiver und parkähnlicher Freiraum mit Aufenthaltsqualität vorgesehen.

Der städtebauliche Entwurf und die Objektplanung (Vorplanung) des Architekturbüros a+b freie architekten haben folgende städtebauliche Eckpunkte:

- Das Plangebiet grenzt im Norden an den Buchenbach, im Osten an die Mühltorstraße, im Süden an die Gerberstraße und im Westen an den Gebäudekomplex des Gerberviertels an.
- Die geplante private Erschließungsstraße schließt an die Gerberstraße an und endet in östlicher und westlicher Richtung als Stichstraße mit jeweils einer Wendeanlage.
- Der städtebauliche Entwurf sieht insgesamt fünf Mehrfamilienhäuser mit extensiv begrüntem Flachdach vor. Die Gebäude 1 bis 4 sind als Dreispänner geplant und sitzen auf einer zusammenhängenden Tiefgarage. Das Gebäude 5a und 5b bildet eine zusammenhängende Gebäudeeinheit. Der Zugang des Gebäudeteils 5a liegt an der geplanten Erschließungsstraße, die auf dem Niveau der Gerberstraße liegt. Der Zugang des Gebäudeteils 5b liegt an der rund ein Geschoss höher liegenden Mühltorstraße.

- Das Gebäude 5a und 5b markiert neben dem Haus der Jugend den Auftakt zur Innenstadt an der Mühltorstraße. Vom Niveau der Gerberstraße aus gesehen überragt das Gebäude 5a und 5b die Gebäude 1 bis 4 um rund ein Geschoss. Die Gebäudelänge der langen Seite des Gebäudeteils 5b beträgt entlang der Mühltorstraße rund 14,7 m. Die Gebäudelänge der Kopfseite bzw. die kurze Seite des Gebäudeteils 5a beträgt entlang der Mühltorstraße rund 11,5 m. Zwischen den zwei Gebäudeteilen besteht entlang der Mühltorstraße ein Abstand von rund 3,0 m, der die sichtbare Gebäudelänge entlang der Mühltorstraße aus städtebaulichen Gründen unterbricht. Die beiden Gebäudeteile 5a und 5b sind in der Tiefe versetzt zur Mühltorstraße angeordnet.
- Jeweils von den angrenzenden Straßen aus gesehen treten vier Geschosse, mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss, städtebaulich in Erscheinung. Die Außenwandaußenkante ist an allen Seiten hinter die Außenwandaußenkante des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt. Die von Norden von der Buchenbachseite aus sichtbare Außenwand der Tiefgarage wird durch Bepflanzungen eingegrünt.
- Das Wohnungsgemeinde sieht in den geplanten fünf Mehrfamilienhäusern (Gebäude 1 bis 5) 1-, 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, verteilt auf insgesamt 68 Wohnungen, vor. Dies entspricht einer prognostizierten Bewohnerzahl von rund 143 Personen.
- Die auf dem Baugrundstück im westlichen Bereich vorgesehene Bebauung stellt eine Angebotsplanung für ein 6-Familienhaus dar, wofür aktuell noch keine Aussagen zum Wohnungsgemeinde vorliegen. Eine Bebauung dieses Baugrundstücks wird voraussichtlich erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.
- Die Stellplätze für die Gebäude 1 bis 4 werden unter der Erde in einer zusammenhängenden Tiefgarage, mit einer Zu- und Abfahrtsrampe von der Gerberstraße, und oberirdisch, an die öffentliche Erschließungsstraße angrenzend, hergestellt. Für die 44 Wohnungen in den Gebäuden 1 bis 4 sind insgesamt 61 Stellplätze vorgesehen, was einem rechnerischen Stellplatzschlüssel von 1,39 Stellplätzen pro Wohnung entspricht.
- Die Stellplätze für die Gebäude 5a und 5b werden im Erdgeschoss, in das Gebäude integriert, und oberirdisch, an die öffentliche Erschließungsstraße angrenzend, hergestellt. Für die angenommenen 24 Wohnungen in den Gebäuden 5a und 5b sind insgesamt 24 Stellplätze vorgesehen. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die Wohnungen im Gebäude 5a und 5b werden teilweise auf dem Grundstücksbereich der Gebäude 1 bis 4 nachgewiesen.
- Zusammengerechnet sind für die insgesamt 68 Wohnungen in den Gebäuden 1 bis 5 insgesamt 85 Stellplätze vorgesehen, was einem rechnerischen Stellplatzschlüssel von

1,25 Stellplätzen pro Wohnung entspricht.

- Entlang des Buchenbachs wird eine naturnahe und parkähnliche Grünfläche hergestellt, die die Anforderungen an den Hochwasserschutz erfüllt und gleichzeitig als multifunktionale Garten- bzw. allgemeine Grünfläche, u. a. als baurechtlich notwendiger Kinderspielplatz, genutzt wird.
- Der Gewässerrandstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante bzw. der Mittelwasserlinie, ist mit einer einheitlichen Breite von 5,0 m vorgesehen. Den gesamten Gewässerrandstreifen sichert sich die Stadt Winnenden durch ihr gesetzliches Vorkaufsrecht. Vorgesehen ist eine durchgehende Wegverbindung entlang des Buchenbaches, von der Ringstraße in Richtung Innenstadt und umgekehrt.
- Insgesamt fügt sich die vorgesehene Bebauung in ihrer Körnung und Maßstäblichkeit sowie mit ihrer Gebäudetypologie, Gebäudehöhe und Geschossigkeit in den städtebaulichen Kontext gut ein.
- Es entstehen eine kompakte und flächensparende Nachverdichtung in zentraler Lage und ein von Bebauung freigehaltener Bereich am Buchenbach, der ein wichtiges freiraumplanerisches Element darstellt.

Der städtebauliche Entwurf sowie die Objektplanung (Vorplanung) werden in der Sitzung durch das Modell und die Planunterlagen näher erläutert.

Anlagen:

Abgrenzungsplan zum Bebauungsplan, Maßstab 1 : 500, des
Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 20.01.2020 (Anlage 1)