

Federführendes Amt:
Stadtentwicklungsamt

Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung	N
Gemeinderat	Beschlussfassung	Ö

Betreff:

Bebauungsplan „Kesselrain V“ in Winnenden, 1. Änderung

Planbereiche: 25.00, 26.01 und 26.02

- Aufstellungsbeschluss und Entwurfsfeststellung

Beschlussvorschlag:

- 1.) Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Kesselrain V" in Winnenden, 1. Änderung, Planbereiche: 25.00, 26.01 und 26.02 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a des Baugesetzbuchs (BauGB) eingeleitet.
- 2.) Der Entwurf des Bebauungsplans "Kesselrain V" in Winnenden, 1. Änderung, Planbereiche: 25.00, 26.01 und 26.02, wird festgestellt.
- 3.) Maßgebend ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanentwurfs, Maßstab 1 : 500 des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 08.01.2024 und der Textteil des Bebauungsplanentwurfs mit den planungsrechtlichen Festsetzungen des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 08.01.2024.
- 4.) Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 08.01.2024 wird festgestellt.

Begründung:

Der bestehende Lebensmitteldiscounter an der Schorndorfer Straße in Winnenden hatte im Mai 2019 eröffnet. Dem vorausgegangen ist unter anderem das Bebauungsplanverfahren und der Beschluss des Gemeinderats der Großen Kreisstadt Winnenden im Dezember 2017 den Bebauungsplan "Kesselrain V" in Winnenden als Satzung zu beschließen. Durch den rechtsgültigen Bebauungsplan konnte im nördlichen Teilbereich, der direkt an die Schorndorfer Straße anschließt, ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von aktuell 1.000 m² errichtet werden. Im südlichen Teilbereich, der an die Adam-Müller-Guttenbrunn-Straße angeschlossen ist, konnten an der Straße Paul-Wöhrle-Ring sieben Wohngebäude, wovon ein achttes Gebäude noch nicht errichtet wurde, errichtet werden.

Die Stadt Winnenden hat das Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, aus Lörrach, das auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden erstellt hat, mit der Aktualisierung der Nahversorgungsuntersuchung, eine gesamthafte Betrachtung der künftigen Entwicklung der Nahversorgung im Lebensmittelbereich und einer gutachterlichen Stellungnahme zu zwei konkreten Erweiterungsvorhaben von zwei Einzelhandelsbetrieben beauftragt. Der Lebensmitteldiscounter an der Schorndorfer Straße in Winnenden, dessen Ansiedlung auf der Grundlage der Nahversorgungsuntersuchung von 2017 ermöglicht wurde, möchte seine Verkaufsfläche von 1.000 m² auf 1.300 m² erweitern. Das Vorhaben wurde angesichts der Großflächigkeit vor dem Hintergrund der (verbindlichen) Ziele der Regional- und Landesplanung beurteilt. Darüber hinaus wurden die Vorgaben im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele der Stadt Winnenden, wie sie im Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden zum Ausdruck kommen, bewertet.

Der rechtsgültige Bebauungsplan "Kesselrain V" in Winnenden setzt im sonstigen Sondergebiet (SO) einen großflächigen Einzelhandelbetrieb mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel, mit dem Hauptsortiment Drogeriewaren und weiteren Sortimenten fest. Die Gesamtverkaufsfläche für alle Sortimente beträgt insgesamt maximal 1.000 m².

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden belegt eine gute Versorgungssituation in der Kernstadt. Der Stadt Winnenden ist es in den vergangenen Jahren gelungen, ihre Ausstrahlung in das unmittelbare Umland zu erhöhen. Das Einzelhandelsangebot ist, insbesondere angesichts der Nähe zu Stuttgart, sehr vielfältig und umfangreich. Zu den besonderen Stärken der Innenstadt von Winnenden zählen das gute Nahversorgungsangebot, die kurzen Wege, die attraktive Fußgängerzone, das Stadtbild und der Wochenmarkt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Kesselrain V" in Winnenden, 1. Änderung, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die Verkaufsfläche des bestehenden Einzelhandelsbetriebs entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme des Büros Dr. Donato Acocella auf insgesamt 1.300 m² zu erweitern. Insgesamt wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung der örtlichen Situation sichergestellt.

Das Bebauungsplanverfahren "Kesselrain V" in Winnenden, 1. Änderung, 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.

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (Bestand), als gemischte Baufläche (Bestand), als gewerbliche Baufläche (Bestand) und als Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) dargestellt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die im rechtsgültigen Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb festgesetzte Fläche soll als Sonderbaufläche (S) und die im rechtsgültigen Bebauungsplan als allgemeine Wohnbaufläche (WA) festgesetzte Fläche als Wohnbaufläche (W) dargestellt werden. Durch die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB anzupassen. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wird die vorstehend formulierte Beschlussfassung empfohlen.

Da das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, wurde vom Stadtentwicklungsamt ein Bebauungsplanentwurf ohne vorherige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ausgearbeitet. Der

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 003/2024
-------------------------------	--------------

Bebauungsplanentwurf wird 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 enthält, wird vorgeschlagen, den Entwurf des Bebauungsplans entsprechend den vorstehend formulierten Beschlussvorschlägen festzustellen.

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

Begründung / Optimierung: Im Plangebiet sind durch den rechtsgültigen Bebauungsplan planungsrechtliche Festsetzungen, die positive Effekte auf den Klimaschutz haben, festgesetzt. Dazu zählen die Begrenzung der Grundflächenzahl (GFZ), die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplatzflächen und private Erschließungswege, die Dachbegrünung von Flachdächern sowie das Einsetzen einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung. Die planungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Klimaschutz und der Gestaltung des Innenstadtquartiers. Mit der 1. Änderung entstehen keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.

Verwaltungsaufwand:					
Auswirkung auf die Verwaltungsarbeit	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; padding: 5px; text-align: center;">Nein <input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="padding: 5px;">Ja Verwaltungsaufwand wird erhöht <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"></td> <td style="padding: 5px;">Verwaltungsaufwand wird reduziert <input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja Verwaltungsaufwand wird erhöht <input type="checkbox"/>		Verwaltungsaufwand wird reduziert <input type="checkbox"/>
Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja Verwaltungsaufwand wird erhöht <input type="checkbox"/>				
	Verwaltungsaufwand wird reduziert <input type="checkbox"/>				

Anlagen:

Zeichnerische Teil des Bebauungsplanentwurfs, Maßstab 1 : 500, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 08.01.2024 (Anlage 1)

Textteil des Bebauungsplanentwurfs mit den planungsrechtlichen Festsetzungen des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 08.01.2024 (Anlage 2)

Begründung zum Bebauungsplanentwurf des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 08.01.2024 (Anlage 3)