

Federführendes Amt:
Stadtentwicklungsamt

Beratungsfolge	Behandlung		Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung	N	06.07.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	Ö	20.07.2021

Betreff:

Bebauungsplan "Alfred-Kärcher-Straße" in Winnenden und Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung

Planbereiche: 07.00, 16.00 und 20.00

- Aufstellungsbeschluss und Entwurfsfeststellung

Beschlussvorschlag:

- 1.) Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Alfred-Kärcher-Straße" in Winnenden, Planbereiche 07.00, 16.00 und 20.00 und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a des Baugesetzbuchs (BauGB) eingeleitet.
- 2.) Der Entwurf des Bebauungsplans "Alfred-Kärcher-Straße" in Winnenden, Planbereiche 07.00, 16.00 und 20.00, und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird festgestellt.
- 3.) Maßgebend ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanentwurfs, Maßstab 1 : 500 des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH aus Stuttgart vom 29.03.2021 und der Textteil des Bebauungsplanentwurfs mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH aus Stuttgart vom 21.06.2021.
- 4.) Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH aus Stuttgart vom 21.06.2021 wird festgestellt.

Begründung:

Die Alfred Kärcher SE & Co. KG, kurz Kärcher, hat seit 1939 ihren Hauptsitz in Winnenden. Da auf dem Stammgelände für den gestiegenen Flächenbedarf kein Platz mehr zur Verfügung stand, erwarb das Unternehmen Ende 2011 das 130.000 m² große Areal der ehemaligen Dachziegelei Pfeleiderer für künftige Erweiterungen. Das Gelände liegt in unmittelbarer Nähe des Hauptsitzes und ist durch eine Bahnlinie von diesem getrennt. Auf dem Gelände sind Büroräume für rund 500 Mitarbeiter, ein Veranstaltungs-Auditorium für bis zu 800 Gäste sowie ein Besucher- und Kundenzentrum entstanden. Über die auf dem Firmengelände liegenden Fußgängerbrücke wird dieses Gelände mit dem Stammgelände verbunden.

Das Unternehmen Kärcher hat das Geschäftsjahr 2020 erneut mit einem Umsatzrekord abgeschlossen. Für die weitere betriebliche Entwicklung benötigt Kärcher angrenzende an das Stammgelände weitere gewerbliche Bauflächen. Zwischen dem Stammgelände und dem Areal der ehemaligen Dachziegelei Pfeleiderer befindet sich eine große versiegelte Stellplatzplatzfläche für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an der Alfred-Kärcher-Straße. Diese bietet sich aufgrund ihrer Lage hervorragend für die notwendige Betriebserweiterung an.

Der Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Alfred-Kärcher-Straße" ist die bestehende Nachfrage nach gewerblichen Flächen für bauliche Erweiterungen in der räumlichen Nähe des Stammgeländes in Winnenden. Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt von Winnenden zwischen der Bahnstrecke Waiblingen – Schwäbisch Hall-Hessental und der Alfred-Kärcher-Straße.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Alfred-Kärcher-Straße" in Winnenden werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um gewerblichen Flächen für bauliche Erweiterungen in der räumlichen Nähe des Stammgeländes in Winnenden zu schaffen und eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung der örtlichen Situation sicherzustellen.

Das Bebauungsplanverfahren "Alfred-Kärcher-Straße" in Winnenden 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, wirksam seit 06.07.2006, ist das Plangebiet als Fläche für Bahnanlagen, sonstige überörtliche Verkehrsfläche und Grünfläche (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. 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.

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.

Da das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, wurde vom Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH aus Stuttgart ein Bebauungsplanentwurf sowie ein Entwurf einer Satzung über örtliche Bauvorschriften ohne vorherige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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, das Bebauungsplanverfahren sowie

das Satzungsverfahren für die örtlichen Bauvorschriften einzuleiten und gleichzeitig den Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften entsprechend den vorstehend formulierten Beschlussvorschläge festzustellen.

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

Begründung/ Optimierung:

Das Plangebiet ist im Bestand bereits fast vollständig versiegelt und wird als Stellplatzplatzfläche für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter genutzt. Im Plangebiet sind planungsrechtliche Festsetzungen, die positive Effekte auf den Klimaschutz haben, festgesetzt. Dazu zählen die Dachbegrünung von Flachdächern, und das Anpflanzen von Bäumen und die Begrünung der privaten Grundstücksflächen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Klimaschutz und der Aufwertung des Straßenraums.

Anlagen:

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans "Alfred-Kärcher-Straße" in Winnenden, Teil 1 von 2, Maßstab 1 : 500, des Büros Baldauf Architekten Stadtplaner aus Stuttgart vom 21.06.2021 (Anlage 1a)

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans "Alfred-Kärcher-Straße" in Winnenden, Teil 2 von 2, Maßstab 1 : 500, des Büros Baldauf Architekten Stadtplaner aus Stuttgart vom 21.06.2021 (Anlage 1b)

Textteil zum Bebauungsplan "Alfred-Kärcher-Straße" in Winnenden mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften vom Büro Baldauf Architekten Stadtplaner aus Stuttgart vom 21.06.2021 (Anlage 2)

Begründung zum Bebauungsplan "Alfred-Kärcher-Straße" in Winnenden vom Büro Baldauf Architekten Stadtplaner aus Stuttgart vom 21.06.2021 (Anlage 3)