

Federführendes Amt:
Stadtentwicklungsamt

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

Betreff:

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

Planbereich: 30.00

- Entwurfsfeststellung

Beschlussvorschlag:

- 1.) Der Entwurf des Bebauungsplans "Körnle Erweiterung" in Winnenden, Planbereich 30.00, und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird festgestellt.
- 2.) Maßgebend sind der zeichnerische Teil des Bebauungsplans, Maßstab 1 : 500 des Büros Lutz Partner Stadtplaner Architekten aus Stuttgart vom 16.11.2020 und der Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften des Büros Lutz Partner Stadtplaner Architekten aus Stuttgart vom 16.11.2020.
- 3.) Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften des Büros Lutz Partner Stadtplaner Architekten aus Stuttgart vom 16.11.2020 wird festgestellt.

Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.07.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Körnle Erweiterung" in Winnenden, Wohnplatz Schelmenholz, und für eine Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan auf der Grundlage des Abgrenzungsplans des Stadtentwicklungsamts vom 24.06.2019 gefasst. Aufgrund dieses Beschlusses erfolgte vom 12. August 2019 bis 12. September 2019 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und mit Schreiben vom 4. August 2020 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Körnle Erweiterung" in Winnenden, Wohnplatz Schelmenholz, ist die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen

im Stadtgebiet Winnenden. Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand des Wohnplatzes Schelmenholz und bildet eine Arrondierung und Erweiterung zwischen der Forststraße und der vorhandenen Wohnbebauung Körnle. Mit dieser Siedlungserweiterung soll die mit der Verlegung der Forststraße entstandene, heute eher zufällig wirkende und wenig ausgeprägte, Eingangssituation in den Wohnplatz Schelmenholz neu definiert und räumlich gefasst werden.

Entlang der Forststraße ist auf der südlichen Seite ein begleitender Geh- und Radweg mit einer Baumreihe vorgesehen. Im nördlichen Teilbereich des Plangebiets werden vier versetzt zueinander angeordnete Geschosswohnungsbauten als Solitäre den Eingang in den Wohnplatz Schelmenholz prägen. In direktem baulichem Zusammenhang mit dem östlichen der vier Solitärgebäude ist die Errichtung einer Kindertageseinrichtung vorgesehen. Die baurechtlich für die Wohnungen in den Geschosswohnungsbauten notwendigen Stellplätze sollen nahezu ausschließlich unterirdisch in Tiefgaragen errichtet werden.

Im südlichen Teilbereich des Plangebiets werden Reihenhäuser und zwei Doppelhaushälften, getrennt durch eine innenliegende von Ost nach West durchlaufende Grünfläche, anschließen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Körnle Erweiterung" in Winnenden, Wohnplatz Schelmenholz, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert der Bebauungsplan eine an die örtliche Situation angepasste Regelung.

Das Bebauungsplanverfahren "Körnle Erweiterung" in Winnenden 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 Wohnbaufläche (Planung) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und 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.

Vom Büro Lutz Partner Stadtplaner Architekten aus Stuttgart wurden ein Bebauungsplanentwurf sowie ein Entwurf einer Satzung über örtliche Bauvorschriften ausgearbeitet, die in der Sitzung näher erläutert werden.

Unter Hinweis auf die Begründung zum Bebauungsplan, die nähere Angaben zum Planungsanlass und zu den Zielen der Planung sowie zu den beabsichtigten Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften enthält, wird vorgeschlagen, den Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften festzustellen.

Anlagen:

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans "Körnle Erweiterung" in Winnenden, des Büros Lutz Partner Stadtplaner Architekten aus Stuttgart vom 16.11.2020 (Anlage 1)
Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum

Bebauungsplan "Körnle Erweiterung" in Winnenden, des Büros Lutz Partner Stadtplaner Architekten aus Stuttgart vom 16.11.2020 (Anlage 2)

Begründung zum Bebauungsplan "Körnle Erweiterung" in Winnenden, des Büros Lutz Partner Stadtplaner Architekten aus Stuttgart vom 16.11.2020 (Anlage 3)