

Federführendes Amt:
Stadtentwicklungsamt

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

Betreff:

***Baugebiet "Zwischen Markt-, Turm- und Marienstraße" in Winnenden
- Zustimmung zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags***

Beschlussvorschlag:

Dem Abschluss des als Anlage zu dieser Vorlage beigelegten städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Winnenden und der GbR „Kienzle – Marktstraße / Marienstraße“ und der „Kienzle Markt-/Turmstraße Verwaltung GbR“ wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe / Maßnahme		
Haushaltsansatz		
Üpl./Apl. gen. Haushaltsmittel / übertragener Ermächtigungsrest		
Ausgegebene Haushaltsmittel und erteilte Aufträge		
Noch freie Haushaltsmittel		
Verpflichtungsermächtigungen f. Ausz. in Folgejahren		
Zu erteilende Aufträge/zu vergebende Leistungen		
Zu genehmigende üpl./apl. Aufwendung / Auszahlung		
Zu genehmigende üpl./apl. Verpflichtungsermächtigung		

Begründung:

Die Grundstücke Marktstraße 23, 25, 27 und Turmstraße 13 (Flst. Nr.n 72, 72/2, 72/3 und 73/2) sind derzeit noch im Eigentum von zwei Gesellschaften bürgerlichen Rechts. Die genannten Grundstücke sollen alle in eine neu gegründete GbR „Kienzle „Marktstr. u.a.“ Verwaltungs GbR“ – nachfolgend Investor genannt – überführt und anschließend soll eine bauliche Neuordnung durchgeführt werden.

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 142/2022
-------------------------------	--------------

Einige Gebäude werden abgerissen und neu gebaut, andere werden umgebaut und z.T. einer anderen Nutzung zugeführt. Die gewerblichen Einheiten im Erdgeschoss der Gebäude entlang der Marktstraße und der Turmstraße bleiben bestehen. Es entstehen insgesamt 19 Wohneinheiten, davon 12 neue.

Das genannte Gebiet liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 01.02.40 „Ortsweg Nr. 50 Markt- und Turmstraße“ der am 22.10.1959 in Kraft getreten ist. Die Planungen des Investors sind mit dem derzeit vorhandenen Planungsrecht nicht realisierbar, so dass zur Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen der Bebauung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Da die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens „Zwischen Markt-, Turm- und Marienstraße“ im überwiegenden Interesse des Investors liegt, soll durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags sichergestellt werden, dass die Planung für die Stadt weitgehend kostenneutral erfolgt. Vom Stadtentwicklungsamt wurde deshalb zur Vorbereitung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ein städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet. Der Vertrag ist innerhalb der Verwaltung und mit den Vertragspartnern abgestimmt.

In seiner Sitzung am 22.03.2022 hat der Gemeinderat (Vorlage Nr. 063/2022) in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss und die Entwurfsfeststellung der Bebauungsplans „Zwischen Markt-, Turm- und Marienstraße“ in Winnenden gefasst.

Der als Anlage zu dieser Vorlage beigefügte städtebauliche Vertrag regelt hauptsächlich die Übernahme von Kosten. Da das Bauvorhaben auf einer Seite an die Fußgängerzone in der Marktstraße grenzt, wurden im Vertrag Regelungen aufgenommen und die Planung entsprechend angepasst, damit sich der Neubau in die Umgebung und vor allem in die historische anmutende Fußgängerzone einfügt.

Das Handlungskonzept soziales Wohnen kommt nicht zum Tragen, da der neue Bebauungsplan weniger Geschossfläche zulässt, als der bisher gültige Bebauungsplan.
Der Abschluss eines Erschließungsvertrags und die Beteiligung der Stadtwerke ist nicht erforderlich, da Anschlüsse auf den Grundstücken vorhanden sind. Straßen und außerhalb der Grundstücke liegende Erschließungseinrichtungen sind nicht betroffen.

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

Begründung / Optimierung:

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

Begründung:

Anlagen:

SV_Zwischen_Marktstraße_Turm-_u_Marienstraße