

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 188/2022
-------------------------------	--------------

Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt			
Beratungsfolge	Behandlung		Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung	N	13.09.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung	Ö	27.09.2022

**Betreff:**

***Bebauungsplan „Körnle Erweiterung“ in Winnenden und Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung (LBO)***

***- Behandlung von abgegebenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB***

**Beschlussvorschlag:**

- 1.) Die während der förmlichen Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans "Körnle Erweiterung" in Winnenden, Planbereich: 30.00, und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen werden entsprechend den Ausführungen in Anlage 1 zu dieser Vorlage behandelt.
  
2. Die Begründung vom 16.11.2020 / 05.03.2021 zum Bebauungsplan "Körnle Erweiterung" in Winnenden, Planbereich: 30.00, und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften wird festgestellt (Anlage 5).
  
3. Der als Anlage 2 zu dieser Vorlage beigefügte Satzungsentwurf für die Satzungen über die Aufstellung des Bebauungsplans "Körnle Erweiterung" in Winnenden, Planbereich: 30.00, und die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird beschlossen.
  
4. Die Satzungen über die Aufstellung des Bebauungsplans "Körnle Erweiterung" in Winnenden, Planbereich: 30.00, und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan sind rückwirkend zum 01.04.2021 in Kraft zu setzen.

**Begründung:**

Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat am 15.12.2020 die Entwürfe des Bebauungsplans "Körnle Erweiterung" 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 04.01.2021 bis 04.02.2021 öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt. Während der Auslegungsfrist sind die in der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage aufgelisteten Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und von der Öffentlichkeit abgegeben worden. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage zusammengestellt.

Mit dem Bebauungsplan "Körnle Erweiterung" in Winnenden sollen am Wohnplatz Schelmenholz südlich der Forststraße in direktem Anschluss an den bestehenden Siedlungsrand neue Wohnbauflächen geschaffen werden. Die dort geplanten Geschosswohnungen und Reihenhäuser sollen zur Deckung der bestehenden großen Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet Winnenden beitragen.

Mit der Siedlungsergänzung soll gleichzeitig die heute eher zufällig wirkende und wenig ausgeprägte Eingangssituation in den Wohnplatz Schelmenholz mit vier Geschosswohnungsbauten als Solitäre neu definiert und räumlich gefasst werden.

In direktem baulichem Zusammenhang mit dem östlichen der vier Solitärgebäude ist die Errichtung eines kommunalen Kinderhauses geplant, das gemeinsam mit dem Wohngebäude zukünftig den westlichen "Eingang" in den Schelmenholz besetzen wird.

Südlich einer inneren Grünstreifen schließt sich ein Quartier mit verdichtetem Einfamilienhausbau in Form von Reihenhäusern an. Die Fahrerschließung erfolgt über einen neu herzustellenden Anschluss an die Forststraße. Die Parkierung der Geschosswohnungsbauten erfolgt weitestgehend unterirdisch.

Im zeichnerischen Teil, im Textteil sowie in der Begründung wurden folgende klarstellende und redaktionelle Änderungen vorgenommen, die aber die Grundzüge der Planung nicht tangieren und keine Auswirkungen auf Dritte haben.

Für die Stadt Winnenden wurde südlich der von Ost nach West verlaufenden öffentlichen Grünfläche ein eine mit einem Leitungsrechten zu belastende Fläche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Das Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Winnenden dient der Sicherung des geplanten Entwässerungshauptkanals.

Für die jeweiligen vorgesehenen Grundstücke wurden im südlichen Teilbereich, für die geplanten Reihenhäuser und zwei Doppelhaushälften, einzelne mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden

Flächen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Das Geh- und Leitungsrechte zu Gunsten der Wohnhäuser im WA3 dient der Sicherung der Erschließung der jeweiligen nicht direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche anschließenden Grundstücke bzw. der Gehrechte und der Verlegung der jeweiligen Hausanschlüsse.

Für die planungsrechtliche Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf, innerhalb der allgemeinen Wohnbaufläche WA1, wurde eine klarstellende und redaktionelle Änderung vorgenommen. Die Fläche für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung Kindertagesbetreuung, ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt und überlagert die Festsetzung des WA1. Die Nutzung Kindertagesbetreuung ist innerhalb der überschaubaren Grundstücksfläche mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 29,50 m ü NN festgelegt. Die Kindertagesbetreuung ist auf zwei Ebenen, Erdgeschossenebene (ANNAHME für EFH 29,00 m ü NN) und die darunterliegende Gartengeschossebene, verteilt.

Die redaktionellen Änderungen dienen ausschließlich der Klarstellung und bewirken der Sache nach keine materielle Änderung des normativen Gehalts des Bebauungsplans. Eine erneute öffentliche Auslegung und eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind nicht erforderlich.

