

Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs "Petristraße" in Winnenden und des Entwurfs einer Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung (LBO) zu diesem Bebauungsplan

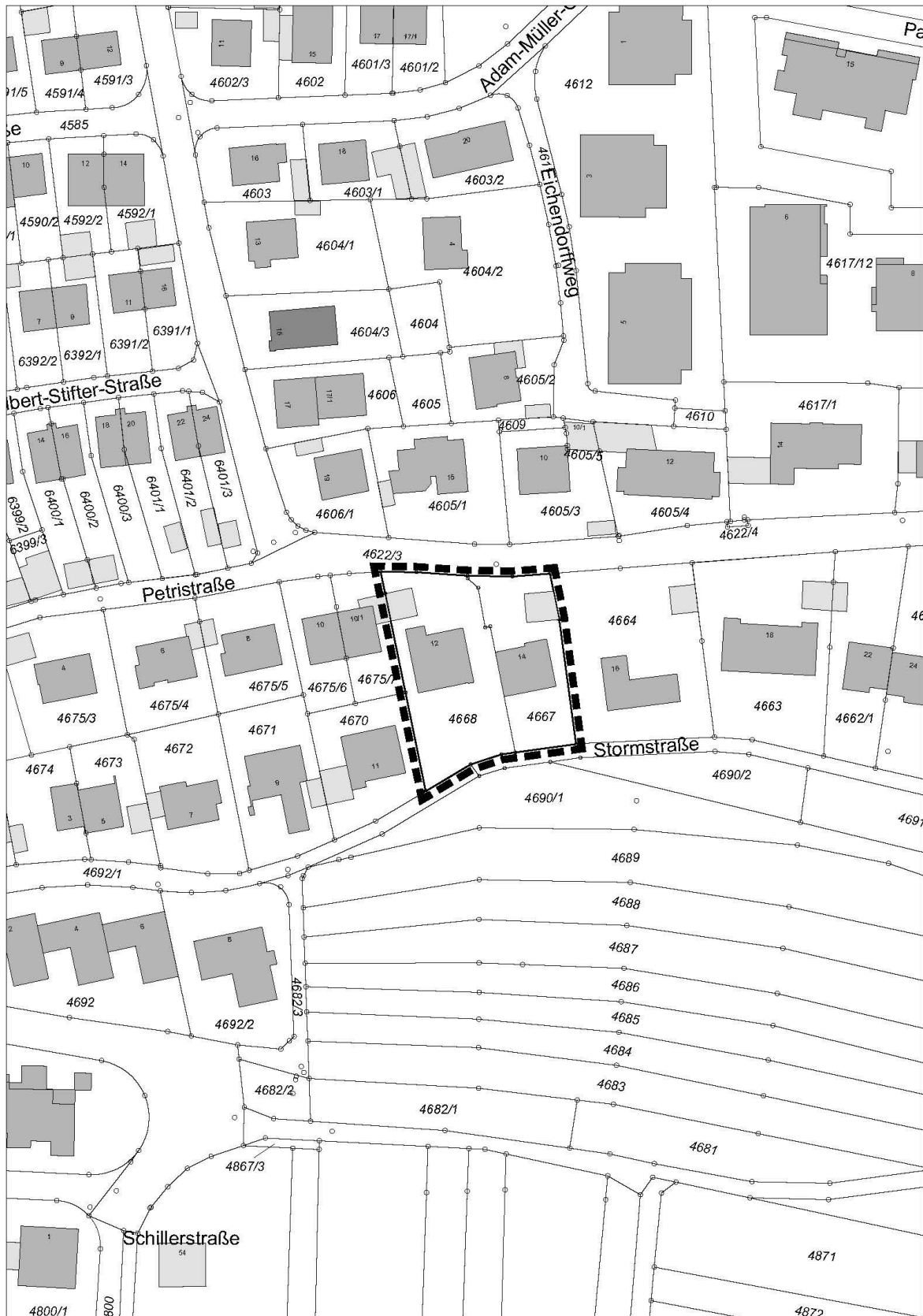
Planbereich: 26.01

Erneute Entwurfsfeststellung

In der Zeit vom 06.05.2024 bis 06.06.2024 ist eine öffentliche Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplans und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erfolgt. Die erneute Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erfolgt auf Grund der Änderung der Art der baulichen Nutzung. Mit der Änderung soll ein sonstiges Sondergebiet SO gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, mit der Zweckbestimmung "Bürogebäude Björn Steiger Stiftung", festgesetzt werden. Die sonstigen Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind dadurch gekennzeichnet, dass sie sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Neben der Zweckbestimmung ist die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO). Im sonstigen Sondergebiet SO kann auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der baulichen Nutzung näher konkretisiert werden und zu diesem Zweck können die Merkmale bestimmt werden, die am besten geeignet erscheinen, um das geplante Vorhaben entsprechend dem verfolgten Planungsziel zu erreichen. Aus diesem Grund soll ein sonstiges Sondergebiet SO festgesetzt werden.

Das Plangebiet liegt auf Gemarkung Winnenden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften liegt am Siedlungsrand der Kernstadt Winnenden auf einem exponierten Nordhang oberhalb der Petristraße. Abgegrenzt ist der Geltungsbereich im Norden durch die Petristraße, im Osten durch das Grundstück Petristraße 16, im Süden durch einen landwirtschaftlichen Weg und Wiesenflächen und im Westen durch die Grundstücke Petristraße 10/1 und Stormstraße 11. Näheres ist dem beigefügten Abgrenzungsplan des Stadtentwicklungsamts vom 25.03.2024 zu entnehmen.



Abgrenzungsplan zur Satzung des Bebauungsplans "Petristraße" in Winnenden

In der Petristraße sind Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sowie Mehrfamilienhäuser vorhanden. Oberhalb der Petristraße ist das bestehende Gelände besonders steil. Die Grundstücke entlang der Petristraße sind vollständig aufgesiedelt. Bauvorhaben sind aktuell nach dem rechtsgültigen

Bebauungsplan "Kesselrain IV - Änderung" in Winnenden, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung vom 16. Februar 1965, zu beurteilen.

