S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 035/2022

Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt			
Beratungsfolge	Behandlung		Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung	N	08.02.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung	Ö	22.02.2022

Betreff:

***Einziehungssatzung "Südlich der Weinstraße" in Winnenden-Hanweiler gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)
- Aufstellungsbeschluss***

Beschlussvorschlag:

- 1.) Das Verfahren zur Aufstellung der Einziehungssatzung „Südlich der Weinstraße“ in Winnenden-Hanweiler gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), Planbereich: 35.01, wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) eingeleitet.

- 2.) Maßgebend ist der Abgrenzungsplan, Maßstab 1: 500, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 24.01.2021.

Begründung:

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen und Wohnraum ist derzeit auf landes-, regional und kommunaler Ebene ein zentrales Thema. Winnenden ist ein begehrter Wohnstandort. Allerdings besteht derzeit ein nur sehr eingeschränktes Angebot an Wohnbaugrundstücken, was entsprechend hohe Bauland- oder Mietpreise zur Folge hat.

Das Ziel des Stadtentwicklungsamtes ist es daher, weitere Wohnbauflächenpotentiale zu aktivieren. Hierzu wurden entsprechend dem Oberziel 10 im Stadtentwicklungskonzept 2020+ im gesamten Stadtgebiet Bauflächenpotentiale erhoben und anhand verschiedener Kriterien und Umweltdaten bewertet. Anschließend wurden diese 25 Bauflächenpotentiale vom Gemeinderat in der Sitzung am 10.05.2016 festgestellt und beschlossen. Im Rahmen des Beschlusses wurde das Stadtentwicklungsamt beauftragt, zunächst die sechs priorisierten Baulandpotentiale kurz- bis mittelfristig zu entwickeln. Die Fläche W₁₃ Dornfelderweg Erweiterung in Winnenden-Hanweiler wurde ohne eine Priorisierung beschlossen.

Der Anlass für die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Südlich der Weinstraße“ in Winnenden-Hanweiler gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet Winnenden. Das Plangebiet befindet sich südlich der Weinstraße unterhalb der bestehenden Gebäude. Die unbebauten Wiesenflächen südlich der Weinstraße sind für eine Bebauung mit Einzelhäusern geeignet. Die Wiesenflächen befinden sich außerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhangs. Der Bebauungszusammenhang endet entsprechend der höchstrichterlichen Rechtsprechung regelmäßig am letzten Baukörper. Örtliche Besonderheiten sind auch im Einzelfall nicht vorhanden und die unbebaute Grundstücksfläche prägt nicht den Siedlungszusammenhang. Die innenliegende Wiesenfläche liegt außerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhangs, also im Außenbereich nach § 35 BauGB. Bei einer Größe von über 2.000 m² liegt eine sogenannte Außenbereichsinsel im Innenbereich vor. Die Größe der drei Grundstücke spricht gegen die Annahme einer Baulücke.

Mit einer sogenannten Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Grenze Innenbereich und Außenbereich festgelegt werden. Aus dem Außenbereich, in dem nicht gebaut werden darf, wird dann Innenbereich, der nach § 34 Abs. 1 BauGB bebaubar ist.

Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Südlich der Weinstraße“ in Winnenden-Hanweiler gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist nach § 34 Abs. 1 BauGB innerhalb

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 035/2022

der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Verfahren zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Südlich der Weinstraße“ in Winnenden-Hanweiler gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da es sich bei dieser Einbeziehungssatzung um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB handelt. Im vereinfachten Verfahren kann nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB 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 gemischte Baufläche (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Somit ist die Einbeziehungssatzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Südlich der Weinstraße“ in Winnenden-Hanweiler gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wird die vorstehend formulierte Beschlussfassung empfohlen.

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 Verwaltungsarbeit	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 10%; padding: 5px;">Nein ☒</td> <td style="padding: 5px;">Ja Verwaltungsaufwand wird erhöht ☐</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"></td> <td style="padding: 5px;">Verwaltungsaufwand wird reduziert ☐</td> </tr> </table>	Nein ☒	Ja Verwaltungsaufwand wird erhöht ☐		Verwaltungsaufwand wird reduziert ☐
Nein ☒	Ja Verwaltungsaufwand wird erhöht ☐				
	Verwaltungsaufwand wird reduziert ☐				

Anlagen:

Abgrenzungsplan zur Einbeziehungssatzung, Maßstab 500, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 24.01.2022 (Anlage 1)

ppt-Präsentation vom 08.02.2022