

Federführendes Amt:  
Stadtentwicklungsamt

Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung	N
Gemeinderat	Beschlussfassung	Ö

**Betreff:**

***Bebauungsplan „Nikolaus-Lenau-Straße“ in Winnenden und Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung (LBO)***

***Planbereich: 26.01***

***- Aufstellungsbeschluss und Entwurfsfeststellung***

**Beschlussvorschlag:**

- 1.) Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Nikolaus-Lenau-Straße" in Winnenden, Planbereich 26.01 und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a des Baugesetzbuchs (BauGB) eingeleitet.
- 2.) Der Entwurf des "Nikolaus-Lenau-Straße" in Winnenden, Planbereich 26.01, und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird festgestellt.
- 3.) Maßgebend ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanentwurfs, Maßstab 1 : 500 des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 28.03.2024 und der Textteil des Bebauungsplanentwurfs mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 28.03.2024.
- 4.) Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 28.03.2024 wird festgestellt.

**Begründung:**

In den vergangenen Jahren sind im Bereich des östlichen Stadteingangs Winnendens verschiedene Bauvorhaben im Zusammenhang mit Bebauungsplanaufstellungen und -änderungen genehmigt worden. Der östliche Stadteingang Winnendens hat sich dadurch zunehmend verändert. Besonders die Höhe der neu entstandenen Gebäude bilden in diesem Bereich eine Art Torsituation und formen somit den östlichen Eingang zur Innenstadt.

Das Wohngebiet im Bereich der Nikolaus-Lenau-Straße befindet sich aktuell im Umbruch. In den nächsten Jahren besteht auf Grund eines stetigen Generationenwechsels ein wachsender Neu- und Umbaubedarf. Das Wohngebiet im Geltungsbereich des Plangebiets ist Anfang der 1960er Jahre entstanden und war Teil der Erweiterung im Gewann Kesselrain. Die Grundstücke sind fast vollständig aufgesiedelt. Bauvorhaben sind aktuell nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Kesselrain II" in Winnenden, Planbereich: 26.01, in Kraft getreten am 29. Februar 1956, nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Kesselrain II, Änderung auf den Grundstücken Parz. Nr. 4600/1-2" in Winnenden, Planbereich: 26.01, in Kraft getreten am 14. April 1959, und nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Kesselrain II, Änderung Wolfsklingenweg" in Winnenden, Planbereich: 26.01, in Kraft getreten am 28. Juni 1960, zu beurteilen.

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. Winnenden ist ein begehrter Wohnstandort. Allerdings besteht derzeit ein nur sehr eingeschränktes Angebot an Wohnbaugrundstücken, was entsprechend hohe Bauland- oder Mietpreise zur Folge hat. Um weitere Wohnbaulandpotenziale für diese große Nachfrage zu finden und gegebenenfalls zu entwickeln, hat das Stadtentwicklungsamt entsprechend dem Oberziel 10 im Stadtentwicklungskonzept 2020+ auch untergenutzte Flächen mit Entwicklungspotenzial identifiziert, sowie entsprechend dem Oberziel 13 eine neue Qualität der Stadteingänge zu schaffen. 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 "Nikolaus-Lenau-Straße" in Winnenden ist die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet Winnenden. Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt von Winnenden in einer Randlage östlich der Innenstadt.

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

Das Bebauungsplanverfahren "Nikolaus-Lenau-Straße" in Winnenden wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. 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 Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgesehen werden und eine Umweltprüfung einschließlich der Ausarbeitung eines Umweltberichts ist nicht erforderlich.

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. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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.

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

Vom Stadtentwicklungsamt wurden ein Bebauungsplanentwurf sowie ein Entwurf einer Satzung über

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 063/2024
-------------------------------	--------------

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, das Bebauungsplanverfahren sowie das Satzungsverfahren für die örtlichen Bauvorschriften einzuleiten und gleichzeitig den Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften entsprechend den vorstehend formulierten Beschlussvorschläge 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 Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplatzflächen und private Erschließungswege, die Dachbegrünung von Gebäudeteilen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen, die Begrünung von erdüberdeckten Garagen und sonstigen erdüberdeckten Bauteile sowie das Einsetzen einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung. Die planungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Klimaschutz und der Gestaltung des Wohnumfelds.

Verwaltungsaufwand:					
Auswirkung auf die Verwaltungsarbeit	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 10%; padding: 5px;"><b>Nein</b> <input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="padding: 5px;"><b>Ja</b> Verwaltungsaufwand wird erhöht <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"></td> <td style="padding: 5px;">Verwaltungsaufwand wird reduziert <input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	<b>Nein</b> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Ja</b> Verwaltungsaufwand wird erhöht <input type="checkbox"/>		Verwaltungsaufwand wird reduziert <input type="checkbox"/>
<b>Nein</b> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Ja</b> Verwaltungsaufwand wird erhöht <input type="checkbox"/>				
	Verwaltungsaufwand wird reduziert <input type="checkbox"/>				

**Anlagen:**

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans "Nikolaus-Lenau-Straße" in Winnenden, Maßstab 1:500, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 28.03.2024 (Anlage 1)

Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Nikolaus-Lenau-Straße" in Winnenden des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 28.03.2024 (Anlage 2)

Begründung zum Bebauungsplan "Nikolaus-Lenau-Straße" in Winnenden des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 28.03.2024 (Anlage 3)