

Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt

Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung N	31.05.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung Ö	28.06.2022

Betreff:

***Bebauungsplan „Zwischen Markt-, Turm- und Marienstraße“ in Winnenden und Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung
- Behandlung von abgegebenen Stellungnahmen und erneute Entwurfsfeststellung***

Beschlussvorschlag:

- 1.) Die während der förmlichen Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans "Zwischen Markt-, Turm- und Marienstraße" in Winnenden, Planbereiche 01.02 und 01.04, 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 22.03.2022 geändert.
- 3.) Der Entwurf des Bebauungsplans "Zwischen Markt-, Turm- und Marienstraße" in Winnenden, Planbereiche: 01.02 und 01.04, und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird erneut festgestellt.
- 4.) Maßgebend ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans, Maßstab 1: 500, des Büros schreiberplan aus Stuttgart vom 14.02.2022 / 16.05.2022 und der Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften des Büros schreiberplan aus Stuttgart vom 14.02.2022 / 16.05.2022.
- 5.) Die Begründung vom 14.02.2022 / 16.02.2022 zum Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften des Büros schreiberplan aus Stuttgart 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 22.03.2022 die Entwürfe des Bebauungsplans "Zwischen Markt-, Turm- und Marienstraße" 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 11.04.2022 bis 11.05.2022 öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt und parallel wurde die Behördenbeteiligung durchgeführt. Während der Auslegungsfrist sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und aus der Öffentlichkeit abgegeben worden. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage zusammengestellt.

Die Bauweise ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt. Für das Teilgebiet MK 1 ist die offene Bauweise (o) und im Teilgebiet MK 2 an der Marktstraße die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Im Teilgebiet MK 2 wurde die Bauweise von einer geschlossenen Bauweise hin zu einer abweichenden Bauweise geändert. Städtebauliches Ziel ist es, zeitgemäße Ladenflächen bereitzustellen und Wohnraum in zentraler Innenstadtlage zu schaffen. Die städtebauliche Bestandssituation in der mittelalterlichen, dicht bebauten Innenstadt von Winnenden erfordert entlang der Markt- und Turmstraße die Festsetzung der abweichenden Bauweise, die zwar ein geschlossenes Straßenbild sichert, aber die ortstypisch schmalen seitlichen Gebäudeabstände weiterhin ermöglicht. Die Gebäude im MK 2 halten zu den bestehenden Gebäuden Marktstraße 21, Marktstraße 27 und Turmstraße 13 keinen oder nur einen sehr geringen Abstand (bis zu 1 m) ein. Dies entspricht der charakteristischen städtebaulichen Situation entlang der Marktstraße und in der Innenstadt, die auch durch den geplanten Neubau an der Marktstraße fortgeführt wird und über die Festsetzung der abweichenden Bauweise gesichert werden soll.

In Kombination mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche können Abstandsflächen zu den angrenzenden Bestandsgebäuden gesichert werden.

Der bestehende Abstand zum Gebäude Marktstraße 21 wird durch ein Zurückspringen der Baugrenze gegenüber der Grundstücksgrenze sowie einem von der Landesbauordnung abweichendem Maß der Abstandsfläche zu dieser Grenze gesichert. Die Abstandsfläche kann an der geplanten Außenwand zu dieser Grundstücksgrenze auf ein Maß von 0,5 m reduziert werden, wenn die Belange des Brandschutzes berücksichtigt werden.

Durch die Änderungen bei der Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO) und der vom Bauordnungsrecht abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) ist der Bebauungsplanentwurf 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 28.06.2022 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 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: Im Plangebiet sind planungsrechtliche Festsetzungen, die positive Effekte auf den Klimaschutz haben, festgesetzt. Dazu zählen die Begrenzung der Grundflächenzahl (GFZ), die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplatzflächen und private Erschließungswege, die Dachbegrünung von Flachdächern sowie das Einsetzen einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung. Die planungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Klimaschutz und der Gestaltung des Stadtquartiers.

Verwaltungsaufwand:		
Auswirkung auf die Verwaltungsarbeit	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja Verwaltungsaufwand wird erhöht <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Verwaltungsaufwand wird reduziert

Anlagen:

Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung (Anlage 1)

Tarnliste zu den anonymisierten Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Anlage 1a)

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans "Zwischen Markt-, Turm- und Marienstraße" in Winnenden des Büros schreiberplan GmbH aus Stuttgart vom 14.02.2022 / 16.05.2022 (Anlage 2)

Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Zwischen Markt-, Turm- und Marienstraße" in Winnenden des Büros schreiberplan GmbH aus Stuttgart vom 14.02.2022 / 16.05.2022 (Anlage 3)

Begründung zum Bebauungsplan "Zwischen Markt-, Turm- und Marienstraße" in Winnenden des Büros schreiberplan GmbH aus Stuttgart vom 14.02.2022 / 16.05.2022 (Anlage 4)

Gegenüberstellung der Änderungen im zeichnerischen Teil und im Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Büros schreiberplan GmbH aus Stuttgart vom 16.05.2022 (Anlage 5)