

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 011/2022
--------------------------------------	---------------------

Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt		
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung N	18.01.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung Ö	01.02.2022

Betreff:

***Auswahl von Bauflächenpotentialen für die Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13b BauGB für Wohnbauflächen in Winnenden und den Stadtteilen
- Beschluss über die nicht weiter zu verfolgenden möglichen Bebauungspläne***

Beschlussvorschlag:

Für die folgenden möglichen weiteren Bauflächenpotentiale wird bis auf weiteres kein Bebauungsplan nach § 13b BauGB für mögliche weitere Wohnbauflächen in Winnenden und den Stadtteilen aufgestellt. Entsprechende Bebauungsplanverfahren werden nicht eingeleitet.

- W.. Rappenhalde
- W.. Bürgeräcker Erweiterung
- W.. Kauzenbach II

Begründung:

Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat am 10.05.2016 die Bauflächenpotenziale (Stand 25.02.2016) beschlossen. Die Priorisierung der Bauflächenpotentiale in Winnenden und den Stadtteilen, die kurz- bis mittelfristig anzugehen sind, hat der Gemeinderat der Stadt Winnenden am 18.02.2020 dahingehend geändert, dass die Bauflächenpotentialfläche W₀₉ "Kirchhofäcker" in Winnenden-Hertmannsweiler zeitlich vorgezogen wurde.

Das Thema Wohnen, konkret die Bereitstellung von Wohnbauflächen, hat eine hohe Priorität und sollte, ohne Abwendung von erprobten städtebaulichen Prinzipien der Siedlungsentwicklung, zielstrebig angegangen werden. Die Innenentwicklung hat weiterhin Vorrang vor der Außenentwicklung. Winnenden ist ein begehrter Wohnstandort. Allerdings besteht derzeit ein nur sehr eingeschränktes Angebot an Wohnbaugrundstücken, was entsprechend hohe Bauland- oder Mietpreise zur Folge hat. Um weitere Wohnbaulandpotenziale für diese große Nachfrage zu finden und gegebenenfalls zu entwickeln, hat das Stadtentwicklungsamt bereits im Jahr 2016 entsprechend dem Oberziel 10 im Stadtentwicklungskonzept 2020+, neben den im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen dargestellten geplanten Wohnbauflächen und geplanten gewerblichen Bauflächen, u. a. untergenutzte Flächen mit Entwicklungspotenzial und Arrondierungsmöglichkeiten untersucht. Die Prüfung nach städtebaulich geeigneten Wohn- und Gewerbeflächen erfolgte mit der Maßgabe, die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen durch einen Flächentausch, an anderer Stelle im Stadtgebiet, markungsübergreifend an einem aus städtebaulichen Gründen geeigneteren Standort darzustellen. Mit dem Feststellungsbeschluss für die 10. und 13. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen am 17.11.2020 durch den Gemeinderat der Gemeinde Berglen und am 16.12.2020 durch die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden wurde das Aufstellungsverfahren abgeschlossen. Somit sind alle noch offenen Bauflächenpotentiale aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bzw. der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB angepasst.

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), wurde zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert. Mit dem sogenannten Baulandmobilisierungsgesetz wurde der § 13b BauGB verlängert. Bis zum Ablauf des 31.12.2022 können Bebauungspläne, die Außenbereichsflächen einbeziehen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans ist bis zum Ablauf des 31.12.2022 förmlich einzuleiten

und der Satzungsbeschluss ist bis zum Ablauf des 31.12.2024 zu beschließen. Das Baulandmobilisierungsgesetz wurde im Bundesgesetzesblatt am 22.06.2021 verkündet und trat am 23.06.2021 in Kraft. 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. Durch die Verlängerung des § 13b BauGB können weitere Wohnbauflächen nach § 13b BauGB als Bauflächenpotentiale in Winnenden und den Stadtteilen festgestellt und in beschlossen werden.

Im Rahmen der im Jahr 2016 durchgeführten städtebaulichen Prüfung wurden vom Stadtentwicklungsamt Bauflächenpotentiale in Winnenden und den Stadtteilen dargestellt, die weiterverfolgt werden sollen. Der Gemeinderat hat die Bauflächenpotenziale insgesamt sowie die Priorisierung einzelner ausgewählter Bauflächenpotenziale beschlossen.

Winnenden

Die Kernstadt ist im Regionalplan als Siedlungsbereich dargestellt. In Siedlungsbereichen sind Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen für den aus der Eigenentwicklung sich ergebenden Bedarf und darüber hinaus aufgrund von Wanderungsgewinnen vorzuhalten. Die Kernstadt ist ein vorrangiger Schwerpunkt des Wohnungsbaus innerhalb der Gesamtstadt.

W₀₁	Adelsbach II	7,5 ha
W₀₂	Rappenhalde	0,2 ha
M₀₁	Untere Schray	5,5 ha

Schelmenholz

Der Wohnbezirk Schelmenholz ist im Regionalplan als Siedlungsbereich dargestellt. In Siedlungsbereichen sind Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen für den aus der Eigenentwicklung sich ergebenden Bedarf und darüber hinaus aufgrund von Wanderungsgewinnen vorzuhalten.

Baach

Der Stadtteil Baach ist im Regionalplan nicht als Siedlungsbereich dargestellt. In auf die Eigenentwicklung beschränkte Bereiche sind Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des inneren Bedarfs vorzuhalten.

