

Federführendes Amt:  
Stadtentwicklungsamt

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Behandlung</b>		<b>Termin</b>
Technischer Ausschuss	Vorberatung	N	04.05.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	Ö	18.05.2021

**Betreff:**

***Bebauungsplan "Hofäcker" in Winnenden-Höfen und Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung (LBO), Planbereiche: 36.01. und 36.03***

***- Entwurfsfeststellung***

**Beschlussvorschlag:**

- 1.) Der Entwurf des Bebauungsplans "Hofäcker" in Winnenden-Höfen, Planbereiche 36.01 und 36.03, und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird festgestellt.
- 2.) Maßgebend sind der zeichnerische Teil des Bebauungsplans, Maßstab 1 : 500 des Stadtentwicklungsamts vom 19.04.2021 und der Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 19.04.2021.
- 3.) Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 19.04.2021 wird festgestellt.

**Begründung:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29.01.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Hofäcker" in Winnenden-Höfen, und für eine Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan auf der Grundlage des Abgrenzungsplans des Stadtentwicklungsamts vom 28.12.2018 gefasst.

Der Geltungsbereich wurde im Bereich der Straßeneinmündung etwas verkleinert, bzw. der Straßenvorplanung angepasst, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes vom Büro Bolz + Palmer Ingenieure PartG mbB gefertigt wurde.

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen und Wohnraum ist derzeit auf landes-, regional 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 Gebiet "Hofäcker" in Winnenden-Höfen stellt eine städtebaulich sinnvolle Ortsrandarrondierung dar.

Die bauliche Entwicklung des Plangebiets dient der Bereitstellung dringend benötigter Wohnbauflächen. Das Angebot an Baugrundstücken ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung im gesamten Stadtgebiet eingeschränkt bei einer gleichzeitig bestehenden hohen Nachfrage. Durch die Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen soll dem spürbaren Wohnraummangel und der stetigen Erhöhung von Miet- und Baulandpreisen entgegengewirkt werden.

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, welches den Bau von Einzel- als auch Doppelhäuser ermöglicht. Die Erdgeschossfußbodenhöhen orientieren sich an der gegebenen natürlichen Topografie. Die Firsthöhen sowie die Geschossflächenzahlen ermöglichen den Bau von zweigeschossigen Gebäuden mit einem ausreichenden Kniestock im oberen Dachbereich. Zum Schutz von benachbarten Grundstücken sind Geländehöhen sowie Festsetzungen zur Abgrabungen und Aufschüttungen festgesetzt worden, die eine unverhältnismäßige Modellierung des Geländes zu den Nachbargrundstücken verhindern.

Die öffentlichen Stellplatzflächen im verkehrsberuhigten Bereich dienen vor allem den Gästen der Anwohner als Besucherparkplätze. Somit kann der Charakter als verkehrsberuhigter Bereich, der durch ein Nebeneinander von verschiedenen Verkehrsteilnehmern geprägt ist, gewahrt werden.

Die Ortsrandeingrünung in Form einer aktuell als Pferdekoppel genutzten Fläche soll großflächig am nördlichen Rand des Baugebietes eine Ortsrandarrondierung darstellen. Hiermit wird ein Übergang zwischen bebauter Fläche und den Landschaftsraum geschaffen.

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen, wirksam seit 06.07.2006, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (Planung) dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die nördlich angrenzende, außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Hofäcker" in Winnenden-Höfen liegende, Wohnbaufläche (Planung) wird durch die 10. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen als Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) dargestellt.

Vom Stadtentwicklungsamt wurden ein Bebauungsplanentwurf sowie ein Entwurf einer Satzung über örtliche Bauvorschriften ausgearbeitet, die in der Sitzung näher erläutert werden.

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, den Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften festzustellen.

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:

Im Plangebiet sind planungsrechtliche Festsetzungen, die positive Effekte auf den Klimaschutz haben, festgesetzt. Dazu zählen die Begrenzung der Grundflächenzahl (GFZ), die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für private Erschließungswege, die Dachbegrünung von Flachdächern, das Einsetzen einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung sowie das Anpflanzen von Bäumen, das Schaffen einer großzügig angelegten öffentlichen Grünfläche in Form einer Ortsrandeingrünung und die Begrünung der privaten Grundstücksflächen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Klimaschutz und der Gestaltung des Wohngebietes.

**Anlagen:**

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans "Hofäcker" in Winnenden-Höfen, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 19.04.2021 (Anlage 1)

Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Hofäcker" in Winnenden-Höfen vom 19.04.2021 (Anlage 2)

Begründung zum Bebauungsplan "Hofäcker" in Winnenden-Höfen vom 19.04.2021 (Anlage 3)