



## NIEDERSCHRIFT

über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Obere Schray“ in Winnenden am 12.11.2015 von 18:04 Uhr bis 18:52 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses Winnenden.

Von Seiten der Verwaltung waren anwesend:

Herr Bachmann	Amt 60
Herr Schlecht	Amt 60
Frau Reigber-Schmutzer	Amt 60 (Schriftführerin)

Die anwesenden Bürgerinnen und Bürger haben sich in der Anwesenheitsliste [1] eingetragen.

Herr Bachmann begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, stellt die Verwaltungsmitarbeiter vor und erläutert, dass der Gemeinderat der Stadt Winnenden, nach der Vorberatung im Technischen Ausschuss am 17.11.2015, am 27.10.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Obere Schray“ einstimmig beschlossen habe. Der nächste Verfahrensschritt sei nun die öffentliche Beteiligung der Bürger heute Abend. Bei der heutigen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan „Obere Schray“ in Winnenden wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich unterrichtet und die Planabsichten dargestellt. Die Bürger haben die Möglichkeit sich hierzu zu äußern und Fragen zu stellen. Auch sei es möglich im Nachgang zu diesem Termin Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung abzugeben.

Herr Schlecht führt in das Thema durch eine Präsentation [2] ein. Durch den Übersichtsplan und die Luftbilder wird dargestellt, dass das Plangebiet nordwestlich der Bahngleise und nordwestlich der Innenstadt liegt. Der Bebauungsplan „Obere Schray“ wird im Normalverfahren aufgestellt. Das Plangebiet erstreckt sich weiter auf die Gemarkung Leutenbach. Deshalb stellen die Gemeinden Winnenden und Leutenbach jeweils für ihr Gemeindegebiet parallel einen Bebauungsplan auf.

Die Firma Alfred Kärcher GmbH & Co. KG hat in den Jahren 2011 und 2012 das gesamte Gelände (Folie 5) der früheren Ziegelei Pfeleiderer erworben. Im Anschluss an die Gleisflächen entstanden bereits Bürogebäude, ein Auditorium und ein Gebäude für Produkt-

Präsentationen mit einer großen Messehalle und mehreren Schulungsräumen. Herr Schlecht zeigt auf der Folie 6, dass die mit dem Bürogebäude, dem Auditorium und dem Gebäude für Produkt-Präsentation bebauten Flächen der Firma Kärcher sowie die bebauten und die unbebauten Erweiterungsflächen der Firma Ernteband nicht in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Schray“ einbezogen sind. Mit einer Fotoaufnahme (Folie 7) wird verdeutlicht, dass die Flächen auf dem Plangebiet bereits abgeräumt und für eine künftige Bebauung vorbereitet sind.

Auf einem Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Folie 8) zeigt Herr Schlecht auf, dass im gemeinsamen Flächennutzungsplan des GVV Winnenden und der Gemeinde Berglen das Plangebiet als gemischte Fläche und gewerbliche Fläche dargestellt ist.

Mit der Folie 9 wird veranschaulicht, dass innerhalb eines Teilbereichs des Plangebiets ein rechtsgültiger Bebauungsplan „GE-Gebiet westlich des Bahnhofs“ aus dem Jahr 1983 existiert. Die Baugenehmigung für das neue Bürogebäude, das Auditoriums und das Gebäude für Produkt-Präsentation wurde im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen dieses rechtsgültigen Bebauungsplans erteilt. Für die weitere Planung ist ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

Herr Schlecht erklärt, dass nahezu alle Flächen im Plangebiet im Eigentum der Firma Alfred Kärcher GmbH & Co. KG sind.

Das Büro Wick + Partner aus Stuttgart wurde von der Firma Kärcher mit der Erstellung eines Bebauungsplans beauftragt. Hierzu finden regelmäßige Besprechungen und Abstimmungen gemeinsam mit der Firma Kärcher und der Gemeinde Leutenbach statt.

Anhand des Bebauungsplanvorentwurfs (Folie 11 ff.) erläutert Herr Schlecht die Unterteilungen des Gewerbegebiets in seinen Grundzügen. Das Gewerbegebiet ist aufgeteilt in drei Teilbereiche mit verschiedenen Festsetzungen: GE<sub>w</sub>1, GE<sub>w</sub>2 und GE<sub>e</sub>w.