Zur Versorgung des Plangebiets mit Strom ist die Errichtung einer Transformatorenstation geplant. Eine sogenannte Kompaktstation, die nicht begehbar ist, wird zur Energieübertragung benötigt. Der Transformator wandelt Mittelspannung in Niederspannung um. Das Angebot der Fernwärme Winnenden GmbH & Co. KG, auf dem Grundstück der Heizzentrale in der Forststraße, das Betriebsgrundstück für die Errichtung einer Transformatorenstation zur Verfügung zu stellen, wurde zurückgenommen. Aus diesem Grund wurde die Prüfung nach einem geeigneten Standort wiederholt. Der Standort sollte zentral gelegen sein und somit wurde im zentralen mittleren Teilbereich, umgrenzt von einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg und einer Verkehrsgrünfläche, nördlich der von Ost nach West verlaufenden öffentlichen Grünfläche, ein städtebaulich geeigneter Standort für eine Kompaktstation ausgewählt. Die geplante Kompaktstation wird auf einem Grundstück der Stadt Winnenden errichtet und durch die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Stromnetzgesellschaft Winnenden mbH dinglich gesichert. Vor der Station und auf beiden Seiten ist ein Arbeitsraum von 1,5 m auf der durch Dienstbarkeit gesicherten Teilfläche vorhanden. Die Vorflächen vor der Kompaktstation werden gepflastert.

Durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs, mit der planungsrechtlichen Festsetzung einer Fläche für eine Trafostation, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Gemäß § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB kann die

Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die von der Errichtung einer Trafostation im Plangebiet betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger (GrundstückseigentümerInnen im Nahbereich der Fläche für eine Trafostation und Netzbetreiberin für die Stromversorgung) wurden mit Schreiben vom 08.03.2021 erneut beteiligt. Im Zuge dieser erneuten beschränkten Beteiligung wurden zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs erneut Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und von der Öffentlichkeit abgegeben, die als eingegangene Stellungnahmen ebenso in der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage zusammengestellt sind.

Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat am 23.03.2021 die abgegebenen Stellungnahmen geprüft und anschließend den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften sind durch die öffentliche Bekanntmachung vom 01.04.2021 in Kraft getreten.

Beim Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg wurde mit Schreiben vom 17.06.2021 ein Normenkontrollantrag gestellt und beantragt, den Bebauungsplan für unwirksam zu erklären. Durch die rechtliche Prüfung des Stadtentwicklungsamts Winnenden auf formelle und materielle Fehler wurde jedoch ein formeller Fehler durch eine nicht ordnungsgemäß durchgeführte hybride Sitzung des Gemeinderates am 23.03.2021 festgestellt.

Der Gemeinderat der Stadt Winnenden muss daher die Behandlung von abgegebenen Stellungnahmen und den Satzungsbeschluss für die Satzungen zur Aufstellung des Bebauungsplans "Körnle Erweiterung" in Winnenden sowie über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB nun erneut beschließen. Das Inkrafttreten des Bebauungsplans "Körnle Erweiterung" in Winnenden und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung (LBO) zu diesem Bebauungsplan soll dann durch öffentliche Bekanntmachung am 6. Oktober 2022 veröffentlicht und der Bebauungsplan rückwirkend zum 01.04.2021 in Kraft gesetzt werden.

Es wird vorgeschlagen, nach Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen entsprechend den Ausführungen in der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung erneut zu beschließen.

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

Begründung / Optimierung: Zur Reduzierung der Belastung von Freiräumen und der Siedlungsflächeninanspruchnahme wurde mit dem städtebaulichen Entwurf, als Grundlage für den Bebauungsplan, eine Bruttowohndichte von ca. 120 Einwohnern / ha festgelegt. Auf der Grundlage einer vorgelegten Untersuchung der Auswirkungen des städtebaulichen Entwurfs auf die lokalklimatischen Verhältnisse sowie der solarenergetischen Beurteilung des städtebaulichen Entwurfs und der geplanten Gebäude selbst wurden planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften festgelegt. Als weiteren Aspekt zu den Auswirkungen auf den Klimaschutz ist die Wärmeversorgung aller Gebäude mit Fernwärme, mit einem sogenannten Primärenergiebedarf von 0,37, zu nennen.

Verwaltungsaufwand:					
Auswirkung auf die Verwaltungsarbeit	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;"><b>Nein</b> <input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="padding: 5px;"><b>Ja</b> Verwaltungsaufwand wird erhöht <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"></td> <td style="padding: 5px;">Verwaltungsaufwand wird reduziert <input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	<b>Nein</b> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Ja</b> Verwaltungsaufwand wird erhöht <input type="checkbox"/>		Verwaltungsaufwand wird reduziert <input type="checkbox"/>
<b>Nein</b> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Ja</b> Verwaltungsaufwand wird erhöht <input type="checkbox"/>				
	Verwaltungsaufwand wird reduziert <input type="checkbox"/>				

**Anlagen:**

- Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung (Anlage 1)
- Tarnliste zu den abgegebenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit (Anlage 1a)
- Satzungen über die Aufstellung des Bebauungsplans "Körnle Erweiterung" in Winnenden (Anlage 2)
- Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans "Körnle Erweiterung" in Winnenden, Maßstab 1:500, des Büros Lutz Partner Stadtplaner Architekten aus Stuttgart vom 16.11.2020 / 05.03.2021 (Anlage 3)
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Körnle Erweiterung" in Winnenden des Büros Lutz Partner Stadtplaner Architekten aus Stuttgart vom 16.11.2020 / 05.03.2021 (Anlage 4)
- Begründung zum Bebauungsplan "Körnle Erweiterung" in Winnenden des Büros Lutz Partner Stadtplaner Architekten aus Stuttgart vom 16.11.2020 / 05.03.2021 (Anlage 5)
- Gegenüberstellung der Änderungen im zeichnerischen Teil und im Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften vom 05.03.2021 (Anlage 6)