Der Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Petristraße" in Winnenden ist der geplante Abbruch des Gebäudes Petristraße 14 und des Gebäudes Petristraße 12. An dieser Stelle ist die Errichtung eines Bürogebäudes und die Rekonstruktion des Wohnhauses der Familie Steiger geplant. Für die städtebauliche Entwicklung ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Ein entsprechendes Planerfordernis ist vorhanden. Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan beschränkt sich auf das maßgebliche Baugrundstück.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Petristraße" in Winnenden werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die Errichtung eines Bürogebäudes und die Rekonstruktion des Wohnhauses der Familie Steiger, rücksichtsvoll und städtebaulich integriert, in das gewachsene Wohngebiet einzubetten. Dadurch wird eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung der örtlichen Situation sichergestellt.

Das Bebauungsplanverfahren "Petristraße" 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 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Maßgebend sind der zeichnerische Teil, Maßstab im Original 1 : 500 vom 25.03.2024 / 29.07.2024 und der Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften vom 25.03.2024 / 29.07.2024 des Stadtentwicklungsamts Winnenden.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit der Begründung

vom 12.08.2024 bis 31.08.2024

unter der Internetadresse <http://www.winnenden.de/bplan> abzurufen. Ergänzend können die Planungsunterlagen auch beim Stadtentwicklungsamt der Stadt Winnenden, 71364 Winnenden, Rathaus, Torstraße 10, auf einem digitalen Informations-Terminal im Flur vor dem Zimmer 322, während den folgenden Dienststunden: Montag bis Freitag: 09:00 - 12:00 Uhr; Montag und Dienstag 14:00 - 16:00 Uhr und Donnerstag 15:00 - 18:00 Uhr eingesehen werden.

Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen genannten DIN-Normen, VDI-Richtlinien und andere technische Regeln können aus urheberrechtsgründen beim Stadtentwicklungsamt der Stadt Winnenden, 71364 Winnenden, Rathaus, Torstraße 10, vor Zimmer 322 während den regelmäßigen Dienststunden eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Nachdem bereits in der Zeit vom 06.05.2024 bis 06.06.2024 eine öffentliche Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplans und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erfolgt ist, ist für die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 4 a Abs. 3 Satz 2 und 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) bestimmt, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Planentwurfs abgegeben werden können und die Dauer der Auslegung ist auf drei Wochen verkürzt.

Der erneute Entwurfsfeststellungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Winnenden, den 01.08.2024

Hartmut Holzwarth
Oberbürgermeister