

Federführendes Amt:
Stadtentwicklungsamt

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

Betreff:

Erlass mehrerer Satzungen über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der verschiedenen künftigen Bebauungspläne im Bereich der Waiblinger Straße / Ringstraße in Winnenden
Planbereiche: siehe Anlagen

Beschlussvorschlag:

Die als Anlage 1 zu dieser Sitzungsvorlage beigefügte Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Erweiterung Ringstraße (B 14)" in Winnenden, 1. Änderung, wird beschlossen.

Die als Anlage 2 zu dieser Sitzungsvorlage beigefügte Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Änderung Forststrasse-Hohreuschstrasse", in Winnenden, 1. Änderung, wird beschlossen.

Die als Anlage 3 zu dieser Sitzungsvorlage beigefügte Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Lange Weiden-, Stein-, Hohreusch- und Weidenstraße", in Winnenden, 1. Änderung, wird beschlossen.

Die als Anlage 4 zu dieser Sitzungsvorlage beigefügte Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Waiblinger- und Hohreuschstrasse" in Winnenden, 1. Änderung, wird beschlossen.

Die als Anlage 5 zu dieser Sitzungsvorlage beigefügte Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Wohnpark Zipfelbachtal" in Winnenden, 1. Änderung, wird beschlossen.

Die als Anlage 6 zu dieser Sitzungsvorlage beigefügte Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Ob der Linsenhalde" in Winnenden, 1. Änderung, wird beschlossen.

Begründung:

Der Gemeinderat hat am 24.09.2019 die Beschlüsse zur Aufstellung der in den Anlagen 1 - 6 genannten Bebauungspläne gefasst. Durch den Aufstellungsbeschluss der verschiedenen Bebauungspläne in Winnenden im Bereich der Waiblinger Straße / Ringstraße sollen die städtebaulichen Entwicklungskonzepte berücksichtigt und planungsrechtlich gesichert werden.

Die Erforderlichkeit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB für das Gebiet der in den Anlagen 1 - 6 genannten künftigen Bebauungsplänen, Planbereiche: siehe Anlagen, und die Ziele und Zwecke der Planung sind in der Sitzungsvorlage Nr. 171/2019 dargelegt.

Auf kommunaler Ebene steuern städtebauliche Entwicklungskonzepte nach dem Baugesetzbuch, vergleichbar mit einem Rahmenplan, die städtebaulich-funktionale Entwicklung innerhalb der Gesamtstadt. Vom Gemeinderat der Stadt Winnenden beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte sind insbesondere bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden von 2016

Der Gemeinderat hat am 10.05.2016 das Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden von 2016 beschlossen. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden zeigt die Versorgungssituation auf und stellt einzelhandelsbezogene und städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten dar. Das Konzept stellt eine städtebauliche Begründung für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dar. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs "Innenstadt", die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs "Nahversorgungszentrum Schelmenholz" und die Sortimentsliste der Stadt Winnenden sind Bestandteile des Einzelhandelskonzepts.

Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Winnenden von 2016

Der Gemeinderat hat am 10.05.2016 das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Winnenden von 2016 beschlossen. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Winnenden betrachtet den voraussichtlichen Umfang und die voraussichtliche Struktur der gewerblichen Flächennachfrage. Das Konzept enthält sowohl Informationen über Struktur und Anforderungen der Nachfrager als auch eine Übersicht über das gewerbliche Flächenangebot. Eine modelltheoretische Bedarfsrechnung ergab für Winnenden bis zum Jahr 2030 einen

Bedarf an gewerblichen Flächen von bis zu 35,9 ha. Konservative Rechnungen sehen einen geringeren Bedarf von rund 15 ha.

Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Winnenden von 2012

Der Gemeinderat hat am 03.07.2012 das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Winnenden von 2012 beschlossen. Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Winnenden steuert die räumliche Verteilung und Konzentration von Vergnügungsstätten. Ein Totalausschluss von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet ist rechtlich grundsätzlich nicht möglich. Im Gewerbegebiet Langes Gewand in Winnenden sind innerhalb mehrerer parzellenscharf abgegrenzter Teilbereichsflächen Vergnügungsstätten zulässig. Im Gegenzug sind Spielhallen und Wettbüros in allen anderen Bereichen des Stadtgebiets, die schützenswert bzw. schutzfähig sind, ausgeschlossen.