Im GE<sub>w</sub>1 ist u. a. Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gemäß der Winnender Sortimentsliste bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> und einer Bruttogrundfläche von 1.200 m<sup>2</sup>, davon auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevanten Sortimente gemäß Winnender Sortimentsliste als Ergänzungs- und Randsortimente sowie Einzelhandelsbetriebe in Tankstellen (Tankstellenshop) mit zentrenrelevantem Hauptsortiment gemäß Winnender Sortimentsliste bis zu einer Verkaufsfläche von max. 100 m<sup>2</sup> zulässig. Außerdem ist eine freistehende Werbeanlage ausnahmsweise zulässig.

Im GE<sub>w</sub>2 sind allgemein zulässig Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Geschäfts- Büro und Verwaltungsgebäude.

Im GE<sub>e</sub>w sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören allgemein zulässig.

Der momentane Plan von der Firma Alfred Kärcher GmbH & Co. KG für das GE<sub>w</sub>1 ist im nördlichen Bereich einen Verkaufsshop, eine Systemgastronomie und eine Tankstelle mit Tankstellenshop anzusiedeln. Im mittleren Bereich sind ein Bürogebäude mit einem möglichen Kärchershop in EG, in dem ausschließlich von Kärcher produzierte Produkte verkauft werden, und ein CleanPark, geplant. Im südlichen Bereich ist eine Durchfahrtswaschanlage geplant.

Dennoch sind auch andere Nutzungen möglich. Die Firma Kärcher hat einen Spielraum im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar.

Das Stadtentwicklungsamt hat mit der Firma Alfred Kärcher GmbH & Co. KG ein Bauungs- und Nutzungskonzept für den Teilbereich Marbacher Straße entwickelt. Die geplanten Bauungsmöglichkeiten ordnen und gruppieren sich städtebaulich sinnvoll entlang der Marbacher Straße.

Nach den Ausführungen von Herrn Schlecht werden von den Anwesenden die folgenden Fragen gestellt:

Frage von Herrn Heinz Luckert:

In wie weit sind Parkplätze im Plangebiet geplant?

Antwort von Herrn Schlecht:

Wir müssen dabei differenzieren zwischen A) Parkdecks und Parkhäusern und B) oberirdischen Stellplätzen. Parkdecks und Parkhäuser sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die durch die blau gezeichneten Baugrenzen (Hinweis im Plan) definiert werden zulässig und nur sofern die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen eingehalten werden. Oberirdische Stellplätze hingegen sind überall möglich, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Ein wichtiger Punkt ist, dass es nicht zulässig sein wird einen Stellplatz direkt über die Marbacher Straße anzufahren.

Frage von Herrn Heinz Luckert:

Sind alle Flächen in Händen von der Firma Kärcher oder werden auch die Belange der Firma Ernteband für einen eventuellen Mitarbeiterparkplatz berücksichtigt?

Erklärung von Herrn Schlecht:

Bei jedem Bebauungsplan den eine Kommune beschließt handelt sich um eine Angebotsplanung, die verschiedene Nutzungsmöglichkeiten anbietet. Der BPlan lässt offen, wann und wie z. B. eine zulässige Bebauung realisiert wird und wie genau die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden. Das bedeutet, dass die Stadt Winnenden ein differenziertes Angebot zur Bebauung des Plangebiets anbietet. Die Stadtverwaltung Winnenden kann der Firma Alfred Kärcher GmbH & Co. KG im BPlan nicht vorschreiben, was sie mit

Ihren Flächen konkret machen muss. Es wäre grundsätzlich denkbar, dass die Firma Alfred Kärcher GmbH & Co. KG einen Teil Ihrer Fläche verpachtet oder verkauft, auch an die Firma Ernteband. Die Stadt Winnenden hat darauf aber keinen Einfluss. Unsere Aufgabe ist es die städtebaulichen Grundlagen für eine Bebauung des Plangebiets zu schaffen.

Ergänzungen von Herrn Bachmann:

Die Stadt kann nicht in die privaten Grundstücksangelegenheiten der Firma Alfred Kärcher GmbH & Co. KG eingreifen.

