

Federführendes Amt:
Stadtentwicklungsamt

Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung	N
Gemeinderat	Beschlussfassung	Ö

Betreff:

Bebauungsplan „Haselsteinstraße“ in Winnenden-Breuningsweiler und Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung (LBO)

- Behandlung von abgegebenen Stellungnahmen und erneute Entwurfsfeststellung

Beschlussvorschlag:

- 1.) Die während der erneuten förmlichen Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans "Haselsteinstraße" in Winnenden-Breuningsweiler und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen werden entsprechend den Ausführungen in Anlage 1 zu dieser Vorlage behandelt.

- 2.) Der zeichnerische Teil wird gegenüber dem Beschluss vom 27.09.2022 geändert.

- 3.) Der Entwurf des Bebauungsplans "Haselsteinstraße" in Winnenden-Breuningsweiler, Planbereich 40.02, und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird festgestellt.

- 4.) Maßgebend ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanentwurfs, Maßstab 1 : 500 vom 01.02.2019 / 21.11.2022 und der Textteil des Bebauungsplanentwurfs mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften vom 01.02.2019 / 31.08.2020 / 04.07.2022.

- 5.) Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 01.02.2019 / 31.08.2020 / 04.07.2022 wird festgestellt.

- 6.) Für die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können und die Dauer der Auslegung auf 2 Wochen verkürzt wird.

Begründung:

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in seiner Sitzung am 19.02.2019 den Entwurf für den Bebauungsplan "Haselsteinstraße" und für eine Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan festgestellt. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften wurde anschließend vom 23.12.2019 bis 23.01.2020 öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt. Im Zuge der Auslegung sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sowie aus der Öffentlichkeit abgegeben worden. Aufgrund der abgegebenen Stellungnahmen wurden im Textteil sowie in der Begründung Änderungen vorgenommen. Es handelte sich dabei um wesentliche Änderungen, die eine erneute Entwurfsfeststellung und öffentliche Auslegung erfordert haben. Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in seiner Sitzung am 29.09.2020 erneut den Entwurf für den Bebauungsplan "Haselsteinstraße" und für eine Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan festgestellt. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften wurde anschließend erneut vom 19.10.2020 bis 02.11.2020 öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt. Im Zuge der Auslegung sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange abgegeben worden. Aufgrund der abgegebenen Stellungnahmen wurden im Textteil sowie in der Begründung Änderungen vorgenommen. Es handelt sich dabei um wesentliche Änderungen, die eine erneute Entwurfsfeststellung und öffentliche Auslegung erfordern.

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in seiner Sitzung am 27.09.2022 erneut den Entwurf für den Bebauungsplan "Haselsteinstraße" und für eine Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan festgestellt. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften wurde anschließend erneut vom 17.10.2022 bis 28.10.2022 öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt. Im Zuge der Auslegung sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange abgegeben worden.

Bauherren, die aktuell ihren Antrag auf Baugenehmigung bei der Baurechtsbehörde Gemeindeverwaltungsverband Winnenden eingereicht haben oder dies beabsichtigen sowie Angrenzer die von der der Baurechtsbehörde Gemeindeverwaltungsverband Winnenden in einem Genehmigungsverfahren als Eigentümer angrenzender Grundstücke (Angrenzer) benachrichtigt wurden, haben das Stadtentwicklungsamt Winnenden über Regelungsinhalte zu der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe (max. GH) informiert. Für die beantragte Bausache und die beabsichtigte Bebauung wurde von den Entwurfsverfassern u. a. geprüft welche Neigung die Zu- und Abfahrt auf und von Baugrundstücken in zweiter Reihe an der Haselsteinstraße haben. Nach der

