

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 233/2022
-------------------------------	--------------

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

Betreff:

***Bebauungsplan "Adelsbach II" in Winnenden und Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung (LBO)
- Aufstellungsbeschluss und Anordnung der Baulandumlegung***

Beschlussvorschlag:

Siehe nächste Seite

Beschlussvorschlag:

- 1.) Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Adelsbach II" in Winnenden, Planbereiche 21.02 und 21.03, und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird eingeleitet.
- 2.) Maßgebend ist der Abgrenzungsplan, Maßstab 1 : 1.000, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 17.02.2020.
- 3.) Aufgrund von § 46 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017, wird für das Bebauungsplangebiet "Adelsbach II" 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 17.02.2020 dargestellt.

Die Umlegung trägt die Bezeichnung "Adelsbach II".

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 "Adelsbach II" ist die bestehende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Stadtgebiet Winnenden. Es sind Einzelhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser geplant, um ein differenziertes Angebot zu schaffen. Damit ein ausreichendes Kinderbetreuungsangebot im Gebiet vorhanden ist, soll eine Kindertageseinrichtung Teil des Baugebietes werden. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung im Bereich Adelsbach und Hungerberg an. Zudem ist das Plangebiet Teil der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche Adelsbach, die als regionaler Wohnungsbauschwerpunkt zudem festgesetzt ist, und wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans vollständig beplant sein.

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen ist der überwiegende Teilbereich des Plangebiets als geplante Wohnbaufläche dargestellt und die beiden nordwestlichen und nordöstlichen Ecken des Plangebiets als untergeordnete Teilbereiche des Plangebietes als bestehende Fläche für Landwirtschaft. Durch die in der Aufstellung befindliche 10. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen wird auch für die beiden nordwestlichen und nordöstlichen Ecken des Plangebiets eine Wohnbaufläche (Planung) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung beschränkt sich auf einen reinen Flächentausch. Die Gesamtbilanz bleibt unverändert.

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.

Der Aufstellungsbeschluss und die Anordnung der Baulandumlegung wurde bereits in der Gemeinderatssitzung vom 31. März 2020, der ersten Sitzung während der Pandemie, im Rahmen einer sog. Notsitzung gefasst. Im Rahmen der Überprüfung eines Vorkaufsrechtsfalls hat das Landgericht Stuttgart Zweifel an der ordnungsgemäßen Durchführung der Sitzung gemäß § 34 i.V.m § 37 GemO erkennen lassen. Zur rechtssicheren 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 daher erneut empfohlen.

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, Maßstab 1:1.000, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 17.02.2020 (Anlage 1)

Abgrenzungsplan zur Baulandumlegung, Maßstab 1:1.000, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 17.02.2020 (Anlage 2)