Große Kreisstadt Winnenden
Rems-Murr-Kreis
Gemarkung Höfen

Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans "Wiesgarten - Bildäcker"

Planbereich: 36.02

BEGRÜNDUNG
gemäß § 2a und § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Rechtsgrundlagen

A. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

B. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

C. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. GBl. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)

D. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufgabe und Notwendigkeit der Einbeziehungssatzung 1
2. Verfahren 1
3. Bestehende Planung 2
3.1 Landesplanung / Landesentwicklungsplan 2002 2
3.2 Regionalplanung / Regionalplan 3
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan 4
3.4 Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungspläne 4
3.5 Bauflächenpotenziale im Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Winnenden 5
4. Räumlicher Geltungsbereich 6
5. Bestand 6
5.1 Naturräumliche Gegebenheiten 6
5.2 Nutzung 7
5.3 Altlasten 7
5.4 Verkehr 7
5.5 Ver- und Entsorgung 7
6. Auswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplans 8
7. Artenschutz 8

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Auszug aus der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Verbands Region Stuttgart 3

Abb. 2: Auszug aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen 4

Abb. 3: Bauflächenpotenziale Höfen, Stand: 25.02.2016 5

Abb. 5: Räumlicher Geltungsbereich der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans 6

1. Aufgabe und Notwendigkeit der Satzung

Der Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans "Wiesgarten - Bildäcker" in Winnenden-Höfen ist die planungsrechtliche Festsetzung einer Verkehrsfläche im rechtsgültigen Bebauungsplan "Wiesgarten - Bildäcker" in Winnenden-Höfen, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am 18. Mai 1967, die aufgrund veränderter tatsächlicher Umstände nicht mehr erforderlich ist. Mit dem Bebauungsplan "Wiesgarten - Bildäcker" in Winnenden-Höfen wurde ein südöstlicher Teilbereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Bildäcker" in Winnenden-Höfen, ein einfacher Baulinienplan, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am 8. Mai 1958, überlagert. Mit dem Bebauungsplan "Bildackerstraße" in Winnenden-Höfen, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am 11. März 2021, wurde der östliche Teilbereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Wiesgarten - Bildäcker" in Winnenden-Höfen, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am 8. Mai 1958, überlagert.

Alle Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans "Wiesgarten - Bildäcker" in Winnenden-Höfen, mit Ausnahme des bebaute Grundstücks Bildackerstraße 18, sind unbebaute Grundstücke, die angrenzend an die bebauten Grundstücke als Gartenfläche und angrenzend an die Straße Seehaldenweg überwiegend als Wiesenfläche genutzt werden. Im Februar 2017 hatte das Stadtentwicklungsamt einzelne Gespräche mit Grundstückseigentümern geführt. Den Grundstückseigentümern wurde die städtebauliche Planung für eine mögliche Wohngebietsarrondierung nordöstlich der Straße Seehaldenweg vorgestellt. Geplant waren kleinteilige Wohngebäude, die durch zwei kurze Wohnstichstraßen erschlossen werden sollten. Zwischen den geplanten Wohngebäuden und den bestehenden Wohngebäuden südlich der Bildackerstraße sollte im Anschluss an die bereits bestehenden großen Südgärten ein weiterer Bereich als Gartenfläche unbebaut belassen werden. Durch diesen Puffer war die städtebauliche Planung für die Grundstückseigentümer grundsätzlich vorstellbar. Da aber kein Interesse an der Neuordnung der Grundstücke durch die Einleitung eines Baulandumlegungsverfahren bestand, besprochen wurde ein freiwilliges sowie ein amtliches Baulandumlegungsverfahren, wurde der Teilbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans "Wiesgarten - Bildäcker" in Winnenden-Höfen nicht in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bildackerstraße" in Winnenden-Höfen aufgenommen.

Da für eine mögliche Bebauung über die Straße Seehaldenweg erschlossen wird, ist die Festsetzung einer Verkehrsfläche im rechtsgültigen Bebauungsplan "Wiesgarten - Bildäcker" in Winnenden-Höfen nicht mehr erforderlich.

2. Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans "Wiesgarten - Bildacker" in Winnenden-Höfen wird im Normalverfahren durchgeführt.

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 27.06.2023 die Aufstellung der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans "Wiesgarten - Bildacker" in Winnenden-Höfen beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch die öffentliche Bekanntmachung im Internet unter winnenden.de/bekanntmachungen und die Einstellung der zu veröffentlichenden Unterlagen im Internet unter winnenden.de/bplan. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und ihr wurde die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte elektronisch mit Schreiben vom 28.06.2023. Ebenso erfolgte die Bereitstellung der Unterlagen elektronisch.

Die Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

3. Bestehende Planung

3.1 Landesplanung / Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan dient der Sicherung und Ordnung der räumlichen Entwicklung des ganzen Landes. Er ist das rahmensetzende, integrierende Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes. An ihm sind alle räumlichen Planungen, insbesondere die Regionalplanung, die kommunale Bauleitplanung und die fachlichen Einzelplanungen zu orientieren. Er ist durch Rechtsverordnung der Landesregierung für verbindlich erklärt. Die Aussagen des Landesentwicklungsplans werden für die zwölf Regionen des Landes durch die Regionalplanung konkretisiert. Die Zuständigkeit hierfür liegt nach dem Landesplanungsgesetz bei den Trägern der Regionalplanung.

Die Vorgaben im Landesentwicklungsplan und in den Regionalplänen unterscheiden zwischen Zielen und Grundsätzen. Beide sind für die kommunale Bauleitplanung und die Fachplanung bindend.

Ziele: Die Ziele der Landes- und Regionalplanung können durch planerische Abwägung oder Ermessensausübung nicht überwunden werden. Die Ziele sind auch für Personen des Privatrechts bei der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben verbindlich, wenn an ihnen die öffentliche Hand mehrheitlich beteiligt ist oder wenn die Planungen und Maßnahmen überwiegend mit öffentlichen Mitteln finanziert werden.

Grundsätze: Grundsätze sind allgemeine Aussagen, die in der planerischen Abwägung und bei der Ermessensausübung, insbesondere bei der Bauleitplanung, zu berücksichtigen sind.

Der Landesentwicklungsplan wurde von der Regierung des Landes Baden-Württemberg am 23. Juli 2002 als Verordnung als verbindlich erklärt.

Im Landesentwicklungsplan 2002 des Landes Baden-Württemberg befindet sich die Große Kreisstadt Winnenden in der Raumkategorie Verdichtungsraum. Die Große Kreisstadt Winnenden ist als Unterzentrum kategorisiert und liegt auf der Landesentwicklungsachse zwischen dem Mittelzentrum Backnang und dem gemeinsamen Mittelzentrum Fellbach / Waiblingen (Doppelzentrum).

3.2 Regionalplanung / Regionalplan

Der Regionalplan wurde von der Regionalversammlung am 22.07.2009 als Satzung beschlossen und ist durch die Bekanntmachung am 12.11.2010 rechtsverbindlich geworden.

Die Große Kreisstadt Winnenden befindet sich gemäß der Strukturkarte des Verbands Region Stuttgart, die auf Basis des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) beruht, in der Raumkategorie Verdichtungsraum. Die Große Kreisstadt Winnenden ist als Unterzentrum kategorisiert und liegt auf der Landesentwicklungsachse zwischen dem Mittelzentrum Backnang und dem gemeinsamen Mittelzentrum Fellbach / Waiblingen (Doppelzentrum).

In der Raumnutzugskarte des Regionalplans ist die Fläche als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet nachrichtlich dargestellt.

