

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 235/2022
-------------------------------	--------------

Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt		
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung N	11.10.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung Ö	25.10.2022

Betreff:

Bebauungsplan "Brühl" in Winnenden und Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung (LBO)

Planbereich: 17.00

- Aufstellungsbeschluss und Anordnung der Baulandumlegung

Beschlussvorschlag:

Siehe nächste Seite

Beschlussvorschlag:

- 1.) Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Brühl" in Winnenden, Planbereich 17.00, und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird eingeleitet.
- 2.) Maßgebend ist der Abgrenzungsplan, Maßstab 1 : 1.000, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 29.03.2021.
- 3.) Aufgrund von § 46 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017, wird für das Bebauungsplangebiet "Brühl" in Winnenden die Umlegung von Grundstücken nach den Vorschriften des Vierten Teils des Baugesetzbuchs angeordnet.

Die Abgrenzung des Umlegungsgebiets ist im Lageplan des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 29.03.2021 dargestellt.

Die Umlegung trägt die Bezeichnung "Brühl".

Zur Durchführung dieser Umlegung wird ein nicht ständiger Umlegungsausschuss gem. der Verordnung der Landesregierung, des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur und des Finanz- und Wirtschaftsministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuchs (BauGB-DVO) in der Fassung vom 02.03.1998, zuletzt geändert durch Artikel 134 der Verordnung vom 23.02.2017, gebildet. Der Umlegungsausschuss besteht aus den Mitgliedern des Technischen Ausschusses des Gemeinderats. Er entscheidet anstelle des Gemeinderats.

Zum Umlegungsausschuss werden als beratende Sachverständige gem. § 5 BauGB-DVO bestellt:

- Herr Daniel Schelian, Sachbearbeiter des Stadtentwicklungsamts der Stadt Winnenden im Stadtentwicklungsamt der Stadt Winnenden

und

- Herr Dipl.-Ing. (FH) Helmut Käser in seiner Eigenschaft als örtlich zugelassener öffentlich bestellter Vermessungsingenieur.

Begründung:

Der Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Brühl" ist die bestehende Nachfrage nach Gewerbegrundstücken und die geplante Ansiedlung der Stadtwerke Winnenden GmbH / technische Betriebe der Stadt Winnenden in Winnenden. Das Plangebiet liegt südwestlich der unter der Eisenbahnbrücke hindurchführenden Schwaikheimer Straße und grenzt nordwestlich an die Bahnlinie Waiblingen - Schwäbisch Hall-Hessental an. Die äußere Erschließung kann ausschließlich über die Schwaikheimer Straße erfolgen.

Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat am 21. Juli 2020 beschlossen, dass im Bereich des Gewanns "Brühl" in Winnenden ein gemeinsamer Standort für die Stadtwerke Winnenden GmbH mit ihren Tochtergesellschaften und den technischen Betrieben der Stadt realisiert werden soll. In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates hat das Projektteam der Stadtverwaltung und den Stadtwerken Winnenden GmbH die Ergebnisse der Organisationsuntersuchung und die Standortpotentiale sowie das Ergebnis der Standortuntersuchung vorgestellt. Das Projektteam hat die drei möglichen Standorte, "Untere Schray", "Brühl" und "Linsenhalde II", vorgestellt. Zu jedem Standort wurden Vor- und Nachteile ausführlich vorgetragen. Der Beschluss war mehrheitlich für den Standort "Brühl".

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB dargestellt. Damit sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden wird am 28. Juli 2021 und der Gemeinderat der Gemeinde Berglen am 20. Juli 2021 gebeten den Aufstellungsbeschluss für die 16. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen zu beschließen.

Zusammen mit der Satzung für den Bebauungsplan soll zur Durchführung baugestalterischer Absichten auch eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen werden. Das Verfahren für den Erlass der örtlichen Bauvorschriften richtet sich gemäß § 74 Abs. 7 LBO in vollem Umfang nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften.

Zum Zwecke der Neuordnung, Erschließung und Bebauung des Bebauungsplangebiets ist zusätzlich zum Bebauungsplanverfahren die Durchführung einer Baulandumlegung erforderlich. Die vorgesehene Abgrenzung des Umlegungsgebiets ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan dargestellt.

Durch das Umlegungsverfahren sollen die jetzigen Grundstücke in der Weise neu geordnet werden, dass sie nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltet werden. Gleichzeitig werden die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen gebildet.

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens sowie des Satzungsverfahrens für die örtlichen Bauvorschriften und um die rechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens nach den §§ 45 ff des Baugesetzbuchs zu schaffen, wird die vorstehend formulierte Beschlussfassung empfohlen.

Im Jahr 2021 wurde das Bebauungsplanverfahren sowie das Satzungsverfahren für die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Brühl" in Winnenden als auch das Umlegungsverfahren bereits im Gemeinderat beschlossen. Jedoch wurde diese Sitzung als hybride Sitzung durchgeführt, was zu diesem Zeitpunkt zu einem formellen Fehler geführt hat. Daher ist die Satzung erneut zu beschließen.

CO ₂ -Relevanz:			
Auswirkung auf den Klimaschutz	Nein ☒	Ja positiv ☐ negativ ☒	geringfügig ☒ erheblich ☐

Begründung / Optimierung: Klimarelevante Beschlüsse stehen erst mit dem Vorliegen eines Bebauungsplanentwurfs an.

Verwaltungsaufwand:	
Auswirkung auf die Verwaltungsarbeit	Nein ☒ Ja Verwaltungsaufwand wird erhöht ☐ Verwaltungsaufwand wird reduziert ☐

Anlagen:

Abgrenzungsplan zum Bebauungsplan und zur Baulandumlegung, Maßstab 1 : 1.000, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 29.03.2021 (Anlage 1)