

Federführendes Amt:
Stadtentwicklungsamt

| Beratungsfolge | Behandlung | Termin |
|-----------------------|------------------|--------|
| Technischer Ausschuss | Vorberatung | N |
| Gemeinderat | Beschlussfassung | Ö |

Betreff:

***Bebauungsplan "Holzmarkt" in Winnenden, 1. Änderung
- Aufstellungsbeschluss und Entwurfsfeststellung***

Beschlussvorschlag:

- 1.) Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Holzmarkt" in Winnenden, 1. Änderung, Planbereiche 01.06, 01.04 und 05.00 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a des Baugesetzbuchs (BauGB) eingeleitet.
- 2.) Der Entwurf des Bebauungsplans "Holzmarkt" in Winnenden, 1. Änderung, Planbereiche 01.06, 01.04 und 05.00, wird festgestellt.
- 3.) Maßgebend ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanentwurfs, Maßstab 1 : 500 des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 26.09.2022 und der Textteil des Bebauungsplanentwurfs mit den planungsrechtlichen Festsetzungen des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 26.09.2022.
- 4.) Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 26.09.2022 wird festgestellt.

Begründung:

Der Bereich am Holzmarkt kennzeichnet eine Nebenlage in der Innenstadt deren städtebauliche Entwicklung durch die Errichtung des Holzmarkt-Carrés, einem Wohn- und Geschäftsgebäude, baulich Mitte 2021 abgeschlossen wurde. Am Standort sind attraktive Einzelhandelsflächen entstanden, die einen weiteren Schwerpunkt in der Innenstadt setzen. Insgesamt wurde der gesamte Bereich der unteren Marktstraße gestärkt.

Der rechtsgültige Bebauungsplan "Holzmarkt" in Winnenden setzt im SO₁ einen großflächigen Einzelhandelbetrieb mit den Hauptsortimenten Sportartikel einschließlich Sportgeräte, Bekleidung aller Art, Campingartikel sowie Schuhe und Zubehör fest. Städtebauliches Ziel war es das in der Innenstadt stark unterrepräsentierte Sortiment Sport / Freizeit zu stärken. Die beiden Sortimente Sportartikel einschließlich Sportgeräte und Bekleidung aller Art erreichen nach dem Einzelhandelsgutachten für die Stadt Winnenden zusammen gut 11 % der in Winnenden insgesamt vorhandenen Verkaufsfläche (rd. 45.700 m²), wobei aber nur rund 10 % dieser Fläche (also nur gut 1 % der gesamten Verkaufsfläche in der Stadt) auf den Kernsortimentsbereich Sport / Freizeit entfallen. Die Eigentümerin des Holzmarkt-Carrés sucht seit 2019 nach einem Betreiber für ein Sportartikelgeschäft. Der andauernde Leerstand der großflächigen Ladenfläche erfordert eine Änderung bei der festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Nur so kann die Einzelhandelsfläche durch andere Einzelhandelsbetriebe belegt werden.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden belegt eine gute Versorgungssituation in der Kernstadt. Der Stadt Winnenden ist es in den vergangenen Jahren gelungen, ihre Ausstrahlung in das unmittelbare Umland zu erhöhen. Das Einzelhandelsangebot ist insbesondere angesichts der Nähe zu Stuttgart sehr vielfältig und umfangreich. Zu den besonderen Stärken der Innenstadt von Winnenden zählen das gute Nahversorgungsangebot, die kurzen Wege, die attraktive Fußgängerzone, das Stadtbild und der Wochenmarkt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Holzmarkt" in Winnenden, 1. Änderung, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um Einzelhandelsflächen und Wohnungen in zentraler Innenstadtlage vorzuhalten. Insgesamt wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung der örtlichen Situation sichergestellt.

Das Bebauungsplanverfahren "Holzmarkt" in Winnenden wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren kann 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) dargestellt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die im Flächennutzungsplan, östlich an den Holzmarkt angrenzende, dargestellte gemischte Baufläche (Bestand) soll für das geplante Wohn- und Geschäftshaus als Sonderbaufläche (Bestand) dargestellt werden. Durch die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB anzupassen. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wird die vorstehend formulierte Beschlussfassung empfohlen.

Da das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, wurde vom Stadtentwicklungsamt ein Bebauungsplanentwurf ohne vorherige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ausgearbeitet. Der Bebauungsplanentwurf wird in der Sitzung näher erläutert.

Unter Hinweis auf die Begründung zum Bebauungsplan, die nähere Angaben zum Planungsanlass und zu den Zielen der Planung sowie zu den beabsichtigten Festsetzungen enthält, wird vorgeschlagen, das Bebauungsplanverfahren einzuleiten und gleichzeitig den Entwurf des Bebauungsplans entsprechend den vorstehend formulierten Beschlussvorschläge festzustellen.

| | |
|-------------------------------|--------------|
| S i t z u n g s v o r l a g e | Nr. 230/2022 |
|-------------------------------|--------------|

| | | | |
|--------------------------------|---|---|---|
| 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 durch den rechtsgültigen Bebauungsplan 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 Innenstadtquartiers. Mit der 1. Änderung entstehen keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.

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

Anlagen:

Zeichnerische Teil des Bebauungsplanentwurfs, Maßstab 1 : 500, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 26.09.2022 (Anlage 1)

Textteil des Bebauungsplanentwurfs mit den planungsrechtlichen Festsetzungen des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 26.09.2022 (Anlage 2)

Begründung zum Bebauungsplanentwurf des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 26.09.2022 (Anlage 3)