Frage von Herrn Heinz Luckert:

Ist es nicht möglich durch eine Umlegung Flächen der Firma Ernteband zur Verfügung zu stellen?

Antwort von Herrn Bachmann:

Da das gesamte Gelände im Eigentum der Firma Alfred Kärcher GmbH & Co. KG ist, ist eine Umlegung nicht erforderlich und nicht möglich.

Frage von Herrn Steffen Schalk:

Erfahrungsgemäß hat die Firma Kärcher zu wenig PKW Stellplätze für Mitarbeiter. Gibt es Vorschriften für die Firma Kärcher die eine bestimmte Anzahl an Mitarbeiterparkplätzen verlangt?

Erläuterung von Herrn Schlecht:

In Wohngebieten ist es grundsätzlich möglich die Anzahl der notwendigen PKW Stellplätze über eine Stellplatzsatzung oder die örtlichen Bauvorschriften, die Bestandteil des Bebauungsplans sind, zu regeln.

In Gewerbegebieten ist die Anzahl der notwendigen KFZ Stellplätze in der Regel gekoppelt an die Betriebsgröße. Im Ergebnis müssen immer die baurechtlich notwendigen KFZ Stellplätze vom Eigentümer errichtet werden. Darauf wird die Stadt bei der Genehmigung der Bauvorhaben achten. Einzelheiten regelt die VwV-Stellplätze für den Vollzug der Landesbauordnung (LBO).

Wir gehen davon aus, dass die Firma Alfred Kärcher GmbH & Co. KG ausreichend Mitarbeiter Stellplätze erstellen wird. Eine Gefahr, dass die angrenzenden Gebiete durch zusätzliche parkende Autos von Mitarbeitern der Firma Kärcher belastet werden, sieht die Stadt Winnenden nicht. Sollte es dennoch zu Schwierigkeiten kommen, wird die Stadt Winnenden Steuerungsmöglichkeiten prüfen.

Ergänzung von Herrn Bachmann:

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze in Gewerbegebieten ist in der VwV-Stellplätze geregelt. Die Anzahl ist abhängig von der Lage, der Nutzung, der Größe und der Art des Bauvorhabens. Die Stadt wird im Rahmen der Baugenehmigung prüfen, ob die notwendigen Stellplätze errichtet werden. Das ist Voraussetzung für die Erteilung der Genehmigung.

Die Erfahrung der Stadt Winnenden ist, dass die Firma Kärcher -auch im eigenen Interesse- mehr PKW Stellplätze für die Mitarbeiter baut als notwendig sind.

Frage von Herrn Thomas Lutz:

Ist in der Marbacher Straße eine Straßenbeleuchtung vorgesehen?

Antwort von Herrn Schlecht:

Der Autohof bildet im Westen die Stadtgrenze. Die Stadtverwaltung geht davon aus, dass der künftige Betreiber im eigenen Interesse dafür Sorge tragen wird, dass die Flächen ausreichend beleuchtet sind.

Herr Schlecht erklärt, dass der derzeitige Ortsetter in der Marbacher Straße, welcher das Ortsende markiert, bis zum Kreisel verlegt werden soll. Ein entsprechender Antrag liegt beim Regierungspräsidium Stuttgart. Als Träger der Straßenbaulast wird das RP für eine ausreichende Straßenverkehrssicherheit sorgen müssen. Die Stadt wird prüfen, ob sie aus eigenen Mitteln die Beleuchtung des Fußweges finanzieren wird.

Frage von Herrn Heinz Luckert:

Wie hoch werden die maximalen Gebäudehöhen sein.

Erklärung von Herrn Schlecht an Hand des Bebauungsplanvorentwurfs:

Die Gebäudehöhen werden als Höchstmaß über NN im Bebauungsplan festgesetzt. Im GE<sub>w</sub>2 wird die maximale Gebäudehöhe 306,00 m über NN betragen (absolute Höhe). Das werden in relativer Höhe etwa 20 Meter sein. D. h. der künftige Baukörper wird etwa 20 Meter über der Geländehöhe hinausragen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Gelände des GE<sub>w</sub>2 ca. 5 Meter tiefer liegt wie das Gelände des GE<sub>w</sub>1. Somit ergibt sich aus städtebaulicher Sicht eine gestaffelte Situation. Die Gebäude im GE<sub>w</sub>2 werden nur geringfügig und in einem städtebaulich vertretbaren Maß höhenmäßig die Gebäude und Anlagen der Firma Ernteband überragen. Dies war der Stadt wichtig.

