

# **Begründung**

## **zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Schorndorfer Str. 12 - 18“**

### **1. Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt in Winterbach nördlich der Bahnlinie, südlich der Schorndorfer Straße und östlich des dort vorhandenen Alten- und Pflegeheimes. Der Bahnhof Winterbach ist in westlicher Richtung 140m und das Rathaus 250m Luftlinie entfernt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,2 ha.

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

Anlass für die Planung ist die Sicherstellung der Grundversorgung der Bürgerinnen und Bürger von Winterbach mit Einzelhandelsartikeln des täglichen Lebens. In der Schorndorfer Str. 7 ist seit Jahrzehnten ein Lebensmittelmarkt (Discounter) mit einer Verkaufsfläche von 580m<sup>2</sup> und mit nur 9 Kundenparkplätzen vorhanden. Früher war dort ein Plus-Discounter untergebracht, seit ca. 10 Jahren wird dieser Discounter durch die Fa. Netto betrieben.

Diese Größe dieses Lebensmittelmarktes ist mit seiner „beengten“ Verkaufsfläche aber heutigen Anforderungen an einen modernen Lebensmittelmarkt nicht mehr gewachsen. Aus diesem Grund ist es seit geraumer Zeit geboten einen anderen zentralen und integrierten Standort für einen Lebensmittelmarkt (Discounter) zu finden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Winterbach hat sich daher bereits im Jahr 2006 für die Ausweisung eines Standortes für einen Lebensmittelmarkt auf dem Grundstück Schorndorfer Str. 18 ausgesprochen. Die langwierigen Verhandlungen mit der früheren Eigentümerin der dortigen Gewerbebrache waren aber leider nicht erfolgreich. Erst nachdem dieses Grundstück im Jahr 2017 im Rahmen eines Insolvenzverfahrens verkauft wurde, konnte sich ein neuer Investor finden, welcher nun dort einen Netto-Lebensmittelmarkt erstellen möchte. Dieser Lebensmittelmarkt soll künftig eine Verkaufsfläche von ca. 1.039m<sup>2</sup> erhalten. Hierzu kommt dann noch ein selbständiger Backshop mit Café mit einer Verkaufsfläche im Gebäude von ca. 91m<sup>2</sup>. Das Café des Backshops soll dann auch noch um eine Außenbewirtschaftung auf der Terrasse ergänzt werden.

Im Jahr 2017 konnte dann die Drogeriemarktkette Rossmann gewonnen werden, auf dem direkt benachbarten Grundstück Schorndorfer Str. 16 einen Drogeriemarkt mit 699 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu errichten. Dies entspricht dem dringenden und oft geäußerten Wunsch der Bevölkerung auch in Winterbach wieder einen Drogeriemarkt anzusiedeln.

Mit Verwirklichung dieser beiden Märkte ist die Grundversorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogerieartikeln langfristig gesichert, da Winterbach an der Ritterstraße auch noch über den sehr leistungsfähigen Lebensmittelvollsortimenter REWE-Abramzik (mit Backshop, Metzger und Fischhändler) sowie an der Falkenstraße über den kleinen Lebensmittelmarkt Markant nah und frisch mit Metzgereiabteilung verfügt. Zudem sind noch weitere beliebte Metzger und Bäcker in Winterbach vorhanden.

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) mit Sitz in Ludwigsburg hat in zwei Auswirkungsanalysen vom 20.03.2017 (für den Standort Netto) und vom 13.03.2018 (für den Standort Rossmann) festgestellt, dass auch beide Märkte zusammen die raumordnerischen Anforderungen des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes einhalten. Diesbezüglich wird ausdrücklich auf diese beiden Auswirkungsanalysen vom 20.03.2017 und 13.03.2018 verwiesen, welche vollinhaltlich Bestandteil dieser Begründung sind.

