

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 202/2025
-------------------------------	--------------

Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt			
Beratungsfolge	Behandlung		Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung	N	04.11.2025
Gemeinderat	Beschlussfassung	Ö	18.11.2025

Betreff:

Bebauungsplan „Südlich der Weinstraße“ in Winnenden-Hanweiler und Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung (LBO)

Planbereiche: 35.01 und 35.09

- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

- 1.) Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Südlich der Weinstraße" in Winnenden-Hanweiler, Planbereiche: 35.01, 35.03, 35.07 und 35.09 und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a des Baugesetzbuchs (BauGB) eingeleitet.

- 2.) Maßgebend ist der Abgrenzungsplan, Maßstab 1 : 1.000 des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 20.10.2025.

Begründung:

Der Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Südlich der Weinstraße" in Winnenden-Hanweiler sind mehrere Bauvorhaben in der Vergangenheit und ein aktuell beantragtes Bauvorhaben, die bzw. das eine Nachverdichtung zum Anlass hatten bzw. hat. Die Bebauung südlich der Weinstraße ist über die Jahre gewachsen und wurde nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) im Einzelfall beurteilt. Die Wohngebäude südlich der Weinstraße und nördlich der Rieslingstraße wurden am Hang errichtet. In einer Senke am südlichen Plangebietsrand verläuft das Gewässer II. Ordnung Trombach. Die Grundstücke sind nahezu vollständig aufgesiedelt. Bauvorhaben sind aktuell nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Dies führt im Einzelfall zu baulichen Entwicklungen, die städtebaulich so nicht gewünscht sind. So ist zum Beispiel am oberen Ende der Ruhlandstraße in den letzten Jahren ein Wohngebäude mit Flachdach errichtet worden, dessen Dachform sich so nicht in die Umgebung einfügt.

Südlich der Gebäude Weinstraße 25, Weinstraße 29 und Weinstraße 31 befindet sich aktuell eine zusammenhängende unbebaute Wiesenfläche, die sich für eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern eignet. Die Wiesenflächen befinden sich innerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhangs und Bauvorhaben wären nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Die unbebaute Grundstücksfläche prägt den Siedlungszusammenhang und es ist im baurechtlichen Sinn von einer Baulücke auszugehen.

Das gewachsene Wohngebiet kann sich durch einzelne Nachverdichtungsbauvorhaben und sonstige Erweiterungs- und Umbauvorhaben in den nächsten Jahren verändern. Auch durch anstehende Generationenwechsel wird das Wohngebiet in einen Umbruch kommen. Nicht ausgeschlossen ist auch durch den Generationenwechsel ein wachsender Neu-, und Umbaubedarf. Das Thema Wohnen, konkret die Bereitstellung von Wohnbauflächen, hat eine hohe Priorität und sollte zielstrebig angegangen werden. Zu berücksichtigen ist, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat. Um weitere Wohnbaulandpotenziale zu finden und gegebenenfalls zu entwickeln hat das Stadtentwicklungsamt entsprechend dem Oberziel 10 im Stadtentwicklungskonzept 2020+ auch untergenutzte Flächen mit Entwicklungspotenzial identifiziert. Zu den Bauflächenpotenzialen zählen die klassischen Baulücken, die geringfügig genutzten Grundstücke und die Flächen mit Entwicklungspotenzial. Bei der klassischen Baulücke steht ein unbebautes erschlossenes Grundstück, das bauplanungsrechtlich bebaubar ist und keine Bodenordnungsmaßnahmen erfordert, für eine Bebauung sofort zur Verfügung. Bei dem geringfügig genutzten Grundstück steht ein im Vergleich zur Umgebungsbebauung bzw. zum baurechtlich zulässigen Maß gering bebautes erschlossenes Grundstück, das bauplanungsrechtlich bebaubar ist, für eine Bebauung

zur Verfügung. Bei der Fläche mit Entwicklungspotenzial steht eine zusammenhängende unbebaute Fläche, für die das erforderliche Planungsrecht noch zu schaffen ist und die Bodenordnung noch nicht vollzogen ist, für eine Bebauung zur Verfügung.

Die Stadt Winnenden verfolgt mit einem kommunalen Flächenmanagement die Strategie mit Flächen und Boden effizient und wirtschaftlich umzugehen. Ziel dieser Strategie ist es den Flächenverbrauch zu reduzieren und verstärkt Bauflächenpotenziale im Innenbereich zu aktivieren.

Durch die Nutzung von Baulücken wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet und die Zersiedelung der Landschaft reduziert. Baulücken werden häufig verursacht durch private Bodenbevorratung insbesondere mit dem Ziel, das Grundstück später den Kindern oder den Enkeln zu überlassen.

Der Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Südlich der Weinstraße" in Winnenden-Hanweiler ist die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet Winnenden. Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteils Hanweiler in einer südwestlichen Randlage des Stadtgebiets Winnenden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Südlich der Weinstraße" in Winnenden-Hanweiler werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um Wohnraum zu schaffen und eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung der örtlichen Situation sicherzustellen.

Das Bebauungsplanverfahren "Südlich der Weinstraße" in Winnenden-Hanweiler wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die Fläche des Plangebiets umfasst 27.193 m². Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter den zulässigen 70.000 m², die als Obergrenze zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens definiert ist.

Darüber hinaus ist nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine Prüfung des Einzelfalls, in Bezug auf zu erwartende Umweltauswirkungen, nicht notwendig, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO des Plangebiets auch unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt, ab dem eine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 202/2025
-------------------------------	--------------

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 Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen, wirksam seit 06.07.2006, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens sowie des Satzungsverfahrens für die örtlichen Bauvorschriften wird die vorstehend formulierte Beschlussfassung empfohlen.

CO ₂ -Relevanz:			
Auswirkung auf den Klimaschutz	Nein <input type="checkbox"/>	Ja positiv <input checked="" type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input checked="" type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>

Begründung / Optimierung:

Verwaltungsaufwand:		
Auswirkung auf die Verwaltungsarbeit	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja Verwaltungsaufwand wird erhöht <input type="checkbox"/> Verwaltungsaufwand wird reduziert <input type="checkbox"/>

Anlagen:

Abgrenzungsplan zum Bebauungsplan, Maßstab 1 : 1.000, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 20.10.2025 (Anlage 1)

ppt-Präsentation vom 04.11.2025