

# Begründung

## zum Bebauungsplan

### „Wattenbach-Herrenäcker II – Änderung an der Ritterstraße -“

#### 1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Winterbach, südlich der B 29.

Das Plangebiet ist bisher durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Wattenbach-Herrenäcker II“, gen. 16.06.1988, erfasst.

#### 2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Seit Jahrzehnten ist es Planungswille der Gemeinde Winterbach in den Gewerbegebieten und außerhalb des Ortskerns grundsätzlich keine Einzelhandelsbetriebe zuzulassen, um die entsprechenden Betriebe im Ortskern vor dem Konkurrenzdruck zu schützen und somit einen attraktiven Ortskern mit einer Vielzahl an Betrieben mit unterschiedlichstem Warenangebot zu erhalten. Im Lauf der Zeit hat sich nun aber das Einkaufsverhalten eines Großteils der Bevölkerung geändert, was zur Folge hat, dass in der weiteren städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Winterbach dieses veränderte Verhalten berücksichtigt werden muss.

Die Mobilität unserer Gesellschaft ist in den letzten Jahren erheblich angestiegen und beeinflusst daher auch das Kaufverhalten vieler unserer Bürgerinnen und Bürger. So wird immer größerer Wert darauf gelegt, dass man mit dem PKW möglichst nahe an einem Lebensmittelmarkt parken kann. Studien haben ergeben, dass bei der Parkplatzsuche der Kunde einem offen Stellplatz in unmittelbarer Nähe zum Markt den Vorzug gibt, während Parkhäuser und Tiefgaragen nur dann angenommen werden, wenn keine anderweitigen Stellplätze zur Verfügung stehen. Es ist eine Entwicklung zu beobachten, dass immer mehr Mitbürgerinnen und Mitbürger ihre Einkäufe schnell erledigt haben wollen z.B. auf der Fahrt von der Arbeit nach Hause. Den „Einkaufsbummel“ im herkömmlichen Sinne gibt es bei dieser Klientel nicht mehr.

Dieser Entwicklung soll mit diesem Bebauungsplan Rechnung getragen werden, ohne den seitherigen Planungsgrundsatz „Schutz des Einzelhandels im Ortskern“ aufzugeben.

Die Änderung des Bebauungsplanes „Wattenbach-Herrenäcker II“ hat daher zum Hauptziel einen Ergänzungsstandort für den innerörtlichen Einzelhandel zuzulassen, um in Winterbach langfristig zu einer Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion zu kommen.

Durch die Ausweisung eines Ergänzungsstandortes für den innerörtlichen Einzelhandel soll dem bestehenden Trend im Lebensmitteleinzelhandel (Konzentration, Verkaufsflächengrößensprung, Wegfall der Betriebe mit einer Verkaufsfläche von unter 500 – 700qm) entgegengewirkt werden. Neuen Einkaufsgewohnheiten von Teilen der Bevölkerung soll insoweit Rechnung getragen werden. Hierbei ist nochmals insbesondere die immer größer gewordene Mobilität der Haushalte zu nennen.



Die Ansiedlung weiterer Lebensmittelmärkte (z.B. Vollsortimenter) in Winterbach wird auch zur Ausweitung des Lebensmittelangebotes, insbesondere auch in qualitativer Hinsicht (Frischeangebot) führen. Des weiteren soll durch diesen Ergänzungsstandort einer weiteren Abwanderung von Kaufkraft entgegengewirkt werden. Zu diesem Ergebnis kommt die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, in ihrem Gutachten vom 17.04.2002.

Insgesamt ist aber klar hervorzuheben, dass die Handlungsmaxime des Gemeinderates von Winterbach ist, in der Peripherie Winterbachs Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel nur dann zuzulassen, soweit dies für die Betriebe im Ortskern nicht zu einer Existenzbedrohung führt. Das Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH bestätigt, dass ein Ergänzungsstandort für den Ortskern von Winterbach verträglich ist.

Aus städtebaulichen Gründen ist bei der Auswahl dieses Ergänzungsstandortes hervorzuheben, dass im Ortskern keine ausreichenden Grundflächen für solch einen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit ausreichender Anzahl an Stellplätzen vorhanden ist. Im Bereich des Bahnhofsvorplatzes soll zwar ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 680 qm angesiedelt werden, es handelt sich hierbei aber nur um einen Discounter und nicht um einen Vollsortimenter. Bei Neuansiedelungen solcher Vollsortimenter kann seit einiger Zeit eine starke Tendenz beobachtet werden, dass stets eine Verkaufsfläche von mind. 1.000-1.200 qm zugrundegelegt wird.

Da im Ortskern die hierfür notwendigen Flächen auch in Zukunft nicht erreicht werden können (z.B. nach Abbruch von Gebäuden) war es zwingend notwendig außerhalb des Ortskerns nach einem Standort zu suchen, um die Grundversorgung der Bevölkerung auch weiterhin gewährleisten zu können.