Der Standort für den Drogerie- und den Lebensmittelmarkt ist in allen Himmelsrichtungen von Wohnbebauung umgeben. Auch seine unmittelbare Lage im Anschluss an die Ortsmitte Winterbach mit kurzen Wegen zum Bahnhof und Rathaus macht diesen Standort sehr attraktiv. Somit ist es vielen Bürgerinnen und Bürgern möglich ihre Einkäufe auch zu Fuß zu tätigen, was insbesondere für ältere Mitbürger/innen ein großer Vorteil ist. Es handelt sich somit bei dem Standort Schorndorfer Str. 16 + 18 um einen integriert gelegenen, wohngebietsbezogenen, verbrauchernahen Versorgungsstandort für die Gemeinde Winterbach.

Weitere Ziele dieses Bebauungsplanes sind dann noch den öffentlich zugänglichen Heilkräutergarten bauplanungsrechtlich abzusichern. Die Lage und die Ausstattung dieses liebevoll vom homöopathischen Verein gepflegten wunderschönen Gartens wird durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes dauerhaft gesichert. Der Heilkräutergarten steht der Bevölkerung und auch den Bewohnern des benachbarten Pflegeheimes zusammen mit deren Angehörigen für Spaziergänge und zum Verweilen und Innehalten zur Verfügung.

Letztes Ziel dieses Bebauungsplanes ist es dann auch noch östlich des künftigen Lebensmittelmarktes ca. 25 Stellplätze für die Beschäftigten der Gemeinde Winterbach (vornehmlich Rathausmitarbeiter/innen) anzulegen, da deren seitherigen Parkmöglichkeiten am künftigen Standort des Rossmann-Marktes verlegt werden müssen.

### **3. Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, § 1 (4) BauGB**

Die Gemeinde Winterbach (7.624 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.

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

Der vom Regierungspräsidium Stuttgart am 21.10.2005 genehmigte Flächennutzungsplan 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf-Winterbach sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Darstellungen eine Gemischte Baufläche und eine Gewerbefläche vor. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung neben dem Mischgebiet ein Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt und ein Sondergebiet für einen Drogeriemarkt fest. Der Bebauungsplan ist daher nicht gänzlich als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Der Flächennutzungsplan wird daher nach § 13a Abs. 2 Ziffer 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes angepasst.

#### **5. Geltungsbereich**

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch die Schorndorfer Straße (Flst. Nrn. 700 u. 700/8); im Osten durch das Grundstück Flst.Nr. 634, die Grundstücke Schorndorfer Str. 26 (Flst. Nr. 630) und Schilfweg 4 (Flst.Nrn. 628, 635) und durch das Straßengrundstück des Schilfweg (Flst.Nr. 629); im Süden durch die Bahnlinie (Flst.Nr. 381) und die Park & Ride-Anlage (Flst.Nr. 687); im Westen durch das Pflegeheimgrundstück Schorndorfer Str. 10 (Flst.Nr. 688).

#### **6. Bauliche Nutzung und örtliche Bauvorschriften**

Als Art der baulichen Nutzung wird für die beiden Märkte jeweils ein Sondergebiet (SO) festgesetzt. So dürfen im SO1 ein Drogeriemarkt mit max. 700m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und im SO2 ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.100m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errichtet werden. Rand- und Nebensortimente dürfen in beiden Märkten nur auf max. 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden. Dies ist notwendig, damit auch langfristig in den Märkten eine klare Konzentration auf das Hauptgeschäft gesichert ist und nur die zentrenrelevanten Artikel Lebensmittel und Drogerieartikel angeboten werden.

Die städtebauliche Konzeption sieht vor, dass die beiden Märkte mit deren schmälere Gebäudeseiten zur Schorndorfer Straße hin orientiert stehen werden. Die Kundenparkplatzflächen sind einander zugeordnet und werden nur von der Straße zu den Park & Ride-Plätzen unterbrochen. Die Zufahrt zu den Kundenparkplätzen des Drogeriemarktes erfolgt nur über die Straße zu den Park & Ride-Plätzen. Die Zu- und Abfahrt zum und vom Lebensmittelmarkt erfolgt sowohl über die Schorndorfer Straße als auch über die Straße zu den Park & Ride-Plätzen.

