

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs "Östlich der Talaue" in Winnenden-Birkmannsweiler und des Entwurfs einer Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung (LBO) zu diesem Bebauungsplan

Planbereich: 41.05

Entwurfsfeststellung

Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat am 25.03.2025 den Entwurf des Bebauungsplans "Östlich der Talaue" in Winnenden-Birkmannsweiler, Planbereich 41.05 und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan festgestellt.

Das Plangebiet liegt auf Gemarkung Birkmannsweiler.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften befindet sich im Bereich des Ortseingangs Birkmannsweiler aus Richtung Winnenden kommend. Näheres ist dem beigefügten Abgrenzungsplan des Stadtentwicklungsamts vom 28.03.2024 zu entnehmen.

Näheres ist dem beigefügten Abgrenzungsplan des Stadtentwicklungsamts vom 28.03.2024 zu entnehmen.



Abgrenzungsplan zur Satzung des Bebauungsplans "Östlich der Talaue" in Winnenden-Birkmannsweiler

Im Bereich des Ortseingangs Birkmannsweiler aus Richtung Winnenden kommend sind in den letzten Jahren einige Planungen entstanden, auf welche verschiedene Bebauungsplanaufstellungen gefolgt sind. Besonders ortsprägend wird das Baugebiet "Bildstraße II" werden, welches die Eingangssituation im Westen Birkmannsweilers mit einer Bebauung südlich der Birkmannsweiler Straße sowie einem Kreisverkehr neu definieren wird. Ebenso ist der Bebauungsplan "Birkmannsweiler Straße / Talaue" nördlich der Birkmannsweiler Straße im Jahr 2021 neu aufgestellt worden, der das neue Bürogebäude der Firma Klöpfer sowie eine Wohnbebauung entlang der westlichen Straßenseite der Talaue mit bis zu vier Geschossen ermöglicht.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Birkmannsweiler Straße / Talaue" wurde der westliche Teil des Bebauungsplans "Talstraße - Kreuwiesen" aus dem Jahr 1970 überplant. Der östliche Teil des Bebauungsplans zeigt ein Mischgebiet mit einer Beschränkung auf zwei Vollgeschosse. Da sich, wie beschrieben, das Umfeld aktuell im Umbruch befindet und die Eigentümerinnen und Eigentümer im Planbereich eine Verdichtung begrüßen, besteht Handlungsbedarf in diesem Bereich einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Zudem werden die Gebäude im Planbereich ausschließlich als Wohngebäude genutzt, was dem Charakter eines Mischgebiets nur zum Teil entspricht.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Östlich der Talaue" in Winnenden-Birkmannsweiler werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um auf der östlichen Seite der Talaue weiteren verdichteten Wohnraum zu schaffen und eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung der örtlichen Situation sicherzustellen.

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

Maßgebend sind der zeichnerische Teil, Maßstab im Original 1 : 500 vom 26.02.2025 und der Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften vom 26.02.2025 des Büros ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR.

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

vom 07.04.2025 bis 07.05.2025

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.

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

Winnenden, den 26.03.2025

Hartmut Holzwarth



Abgrenzungsplan zur Satzung des Bebauungsplans "Östlich der Talaue" in Winnenden-Birkmannsweiler

Im Bereich des Ortseingangs Birkmannsweiler aus Richtung Winnenden kommend sind in den letzten Jahren einige Planungen entstanden, auf welche verschiedene

Bebauungsplanaufstellungen gefolgt sind. Besonders ortsprägend wird das Baugebiet "Bildstraße II" werden, welches die Eingangssituation im Westen Birkmannsweilers mit einer Bebauung südlich der Birkmannsweiler Straße sowie einem Kreisverkehr neu definieren wird. Ebenso ist der Bebauungsplan "Birkmannsweiler Straße / Talaue" nördlich der Birkmannsweiler Straße im Jahr 2021 neu aufgestellt worden, der das neue Bürogebäude der Firma Klöpfer sowie eine Wohnbebauung entlang der westlichen Straßenseite der Talaue mit bis zu vier Geschossen ermöglicht.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Birkmannsweiler Straße / Talaue" wurde der westliche Teil des Bebauungsplans "Talstraße - Kreuwiesen" aus dem Jahr 1970 überplant. Der östliche Teil des Bebauungsplans zeigt ein Mischgebiet mit einer Beschränkung auf zwei Vollgeschosse. Da sich, wie beschrieben, das Umfeld aktuell im Umbruch befindet und die Eigentümerinnen und Eigentümer im Planbereich eine Verdichtung begrüßen, besteht Handlungsbedarf in diesem Bereich einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Zudem werden die Gebäude im Planbereich ausschließlich als Wohngebäude genutzt, was dem Charakter eines Mischgebiets nur zum Teil entspricht.

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 "Östlich der Talaue" in Winnenden-Birkmannsweiler werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um auf der östlichen Seite der

Talaue weiteren verdichteten Wohnraum zu schaffen und eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung der örtlichen Situation sicherzustellen.

Das Bebauungsplanverfahren "Östlich der Talaue" in Winnenden-Birkmannsweiler 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.

Die öffentliche Beteiligung findet zu einem späteren Zeitpunkt nach der Feststellung des Entwurfs statt.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Winnenden, den 24.04.2024

Hartmut Holzwarth
Oberbürgermeister