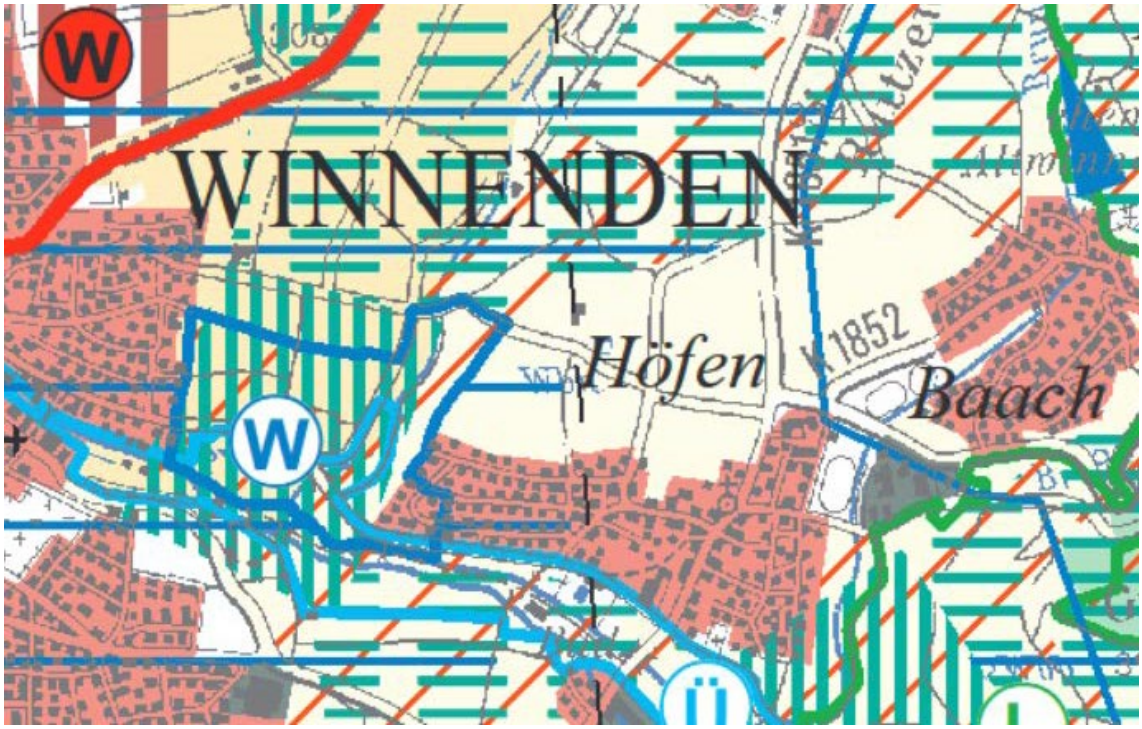

Abb. 1: Auszug aus der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Verbands Region Stuttgart

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen, wirksam seit 06.07.2006, ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