Beide Märkte werden mit einem Flachdach (mit max. 5 Grad Dachneigung) erstellt. Aufgrund der großen Baukörper der beiden Märkte ist es der Gemeinde Winterbach ein besonderes Anliegen, dass diese Gebäudekörper durch eine entsprechende Strukturierung und Gliederung eine ansprechende Gestaltung erfahren. Dies wird bei dem noch größeren Lebensmittelmarkt durch die gestaffelte Dachgestaltung des Flachdaches erreicht. Hierzu soll das Flachdach im Wechsel auf verschiedenen Ebenen zwischen max. 5m Höhe und zwischen 7-8m Höhe erreicht werden. Dies soll einer monotonen Wirkung dieses großen Baukörpers mit ca. 66 x 35m Grundfläche entgegenwirken. So erhält dieser Lebensmittelmarkt insgesamt 4 Bereiche, bei

denen das Flachdach hochgezogen wird und mind. eine Höhe von 7m hat. Die 4 tieferen Bereiche sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, damit ein Lebensraum für Kleinstlebewesen entsteht. Zudem soll das Substrat der Dachbegrünung auch das Regenwasser zurückhalten und eine Zeitlang puffern. Dies hat Vorteile für den Klimaschutz (Kleinklima) sowie eine Entlastungsfunktion für die Kanalisation, da das Oberflächenwasser der Gebäude zeitversetzt und reduziert in die Kanalisation abgegeben wird. Der Drogeriemarkt erhält aus den gleichen Gründen eine fast vollflächige extensive Dachbegrünung.

Die Auflockerung der Fassadengestaltung des Drogeriemarktes erfolgt über die Materialität. So ist eine Holzverkleidung mit horizontal angebrachten Rhombusleisten (in Holzoptik) an der Nordseite des Marktes mit mind. 48m<sup>2</sup> und an der Ostseite mit mind. 60m<sup>2</sup> anzubringen. Zur besseren Einbindung des Marktes in den bestehenden benachbarten Pflegeheimpark ist die Westfassade dieses Marktes mit einer Fassadenbegrünung von 4 Flächen mit jeweils mind. 25m<sup>2</sup> Größe auszuführen.

Die Festsetzungen für das Mischgebiet (MI) wurden aus dem für diesen Bereich seither schon seit 08.10.2015 rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Altenzentrum – Änderung“ übernommen. Für den Bereich des MI liegen derzeit keine konkreten Bauabsichten seitens der Gemeinde Winterbach als Grundstückseigentümerin vor. Dieser Bereich soll daher vorerst bis auf weiteres als Parkanlage und Grünfläche genutzt werden.

Die Stellplatzanlage östlich des künftigen Lebensmittelmarktes soll während den Dienstzeiten nur von den Beschäftigten des Bürgermeisteramtes Winterbach genutzt werden, so dass hier nur wenige Fahrzeugbewegungen entstehen werden. Die Mitarbeiter/innen kommen vor Dienstbeginn und stellen dort ihre Privatfahrzeuge ab und fahren nach Dienstende von dort wieder nach Hause. Nach Dienstende und am Wochenende können diese Stellplätze von den Anwohnern und Nachbarn genutzt werden.

Im östlichen Bereich des Bebauungsplanes wurde für ein Grundstück ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies war notwendig, da dieses Grundstück bisher nicht überplant war und zudem Planungswille ist, dass dort entlang der westlichen Grundstücksgrenze und nach Süden zum öffentlichen Fußweg hin eine bis zu 2m hohe Eibenhecke möglich und zulässig ist.