Werbeanlagenkonzeption der Stadt Winnenden von 2020

Der Gemeinderat hat am 23.11.2017 das Stadtentwicklungsamt beauftragt eine Werbeanlagenkonzeption für die Stadt Winnenden auszuarbeiten. Die Werbeanlagenkonzeption der Stadt Winnenden soll mit einer städtebaulich begründeten Gesamtkonzeption Werbeanlagen in der Innenstadt regeln, Sondernutzungen im öffentlichen Raum erlassen und Fremdwerbung im Stadtgebiet räumlich steuern. Zur Zielerreichung sind drei unterschiedliche Untersuchungsbausteine vorgesehen.

Ein unattraktives Stadtbild kann Ursache für den Beginn oder die Verschärfung von "Trading-Down-Effekten" sein. Diese Effekte sind bereits in Teilräumen der Stadt zu beobachten. Weitere von Werbeanlagen ausgehende gestalterische Fehlentwicklungen müssen vermieden werden.

Werbeanlagen zur Fremdwerbung sind in besonderen Wohngebieten (WB), Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI), urbanen Gebieten (MU), Kerngebieten (MK), Gewerbegebieten (GE) und Industriegebieten (GI) ohne entsprechende bauplanungsrechtliche Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung allgemein zulässig. Fremdwerbung (Werbung, die nicht an der Stätte der Leistung durchgeführt wird) ist im Bauplanungsrecht als eigenständige Hauptnutzung zu bewerten. Diese Funktion weist die entsprechende Werbeanlage im Rahmen der Art der baulichen Nutzung als gewerbliche Nutzung aus. Die Baunutzungsverordnung erwähnt zwar nur den Gewerbebetrieb, diesem Begriff wird aber Fremdwerbung gleichgestellt bzw. zugeordnet, und zwar regelmäßig als eine sonstige nicht störende Werbeanlage. Da einem Bauantrag auf Errichtung einer Werbeanlage zur Fremdwerbung gestalterische

Festsetzungen nicht (grundsätzlich) entgegengehalten werden können, ist ein genereller Ausschluss von Werbeanlagen zur Fremdwerbung, mittels örtlicher Bauvorschriften, nicht durchsetzbar. Aus städtebaulichen Gründen ist zur Steuerung von Werbeanlagen zur Fremdwerbung die bauplanungsrechtliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO erforderlich. Die Stadt Winnenden hat das städtebauliche Ziel Fremdwerbung im Stadtgebiet räumlich zu steuern. So sind zum Beispiel städtebaulich sensible Stadteingänge, bedeutende innerörtliche Straßenzüge und Ortsdurchfahrten wie die Waiblinger Straße / Ringstraße nicht für Fremdwerbung geeignet. Es werden diejenigen Standorte definiert, an welchen Fremdwerbeanlagen hinsichtlich gestalterischen, nutzungs- und lagebezogenen Gesichtspunkten zugelassen werden können und an welchen nicht. Für die Zulässigkeit von Fremdwerbung sind die Interessen der ortsansässigen Gewerbebetriebe nicht zu berücksichtigen. Eine Werbeanlage zur Fremdwerbung dient nicht den ansässigen Gewerbebetrieben. Der Ausschluss von Werbeanlagen zur Fremdwerbung ist folglich nicht als singuläre Maßnahme zu sehen, sondern vielmehr in ein Bündel von Maßnahmen eingebettet, das der Erhöhung der Standortqualität dient und ein hochwertiges Stadtbild schafft.

Sammel-/ Konvoiverfahren über die Anpassung der Art der baulichen Nutzung

Die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungskonzepte im Stadtgebiet erfolgt mit dem bereits eingeleiteten Sammel-/ Konvoiverfahren über die Anpassung der Art der baulichen Nutzung von bestehenden regelungsbedürftigen Bebauungsplänen sowie bei der Aufstellung neuer Bebauungspläne.

Der Gemeinderat hat am 21.06.2016 die Einleitung der Änderungsverfahren für die in der Sitzungsvorlage Nr. 109/2016 genannten Bebauungspläne beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 109/2016). Die jeweiligen Aufstellungsbeschlüsse wurden am 30.06.2016 öffentlich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat hat am 24.09.2019 die Einleitung der Änderungsverfahren für die in der Sitzungsvorlage Nr. 171/2019 genannten Bebauungspläne beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 171/2019). Die jeweiligen Aufstellungsbeschlüsse wurden am 02.10.2019 und 10.10.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat hat am 24.09.2019 die Einleitung der Bebauungsplanverfahren für die in der Sitzungsvorlage Nr. 172/2019 genannten Bebauungspläne beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 172/2019). Die jeweiligen Aufstellungsbeschlüsse wurden am 02.10.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat hat am 24.09.2019 den Erlass mehrerer Veränderungssperren (Sitzungsvorlage Nr. 173/2019) für einen Teil der Bebauungspläne im Geltungsbereich der Waiblinger Straße / Ringstraße in Winnenden beschlossen. Die Veränderungssperren wurden am 02.10.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Das Stadtentwicklungsamt hat geprüft, welche Bereiche im Stadtgebiet Winnenden durch die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, §§ 30 und 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen der städtebaulichen Entwicklungskonzepte gefährdet sind.