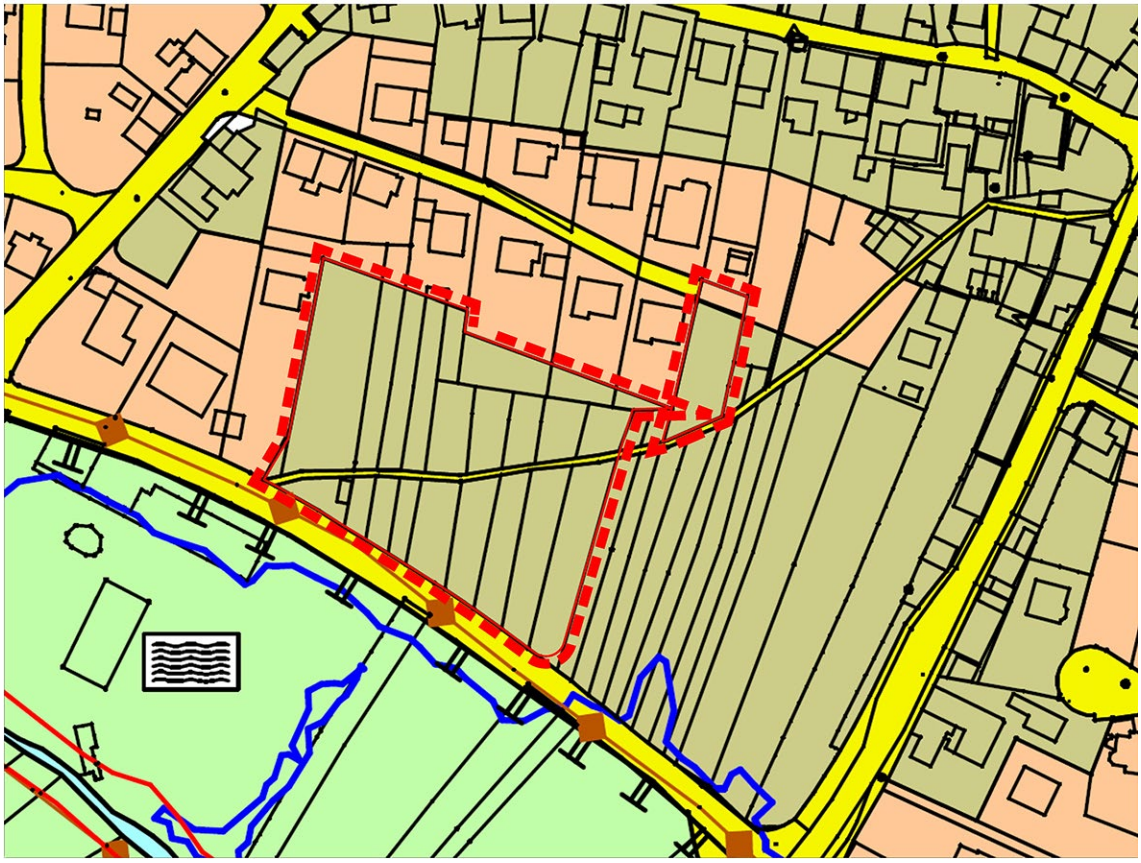

Abb. 2: Auszug aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen

3.4 Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzen in nördlicher und westlicher Richtung Teilflächen des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsgültigen Bebauungsplans "Wiesgarten - Bildäcker" in Winnenden-Höfen, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am 18. Mai 1967 und in östlicher Richtung der rechtsgültige Bebauungsplan "Bildackerstraße" in Winnenden-Höfen, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am 11. März 2021, an.

Mit in Kraft treten der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans "Wiesgarten - Bildäcker" in Winnenden-Höfen werden sämtliche Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Wiesgarten - Bildäcker" in Winnenden-Höfen aufgehoben. Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen ist für den Bereich zwischen den Südgärten der unbebauten Grundstücke und der Straße Seehaldenweg nach § 35 BauGB zu beurteilen. Eine mögliche Bebauung des bebauten Grundstücks

Bildackerstraße 18 ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Sobald ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB besteht kann das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans eingeleitet werden.

3.5 Bauflächenpotenziale im Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Winnenden

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 10.05.2016 die Bauflächenpotenziale in Winnenden und den Stadtteilen für das Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Winnenden beschlossen.

Abb. 3: Bauflächenpotenziale Höfen, Stand: 25.02.2016

In der Abbildung 3 sind die Wohnbauflächenpotenzial im Stdtteil Bürg vollflächig rot dargestellt.

W_{16}	Hofäcker	0,7 ha	Bebauungsplan
W_{17}	Ortsmitte Höfen	0,2 ha	§ 34 BauGB
W_{18}	Seehaldenweg / Winn.str.	1,9 ha	Bebauungsplan
W_{19}	Bosselesäcker	0,6 ha	Bebauungsplan

Die Wohnbaufläche Seehaldenweg / Winnender Straße stellt eine ehemalige gewerbliche Konversionsfläche, die durch den Bebauungsplan "Bildackerstraße" in Winnenden-Höfen, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am 11. März 2021, entwickelt wurde und eine mögliche Wohnbauflächenarrondierung nördlich der Straße Seehaldenweg dar.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch die Wohngebäude südlich der Bildackerstraße;
- im Osten durch die geplanten Wohngebäude des Wohngebiets "Bildackerstraße" in Winnenden-Höfen;
- im Süden durch die Straße Seehaldenweg und
- im Westen durch das Grundstück Seehaldenweg 22.

Alle Flurstücke befinden sich auf der Gemarkung Höfen.

