

## Begründung

### zum Bebauungsplan "Schafäcker I, Änderung zwischen Weiherbach und Gerberstraße".

#### **1) Anlaß, Ziel und Zweck der Planung.**

Es soll primär den im Plangebiet befindlichen Gewerbebetrieben künftig eine 3-geschossige Bebauung ermöglicht werden. Im geltenden Bebauungsplan sind lediglich 2 Vollgeschosse zulässig.

Daneben zeichnen sich kleinere Arrondierungen bei den Festsetzungen der Bauflächen ab. Insbesondere wurde beim Grundstück 4507/1, das im Eigentum der Gemeinde Winterbach steht, an der Gerberstraße eine geringfügige Veränderung der Baugrenze vorgenommen, welche ein weiteres Wohngebäude zukünftig ermöglichen soll. Daneben ist in den letzten Tagen eine Bauvoranfrage bzgl. Grundstück Remsstraße 39 eingegangen. Die Eigentümer möchten gerne einen größeren Anbau erstellen um die Wohnfläche zu vergrößern. Es wurde jedoch vom Gemeinderat beschlossen, diesen Wunsch im laufenden Planverfahren zu berücksichtigen und die Baugrenze entsprechend zu verändern. Im Auslegungsentwurf ist deshalb der neue Verlauf der Baugrenze dargestellt worden. Der Lageplan der Bauvoranfrage ist der Begründung als Anlage 1 beigelegt.

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

Der bisherige Bebauungsplan wird in seiner Gebietsfestsetzung nicht verändert. Kollisionen mit Zielen der Raumordnung oder Landesplanung sind damit nicht zu befürchten.

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

Der gemeinsame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf-Winterbach setzt entsprechend den Festsetzungen im Plangebiet Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet fest.

#### **4) Alternativen für Einrichtungen mit zentraler Funktion oder für Einrichtungen die besondere Anforderungen an Erschließung oder Immissionsschutz stellen.**

#### **5) Maßgebliche Gründe für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB, wenn von wesentlichen Planungsgrundsätzen abgewichen werden mußte oder gewichtige öffentliche Interessen (z.B. von Trägern öffentlicher Belange) nicht berücksichtigt werden konnten.**

Die IHK, Bezirkskammer Rems-Murr hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, wasserdurchlässige Beläge einem eventuell stattfindenden LKW-Verkehr in der Regel nicht dauerhaft standhalten können. Deshalb wurde in den Textteil B die Ziffer Nr. 5 aufgenommen, mit der Konsequenz, daß lediglich PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material herzustellen sind. Nach A 2.3 sind solche

Stellplätze bei der Grundfläche nicht mitzurechnen. In der Sitzung am 2.3.1933 ist der Gemeinderat diesem Vorschlag jedoch nicht gefolgt. Es wurde mehrheitlich beschlossen, die Anregung der IHK zurückzuweisen nachdem einige gewerbetreibende Gemeinderäte im eigenen Betrieb ebenfalls wassergebundene Hofflächen angelegt haben und diese keine Schäden durch LKW-Verkehr aufweisen. IN der Sitzung des BA vom 21.9.93 zeichnete sich abermals ein Wendung ab. Nachdem die IHK Ihre Anregung wiederholt hatte, wurde dem GR empfohlen wasserdurchlässige Hofbeläge nicht zwingend festzusetzen.

Die Anregungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz bezüglich Grundwasserschutz und Flußbau werden als Hinweis unter C. in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

#### **6) Immissionsschutz, Gestaltung Orts- und Landschaftsbild, Denkmalpflege oder Natur- und Landschaftsschutz, sparsamer Umgang mit Grund und Boden.**

Die Schaffung von gewerblicher Nutzfläche auf vorhandenem bereits bebautem Gewerbeland dient dem sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden in besonderer Weise. Die in sehr begrenztem Umfang vorhandenen Reserveflächen im oder am Rand zum Außenbereich werden auf die Weise geschont.

Im Rahmen des Auslegungsbeschlusses hat der Gemeinderat den Willen ausgedrückt, über die Festsetzung von Sickerzisternen einen Beitrag zum Schutz des Grundwassers zu leisten. So soll verhindert werden, daß das Regenwasser der Dachflächen in die Kanalisation abgeleitet wird. Die Verwaltung wurde beauftragt, spätestens bis zum Satzungsbeschluß darzustellen welche Festsetzungen rechtlich möglich sind.

Die ursprüngliche zwingende Regelung das Dachflächenwasser in Zisternen zu sammeln und dem Grundstück als Brauchwasser zuzuführen wurde in der Zwischenzeit vom Wirtschaftsministerium für rechtswidrig befunden. Darauf wurden wir auch von der Aufsichtsbehörde, dem Landratsamt hingewiesen. Aus diesem Grund wurde in der Sitzung des BA am 21.9.93 beschlossen die Formulierung nur als Hinweis aufzunehmen. Im Gegenzug soll die extensive Dachbegrünung auf Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 5 Grad zwingend festgesetzt werden.

#### **7) Besondere städtebauliche Rechtfertigungsgründe.**

#### **8) Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, die die Grundlage bilden oder alsbald verwirklicht werden sollten (Bodenordnung, Herstellung der Erschließungsanlagen, Baulasten oder ähnliche Dinge).**

Bodenordnung und Erschließung sind bereits vollständig vorhanden.

#### **9) Überschlägige Erschließungskosten und Folgelasten, Finanzierungsplanung bzw. gemeindliche Investitionsplanung.**

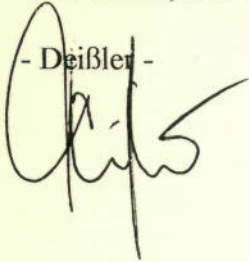
Weitere Erschließungskosten oder Folgelasten werden nicht entstehen.

#### **10) Sonstiges (z.B. Nachbarschutz).**

Die Möglichkeit der Aufstockung ist nur im Gewerbegebiet (HB1) gegeben, sodaß nachbarschützende Belange (z.B. Grenzabstand) eigentlich nicht problematisch werden dürften.

Winterbach, den 11.09.1992/24.2.1993/2.3.1993/14.9.93/22.9.93

- Deißler -

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Deißler', written over the printed name.