Im GE<sub>w</sub>1 ist bei den äußeren (nördlich und südlich) Gebäuden eine maximale Gebäudehöhe 307,5 m über NN vorgesehen (absolute Höhe). Für das mittlere Gebäude ist eine maximale Gebäudehöhe von 309,5 m über NN vorgesehen. Die äußeren Gebäude werden eine relative Höhe von etwa 16,5 m und das mittlere Gebäude von 18,5 Metern haben. Damit werden die Baukörper das Gelände in einer Höhe von 16,5 bzw. 18,5 Metern überragen. Der Bezugspunkt ist der vierte Kreisverkehrsarm.

Städtebauliches Ziel ist es am neuen Stadteingang eine ansprechende Architektur zu generieren; ein Leuchtturm der den Stadteingang prägt. Dies soll durch diese Festsetzungen gewährleistet werden. Wir gehen davon aus, dass die Firma Kärcher weiterhin repräsentative Gebäude errichtet.

Die Gebäude im GE<sub>w</sub>1 werden erhaben sein und von der Bundesstraße aus zu sehen sein. Deshalb wird es sich dort anbieten, dass sich die Firma Kärcher und ggf. weitere Firmen wie z. B. die Systemgastronomie präsentieren. Es eignet sich für die Anbringung von Werbeflächen.

Frage von Herrn Thomas Lutz:

Ändert sich die Verkehrsführung am Kreisel und wie wird die Verkehrsführung auf dem Gelände geregelt?

Antwort von Herrn Schlecht:

Wir haben im Plangebiet keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorgesehen. Durch die vorgesehenen Baufenster und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird sich die Verkehrsführung auf dem Gelände ergeben.

Die Verkehrsführung der überörtlichen Straßen bleibt wie sie ist.

Rückfrage von Herrn Thomas Lutz:

Die Straße um die Ausfahrt Winnenden kollabiert bereits momentan zu den Hauptstoßzeiten. Ich gehe davon aus, dass durch das Plangebiet zusätzlicher Verkehr die Lage weiter verschärfen wird. Wird hiergegen etwas unternommen?

Beantwortung von Herrn Schlecht:

Wir können mit dem Bebauungsplan nicht die Verkehrsführung regeln. Das Regierungspräsidium Stuttgart ist Straßenbaulastträger für die B 14 und die L 1127. Das RP wird frühzeitig in das Bauleitplanverfahren einbezogen und mit den Anregungen und Hinweisen wird sich die Stadt befassen.

Frage von Frau Kerstin Ewinger:

Liegt das Plangebiet in einem Wasserschutzgebiet Zone II oder III?

Erläuterung von Herrn Schlecht:

Das Plangebiet liegt größtenteils im Wasserschutzgebiet Zone III. Das gilt unter anderem auch für die Tankstelle und die Waschstraße. Das nördliche Gebäude im GE<sub>w</sub>1 liegt in einem Teilbereich im Wasserschutzgebiet Zone II (Veranschaulichung im Planentwurf). Hier ist eine Nutzung durch eine Systemgastronomie vorgesehen. Diese Nutzung ist für die Abgrenzung des Wasserschutzgebiets unproblematisch. Bei einer Systemgastronomie handelt es sich beispielsweise um eine McDonalds, Burger King oder auch Starbucks oder ähnlichen Unternehmen.

Frage von Herrn Steffen Schalk:

Gibt es bereits eine genaue Zeitschiene für das Projekt?

Antwort von Herrn Schlecht:

Der Plan der Stadtverwaltung ist, dass die Entwurfsfeststellung des Bebauungsplans durch den Gemeinderat im ersten Halbjahr 2016 erfolgt. Darauf folgt für die Dauer eines Monats die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Sofern die Beteiligung keine Änderung des Entwurfs zur Folge hat, wird der Gemeinderat im Anschluss den Bebauungsplan als Satzung beschließen. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Blickpunkt in Kraft. Das wird voraussichtlich Ende 2016 sein.