## **7. Grünordnerische Festsetzungen, Eingriffe in die Natur und Landschaft, sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Dieser Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im Innenbereich, es werden keine Außenbereichsflächen überplant. Somit besteht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. nach dem Landes-Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz keine Pflicht zur Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung hierzu.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet. Nach 13a Abs. 2 Ziffer 3 BauGB soll einem Bedarf zur

Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Die Ansiedelung der beiden Märkte mit zentrenrelevanten Artikeln ist wie bereits ausgeführt zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung notwendig. Hierbei handelt es sich um ein sehr wichtiges Planungsziel und hohes Gut im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde. Im Rahmen der Abwägung ist daher die Versiegelung der Flächen für die Erstellung der beiden Märkte und deren Stellplatzflächen hinzunehmen, da die Sicherstellung der Grundversorgung der Bevölkerung dies rechtfertigt. Der Eingriff in die Natur und Umwelt wird durch die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung sowie durch die Pflanzgebote für das Pflanzen von heimischen Laubbäumen minimiert und teilweise ausgeglichen. Im übrigen sind eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

Dem Grundsatz zur Pflicht des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde dadurch Rechnung getragen, dass die Parkierungsflächen der beiden Märkte über die bereits bestehende Straße zu den Park & Ride-Plätzen angefahren werden. Zudem wurde es durch das Instrumentarium der Nachverdichtung erreicht, dass diese Märkte im Innenbereich entwickelt werden konnten, wodurch eine Errichtung auf der grünen Wiese im Außenbereich vermieden werden konnte.

## **8. Prüfung der Hochwassergefahrenkarten**

Das Plangebiet liegt **nicht** im Überschwemmungsgebiet.

Die Hochwassergefahrenkarten für Winterbach zeigen für den Bereich Schorndorfer Straße **keine** Überschwemmung bei einem 100jährlichen Hochwasser (HQ100) auf.

## **9. Lärmsituation und Lärmimmissionsprognose**

Durch die Ansiedelung der beiden Märkte wird sich die Lärmsituation verändern. Aus diesem Grund wurde das Ing.Büro für Schall- und Schwingungstechnik Goritzka Akustik, Inhaber Matthias Barth, 04319 Leipzig mit der Erstellung einer Schallimmissionsprognose beauftragt. Diese Schallimmissionsprognose vom 02.05.2018, welche vollinhaltlich Bestandteil dieser Begründung ist, kommt zu dem Ergebnis, dass die nach der TA Lärm in den angrenzenden Wohngebieten zulässigen Grenzwerte eingehalten sind, wenn sichergestellt ist, dass Warenanlieferungen nicht in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr erfolgen. Die Bauherren haben bestätigt, dass die Warenanlieferung für den Bäcker, den Lebensmittelmarkt und den Drogeriemarkt nicht in diesen Nachtzeiten erfolgen werden. Dem Landratsamt als Genehmigungsbehörde wird empfohlen diese Forderung auch in die Auflagen zu den jeweiligen Baugenehmigungen mit aufzunehmen.

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

Verkehrerschließung:

Die Baugrundstücke werden über die Schorndorfer Straße und über die Straße zu den Park & Ride-Plätzen erschlossen. Die Zufahrt zu den Kundenparkplätzen des künftigen Drogeriemarkts erfolgt ausschließlich über die Straße zu den Park&Ride-Plätzen. Es ist angestrebt für diesen Bereich eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h zu erhalten. Erste Gespräche mit der Verkehrsbehörde wurden hierzu bereits geführt.

Die Andienung an den Drogeriemarkt mit Ware erfolgt ebenfalls über diese Straße zu den Park&Ride-Plätzen. Der Anlieferbereich für den Drogeriemarkt ist an der Südseite des geplanten Marktes vorgesehen und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet.

Die Zufahrt zu den Kundenparkplätzen des künftigen Lebensmittelmarktes erfolgt über die Schorndorfer Straße und auch über die Straße zu den Park&Ride-Plätzen. Es ist sichergestellt, dass die Kunden des Lebensmittelmarktes auf der Stellplatzanlage selbst umdrehen können, so dass diese nicht rückwärts auf die Schorndorfer Straße ausfahren müssen. Dies ist aus Verkehrssicherheitsgründen auch notwendig und geboten.