Abb. 4: Räumlicher Geltungsbereich der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans

5. Bestand

5.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Naturräumlich gehört Winnenden zur übergreifenden Einheit des Neckarbeckens, an die sich westlich der Schurwald und Welzheimer Wald angliedert. Das Stadtgebiet hat Anteil am Naturschutzgebiet Oberes Zipfelbachtal mit Seitenklinge und Teilen des Sonnenbergs.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Höfen nördlich der Straße Seehaldenweg.

5.2 Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet sind nicht bebaut bzw. versiegelt und werden als Grünlandfläche genutzt.

5.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten und altlastenverdächtige Flächen bekannt. Grundsätzlich können Altlasten und Altlastenverdachtsflächen nicht ausgeschlossen werden.

5.4 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV) – Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße Seehaldenweg.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) – Im Einzugsbereich des Plangebiets befindet sich die Haltestelle Seehaldenweg, die durch die Buslinie 337 bedient wird. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung verkehren die Busse der Buslinie 337 tagsüber (Montag - Freitag) im 30-Minutentakt.

Der Winnender Bahnhof mit Anschluss an das S-Bahnnetz sowie an das Regionalnetz der Deutschen Bahn (DB) wird durch die oben genannten Buslinien bedient. Die S3 (Backnang - Stuttgart Flughafen) verkehrt tagsüber im 15-Minutentakt.

5.5 Ver- und Entsorgung

Energie – Die Stromversorgung des Plangebiets kann grundsätzlich, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, durch die Syna GmbH, für das Leitungsnetz zuständige Tochter der Süwag Energie AG, sichergestellt werden.

Trinkwasser – Die Wasserversorgung kann grundsätzlich, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, über das Leitungsnetz der Stadtwerke Winnenden GmbH sichergestellt werden.

Entwässerung – Die Entwässerung für Schmutzwasser und Regenwasser kann grundsätzlich, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, über das Kanalnetz der Stadt Winnenden sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem.

6. Auswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplans

Durch die Aufstellung der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans "Wiesgarten - Bildacker" in Winnenden-Höfen wird der rechtsgültige Bebauungsplan Wiesgarten - Bildacker" in Winnenden-Höfen aufgehoben.

Nach § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung oder Aufhebung. Durch das förmliche Aufhebungsverfahren wird von der ursprünglichen Zielsetzung des Bebauungsplans, die Herstellung einer Erschließungsstraße im innenliegenden Siedlungsbereich zwischen der Bildackerstraße und der Straße Seehaldenweg, abgerückt. Mögliche Interessen der Betroffenen und der Nachbarn am Fortbestand des Bebauungsplans sind in die Abwägung einzustellen. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

[…]

Bei einer Änderungsplanung darf die Gemeinde die durch die Erstplanung vorgegebene rechtliche Situation der überplanten Grundstücke nicht ignorieren und muss deshalb das Interesse des Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes in die Abwägung einstellen (BVerwG Beschl. v. 18. 10. 2006 – 4 BN 20.06, BRS 70 Nr. 18 = juris Rn. 10). Diese Anforderungen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für die teilweise Aufhebung eines Bebauungsplans. (BVerwG, Beschl. v. 18. Mai 2016 – 4 BN 7.16 – (VGH München) - ZfBR 2016, 589, beck-online)

7. Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans "Wiesgarten - Bildacker" in Winnenden-Höfen sind nach § 44 BNatSchG Artenschutzaspekte in Bezug auf Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie (streng geschützte Arten) und die europäischen Vogelarten zu berücksichtigen.

Mit in Kraft treten der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans "Wiesgarten - Bildäcker" in Winnenden-Höfen werden sämtliche Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Wiesgarten - Bildäcker" in Winnenden-Höfen aufgehoben. Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen ist für den Bereich zwischen den Südgärten der unbebauten Grundstücke und der Straße Seehaldenweg nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Eine mögliche Bebauung des bebauten Grundstücks Bildackerstraße 18 ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Im Baugenehmigungsverfahren sind die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen definiert, zu berücksichtigen.

Mit der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans "Wiesgarten - Bildacker" in Winnenden-Höfen sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

Gefertigt:

Winnenden, den 28.08.2023

Schlecht
Stadtentwicklungsamt