

Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs "Nikolaus-Lenau-Straße" 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 27.05.2024 bis 27.06.2024 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, da im Zuge der Auslegung Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sowie aus der Öffentlichkeit abgegeben worden sind. Aufgrund der abgegebenen Stellungnahmen wurden im Planteil, Textteil sowie in der Begründung Änderungen vorgenommen. Es handelte sich dabei um wesentliche Änderungen, die eine erneute Entwurfsfeststellung und öffentliche Auslegung erfordert haben.

Im Bereich der Grundstücke 4600/1 und 4600/2 ist es zu einer Benachteiligung im Sinne der Ausnutzbarkeit des Grundstücks gekommen. Dies hat vor allem die Gebäudehöhen und Gebäudelänge betroffen. Die Gebäudehöhen wurden von der Straßenhöhen abgeleitet, ohne die tatsächlichen Geländehöhen in den zwei Grundstücke zu berücksichtigen. Die Gebäudehöhen bei Flachdächern wird auf 299,0 m üNN für zwei Vollgeschosse und auf 302,0 m üNN für drei Vollgeschosse inklusive der jeweiligen Staffelgeschosse festgesetzt. Ebenso hat sich die Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen, was die Anzahl der Vollgeschosse betrifft, leicht geändert und durch zusätzliche Festsetzungen wurde eine größere Flexibilität geschaffen. Die Gebäudelänge wurde für die betreffenden Grundstücke auf 38 m festgesetzt. Dadurch ist die Bauweise, die vormals mit a_4 bezeichnet wurde, nun als a_3 bezeichnet. Zusätzlich ist bei Flachdächern die Festsetzung hinzugefügt worden, dass bei den obersten Geschossen entlang der Nikolaus-Lenau-Straße ein Abstand zur Gebäudeaußenwand des unteren Geschosses von 2 m eingehalten werden soll.

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. Er wird im Norden durch die Schorndorfer Straße, im Westen durch die Adam-Müller-Guttenbrunn-Straße, im Süden durch die privaten Grundstücke entlang der Adam-Müller-Guttenbrunn-Straße sowie im Osten durch den Wolfsklingenweg begrenzt.

Der Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Nikolaus-Lenau-Straße" in Winnenden ist die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet Winnenden. 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.

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

Maßgebend ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanentwurfs, Maßstab im Original 1 : 500 vom 28.03.2024 / 16.08.2024 und der Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften vom 28.03.2024 / 16.08.2024 des Stadtentwicklungsamts Winnenden.

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

vom 07.10.2024 bis 21.10.2024

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 27.05.2024 bis 27.06.2024 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 zwei Wochen verkürzt.

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

Winnenden, den 25.09.2024

Hartmut Holzwarth
Oberbürgermeister