

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans "Neuaufstellung Gänsgraben" 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

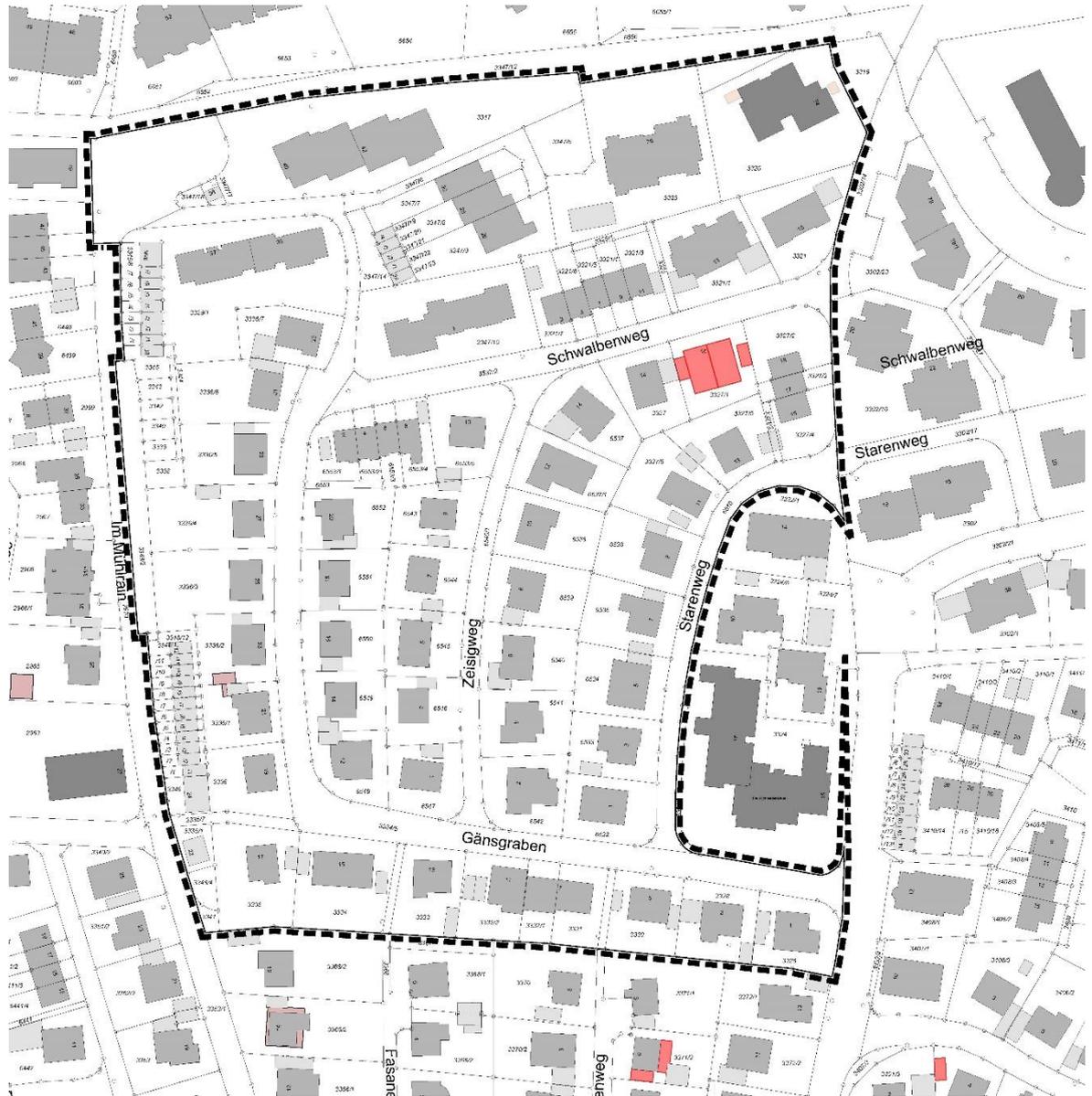
Planbereiche: 09.01. und 09.02

1.) Aufstellungsbeschluss und Entwurfsfeststellung

Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat am 26.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans "Neuaufstellung Gänsgraben" in Winnenden, Planbereiche 09.01 und 09.02 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 wird im Norden von der südlichen Bebauung der Hungerbergstraße, im Osten vom Starenweg, im Süden von der südlichen Bebauung des Gänsgrabens und im Osten durch die Straße Im Mühlrain begrenzt. Näheres ist dem beigefügten Abgrenzungsplan des Stadtentwicklungsamts vom 28.08.2023 zu entnehmen.



Abgrenzungsplan zur Satzung des Bebauungsplans "Neuaufstellung Gänsgaben" in Winnenden

In den vergangenen Jahren sind im Bereich Gänsgaben, Schwalbenweg, Zeisigweg und Starenweg mehrere Bauvorhaben genehmigt worden, die eine Nachverdichtung zum Anlass hatten. Das Wohngebiet am nördlichen bzw. nordöstlichen Rand der Kernstadt Winnenden ist Ende der 1950er Jahren entstanden und stetig gewachsen. Die Grundstücke sind nahezu vollständig aufgesiedelt. Bauvorhaben sind aktuell nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Gänsgaben" in Winnenden, Planbereich: 09.02, in Kraft getreten am 3. Oktober 1955, nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Gänsgaben, Änderung Schwalbenweg" in Winnenden, Planbereich: 09.02, in Kraft getreten am 12. Juni 1956, nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Gänsgaben, Änderung Flst. 6532" in Winnenden, Planbereich: 09.02, in Kraft getreten am 5. März 1957, nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Gänsgaben, Änderung Starenweg / Schwalbenweg" in Winnenden, Planbereich: 09.02, in Kraft getreten am 8. Juli 1959, nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Gänsgaben - Erweiterung" in Winnenden, Planbereich: 09.02, in Kraft getreten am 12. Februar 1981 bzw. nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Gänsgaben 2. Änderung" in

Winnenden, Planbereich: 09.02, in Kraft getreten am 15. Juli 1960, zu beurteilen.

Das Wohngebiet befindet sich aktuell im Umbruch. In den nächsten Jahren besteht auf Grund eines stetigen Generationenwechsels ein wachsender Neu- und Umbaubedarf. 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. 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 "Neuaufstellung Gänsgraben" in Winnenden ist die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet Winnenden. Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt von Winnenden in einer Randlage nördliche bzw. nordöstlich der Innenstadt.

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

Maßgebend sind der zeichnerische Teil, Maßstab im Original 1 : 500 vom 28.08.2023 und der Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften vom 28.08.2023 vom Stadtentwicklungsamt Winnenden.

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften werden im beschleunigten Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB), ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgestellt.

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

2.) **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht in § 3 Abs. 2 eine Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Diese Öffentlichkeitsbeteiligung besteht aus einer öffentlichen Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und einer allgemeinen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung (Anhörung).

Diese Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt für die vorstehend genannten Satzungsverfahren durch eine digitale Einsichtnahme der Planungsunterlagen

vom 09.10.2023 bis 09.11.2023

unter der Internetadresse <http://www.winnenden.de/bplan>. 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.

Winnenden, den 27.09.2023

Hartmut Holzwarth
Oberbürgermeister