Verordnung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung - GaVO) vom 7. Juli 1997, letzte berücksichtigte Änderung: Überschrift und §§ 6 und 11 geändert durch Artikel 153 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 18), sind Rampen für die Zu- und Abfahrt zu Stellplätzen so herzustellen, dass diese nicht mehr als 15 % geneigt sind. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und einer Rampe mit mehr als 10 % Neigung muss eine Fläche von mindestens 3,0 m Länge liegen, deren Neigung nicht mehr als 10 % betragen darf. Bei Rampen von Stellplätzen oder Kleingaragen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn keine Bedenken wegen der Sicherheit oder Ordnung des Verkehrs bestehen. Die örtliche Situation ist gekennzeichnet durch ein sehr steiles Gelände. Zum vorherigen Planstand waren die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) der Gebäude als absolute Höhe über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN), untere Bezugspunkt, so festgesetzt, dass das bestehende Gelände weitgehend erhalten bleibt. Die Regelung, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe, die Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss, um 50 cm über- bzw. unterschritten werden kann, ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung von Gebäuden. Insgesamt zu prüfen ist mit welcher maximal zulässigen Traufhöhe (max. TH), maximal zulässigen Firsthöhen (max. FH) und maximal zulässigen Gebäudehöhen (max. GH) eine städtebaulich vertretbare Höhenentwicklung festgesetzt werden kann, die gleichzeitig die fachtechnischen Anforderungen an die Herstellung von privaten Erschließungs- bzw. Verkehrsflächen sowie die Entwässerung der Grundstücke erfüllt. Das jeweilige Mindestmaß der Höhe der privaten Erschließungs- bzw. Verkehrsflächen ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Dieses Mindestmaß sichert die Notentwässerung des Oberflächenwassers innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Grundlage für die Objektplanung für Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen (Vorplanung) von Bolz + Palmer Ingenieure PartG aus Winnenden vom 22.01.2019 sind das städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan von der Planungsgruppe 1 GmbH aus Stuttgart vom 14.12.2016. Das Ingenieurbüro Bolz + Palmer Ingenieure PartG hat für die Herstellung von privaten Erschließungs- bzw. Verkehrsflächen sowie die Entwässerung der Grundstücke eine Vorplanung mit zahlreichen Varianten für die Gestaltung der Zufahrten erstellt. Dabei wurde allerdings keine Möglichkeit gefunden, unter Einhaltung der in der Garagenverordnung (GaVO) geforderten Neigungen, alle Stellplätze der Gebäude in zweiter Reihe auf der jeweiligen EFH-Höhe anzuschließen. Ein ebener Zugang zum 1. Obergeschoss (= EFH-Höhe) ist unter Einhaltung der Garagenverordnung (GaVO) nur für das südöstliche Gebäude (Grundstück am Brunnenweg, Flst. Nr. 439) möglich, die anderen Gebäude müssten über (vom Stellplatz aus) nach unten führende Zugangstreppen angeschlossen werden.

Die privaten Erschließungs- bzw. Verkehrsflächen von der Haselsteinstraße besitzen durch ihre hohe Längsneigung von bis zu 15 % im Falle eines Starkregens, bei Überlastung der Entwässerung, ein hohes Gefahrenpotential. Unterhalb der Tiefpunkte der Verkehrsflächen soll daher das Wasser im Überflutungsfall unschädlich über sogenannte Notwasserwege abgeführt werden. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wurde an diesen Stellen deshalb keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, um die notwendigen Flächen freizuhalten.

Die Objektplanung für Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen (Vorplanung) von Bolz + Palmer Ingenieure PartG aus Winnenden vom 22.01.2019 ist unverändert anzuwenden und bleibt Grundlage für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Mindestmaß festgesetzten Höhen der privaten Erschließungsanlagen.