Besonderer Augenmerk wurde hierbei auf die verkehrsgünstige Lage mit Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gelegt. Die Nähe zur B 29 und in unmittelbarer Lage an der L 11 40 sowie eine Entfernung von nur 400m zum Ortskern, sprechen für diesen Standort als Ergänzungsstandort zum Ortskern. Die Bushaltestelle liegt zudem direkt vor dem künftigen Lebensmittelmarkt. Es ist hierzu insbesondere noch darauf hinzuweisen, dass ein Ergänzungsstandort an der Ritterstraße nicht den Discounter am Bahnhofsvorplatz verdrängen wird. Dies haben die Untersuchungen der GMA Ludwigsburg ergeben.

Da der seitherige Bebauungsplan „Wattenbach-Herrenäcker II“ bisher Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe im Gebiet an der Ritterstraße ausschließt, ist diese Änderung notwendig und städtebaulich geboten.

Die langfristige Sicherstellung der Versorgungsqualität gehört zu den wichtigsten Aufgaben einer Gemeinde und ist von gesellschaftspolitischer und volkswirtschaftlicher Bedeutung.

### **3. Einordnung der Planung in Ziele der Raumordnung und Landesplanung, § 1 (4) BauGB**

Die Gemeinde Winterbach (7.740 EW) gehört zum Rems-Murr-Kreis, Verband Region Stuttgart, Regierungsbezirk Stuttgart. Nach dem Landesentwicklungsplan liegt die Gemeinde in der Entwicklungsachse Stuttgart/Schorndorf. Sie gehört als unmittelbare Nachbargemeinde der Großen Kreisstadt Schorndorf zum Mittelbereich Schorndorf.

In einer Wirkungsanalyse wurden von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, im November 2002 mögliche raumordnerischen Wirkungen eines Lebensmittel- und Getränkemarktes mit Backshop mit insgesamt 969 qm Verkaufsfläche untersucht.



In dieser Analyse kommt die GMA zu dem Ergebnis, dass materielle raumordnerische oder städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Es ist zwar das Kongruenzgebot förmlich gesehen verletzt, im Rahmen der Abwägung ist aber eindeutig der Schwerpunkt auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung von Winterbach zu legen. Es kann unserer Bevölkerung nicht zugemutet werden, dass kein Vollsortimenter am Ort mit nahezu 8.000 Einwohner ansässig sein soll. Die angenommene Umsatzerzielung von 38 % aus dem Umland wird auch heute schon teilweise durch einkaufende Pendler aus umliegenden Orten (Rohrbronn, Hebsack, Weiler, Schurwaldgemeinden) erzielt. Aufgrund dieser Fächerung auf ein weiträumiges Umfeld sind wettbewerbliche Wirkungen für eine einzelne Gemeinden nahezu auszuschließen, insbesondere weil ein wesentlicher Teil dieser 38 % von Haushalten der Schurwaldgemeinden sowie von Ortsteilen von Remshalden erzielt wird. Der auf Schorndorf-Weiler entfallene Anteil kann als untergeordnet bezeichnet werden. Die Beeinträchtigungen für die Stadt Schorndorf sind daher geringfügig, vor allem wenn man berücksichtigt, dass dort Verkaufsflächen im Einzelhandelsgewerbe des Nahrungs- und Genussmittelbereiches von 13.000 qm vorhanden sind. Auswirkungen auf die dortige Nahversorgung können daher auch bei einem von der GMA ermittelten Umsatz durch Pendler von 38 % vernachlässigt werden. Zu diesem Anteil von auswärtigen Pendlern ist noch auszuführen, dass die Höhe dieses Umsatzanteiles sehr umstritten ist. Ein Gutachten der REWE-Handelskette kommt zu dem Ergebnis, dass von Pendlern aus den Umlandgemeinden 20 % des Umsatzes kommen. Diese große Diskrepanz zeigt die unterschiedlichen Umsatzerwartungen auf. Um aber im Rahmen der Abwägung auf der sicheren Seite zu sein, wurden die höheren Umsatzerwartungen der GMA angesetzt, wenn gleich hierdurch auch erhebliche Problemen und Schwierigkeiten entstanden sind.

Ein Anspruch auf eine ordnungsgemäße Eigenversorgung einer Gemeinde von der Größe Winterbachs bestünde auch dann, wenn die Ansiedlung Auswirkungen auf Städte und Gemeinden im Umkreis haben würde. Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass der an der Ritterstraße geplante Markt gedanklich genauso im Ortskern z.B. anstatt der dort bestehenden Rathäuser errichtet würde (rein gedanklich als Planspiel), so würde solch ein Markt auch im Ortskern mehr als 30 % seines Umsatzes von Pendlern aus dem Umland erzielen. Dies wurde uns von der GMA mit Schreiben vom 03.02.2003 ausdrücklich bestätigt. Es seien kaum relevante Verschiebungen bezüglich der Umsatzherkunft zu erwarten und die raumordnerischen Auswirkungen dürften somit nahezu identisch sein.