Birkmannsweiler

Der Stadtteil Birkmannsweiler ist im Regionalplan als Siedlungsbereich dargestellt. In Siedlungsbereichen sind Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen für den aus der Eigenentwicklung sich ergebenden Bedarf und darüber hinaus aufgrund von Wanderungsgewinnen vorzuhalten.

W ₀₃	Bildstraße II	5,8 ha
W ₀₄	Bürgäcker	2,8 ha
G ₀₁	Hageläcker	3,3 ha

Breuningsweiler

Der Stadtteil Breuningsweiler ist im Regionalplan nicht als Siedlungsbereich dargestellt. In auf die Eigenentwicklung beschränkte Bereiche sind Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des inneren Bedarfs vorzuhalten.

W ₀₅	Roßbergstraße Erweiterung	0,6 ha
-----------------	---------------------------	--------

Bürg

Der Stadtteil Bürg ist im Regionalplan nicht als Siedlungsbereich dargestellt. In auf die Eigenentwicklung beschränkte Bereiche sind Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des inneren Bedarfs vorzuhalten.

Hanweiler

Der Stadtteil Hanweiler ist im Regionalplan nicht als Siedlungsbereich dargestellt. In auf die Eigenentwicklung beschränkte Bereiche sind Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des inneren Bedarfs vorzuhalten.

W ₀₆	Dornfelderweg Erweiterung	0,2 ha
-----------------	---------------------------	--------

Hertmannsweiler

Der Stadtteil Hertmannsweiler ist im Regionalplan nicht als Siedlungsbereich dargestellt. In auf die Eigenentwicklung beschränkte Bereiche sind Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des inneren Bedarfs vorzuhalten. Das Gewerbegebiet Schmiede, einschließlich die Gewerbegebietserweiterung "Schmiede III", ist ein bedeutender Gewerbeschwerpunkt innerhalb der Gesamtstadt.

W₀₇	Kirchhofäcker	3,2 ha
M₀₂	Kirchhofäcker	0,5 ha
G₀₂	Schmiede Erweiterung Nord	0,8 ha
W₀₈	Rothenbühlstraße	0,5 ha
G₀₃	Schmiede Erweiterung Süd	1,2 ha

Höfen

Der Stadtteil Höfen ist im Regionalplan als Siedlungsbereich dargestellt. In Siedlungsbereichen sind Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen für den aus der Eigenentwicklung sich ergebenden Bedarf und darüber hinaus aufgrund von Wanderungsgewinnen vorzuhalten.

W₀₉	Hofäcker	0,7 ha
W₁₀	Bosselesäcker	0,6 ha

Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13b BauGB für weitere Wohnbauflächen in Winnenden und den Stadtteilen

Der Gemeinderat hat am 19.10.2021 in nichtöffentlicher Beratung über die Aufstellung von weiteren Bebauungsplänen nach § 13b BauGB beraten und den Bebauungsplan "Rothenbühlstraße" in Winnenden-Hertmannsweiler nach § 13b BauGB für weitere Wohnbauflächen in Winnenden und den Stadtteilen empfohlen.

- **W₀₈** Rothenbühlstraße

Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat am 19.10.2021 empfohlen die folgenden weiteren Bebauungspläne sollen nicht für weitere Wohnbauflächen in Winnenden und den Stadtteilen aufgestellt werden.

- W.. Rappenhalde
- W.. Bürgeräcker Erweiterung
- W.. Kauzenbach II

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans "Rothenbühlstraße" in Winnenden-Hertmannsweiler und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung (LBO) zu diesem Bebauungsplan

Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat am 14.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans "Rothenbühlstraße" in Winnenden-Hertmannsweiler und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan beschlossen.

Die landwirtschaftlichen Grünlandflächen mit Streuobstbestand südöstlich der Rothenbühlstraße sind für die Ausweisung von Wohnbauflächen vorgesehen und bilden eine Erweiterung nach außen.

Beschluss über die nicht weiter zu verfolgenden möglichen Bebauungspläne

Das Stadtentwicklungsamt schlägt vor, entsprechend der vorausgegangenen nichtöffentlichen Beratung am 19.10.2021, die folgenden möglichen weiteren Bauflächenpotentiale nicht für weitere Wohnbauflächen in Winnenden und den Stadtteilen aufzustellen.

- W.. Rappenhalde
- W.. Bürgeräcker Erweiterung
- W.. Kauzenbach II

Die einzelnen möglichen weiteren Bauflächenpotentiale werden in der Sitzung vorgestellt und näher erläutert.

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 011/2022
--------------------------------------	---------------------

CO ₂ -Relevanz:			
Auswirkung auf den Klimaschutz	Nein ☐	Ja positiv ☐ negativ ☒	geringfügig ☐ erheblich ☐

Begründung / Optimierung: Klimarelevante Beschlüsse stehen erst mit dem Vorliegen eines Bebauungsplanentwurfs an.

Verwaltungsaufwand:			
Auswirkung auf die Vw-Arbeit	Nein ☒	Ja Vw-Aufwand wird erhöht ☐ Vw-Aufwand wird reduziert ☐	

Anlagen:

ppt-Präsentation für die Sitzung des Gemeinderates am 1. Februar 2022