

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs "Degenhofer Straße II" in Winnenden-Hertmannsweiler und des Entwurfs einer Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung (LBO) zu diesem Bebauungsplan

Planbereich: 39.10

Entwurfsfeststellung

Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat am 18.02.2025 den Entwurf des Bebauungsplans "Degenhofer Straße II" in Winnenden-Hertmannsweiler, Planbereich 39.10 und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan festgestellt.

Das Plangebiet liegt auf Gemarkung Hertmannsweiler.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften befindet sich im Bereich des nördlichen Siedlungsrandes des Degenhofs im Stadtteil Hertmannsweiler südlich der Degenhofer Straße und nördlich der Straße Scheurenrain. Näheres ist dem beigefügten Abgrenzungsplan des Stadtentwicklungsamts vom 18.11.2024 zu entnehmen.



Abgrenzungsplan zur Satzung des Bebauungsplans "Degenhofer Straße II" in Winnenden-Hertmannsweiler

Der Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Degenhofer Straße II" ist ein Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in der Degenhofer Straße 64 in Winnenden-Hertmannsweiler. Der Bauantrag ist am 15.04.2024 beim

Gemeindeverwaltungsverband Winnenden, untere Baurechtsbehörde für Leutenbach, Schwaikheim und Winnenden, eingegangen und wurde am 28.10.2024 vervollständigt. Das beantragte Bauvorhaben ist aktuell nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Bauvorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bereits am 16.11.2023 ist beim Gemeindeverwaltungsverband Winnenden, untere Baurechtsbehörde für Leutenbach, Schwaikheim und Winnenden, eine Bauvoranfrage für die Errichtung mehrerer Einfamilienhäuser in der Degenhofer Straße 62 - 64 in Winnenden-Hertmannsweiler eingegangen. Die Bauvorlagen waren unvollständig bzw. haben Mängel aufgewiesen. Am 20.12.2023 wurde die Bauvoranfrage in einer verwaltungsinternen Besprechung zusammen mit der Baurechtsbehörde behandelt. Vom Stadtentwicklungsamt der Stadtverwaltung Winnenden wurden erhebliche Bedenken an der geplanten Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern in offener Bauweise geäußert. Aus diesem Grund fand am 21.12.2023 mit dem Bauherrn der Bauvoranfrage und seinem Planverfasser ein gemeinsamer Besprechungstermin im Rathaus Winnenden statt. Beim Termin wurde bereits vorsorglich geäußert, dass die Stadt Winnenden einem Abbruch und einer Errichtung von Gebäuden in der vorgelegten Form voraussichtlich nicht zustimmen und entsprechend bei Bedarf die Aufstellung eines Bebauungsplans und den Erlass einer Veränderungssperre beschließen wird. Der Bauherr der Bauvoranfrage hat verstanden was städtebaulich gewünscht ist und eine Umplanung grundsätzlich in Aussicht gestellt. Er hatte seine Bauvoranfrage zurückgenommen.

Eine neue Bebauung an der Degenhofer Straße ist in einer abweichenden Bauweise im Sinne der geschlossenen Bauweise mit seitlicher Grenzbauweise zu errichten, da diese Teil des städtebaulichen Ensembles des spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Schafhofs ist. Die Hofanlage wurde noch im 19. Jahrhundert zur Schafhaltung genutzt. Die historische Hof- und Bebauungsstruktur ist gut ablesbar erhalten. Durch die abweichende Bauweise im Sinne der geschlossenen Bauweise mit seitlicher Grenzbauweise mit einer Gebäudelänge von mindestens 41,5 m fügt sich ein geplantes Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein und beeinträchtigt nicht das Ortsbild.

Der Gebäuderiegel Degendorfer Straße 62, 64 und 64/1 ist Teil des ehemals herrschaftlichen Schafhofes, der als Hof bereits 1444, als herrschaftlicher Schafhof dann 1493 benannt wird. Eine erste bildliche Darstellung findet sich 1686 bei Kieser, hier werden drei große Fachwerkgebäude gezeigt. Bei zwei von ihnen handelt es sich wohl um die Schafscheuer und die Fruchtscheuer, beide Gebäude werden zusammen mit drei Wohnhäusern bereits im Lagerbuch von 1569 erwähnt. Auch auf der Urkarte aus dem Jahr 1832 sind die beiden Bauten als Wirtschaftsgebäude dargestellt. Bereits zu diesem Zeitpunkt waren die beiden Gebäude nicht mehr in herrschaftlicher Hand. In der Ortsbeschreibung von 1808 ist die Rede von einer Scheune, die alle Bauern benutzen. Die Schafhaltung, wenn nun nicht mehr herrschaftlich, existierte weiter. Für das Jahr 1850 sind hier 300 Schafe belegt.

Am 15.02.2024 fand auf Anfrage des Stadtentwicklungsamts der Stadtverwaltung Winnenden ein gemeinsamer Ortstermin mit den Bauherren, dem Gemeindeverwaltungsverband Winnenden, untere Baurechtsbehörde für Leutenbach, Schwaikheim und Winnenden, dem Stadtentwicklungsamt der Stadtverwaltung Winnenden und dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart statt. Nach Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege vom

08.04.2024 hat es sich bei dem Gebäuderiegel Degendorfer Straße 62, 64 und 64/1 um den ehemaligen Schafstall gehandelt. Aufgrund zahlreicher Um- und teilweise Neubauten kam es zu einem massiven Substanzverlust und einer umfänglichen Änderung des Erscheinungsbildes. Daher handelt es sich bei den Gebäuden Degendorfer Straße 62, 64 und 64/1 nicht um ein Kulturdenkmal nach dem baden-württembergischen Denkmalschutzgesetz.

Bis zum 15.11.2024 hatte das Stadtentwicklungsamt der Stadtverwaltung Winnenden keine Kenntnis von einem Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in der Degenhofer Straße 64 in Winnenden-Hertmannsweiler. Durch die Kenntnisnahme wurde dem Gemeindeverwaltungsverband Winnenden, untere Baurechtsbehörde für Leutenbach, Schwaikheim und Winnenden, am 18.11.2024 mitgeteilt, dass (weiterhin) erhebliche Bedenken bezüglich der kleinteiligen offenen Bauweise und der Beeinträchtigung des Ortsbilds bestehen. In der Folge wurde eine Sitzungsvorlage für die Aufstellung des Bebauungsplans "Degenhofer Straße II" in Winnenden-Hertmannsweiler und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung (LBO) und eine Sitzungsvorlage für den Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Degenhofer Straße II" in Winnenden-Hertmannsweiler und Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung (LBO) erstellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Degenhofer Straße II" in Winnenden-Hertmannsweiler werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die abweichende Bauweise im Sinne der geschlossenen Bauweise mit seitlicher Grenzbauweise mit einer Gebäudelänge von mindestens 41,5 m festzusetzen, die sich in das Ortsbild einfügt. Dadurch wird eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung der örtlichen Situation sichergestellt.

Das Bebauungsplanverfahren "Degenhofer Straße II" in Winnenden-Hertmannsweiler 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 beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche (Bestand) soll für die geplante Errichtung der Wohngebäude als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt werden. Durch die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB anzupassen. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

Maßgebend sind der zeichnerische Teil, Maßstab im Original 1 : 500 vom 20.01.2025 und der Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften vom 20.01.2025 des Stadtentwicklungsamts Winnenden.

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

vom 03.03.2025 bis 03.04.2025

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.

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.

Für den Bebauungsplan und für die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird der Entwurfsfeststellungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Winnenden, den 19.02.2025

Hartmut Holzwarth
Oberbürgermeister