

Federführendes Amt:
Stadtentwicklungsamt

Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung N	18.01.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung Ö	01.02.2022

Betreff:

Bebauungsplan „Seegartenstraße / Wiesenstraße“ in Winnenden und Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung

Planbereiche: 02.01, 02.02 und 03.02

- Behandlung von abgegebenen Stellungnahmen und erneute Entwurfsfeststellung

Beschlussvorschlag:

- 1.) Die während der förmlichen Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans "Seegartenstraße / Wiesenstraße" in Winnenden, Planbereiche: 02.01, 02.02 und 03.02, und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen werden entsprechend den Ausführungen in Anlage 1 zu dieser Vorlage behandelt.
- 2.) Der zeichnerische Teil, der Textteil sowie die Begründung werden gegenüber dem Beschluss vom 19.10.2021 geändert.
- 3.) Der Entwurf des Bebauungsplans "Seegartenstraße / Wiesenstraße" in Winnenden, Planbereiche: 02.01, 02.02 und 03.02, und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird erneut festgestellt.
- 4.) Maßgebend ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans, Maßstab 1: 500 und der Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften jeweils vom 20.09.2021 / 13.12.2021.
- 5.) Die Begründung vom 20.09.2021 / 13.12.2021 zum Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften wird festgestellt.
- 6.) Für die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können und die Dauer der Auslegung auf 2 Wochen verkürzt wird.

Begründung:

Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat am 28.09.2021 die Entwürfe des Bebauungsplans "Seegartenstraße / Wiesenstraße" in Winnenden und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan festgestellt. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften wurde anschließend vom 08.11.2021 bis 08.12.2021 öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt und parallel wurde die Behördenbeteiligung durchgeführt. Während der Auslegungsfrist sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange abgegeben worden. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen abgegeben worden. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage zusammengestellt.

Die RIENTH GmbH & Co. KG hat die i Live Immobilienverwaltung GmbH aus Aalen mit der Objektplanung beauftragt. Die Objektplanung (Grobplanung) wurde geändert und ein Betriebskonzept, Vorabzug, Stand: 10.12.2021, vorgelegt. Das geplante Gebäude besteht aus 125 Einzelapartments sowie einem Gemeinschaftsbereich. 40 dieser Apartments sind baurechtlich Wohnungen mit je einem Abstellraum außerhalb der Wohnung und 85 Apartments sind baurechtlich Wohnplätze in einem Wohnheim. Durch die Änderungen im Betriebskonzept ist die Art der baulichen Nutzung zu ändern. Die Änderungen sind in der Anlage 5 gegenübergestellt.

Um zu vermeiden, dass während der erneuten öffentlichen Auslegung Stellungnahmen abgegeben werden, über die in der Gemeinderatssitzung am 01.02.2022 endgültig beraten und beschlossen wird und sowohl aus der Öffentlichkeit und von den Trägern öffentlicher Belange neue Stellungnahmen abgeben, die bereits während der ersten öffentlichen Auslegung hätten abgegeben werden können, wird von der Möglichkeit des § 4a Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) Gebrauch gemacht. Danach kann bei einer erneuten Auslegung bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Nachdem der Bebauungsplanentwurf mit dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften bereits einmal öffentlich ausgelegt worden ist, ist die Anwendung dieser einschränkenden Bestimmung gerechtfertigt, wodurch auch eine wesentliche Verfahrenserleichterung erreicht wird und eine Blockierung des Satzungsbeschlusses durch immer wieder neu abgegebene Stellungnahmen vermieden wird. Zur Verfahrensbeschleunigung wird von der Möglichkeit des § 4a Abs. 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) Gebrauch gemacht und die Dauer der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften auf zwei Wochen verkürzt.

Unter Hinweis auf die Begründung zum Bebauungsplan, die nähere Angaben zum Planungsanlass und zu den

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 005/2022
-------------------------------	--------------

Zielen der Planung sowie zu den beabsichtigten Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften enthält, wird vorgeschlagen, nach Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen entsprechend den Ausführungen in Anlage 1 zu dieser Vorlage, den Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften erneut festzustellen.

CO ₂ -Relevanz:			
Auswirkung auf den Klimaschutz	Nein <input type="checkbox"/>	Ja positiv <input type="checkbox"/> negativ <input checked="" type="checkbox"/>	geringfügig <input checked="" type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>

Begründung/ Optimierung: Das Plangebiet ist im Bestand bereits teilweise versigelt und bebaut. Im Plangebiet sind planungsrechtliche Festsetzungen, die positive Effekte auf den Klimaschutz haben, festgesetzt. Dazu zählen die Dachbegrünung von Flachdächern, und das Anpflanzen von Bäumen und die Begrünung der privaten Grundstücksflächen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Klimaschutz und der Aufwertung des Straßenraums.

Verwaltungsaufwand:					
Auswirkung auf die Vw-Arbeit	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 10%; padding: 5px;">Nein <input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="padding: 5px;">Ja Vw-Aufwand wird erhöht <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"></td> <td style="padding: 5px;">Vw-Aufwand wird reduziert <input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja Vw-Aufwand wird erhöht <input type="checkbox"/>		Vw-Aufwand wird reduziert <input type="checkbox"/>
Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja Vw-Aufwand wird erhöht <input type="checkbox"/>				
	Vw-Aufwand wird reduziert <input type="checkbox"/>				

Anlagen:

- Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung (Anlage 1)
- Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans "Seegartenstraße / Wiesenstraße" in Winnenden, Maßstab 1 : 500, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 20.09.2021 / 13.12.2021 (Anlage 2)
- Textteil zum Bebauungsplan "Seegartenstraße / Wiesenstraße" in Winnenden mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 20.09.2021 / 13.12.2021 (Anlage 3)
- Begründung zum Bebauungsplan "Seegartenstraße / Wiesenstraße" in Winnenden des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 20.09.2021 / 13.12.2021 (Anlage 4)
- Gegenüberstellung der Änderungen im zeichnerischen Teil und im Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 13.12.2021 (Anlage 5)