

S i t z u n g s v o r l a g e		Nr. 037/2018
Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt	Erforderliche Protokollauszüge I, II, III, 10, 14, 20, 23, 32, 60, 65, BfU, Stadtwerke	
Vorgang:	AZ: 621.41 und 622.44	
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung	20.02.2018
Gemeinderat	Beschlussfassung	27.02.2018

Betreff:

Bebauungsplan "Bildstraße II" in Winnenden-Birkmannsweiler und Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung (LBO)

Planbereiche: 41.30

- Aufstellungsbeschluss und Anordnung der Baulandumlegung -

Beschlussvorschlag:

Siehe nächste Seite

Stv. Amtsleiter:	Sichtvermerke (Kurzzeichen/Datum):				
07.02.2018	I	II	III		
_____ Datum / Unterschrift					

Beschlussvorschlag:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Bildstraße II" in Winnenden-Birkmannsweiler, Planbereich 41.30, und einer Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird eingeleitet.
2. Maßgebend ist der Abgrenzungsplan, Maßstab 1 : 500, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 05.02.2018.
3. Aufgrund von § 46 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 wird für das Bebauungsplangebiet „Bildstraße II“ in Winnenden-Birkmannsweiler die Umlegung von Grundstücken nach den Vorschriften des Vierten Teils des Baugesetzbuchs angeordnet.

Die Abgrenzung des Umlegungsgebiets ist im Lageplan des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 05.02.2018 dargestellt.

Die Umlegung trägt die Bezeichnung „Bildstraße 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 Verordnung vom 23. Februar 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:

- Frau Anett Müller, Sachbearbeiterin im Stadtentwicklungsamt der Stadt Winnenden und als deren Stellvertreterin Frau Lisa-Marie Völker, Sachbearbeiterin im Stadtentwicklungsamt der Stadt Winnenden
- und
- Herr Dipl.-Ing. Helmut Käser in seiner Eigenschaft als örtlich zugelassener öffentlich bestellter Vermessungsingenieur.

Begründung:

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen und Wohnraum ist derzeit auf landes-, regionaler- und kommunaler Ebene ein zentrales Thema. Winnenden ist ein begehrter Wohnstandort. Allerdings besteht derzeit ein nur sehr eingeschränktes Angebot an Wohnbaugrundstücken, was entsprechend hohe Bauland- oder Mietpreise zur Folge hat.

Das Ziel des Stadtentwicklungsamtes ist es daher, weitere Wohnbauflächenpotenziale zu aktivieren. Hierzu wurden entsprechend dem Oberziel 10 im Stadtentwicklungskonzept 2020+ im gesamten Stadtgebiet Bauflächenpotenziale erhoben und anhand verschiedener städtebaulicher und umweltbezogener Kriterien bewertet. Anschließend wurden diese Bauflächenpotenziale vom Gemeinderat in der Sitzung am 10.05.2016 festgestellt und beschlossen. Im Rahmen des Beschlusses wurde das Stadtentwicklungsamt beauftragt, zunächst die sechs priorisierten Bauflächenpotenziale kurz- bis mittelfristig zu entwickeln. Zu diesen sechs priorisierten Bauflächenpotenzialen zählen die beiden Flächen W₀₅ "Sumpfähcker" und W₀₆ "Erweiterung Bildstraße" am westlichen Ortseingang von Birkmannsweiler. Diese beiden Flächen werden aufgrund des räumlichen Zusammenhangs zusammengefasst und bilden das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans "Bildstraße II". Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Birkmannsweiler am westlichen Ortseingang, südlich der Birkmannsweiler Str. / Hauptstraße und westlich der bestehenden Bildstraße. Mit dem insgesamt ca. 4,2 ha großen Gebiet wird ein kommunaler Wohnungsbauschwerpunkt realisiert, mit dem dringend benötigter Wohnraum geschaffen wird. In südlicher und westlicher Richtung orientiert sich die Plangebietsgrenze an der Bebauungstiefe des bestehenden Ortsrandes.

Neben der städtebaulichen Eignung und der vorhandenen Erschließungsansätze Bildstraße und Birkmannsweiler Straße / Hauptstraße befinden sich im Umfeld des Plangebietes soziale Infrastruktureinrichtungen sowie Nahversorgungs-, Freizeit- und Naherholungsangebote.

Mit dem Baugebiet "Bildstraße II" wird der westliche Ortseingang von Birkmannsweiler neu definiert. In Anlehnung an die bestehende Umgebungsbebauung sind im Plangebiet unterschiedliche Gebäudetypologien städtebaulich vorstellbar.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind in Anknüpfung an den nordöstlich des Plangebiets bestehenden Geschosswohnungsbau Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Hierdurch wird ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohneinheiten ermöglicht.

Der neue westliche und südliche Ortsrand im Plangebiet wird ähnlich wie der bestehende

Ortsrand östlich des Plangebietes mit Ein-, Zwei-, und Reihenhäuser gebildet, sodass eine Einbindung in die bestehende Bebauungsstruktur des Stadtteils Birkmannsweiler gewährleistet ist.

Eine Abstufung der Gebäudehöhen ist ausgehend vom Geschosswohnungsbau im Norden in Richtung des südlichen und westlichen Ortsrandes mit Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Reihenhäusern vorgesehen. Es ist eine Begrünung der neuen Ortsränder geplant, um einen qualitätsvollen Siedlungsabschluss und einen attraktiven Übergang zur Landschaft zu gestalten. Durch die Ortsrandeingrünung wird zudem ein Ausgleich des durch die Planung verursachten Eingriffs in den Naturhaushalt geschaffen. Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind verschiedene Fachgutachten erforderlich. Zu untersuchen sind u. a. artenschutzrechtliche Aspekte sowie die hydrogeologische Situation. Des Weiteren ist ein Umweltbericht zu erstellen und eine Vorplanung der Freianlagen vorzunehmen.

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen ist der östliche Teilbereich des Plangebiets als geplante Wohnbaufläche dargestellt und der westliche Teilbereich 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 den westlichen Teilbereich 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.

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.

Anlagen:

- Abgrenzungsplan zum Bebauungsplan und zur Baulandumlegung, Maßstab 1 : 500, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 05.02.2018 (Anlage 1)