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Damit der Höhenunterschied zwischen der geplanten privaten Erschließungs- bzw. Verkehrsflächen vor dem jeweiligen Gebäude in zweiter Reihe und der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans jeweils festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe reduziert werden kann, soll die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans jeweils festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) auf die geplante Oberkante (OK) der geplanten privaten Erschließungs- bzw. Verkehrsflächen vor dem jeweiligen Gebäude in zweiter Reihe festgesetzt werden. Die Anpassung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ermöglicht einen geplanten ebenen Zugang von der jeweils geplanten privaten Erschließungs- bzw. Verkehrsflächen zu dem Gebäude in zweiter Reihe. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wurde in einer Spanne von 18 cm bis zu 88 cm entsprechend der Oberkante (OK) der jeweiligen Höhe der geplanten privaten Erschließungs- bzw. Verkehrsflächen vor der jeweiligen nach unten führenden Zugangstreppe vor dem jeweiligen Gebäude in zweiter Reihe festgesetzt.

Maximal zulässige Gebäudehöhe (max. GH)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans jeweils festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (max. GH) soll entsprechend einer relativen Gebäudehöhe von 3,3 m um 30 cm höher festgesetzt werden. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (max. GH) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als absolute Höhen über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt ist bei Flachdächern unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante Attika des höchsten Punktes der baulichen Anlage bzw.

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 282/2022
-------------------------------	--------------

der höchste Punkt der Dachhaut festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Metern über NN. Die nach dem Stand der Technik notwendige Konstruktionshöhe für Flachdächer erfordert die um jeweils 30 cm höher festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (max. GH).

Um zu vermeiden, dass während der erneuten öffentlichen Auslegung Stellungnahmen abgegeben werden, über die in der Gemeinderatssitzung am 13.12.2022 endgültig beraten und beschlossen wird und sowohl Träger öffentlicher Belange als auch Privatpersonen neue Stellungnahmen abgeben, die bereits während der ersten öffentlichen Auslegung hätten abgegeben werden können, wird von der Möglichkeit des § 4a Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) Gebrauch gemacht. Danach kann bei einer erneuten Auslegung bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Nachdem der Bebauungsplanentwurf mit dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften bereits einmal öffentlich ausgelegt worden ist, ist die Anwendung dieser einschränkenden Bestimmung gerechtfertigt, wodurch auch eine wesentliche Verfahrenserleichterung erreicht wird und eine Blockierung des Satzungsbeschlusses durch immer wieder neu abgegebene Stellungnahmen vermieden wird. Zur Verfahrensbeschleunigung wird von der Möglichkeit des § 4a Abs. 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) Gebrauch gemacht und die Dauer der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften auf 2 Wochen verkürzt.

Unter Hinweis auf die Begründung zum Bebauungsplan, die nähere Angaben zum Planungsanlass und zu den Zielen der Planung sowie zu den beabsichtigten Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften enthält, wird vorgeschlagen, nach Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen entsprechend den Ausführungen in Anlage 1 zu dieser Vorlage, den Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften erneut festzustellen.

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 planungsrechtliche Festsetzungen, die positive Effekte auf den Klimaschutz haben, festgesetzt. Dazu zählen die Begrenzung der Grundflächenzahl (GFZ), die Begründung der privaten Baugrundstücke, die Dachbegrünung von untergeordneten Gebäudeteilen, die Begrünung von Tiefgaragen und Garagen- bzw. Sockel- oder Gartengeschossen sowie das Einsetzen einer

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 282/2022
-------------------------------	--------------

insektenfreundlichen Außenbeleuchtung. Die planungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Klimaschutz und der Gestaltung des Wohngebietes.

Verwaltungsaufwand:		
Auswirkung auf die Verwaltungsarbeit	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja 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 (Anlage 1a)

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans "Haselsteinstraße" in Winnenden-Breuningsweiler, Maßstab 1 : 500, vom 01.02.2019 / 21.11.2022 (Anlage 2)

Textteil zum Bebauungsplan "Haselsteinstraße" in Winnenden-Breuningsweiler mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften vom 01.02.2019 / 31.08.2020 / 04.07.2022 (Anlage 3)

Begründung zum Bebauungsplan "Haselsteinstraße" in Winnenden-Breuningsweiler vom 01.02.2019 / 31.08.2020 / 04.07.2022 (Anlage 4)

Gegenüberstellung der Änderungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans vom 21.11.2022 (Anlage 5)