

Federführendes Amt:
Stadtentwicklungsamt

Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung N	18.06.2020
Gemeinderat	Beschlussfassung Ö	30.06.2020

Betreff:

Erlass mehrerer Satzungen über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der verschiedenen künftigen Bebauungspläne u. a. zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der Vergnügungstättenkonzeption

Beschlussvorschlag:

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

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

Die als Anlage 3 zu dieser Sitzungsvorlage beigefügte Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Industriegebiet III", in Winnenden-Birkmannsweiler, 1. Änderung, wird beschlossen.

Begründung:

Der Gemeinderat hat am 21.06.2016 die Beschlüsse zur Aufstellung der in den Anlagen 1 - 3 genannten Bebauungspläne gefasst. Durch den Aufstellungsbeschluss der verschiedenen Bebauungspläne im erweiterten Innenstadtbereich in Winnenden und im Gewerbegebiet in Winnenden-Birkmannsweiler 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 - 3 genannten künftigen Bebauungsplänen, Planbereiche: siehe Anlagen, und die Ziele und Zwecke der Planung sind in der Sitzungsvorlage Nr. 109/2016 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 abgegrenzten Teilbereichsflächen Vergnügungsstätten zulässig. Im Gegenzug sind Spielhallen und Wettbüros in allen anderen Bereichen des Stadtgebiets, die schützenswert bzw. schutzfähig sind, ausgeschlossen. Bereits baurechtlich genehmigte Vergnügungsstätten

haben einen passiven Bestandsschutz. Im Innenstadtbereich und im erweiterten Innenstadtbereich sind in der Bachstraße, der Bahnhofstraße, der Friedrich-List-Straße, der Grüningerstraße, der Marktstraße, der Mühltorstraße, der Paulinenstraße, der Ringstraße und der Waiblinger Straße noch einzelne baurechtlich genehmigte Vergnügungsstätten vorhanden. Ebenso sind im Gewerbegebiet im Stadtteil Birkmannsweiler noch mehrere baurechtlich genehmigte Vergnügungsstätten vorhanden. Die Innenstadt soll als Einzelhandels-, Gastronomie-, Geschäfts- und Wohnstandort gestärkt werden. Eine lebendige innerstädtische Atmosphäre erhöht das Einkaufserlebnis und trägt wesentlich zu einer positiven Imagebildung der Stadt Winnenden bei.

Ziele zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Winnenden sind:

- Der Schutz der Wohnnutzungen in Misch- und Wohngebieten,
- der Schutz der sozialen Einrichtungen (z. B. Schulen, Kindergärten, Ausbildungsstätten etc.),
- der Schutz des Stadt- und Ortsbilds,
- der Schutz der Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den Geschäftslagen,
- der Schutz der Gewerbebetriebe in Gewerbegebieten (produzierendes Gewerbe, Handwerk und Dienstleistung),
- der Schutz des Bodenpreisgefüges insbesondere in innerstädtischen Nebenlagen und den Gewerbegebieten,
- sowie die Vermeidung von Häufungen/ Konzentrationen von Vergnügungsstätten.

In allen Gebieten im Stadtgebiet Winnenden, die außerhalb der parzellenscharf abgegrenzten Teilbereichsflächen für Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Langes Gewand in Winnenden liegen, bestehen begründete Zweifel an einer verträglichen Ansiedlung von Vergnügungsstätten gemäß der definierten Ziele.

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.

Mit der räumlichen Steuerung von Fremdwerbung im Stadtgebiet der Stadt Winnenden werden diejenigen Standorte definiert, an welchen Fremdwerbeanlagen hinsichtlich gestalterischen, nutzungs- und lagebezogenen Gesichtspunkten zugelassen werden können und an welchen nicht. An städtebaulich sensiblen Stadteingänge, bedeutenden innerörtlichen Straßenzügen und Ortsdurchfahrten sind Werbeanlagen für Fremdwerbung nicht zulässig.

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 18.02.2020 die Einleitung des Änderungsverfahrens für den in der Sitzungsvorlage Nr. 040/2020 genannten Bebauungsplan beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 040/2020). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.02.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat hat am 18.04.2020 die Einleitung des Änderungsverfahrens für den in der Sitzungsvorlage Nr. 089/2020 genannten Bebauungsplan beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 089/2020).

Der Gemeinderat hat am 18.04.2020 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den in der Sitzungsvorlage Nr. 090/2020 genannten Bebauungsplan beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 090/2020).

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.

Der Gemeinderat hat am 18.02.2020 den Erlass mehrerer Veränderungssperren (Sitzungsvorlage Nr. 041/2020 und Sitzungsvorlage Nr. 042/2020) für einen weiteren Teil der Bebauungspläne im Geltungsbereich der Waiblinger Straße / Ringstraße in Winnenden beschlossen. Die Veränderungssperren wurden am 27.02.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat hat am 28.04.2020 den Erlass mehrerer Veränderungssperren (Sitzungsvorlage Nr. 091/2020) für einen Teil der Bebauungspläne im im Bereich der Stuttgarter Straße, Raiffeisenstraße, Stöckenhofer Straße und der Karl-Georg-Pfleiderer-Straße in Winnenden-Hertmannsweiler beschlossen. Die Veränderungssperren wurden am 07.05.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Das Stadtentwicklungsamt hat geprüft, welche Bereiche im Stadtgebiet Winnenden und den Stadtteilen 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 im erweiterten Innenstadtbereich die regelungsbedürftigen, an den Straßenraum der Turmstraße, der Bengelstraße, der Unteren

Sackstraße und der Oberen Sackstraße sowie der Paulinenstraße, Schorndorfer Straße und Ringstraße angrenzenden, künftigen Bebauungspläne. In Birkmannsweiler liegt der regelungsbedürftige Bereich entlang der Industriestraße.

Die Notwendigkeit die städtebaulichen Entwicklungskonzepte in den Bebauungsplänen der Stadt Winnenden und in Birkmannsweiler zu implementieren machen die Aufstellung der verschiedenen künftigen Bebauungspläne im erweiterten Innenstadtbereich in Winnenden und im Gewerbegebiet in Winnenden-Birkmannsweiler erforderlich.

Zur Sicherung dieser Planungsabsichten und um unerwünschte Entwicklungen im Geltungsbereich der verschiedenen künftigen Bebauungspläne im erweiterten Innenstadtbereich in Winnenden und im Gewerbegebiet in Winnenden-Birkmannsweiler 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 "Bengelplatz" in Winnenden, 2. Änderung, Planbereiche: 01.02. und 01.04 (Anlage 1)

Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre für den künftigen Bebauungsplan "Bengelplatz" in Winnenden, 2. Änderung, Planbereiche: 01.02. und 01.04, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 10.06.2020 (Anlage 1a)

Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen

Bebauungsplans "Viehmarktplatz", in Winnenden, 1. Änderung, Planbereiche: 01.04, 03.01, 03.03, 04.01, 12.01 und 13.00 (Anlage 2)

Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre für den künftigen Bebauungsplan "Viehmarktplatz", in Winnenden, 1. Änderung, Planbereiche: 01.04, 03.01, 03.03, 04.01, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 10.06.2020 (Anlage 2a)

Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Industriegebiet III", in Winnenden-Birkmannsweiler, 1. Änderung, Planbereich: 41.23 (Anlage 3)

Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre für den künftigen Bebauungsplan "Industriegebiet III", in Winnenden-Birkmannsweiler, 1. Änderung, Planbereich: 41.23, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 10.06.2020 (Anlage 3a)