

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 231/2022
-------------------------------	--------------

Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt		
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung <span style="float: right;">N</span>	11.10.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung <span style="float: right;">Ö</span>	25.10.2022

**Betreff:**

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

***- Erweiterung des Geltungsbereichs und Anordnung der Baulandumlegung***

**Beschlussvorschlag:**

Siehe nächste Seite.

## Beschlussvorschlag:

- 1.) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Untere Schray" in Winnenden, Planbereich 19.00, und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird gegenüber dem Beschluss vom 23.07.2019 erweitert.
- 2.) Maßgebend ist der Abgrenzungsplan, Maßstab 1 : 1000, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 26.09.2022.
- 3.) Die Anordnung der Umlegung vom 23.07.2019 wird zurückgenommen.
- 4.) Aufgrund von § 46 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017, wird für das Bebauungsplangebiet "Untere Schray" 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 26.09.2022 dargestellt.

Die Umlegung trägt die Bezeichnung "Untere Schray".

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, Sachbearbeiterin des Stadtentwicklungsamts der Stadt Winnenden

und

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

## Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.07.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Untere Schray" in Winnenden und für eine Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan gefasst. Im Jahr 2021 hat ein internationaler städtebaulicher Wettbewerb stattgefunden, den das Büro JOTT architecture an urbanism aus Frankfurt am Main gewonnen hat. Dieser Entwurf stellt die Grundlage für die weiteren Planungen dar. Ebenso ist im Jahr 2021 der Rahmenplan für das Gebiet entwickelt worden, der weitere Flächen miteinbezieht, um einen funktionalen Zusammenhang zur bestehenden Bebauung herzustellen. Ebenso wird unterhalb der Schwaikheimer Straße eine Teilfläche für die Regenwasserableitung in den Zipfelbach einbezogen. Daher wird der räumliche Geltungsbereich gegenüber dem Beschluss vom 23. Juli 2019 erweitert. Der maßgebliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan vom 26.09.2022 des Stadtentwicklungsamts Winnenden.

Anlass für das Bauleitverfahren ist die bestehende Nachfrage nach Gewerbegrundstücken und Wohnbauflächen im Stadtgebiet Winnenden. Das Plangebiet liegt besonders verkehrsgünstig an der Anschlussstelle Winnenden-West / Leutenbach der Bundesstraße 14 (B 14). Die gute fußläufige Erreichbarkeit des schienengebunden öffentlichen Personennahverkehrs und die räumliche Nähe zur Innenstadt machen den Standort attraktiv für Nutzungen des stark expandierenden Dienstleistungssektors mit hohen Beschäftigungszahlen sowie eine urbane und verdichtete gemischte Bebauung mit Wohnungen und gewerblichen Nutzungen. Ein vergleichbarer Standort im Stadtgebiet ist nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (Planung) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und als Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB dargestellt. Damit sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden hat am 12.12.2018 und der Gemeinderat der Gemeinde Berglen am 26.02.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 13. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen beschlossen.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans erweitert wird, wird das bereits am 19.07.2019 angeordnete Umlegungsverfahren zurückgenommen und ein neu angeordnet.

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 Weiterführung 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.

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

Verwaltungsaufwand:					
Auswirkung auf die Verwaltungsarbeit	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; padding: 5px; text-align: center;"><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:**

Abgrenzungsplan zum Bebauungsplan, Maßstab 1:1.000, des Stadtentwicklungsamt Winnenden vom 26.09.2022 (Anlage 1)

Abgrenzungsplan zur Baulandumlegung, Maßstab 1:1.000, des Stadtentwicklungsamt Winnenden vom 26.09.2022 (Anlage 2)