

Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt

Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung N	13.09.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung Ö	27.09.2022

Betreff:

Bebauungsplan „Haselsteinstraße“ in Winnenden-Breuningsweiler und Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung (LBO)

- Behandlung von abgegebenen Stellungnahmen und erneute Entwurfsfeststellung

Beschlussvorschlag:

- 1.) Die während der erneuten förmlichen Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans "Haselsteinstraße" in Winnenden-Breuningsweiler und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen werden entsprechend den Ausführungen in Anlage 1 zu dieser Vorlage behandelt.

- 2.) Der Textteil sowie die Begründung werden gegenüber dem Beschluss vom 29.09.2020 geändert.

- 3.) Der Entwurf des Bebauungsplans "Haselsteinstraße" in Winnenden-Breuningsweiler, Planbereich 40.02, und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird festgestellt.

- 4.) Maßgebend ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanentwurfs, Maßstab 1 : 500 vom 01.02.2019 und der Textteil des Bebauungsplanentwurfs mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften vom 01.02.2019 / 31.08.2020 / 04.07.2022.

- 5.) Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 01.02.2019 / 31.08.2020 / 04.07.2022 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 Großen Kreisstadt Winnenden hat in seiner Sitzung am 19.02.2019 den Entwurf für den Bebauungsplan "Haselsteinstraße" und für eine Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan festgestellt. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften wurde anschließend vom 23.12.2019 bis 23.01.2020 öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt. Im Zuge der Auslegung sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sowie aus der Öffentlichkeit abgegeben worden. Aufgrund der abgegebenen Stellungnahmen wurden im Textteil sowie in der Begründung Änderungen vorgenommen. Es handelte sich dabei um wesentliche Änderungen, die eine erneute Entwurfsfeststellung und öffentliche Auslegung erfordert haben. Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in seiner Sitzung am 29.09.2019 erneut den Entwurf für den Bebauungsplan "Haselsteinstraße" und für eine Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan festgestellt. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften wurde anschließend erneut vom 19.10.2020 bis 02.11.2020 öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt. Im Zuge der Auslegung sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange abgegeben worden. Aufgrund der abgegebenen Stellungnahmen wurden im Textteil sowie in der Begründung Änderungen vorgenommen. Es handelt sich dabei um wesentliche Änderungen, die eine erneute Entwurfsfeststellung und öffentliche Auslegung erfordern.

Abweichende Tiefe der Abstandsflächen

Bauherren, die aktuell einen Antrag auf Baugenehmigung bei der Baurechtsbehörde Gemeindeverwaltungsverband Winnenden eingereicht haben, haben das Stadtentwicklungsamt Winnenden über Regelungsinhalte zu den Abstandsflächen informiert. Für die beantragte Bausache liegen die Abstandsflächen mit wenigen Quadratmetern auf dem angrenzenden Nachbargrundstück. Ein Zulassen von geringeren Tiefen der Abstandsflächen ist städtebaulich vertretbar. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen in die örtlichen Bauvorschriften Regelungen zu abweichenden Tiefen der Abstandsflächen nach § 74 Abs. 1 Nr. 7 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) aufzunehmen.

Mit der Aufnahme der abweichenden Tiefen der Abstandsflächen sind entsprechend der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 7 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2a Baugesetzbuch (BauGB) geringere als die in § 5 Abs. 7 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vorgeschriebenen Maße zulässig. Zwischen den Gebäuden sind, sofern es die überbaubaren Grundstücksflächen im

zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zulassen, geringere Tiefen der Abstandsflächen zulässig, wenn die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben und Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen. Die Tiefe der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden darf jedoch 1,5 m nicht unterschreiten.

Um zu vermeiden, dass während der erneuten öffentlichen Auslegung Stellungnahmen abgegeben werden, über die in der Gemeinderatssitzung am 27.09.2022 endgültig beraten und beschlossen wird und sowohl Träger öffentlicher Belange als auch Privatpersonen 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 Vereinfachung 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 2 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 Begrünung der privaten Baugrundstücke, die Dachbegrünung von untergeordneten Gebäudeteilen, die Begrünung von Tiefgaragen und Garagen- bzw. Sockel- oder Gartengeschossen sowie das Einsetzen einer

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 192/2022
-------------------------------	--------------

insektenfreundlichen Außenbeleuchtung. Die planungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Klimaschutz und der Gestaltung des Wohngebietes.

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)

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans "Haselsteinstraße" in Winnenden-Breuningsweiler, Maßstab 1 : 500, vom 01.02.2019 (Anlage 2)

Textteil zum Bebauungsplan "Haselsteinstraße" in Winnenden-Breuningsweiler mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften vom 01.02.2019 / 31.08.2020 / 04.07.2022 (Anlage 3)

Begründung zum Bebauungsplan "Haselsteinstraße" in Winnenden-Breuningsweiler vom 01.02.2019 / 31.08.2020 / 04.07.2022 (Anlage 4)

Gegenüberstellung der Änderungen im Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften vom 04.07.2022 (Anlage 5)