

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 008/2022
--------------------------------------	---------------------

Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt		
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung N	18.01.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung Ö	01.02.2022

Betreff:

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

Planbereiche: 39.22 und 39.23

- Behandlung von abgegebenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

- 1.) Die während der förmlichen Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans "Neuaufstellung Schmiede III" in Winnenden-Hertmannsweiler, Planbereiche: 30.22 und 39.23, und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen werden entsprechend den Ausführungen in Anlage 1 zu dieser Vorlage behandelt

- 2.) Die Begründung vom 30.08.2021 zum Bebauungsplan "Neuaufstellung Schmiede III" in Winnenden-Hertmannsweiler, Planbereiche: 39.22 und 39.23, und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften wird festgestellt (Anlage 5).

- 3.) Der als Anlage 2 zu dieser Vorlage beigefügte Satzungsentwurf für die Satzungen über die Aufstellung des Bebauungsplans "Neuaufstellung Schmiede III" in Winnenden-Hertmannsweiler, Planbereiche: 39.22 und 39.23, und die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird beschlossen.

Begründung:

Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat in öffentlicher Beratung in seiner Sitzung am 16.11.2021 den Entwurf für den Bebauungsplan "Neuaufstellung Schmiede III" in Winnenden-Hertmannsweiler und für eine Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan festgestellt. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften wurde anschließend vom 06.12.2021 bis 13.01.2022 öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt. Während der Auslegungsfrist sind die in der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage aufgelisteten Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange abgegeben worden. Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen abgegeben worden. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage zusammengestellt.

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 m² 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 m² 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 m² und im westlichen Gebäudeteil die Montagehalle mit einer Brutto-Grundfläche (BGF) von rd. 5.400 m². 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.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Neuaufstellung Schmiede III" in Winnenden-Hertmannsweiler werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gewerbegebietserweiterung "Schmiede III"

geschaffen. Die städtebauliche Struktur in der näheren Umgebung ist überwiegend gewerblich geprägt. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert der Bebauungsplan eine an die örtliche Situation angepasste Regelung.

Es wird vorgeschlagen, nach Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen entsprechend den Ausführungen in der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung zu beschließen.

CO ₂ -Relevanz:			
Auswirkung auf den Klimaschutz	Nein ☐	Ja positiv ☐ negativ ☒	geringfügig ☒ erheblich ☐

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.

Verwaltungsaufwand:		
Auswirkung auf die Vw-Arbeit	Nein ☒	Ja Vw-Aufwand wird erhöht ☐ Vw-Aufwand wird reduziert ☐

Anlagen:

Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung (Anlage 1)

Satzungen über die Aufstellung des Bebauungsplans "Neuaufstellung Schmiede III" in Winnenden-Hertmannsweiler und die örtlichen Bauvorschriften (Anlage 2)

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans "Neuaufstellung Schmiede III" in Winnenden-Hertmannsweiler, Maßstab 1 : 1.000, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 25.10.2021 (Anlage 3)

Textteil zum Bebauungsplan "Neuaufstellung Schmiede III" in Winnenden-Hertmannsweiler mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 25.10.2021 (Anlage 4)

Begründung zum Bebauungsplan "Neuaufstellung Schmiede III" in Winnenden-Hertmannsweiler mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Stadtentwicklungsamts Winnenden

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 008/2022
-------------------------------	--------------

vom 25.10.2021 (Anlage 5)