Die Art der baulichen Nutzung soll für die regelungsbedürftigen Bebauungspläne geändert werden. Dabei soll zum einen ggfs. auf die aktuelle BauNVO umgestellt werden und zum anderen sollen die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts, des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts, des Vergnügungsstättenkonzepts und der Werbeanlagenkonzeption bauleitplanerisch umgesetzt werden.

Mit den Bebauungsplanänderungen wird ausschließlich die Art der baulichen Nutzung in Bezug auf die Zulässigkeit von

- Einzelhandelsbetrieben,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Vergnügungsstätten und
- Werbeanlagen zur Fremdwerbung

geändert. Die anderen Arten von Nutzungen und die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der rechtsgültigen Bebauungspläne werden nicht geändert.

Die jeweiligen Plangebiete umgrenzen die regelungsbedürftigen, an den Straßenraum Waiblinger Straße / Ringstraße angrenzenden, künftigen Bebauungspläne.

Die Notwendigkeit die städtebaulichen Entwicklungskonzepte in den Bebauungsplänen der Stadt Winnenden zu implementieren macht die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für das o. g. Plangebiet erforderlich.

Zur Sicherung dieser Planungsabsichten und um unerwünschte Entwicklungen im Geltungsbereich der verschiedenen künftigen Bebauungspläne in Winnenden im Bereich der

Waiblinger Straße / Ringstraße während der Dauer des Planaufstellungsverfahrens unterbinden zu können, ist jeweils der Beschluss einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erforderlich.

Die Geltungsdauer einer Veränderungssperre beträgt nach § 17 Abs. 1 BauGB i. d. R. zwei Jahre. Danach besteht nach § 17 Abs. 1 und 2 BauGB die Möglichkeit, die Geltungsdauer um ein Jahr zu verlängern und wenn besondere Umstände es erfordern, nochmals bis zu einem weiteren Jahr zu verlängern.

Während der Geltungsdauer einer Veränderungssperre können Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB im Wege einer Ausnahme zugelassen werden, sofern überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Zum Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich der künftigen verschiedenen Bebauungspläne wird die vorstehend formulierte Beschlussfassung empfohlen.

Anlagen:

Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Erweiterung Ringstraße (B 14)" in Winnenden, 1. Änderung, Planbereich: 09.05 (Anlage 1)

Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre zum Bebauungsplan "Erweiterung Ringstraße (B 14)" in Winnenden, 1. Änderung, Maßstab 1 : 500, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 27.01.2020 (Anlage 1a)

Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Änderung Forststrasse-Hohreuschstrasse" in Winnenden, 1. Änderung, Planbereich: 14.01 (Anlage 2)

Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre zum Bebauungsplan "Änderung Forststrasse-Hohreuschstrasse" in Winnenden, 1. Änderung, Maßstab 1 : 500, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 27.01.2020 (Anlage 2a)

Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Lange Weiden-, Stein-, Hohreusch- und Weidenstraße" in Winnenden, 1. Änderung, Planbereich: 14.01 (Anlage 3)

Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre zum Bebauungsplan "Lange Weiden-, Stein-, Hohreusch- und Weidenstraße" in Winnenden, 1. Änderung, Maßstab 1 : 500, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 27.01.2020 (Anlage 3a)

Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen

Bebauungsplans "Waiblinger- und Hohreuschstrasse" in Winnenden, 1. Änderung, Planbereich: 14.01 (Anlage 4)

Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre zum Bebauungsplan "Waiblinger- und Hohreuschstraße" in Winnenden, 1. Änderung, Maßstab 1 : 500, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 27.01.2020 (Anlage 4a)

Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Wohnpark Zipfelbachtal" in Winnenden, 1. Änderung, Planbereich: 14.02 (Anlage 5)

Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre zum Bebauungsplan "Wohnpark Zipfelbachtal" in Winnenden, 1. Änderung, Maßstab 1 : 500, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 27.01.2020 (Anlage 5a)

Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Ob der Linsenhalde" in Winnenden, 1. Änderung, Planbereich: 33.00 (Anlage 6)

Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre zum Bebauungsplan "Ob der Linsenhalde" in Winnenden, 1. Änderung, Maßstab 1 : 1.000, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 27.01.2020 (Anlage 6a)