

S i t z u n g s v o r l a g e		Nr. 198/2019
Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt	Erforderliche Protokollauszüge I, II, 20, 23, 32, 40, 50, 60, 65, BfU, Stadtwerke	
Vorgang:	AZ: 621.41	
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung	08.10.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	22.10.2019

Betreff:

Bebauungsplan "Talaue - Kreuzwiesen Betriebszufahrt" in Winnenden-Birkmannsweiler und Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung (LBO)

Planbereich: 41.05

- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

- 1.) Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Talaue - Kreuzwiesen Betriebszufahrt" in Winnenden-Birkmannsweiler, Planbereich: 41.05, und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird eingeleitet.
- 2.) Maßgebend ist der Abgrenzungsplan, Maßstab 1 : 1.000, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 23.09.2019.

Bereich	Name	Datum	Ergebnis
---------	------	-------	----------

Begründung:

Am südwestlichen Siedlungsrand von Winnenden-Birkmannsweiler, am Ortseingang von Winnenden kommend, liegt nordöstlich der Birkmannsweiler Straße das Betriebsgelände der Klöpfer GmbH & Co. KG. Als mittelständisches Unternehmen hat die Klöpfer GmbH & Co. KG ihren Hauptsitz in Winnenden-Birkmannsweiler. Im Laufe der Jahre hat sich das Unternehmen zu einer Unternehmensgruppe entwickelt, die im Tief-, Straßen- und Kanalbau, mit Steinbrüchen, Schotterwerken und Asphaltmischanlagen sowie Werken zur Wiederaufbereitung von Baustoffen, tätig ist. Zur Unternehmensgruppe gehören die Straßenbaufirma Gustav Eppe in Remseck, die Baufirma ATS in Markgröningen, die Firma ARN Asphaltmischwerke Rems-Neckar, der Entsorgungsspezialist AVB und die Firma Mast in Wildberg.

Im Jahr 2012 wurde auf dem Betriebsgelände in Winnenden-Birkmannsweiler eine neue Gewerbehalle für Baumaschinen und Fahrzeuge mit einer Nutzfläche von 600 Quadratmetern errichtet. Die Baumaschinen- und Fahrzeughalle hat einen Bremsenprüfstand, einen 10 Tonnen Laufkran, zwei Gruben sowie eine Abgasabführung. Den Mitarbeitern stehen Lagerflächen, Umkleiden sowie Dusch- und Sozialräume sowie eine Kantine mit Loggia zur Verfügung. Das Gebäude hat eine Dachbegrünung. Das unbelastete Oberflächenwasser wird in den angrenzenden Hambach eingeleitet.

Die aktuelle Zu- und Anfahrt auf das Betriebsgelände erfolgt über die Straße Talaue. Täglich fahren morgens rund 15 bis 30 Lastkraftwagen vom Betriebsgelände ab und abends dieselbe Anzahl an Lastkraftwagen auf das Betriebsgelände zu. Am Donnerstag, 19. Oktober 2017 wurde eine Querschnittszählung im Zeitbereich von 17:00 Uhr bis 18:00 Uhr durchgeführt, die dieses tägliche Verkehrsaufkommen bestätigt. Entlang des südlichen Abschnitts der Straße Talaue sind auf der westlichen und der östlichen Straßenseite Wohngebäude und gewerbliche Gebäude errichtet. Die Emissionen durch die Zu- und Abfahrten auf das Betriebsgelände von der Straße Talaue sind für die Bewohner der Wohngebäude in der direkten Umgebung noch vertretbar, aber auch teilweise störend. Aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht sowie präventiv aus gesundheitsförderlicher Sicht ist eine alternative Zu- und Abfahrten auf das Betriebsgelände zu untersuchen.

Die Erschließung des Betriebsgeländes der Klöpfer GmbH & Co. KG von der Birkmannsweiler Straße in Winnenden-Birkmannsweiler ist zusammen mit der

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 198/2019
--------------------------------------	---------------------

städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Wohnbaugebiets Bildstraße II zu betrachten.

Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat in öffentlicher Beratung in seiner Sitzung am 23.07.2019 den städtebaulichen Entwurf für die städtebauliche Entwicklung Bildstraße II in Winnenden-Birkmannsweiler zur Kenntnis genommen und das Stadtentwicklungsamt beauftragt auf dieser Grundlage einen Bebauungsplanentwurf auszuarbeiten. Für die äußere Erschließung des Wohngebiets sowie die geplante private Erschließungsstraße der Klöpfer GmbH & Co. KG ist am neuen südwestlichen Siedlungsrand am Ortseingang von Winnenden kommend ein Kreisverkehr mit einem Außendurchmesser von 36,0 m vorgesehen. Der geplante Kreisverkehr schafft einen Eingang und eine Adresse für den neuen Siedlungszusammenhang und dient der Entschleunigung der örtlichen Einfahrtsverkehre. Auf der südwestlichen Seite der Birkmannsweiler Straße ist eine straßenbegleitende öffentliche Grünfläche mit Laubbäumen vorgesehen. Dadurch erhält die Birkmannsweiler Straße am neuen südwestlichen Siedlungsrand eine städtebauliche Aufwertung.

