

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans "Nikolaus-Lenau-Straße" in Winnenden und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung (LBO) zu diesem Bebauungsplan sowie öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften

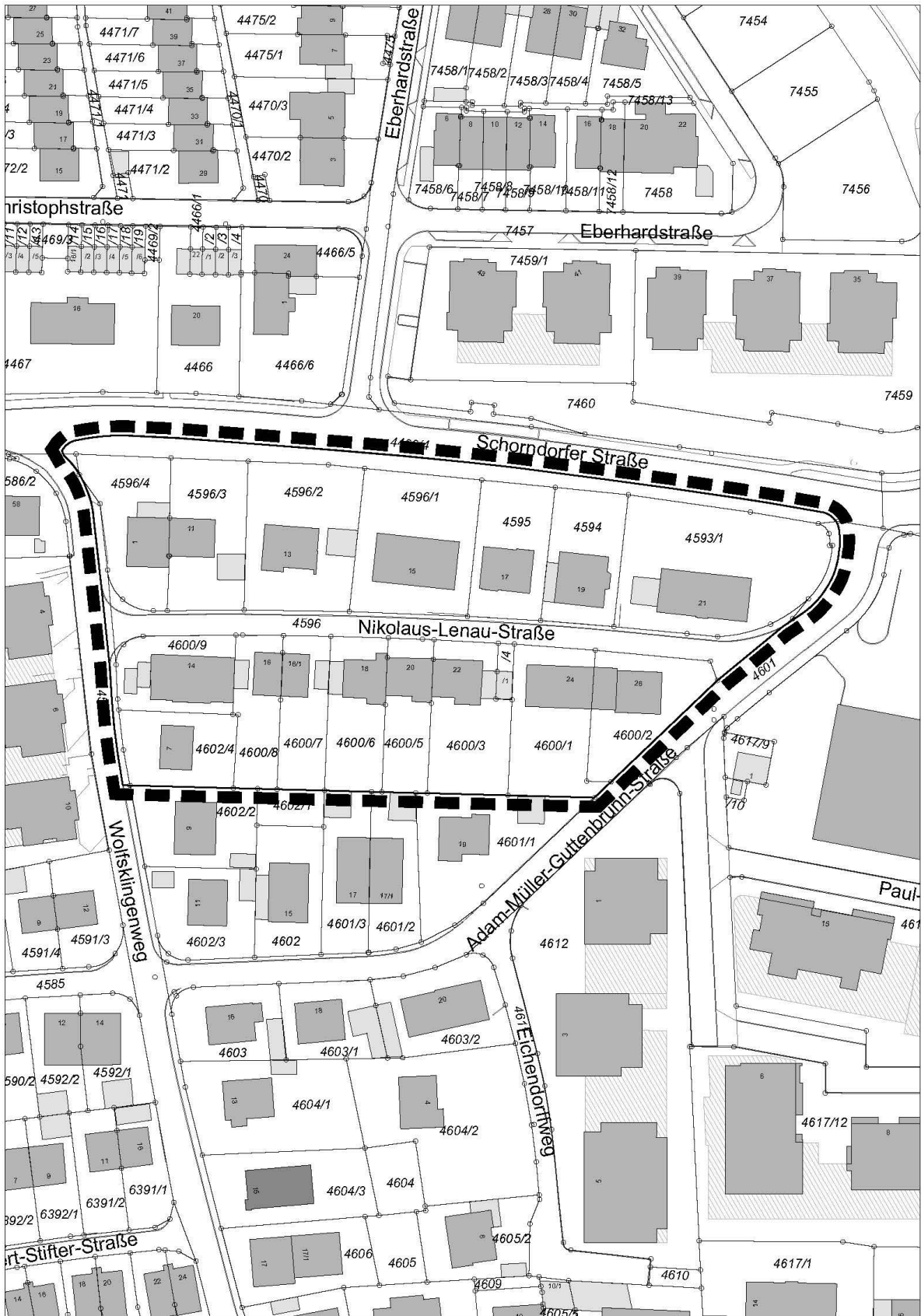
Planbereich: 26.01

Aufstellungsbeschluss und Entwurfsfeststellung

Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat am 14.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans "Nikolaus-Lenau-Straße" in Winnenden, Planbereich 26.01 und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan beschlossen sowie den Entwurf dieses Bebauungsplans und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften festgestellt.

Das Plangebiet liegt auf Gemarkung Winnenden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften befindet sich in der Kernstadt von Winnenden in einer Randlage östlich der Innenstadt. Näheres ist dem beigefügten Abgrenzungsplan des Stadtentwicklungsamts vom 28.03.2024 zu entnehmen.



Abgrenzungsplan zur Satzung des Bebauungsplans "Niklaus-Lenau-Straße" in Winnenden

Der Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Niklaus-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.

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 Umbauebedarf. 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, 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.

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.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und für die Satzung über örtliche Bauvorschriften wird hiermit gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) öffentlich bekannt gemacht.

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.

Maßgebend sind der zeichnerische Teil, Maßstab im Original 1 : 500 vom 28.03.2024 und der Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften vom 28.03.2024 des Stadtentwicklungsamts Winnenden.

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

vom 27.05.2024 bis 27.06.2024

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.

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

Winnenden, den 15.05.2024

Hartmut Holzwarth
Oberbürgermeister