Federführendes Amt:
Stadtentwicklungsamt

Beratungsfolge	Behandlung		Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung	N	01.12.2020
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	N	08.12.2020
Gemeinderat	Beschlussfassung	Ö	15.12.2020

Betreff:

***Bebauungsplan "Körnle Erweiterung" in Winnenden-Schelmenholz
- Zustimmung zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags und Kaufvertrags zur
Kostentragung und zum Handlungskonzept soziales Wohnen in Winnenden***

Beschlussvorschlag:

Dem Abschluss des als Anlage zu dieser Vorlage beigefügten städtebaulichen Vertrags und Kaufvertrags zwischen der Stadt Winnenden, der Stadtwerke Winnenden GmbH und der Projektbau Pfeleiderer GmbH & CO. KG wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe / Maßnahme		
Haushaltsansatz		
Üpl./Apl. gen. Haushaltsmittel / übertragener Ermächtigungsrest		
Ausgegebene Haushaltsmittel und erteilte Aufträge		
Noch freie Haushaltsmittel		
Verpflichtungsermächtigungen f. Ausz. in Folgejahren		
Zu erteilende Aufträge/zu vergebende Leistungen		
Zu genehmigende üpl./apl. Aufwendung / Auszahlung		
Zu genehmigende üpl./apl. Verpflichtungsermächtigung		

Begründung:

Die Firmen Projektbau Pfeleiderer GmbH & Co. KG, Class Hausbau GmbH & Co. KG und die Baugenossenschaft Winnenden eG, alle geschäftsansässig in Winnenden, beabsichtigen im Gewinn Körnle in Winnenden Schelmenholz im Anschluss an die bestehende Bebauung,

Wohnbebauung zu realisieren. Dafür werden entlang der Forststraße 3 Punkthäuser und im südlichen Plangebiet 21 Reihenhäuser geplant. Zur Deckung des Bedarfs an Kindergarten- und Krippenplätzen, resultierend aus der Entwicklung des Gebietes, ist im Bebauungsplan die Errichtung einer Kindertagesstätte mit Kinderkrippe geplant. Auf dem für die Kindertagesstätte vorgesehenem Grundstück ist beabsichtigt, auch sozialen Wohnungsbau in einem weiteren Punkthaus zu realisieren. Die Firma Projektbau Pfeleiderer GmbH & Co. KG ist Eigentümer aller Grundstücke im Baugebiet.

Das geplante Baugebiet liegt aktuell im unbeplanten Außenbereich. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der Baumaßnahmen der Projektbau Pfeleiderer GmbH ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens in diesem Falle im überwiegenden Interesse der Projektbau Pfeleiderer GmbH liegt soll durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags sichergestellt werden, dass die Planung für die Stadt weitgehend kostenneutral erfolgt.

Am 14.05.2019 wurde vom Gemeinderat der Stadt Winnenden die Überarbeitung des Handlungskonzepts soziales Wohnen in Winnenden (HasoWo) beschlossen. Ab dem 1. August 2018 haben Grundstückseigentümer im Gebiet der Stadt Winnenden vor Satzungsbeschluss eines Bebauungsplans, der Wohngebäude und Wohnungen ermöglicht, ab einer zulässigen Geschossfläche von 500 m² für eine Wohnnutzung auf mindestens 20 % der zulässigen Geschossfläche den sozialen Wohnungsbau zu unterstützen. Die zulässige Geschossfläche für eine Wohnnutzung ist aus allen Grundstücken des Grundstückseigentümers innerhalb des jeweiligen Plangebiets zu ermitteln. Gleiches gilt, wenn ein Bebauungsplan eine höhere bzw. weitreichendere Ausnutzung der Grundstücke des Eigentümers in dem Plangebiet für eine Wohnnutzung zulässt, soweit eine zusätzliche zulässige Geschossfläche von 500 m² für eine Wohnnutzung ermöglicht wird.

Die Projektbau Pfeleiderer GmbH & Co. KG ist Eigentümer aller Grundstücke im Plangebiet. Der geplante Bebauungsplan „Körnle Erweiterung“ setzt an dieser Stelle erstmalig ein Allgemeines Wohngebiet fest und ermöglicht eine Realisierung von 13.212 m² Geschossfläche auf den geplanten Grundstücken des Investors. Die zulässige Geschossfläche überschreitet in diesem Fall die Aufgreifschwelle von 500 m² Geschossfläche, es ist daher ein Beitrag zum HasoWo von der Projektbau Pfeleiderer GmbH & Co. KG zu leisten. Der Eigentümer hat sich zur Erfüllung seiner Verpflichtung zum HasoWo für die Variante der Grundstücksübertragung

entschieden.

Da auch die Infrastrukturfolgekosten seitens des Investors durch die Übertragung einer Grundstücksfläche abgegolten werden wurde vom Stadtentwicklungsamt zur Vorbereitung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und der Erschließung ein städtebaulicher Vertrag und Kaufvertrag ausgearbeitet. Der Vertrag ist innerhalb der Verwaltung und mit den Vertragspartnern abgestimmt.

Der als Anlage zu dieser Vorlage beigefügte städtebauliche Vertrag und Kaufvertrag regelt hauptsächlich die Übernahme von Kosten und die vom Investor zur Erfüllung der Verpflichtung zum HasoWo gewählte Variante der Grundstücksübertragung. Weitere Einzelheiten der vertraglichen Regelungen werden bei Bedarf in der Sitzung erläutert.

Anlagen:

städtebaulicher Vertrag und Kaufvertrag für den Bebauungsplan "Körnle Erweiterung" in Winnenden