Beide Märkte werden auch fußläufig über einen parallel zur Bahnlinie verlaufenden öffentlichen Fußweg erschlossen. Dieser ist im Osten an die dort vorhandene Bahnunterführung angebunden, so dass auch Fußgänger und Radfahrer von den südlich der Bahnlinie gelegenen Wohngebiete diese Märkte gut erreichen können.

Die Buslinie 245 und 336 hält unmittelbar nördlich des Plangebietes an der Haltestelle „Pflegeheim Winterbach“. Der S-Bahnhof Winterbach ist fußläufig mit einer Entfernung von 140m in 3 Minuten gut zu erreichen. Beide Einzelhandelsmärkte sind daher sehr gut verkehrlich angebunden.

Die Stellplätze östlich des Lebensmittelmarktes werden künftig von den Beschäftigten der Gemeinde (vornehmlich Rathausmitarbeiter) genutzt werden, so dass für diese Stellplätze nur wenige Fahrzeugbewegungen am Tag stattfinden werden. Die Mitarbeiter werden morgens die Fahrzeuge abstellen und nach Feierabend wieder abfahren.

#### Wasserversorgung:

Für das Plangebiet steht ausreichend Frischwasser zur Verfügung. Die Gemeinde ist Mitglied im Zweckverband Landeswasserversorgung mit einem Bezugsrecht von 16 l/sec.. Des weiteren besitzt die Gemeinde eigene Quellen zur Frischwasserversorgung.

#### Abwasserbeseitigung:

Das anfallende Abwasser wird der in der Schorndorfer Straße vorhandenen Kanalisation (Mischsystem) zugeführt und dann in der Sammelkläranlage Winterbach mit mechanischer, biologischer und chemischer Klärstufe gereinigt. Die im Jahr 1996 fertiggestellte Kläranlage ist auf dem aktuellen Stand der Abwassertechnik und für 19.000 EGW dimensioniert. Die Gemeinde Winterbach hat Ende 2017 ein neues Vorklärbecken mit dazugehöriger maschinellen Überschussschlammeindickung in Betrieb genommen. Zusätzliche Einrichtungen wie RÜB bzw. RRB sind wegen der Errichtung der weiteren Gebäude und der beiden Märkte nicht erforderlich. Das Oberflächenwasser kann auf den Baugrundstücken nicht versickert werden, da die Baugrundbeurteilungen durch das Ing.Büro UCP, Schwäbisch Gmünd, vom

12.02.2018 (für Lebensmittelmarkt) und vom 10.04.2018 (für Drogeriemarkt) ergeben haben, dass der Untergrund verbreitet sehr schwach durchlässig ist und folglich Stauwasserbildungen bei Starkniederschlägen bis zur Geländeoberkante begünstigt. Beide Baugrundbeurteilungen sind Bestandteil dieser Begründung.

Energieversorgung:

Die Elektrizitätsversorgung ist seit 01.01.2017 durch das Remstalwerk sichergestellt. Die Gasversorgung erfolgt durch die NetzeBW.

Müllabfuhr:

Die Müllbeseitigung erfolgt seit 1993 durch den Landkreis.

Infrastruktur:

Die Gemeinde Winterbach verfügt über ausreichend Kindergartenplätze und Kleinkinderbetreuungsplätze.

Die Lehenbachschule ist als Gemeinschaftsschule im Ortskern von Winterbach vorhanden. Eine Realschule befindet sich zudem in Remshalden, die Möglichkeit zum Besuch eines Gymnasiums besteht in Schorndorf oder in Weinstadt. Winterbach verfügt über einen S-Bahn-Haltepunkt mit P+R Plätzen.

**11. Bodenordnung**

Eine Bodenordnung mittels eines Umlegungsverfahrens ist nicht notwendig.

Winterbach, den 03.05.2018 / 10.07.2018

Blessing  
Bürgermeisteramt Winterbach

