

Federführendes Amt:  
Stadtentwicklungsamt

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Behandlung</b>		<b>Termin</b>
Technischer Ausschuss	Vorberatung	N	09.11.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	Ö	16.11.2021

**Betreff:**

***Bebauungsplan "Neuaufstellung Schmiede III" in Winnenden-Hertmannsweiler und Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung (LBO)***

***Planbereiche: 39.22 und 39.23***

***- Entwurfsfeststellung***

**Beschlussvorschlag:**

- 1.) Der Entwurf des Bebauungsplans "Neuaufstellung Schmiede III" in Winnenden-Hertmannsweiler, Planbereiche: 39.22 und 39.23, und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird festgestellt.
- 2.) Maßgebend ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanentwurfs, Maßstab 1 : 1.000 des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 25.10.2021 und der Textteil des Bebauungsplanentwurfs mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 25.10.2021.
- 3.) Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 25.10.2021 wird festgestellt.

## **Begründung:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.01.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Neuaufstellung Schmiede III" in Winnenden-Hertmannsweiler beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat durch eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 10.02.2020 bis einschließlich zum 28.02.2020 stattgefunden.

Der Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Neuaufstellung Schmiede III" in Winnenden-Hertmannsweiler ist die bestehende Nachfrage nach Gewerbegrundstücken im Stadtgebiet Winnenden. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die bestehenden Gewerbegebiete Schmiede I und II an.

Die JUDO Wasseraufbereitung GmbH hat zusammen mit der beauftragten SCHATZ projectplan GmbH aus Schorndorf eine Objektplanung Gebäude (Grobplanung) Neubau eines Produktions- und Lagergebäudes in der Johannes-Giesser-Straße in Winnenden-Hertmannsweiler vorgelegt. Auf Grund der Nachfrage nach einer großen zusammenhängenden gewerblichen Fläche mit einer Grundstücksgröße von circa 28.750 m<sup>2</sup> ist die Herstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche, eine Verlängerung der Johannes-Giesser-Straße nach Norden als Stichstraße mit einem Wendehammer am nördlichen Ende, nicht mehr erforderlich. Die Objektplanung Gebäude (Grobplanung) der SCHATZ projectplan GmbH aus Schorndorf vom 03.09.2021 bildet die Grundlage für den Bebauungsplanentwurf. Die Objektplanung Gebäude (Grobplanung) sieht den Neubau eines Produktions- und Lagergebäudes mit einer Brutto-Grundfläche (BGF) von rd. 11.000 m<sup>2</sup> vor. Das Gebäude hat an der südlichen Gebäudeseite den Wareneingang und -ausgang mit einem Tiefhof mit Laderampen für Lastkraftwagen, im östlichen Gebäudeteil das Lager mit einer Brutto-Grundfläche (BGF) von rd. 5.700 m<sup>2</sup> und im westlichen Gebäudeteil die Montagehalle mit einer Brutto-Grundfläche (BGF) von rd. 5.400 m<sup>2</sup>. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist durchgängig mit 314,00 m ü NN geplant. Die relative Gebäudehöhe beträgt 323,80 m ü NN, was einer absoluten Gebäudehöhe von rd. 9,8 m entspricht. Das Betriebsgelände wird direkt über die bestehende Johannes-Giesser-Straße erschlossen.

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.

Vom Stadtentwicklungsamt wurde ein Bebauungsplanentwurf sowie ein Entwurf einer Satzung über örtliche Bauvorschriften ausgearbeitet. Der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf einer Satzung über örtliche Bauvorschriften werden in der Sitzung näher erläutert.

Unter Hinweis auf die Begründung zum Bebauungsplan, die nähere Angaben zum Planungsanlass und zu den Zielen der Planung sowie zu den beabsichtigten Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften enthält, wird vorgeschlagen, den Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften festzustellen.

CO <sub>2</sub> -Relevanz:			
Auswirkung auf den Klimaschutz	<b>Nein</b> <input type="checkbox"/>	<b>Ja</b> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input checked="" type="checkbox"/>	geringfügig <input checked="" type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>

Begründung/ Optimierung: Im Plangebiet sind planungsrechtliche Festsetzungen, die positive Effekte auf den Klimaschutz haben, festgesetzt. Dazu zählen die Begrenzung der Grundflächenzahl (GFZ), die Mindestgröße für Baugrundstücke, die öffentlichen Grünflächen, die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Fahr- und Stellplatzflächen für Personenkraftwagen und für private Erschließungswege, das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die Dachbegrünung von Flachdächern sowie das Einsetzen einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung. Die planungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gewerbegebietes.

**Anlagen:**

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans "Neuaufstellung Schmiede III" in Winnenden-Hertmannsweiler, Maßstab 1 : 1.000, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 25.10.2021 (Anlage 1)

Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Neuaufstellung Schmiede III" in Winnenden-Hertmannsweiler des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 25.10.2021 (Anlage 2)

Begründung zum Bebauungsplan "Neuaufstellung Schmiede III" in Winnenden-Hertmannsweiler des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 25.10.2021 (Anlage 3)