Das 5,2 ha große Wohngebiet Bildstraße II in Winnenden-Birkmannsweiler befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand am Ortseingang von Winnenden kommend und bildet eine entsprechende Erweiterungs- und Arrondierungsfläche für den Wohnungsbau aus. Vorgesehen sind unterschiedliche Gebäudetypologien, um ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnformen zu schaffen. Das geplante Wohnbaugebiet ist neben dem regionalen Wohnungsbauschwerpunkt Adelsbach in Winnenden ein kommunaler Wohnungsbauschwerpunkt in Winnenden-Birkmannsweiler. Westlich der bestehenden mehrgeschossigen Wohngebäude, Bildstraße 2 bis 20, sind Mehrfamilienhäuser geplant. Als Ortsrandbebauung sind Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser vorgesehen.

Auf der nordöstlichen Seite der Birkmannsweiler Straße liegt das Betriebsgelände der Klöpfer GmbH & Co. KG. Das Betriebsgelände soll aus nordwestlicher Richtung von außen erschlossen werden. Dafür ist am südwestlichen Siedlungsrand von Winnenden-Birkmannsweiler, am Ortseingang von Winnenden kommend, eine private Erschließungsstraße herzustellen, die an den geplanten nordöstlichen Kreisverkehrsarm anschließt. Die auf dem Betriebsgelände geplante private Erschließungsstraße schließt von der nordöstlichen Seite an die neue Baumaschinen- und Fahrzeughalle an. Die private Straßenverkehrsfläche hat eine Breite von 6,5 m.

Im Anschluss an die geplante private Erschließungsstraße ist zum äußeren Siedlungsrand

hin eine geschlossene und dauergrüne Gehölzhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese räumlich wirksame Gehölzhecke gliedert und gestaltet den Ortsrand und den Landschaftsraum im Bereich des Hambachs. Der Hambach ist auf der Höhe des Betriebsgeländes im nordwestlichen Bereich freigelegt und wird von Buchenbachwasser gespeist. Der natürliche oder naturnahe Bereich des Hambachs, mit einer mit Feldhecken und Feldgehölze bewachsenen Ufervegetation, ist als Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und § 33 des Gesetzes des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (NatSchG) geschützt.

Für die planungsrechtliche Zulässigkeit der Errichtung einer Erschließungsstraße außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplan "Talaue-Kreuzwiesen Erweiterung" in Winnenden-Birkmannsweiler, in Kraft getreten am 29.01.2003, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Talaue - Kreuzwiesen Betriebszufahrt" in Winnenden-Birkmannsweiler ist die aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen erforderliche neue Betriebszufahrt von außen, von der nordwestlichen Seite aus kommend, die an den geplanten nordöstlichen Kreisverkehrsarm anschließt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Talaue - Kreuzwiesen Betriebszufahrt" in Winnenden-Birkmannsweiler werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die städtebauliche und verkehrlich gewünschte neue Betriebszufahrt von außen planungsrechtlich vorzubereiten.

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen, wirksam seit 06.07.2006, ist das außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplan "Talaue-Kreuzwiesen Erweiterung" in Winnenden-Birkmannsweiler liegende Plangebiet, als Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB dargestellt. Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan von Grund auf nicht parzellenscharf sind und die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Teilflächen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Vergleich zur Gesamtfläche nur unwesentlich sind, ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht verletzt. Mit der geringfügigen Einbeziehung der Fläche für die Landwirtschaft wird die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans beachtet und die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebene geordnete städtebauliche

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 198/2019
--------------------------------------	---------------------

Entwicklung wird nicht beeinträchtigt. Damit ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nicht erforderlich.

Zusammen mit der Satzung für den Bebauungsplan soll zur Durchführung baugestalterischer Absichten auch eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen werden. Das Verfahren für den Erlass der örtlichen Bauvorschriften richtet sich gemäß § 74 Abs. 7 LBO in vollem Umfang nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften.

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens sowie des Satzungsverfahrens für die örtlichen Bauvorschriften wird die vorstehend formulierte Beschlussfassung empfohlen.

Das städtebauliche Erschließungskonzept für die neue Betriebszufahrt von außen, von der nordwestlichen Seite aus kommend, wird in der Sitzung näher erläutert.

Anlagen:

- Abgrenzungsplan zum Bebauungsplan, Maßstab 1 : 1.000, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 23.09.2019 (Anlage 1)