Erst mit dem in Kraft treten ist Baurecht/Planungsrecht entstanden. Daraufhin kann die Genehmigung von Bauanträgen erfolgen. Grundsätzlich könnte die Firma Alfred Kärcher GmbH & Co. KG schon frühzeitig ihren Bauantrag einreichen, sodass die Genehmigung zeitnah nach dem in Kraft treten des Bebauungsplans erfolgen könne und mit den ersten Baumaßnahmen dann kurzfristig zu rechnen ist. Die Fläche des Plangebiets ermöglicht der Firma Alfred Kärcher GmbH & Co. KG eine erhebliche Entwicklungsmöglichkeit. Wir gehen davon aus, dass sich die Entwicklung über Jahrzehnte erstrecken wird und die Bebauung sukzessive erfolgen wird.

Frage:

In welcher Höhe sind Werbeanlagen mit Leuchtreklame als Leuchttürme möglich und in welchem Umfang/Anzahl?

Darstellung von Herrn Schlecht:

Werbeanlagen dürfen die Attika maximal um 3 Meter überragen. Im Gewerbegebiet gehen wir davon aus, dass die Gebäude Flachdächer haben. Außerdem werden Werbeanlagen auf den Fassaden zulässig sein. Das wird in den örtlichen Bauvorschriften geregelt werden. Reklame mit wechselndem und bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Nachfrage von Herrn Heinz Luckert:

Sind die Dimensionen der Werbeanlagen reglementiert?

Antwort von Herrn Schlecht:

Die Anbringung von Werbeanlagen wird streng reglementiert sein. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen muss untergeordnet sein. Auf die Einhaltung wird bei der Baugenehmigung geachtet werden. Die Stadtverwaltung Winnenden möchte keinen Wildwuchs, weshalb konkrete Regelungen im Bebauungsplan aufgenommen werden.

Frage von Frau Annelise Kögel:

Sind auch Flächen der Unteren Schray vom Plangebiet betroffen. Sie habe in diesem Bereich konkret noch ein Grundstück im Bereich der Anschlussstelle Winnenden – B 14 am Kreis. Eine Neuzuteilung durch das RP sei bis heute nicht erfolgt.

Antwort von Herrn Schlecht und Herrn Bachmann:

Es sind keine Flächen aus der Unteren Schray vom Plangebiet betroffen. Kärcher ist im Eigentum der Flächen im Plangebiet. Näheres zu Ihrem Grundstück klären wir gerne im Anschluss an diese Sitzung, da dieses nicht vom Plangebiet erfasst ist.

Frage von Herrn Steffen Schalk:

Gibt es schon weitere Planungen für das restliche Ziegeleigelände? Die Firma Kärcher wird auf ihrem Gelände erfahrungsgemäß repräsentative Gebäude errichten. Das wird sich an dieser Stelle positiv auf das Stadtbild auswirken. Die Gebäude im restlichen Gelände werden dem positiven Bild eher von Nachteil sein. Ist hier bereits eine Aufwertung dieses Bereichs geplant?

Erklärung von Herrn Bachmann:

Auf der Gemarkung Winnenden wird mit dem Bebauungsplan „Oberer Schray“ und dem Bebauungsplan „GE-Gebiet westlich des Bahnhofs“ lückenlos für alle Bereiche ausreichend Planungsrecht geschaffen sein. Es wird keine unbeplanten Bereiche geben. Auf der Gemarkung Leutenbach sind Teilbereiche vorhanden, wo kein Bebauungsplan existiert. Der Stadtverwaltung Winnenden ist nicht bekannt, ob die Gemeinde Leutenbach beabsichtigt Planungsrecht zu schaffen.

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt werden, bedankt sich Herr Bachmann für das Interesse am Verfahren. Sofern im Anschluss darüber hinaus weitere Fragen bestehen, steht das Stadtentwicklungsamt gerne für die Fragen zur Verfügung. Stellungnahmen können auch gerne im Anschluss noch erfolgen. Herr Bachmann schließt die Sitzung um 18.52 Uhr.

Stadtentwicklungsamt

Winnenden, den 16.11.2015

Reigber-Schmutzer