Führt man dieses Gedankenspiel zu Ende, so wäre auch im zentralen Ortskern solch ein Lebensmittelmarkt nicht zulässig. Dies kann aber so nicht hingenommen werden. Die Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung geht als Planungsziel nach § 1 Abs. 5 Ziffer 8 BauGB möglichen Belangen der Nachbarorte und der Region vor.

#### **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, § 8 (2) - (4) BauGB**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Bereich des derzeit aktuellen Flächennutzungsplan 2000 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf-Winterbach, genehmigt mit Erlass vom 21.07.1989, welcher eine bestehende Gewerbebaufläche darstellt. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes vom Landratsamt Rems-Murr-Kreis ist daher nicht erforderlich.

#### **5. Bauliche oder sonstige Nutzung**

Ausgewiesen wird ein Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung, wobei nach § 1 Abs. 5 und 9 Baunutzungsverordnung Einzelhandelsflächen nur für bestimmte Branchen des Einzelhandels zulässig sind. Des weiteren wird innerhalb des Plangebietes auch zwischen einzelnen Branchen differenziert, da ansonsten die Ergänzungsfläche für die



Einzelhandelsbetriebe des Ortskerns über ein notwendiges und vor allem verträgliches Maß hinausgehen würden. Würde der gesamte Geltungsbereich dahingehend überplant werden, dass Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe generell zulässig wären, wäre zu befürchten, dass der Konkurrenzdruck für die Betriebe des Ortskerns zu groß werden würde.

Ausschlaggebend für diese flächenbegrenzenden Festsetzungen sind die unter Ziffer 2 geschilderten städtebaulichen Gründe.

## **6. Natur- und Landschaftsschutz, sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Die geplante Baumaßnahme wird das Landschaftsbild und den Naturhaushalt nicht wesentlich verändern. Da es sich bereits um ein überplantes und großteils bereits überbautes Gebiet von Winterbach handelt, sind keine weiteren nennenswerten Eingriffe durch die neue Planung zu erwarten, da die nun geplante Flächenversiegelung auch nach dem seitherigen Bebauungsplan bereits möglich war.

Auf eine Eingriffs- / Ausgleichsbewertung kann daher verzichtet werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt, da diese nicht vorgeschrieben ist.

## **7. Erschließung, Versorgung und Entsorgung**

### Wasserversorgung:

Für das Gewerbegebiet steht ausreichend Frischwasser zur Verfügung. Die Gemeinde ist Mitglied in der Landeswasserversorgung mit einem Bezugsrecht von 404.000 cbm.

### Abwasserbeseitigung:

Das anfallende Abwasser wird der SKA Winterbach mit mechanischer, biologischer und chemischer Klärstufe zugeführt. Die im Jahr 1996 fertiggestellte Kläranlage ist auf dem aktuellen Stand der Abwassertechnik und für 19.000 EGW dimensioniert. Zudem wurde im Jahr 1999 eine P-Elimination hergestellt.

Zusätzliche Einrichtungen wie RÜB bzw. RRB sind aufgrund dieser Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

### Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets ist mit Erdgas möglich. Die Elektrizitätsversorgung ist durch die Neckarwerke AG gesichert.

### Müllabfuhr

Die Müllbeseitigung erfolgt seit 1993 durch den Landkreis.

### Verkehrerschließung

Durch die unmittelbare Nähe zur B 29 und zur L 11 40 sowie zur Bushaltestelle ist das Plangebiet optimal erschlossen. Diese Lage mit allen verkehrlichen Vorteilen führte zur Auswahl dieses Bereichs von Gewerbebauflächen von Winterbach als Ergänzungsstandort zum Ortskern.

Wohngebiete werden durch den Zu- und Abfahrtsverkehr aufgrund der guten Anbindung dieses Gewerbegebiets an die B 29 nicht stärker belastet.

Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule sind im Ortskern vorhanden. Eine Realschule befindet sich in Remshalden-Grünbach, die Möglichkeit zum Besuch eines Gymnasiums

besteht in Schorndorf oder in Weinstadt. Kindergartenplätze in ausreichender Zahl befinden sich im Ort.

Winterbach verfügt über einen S-Bahn-Haltepunkt mit P+R Plätzen. Entfernung ca. 1 km.

#### **8. Bodenordnung und Kostenschätzung**

Eine Grundstücksneuordnung im Zuge einer Bodenordnung ist nicht notwendig, da es sich größtenteils um ein bereits bebautes Gebiet handelt.

Winterbach, den 02. Juli 2002 / 28. November 2002 / 04. Februar 2003



Blessing  
Bürgermeisteramt Winterbach