

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Winterbach
Gemarkung: Winterbach

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Breitwiesen-Herrenäcker“

Begründung

Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Winterbach, direkt angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet Sandwiesen/Steinäcker.

Die Lage im Siedlungszusammenhang ist im nachstehend abgebildeten Übersichtsplan dargestellt.



2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Bei im bestehenden Gewerbegebiet ansässigen Betrieben bestehen Erweiterungswünsche, die mangels verfügbarer Flächen nicht gedeckt werden können. Der vorhandene Bedarf erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans.

3. Planerische Vorgaben

Im Regionalplan der Region Stuttgart ist zwischen Winterbach und dem westlich davon gelegenen Remshalden-Hebsack eine Grünzäsur dargestellt. Die vorliegende Planung reicht von Osten an diese Grünzäsur heran und formt diese aus.

Die für die Erweiterung des Gewerbegebiets vorgesehene Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf/Winterbach überwiegend als Gewerbefläche dargestellt. Ein geringer Teil im Nordwesten liegt außerhalb der Flächendarstellung des Flächennutzungsplans, da dessen Darstellungen jedoch nicht parzellenscharf zu sehen sind, ist der Bebauungsplan noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Westlich entlang des außerhalb des Plangebiets liegenden Feldwegs (Flst. 3600) verläuft von Nord nach Süd eine überörtliche Wasserleitung (ZL Berglen, DN 600) der Landeswasserversorgung. Im Nordwesten des Plangebiets wechselt diese Wasserleitung auf die Ostseite des Feldweges, sie wird in diesem Bereich künftig in öffentlicher Fläche (Verkehrsgrün) geführt.

Der an das Plangebiet angrenzende bestehenden Ortsrand ist durch die Bebauungspläne „Steinäcker I“ bzw. „Sandwiesen-Mitte“, beides Gewerbegebiete, überplant.

4. Städtebauliche Konzeption

Vorbemerkung

Die vorliegende Planung führt zum Verlust von derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen ist im Umweltbericht (vgl. Teil 2 der Begründung) dargestellt und mit entsprechend hoher Bewertung in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eingeflossen. Aufgrund der Regelung des § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Inanspruchnahme zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten der Gemarkung Winterbach, die insbesondere aus der Lage im Remstal resultieren, ist die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen vielfältigen Einschränkungen unterworfen. Durch die Neuregelung des Wasserrechts wurde diese Situation noch verschärft, da bis auf das hier plangegenständliche Gebiet sämtliche gewerbliche Bauflächen des Flächennutzungsplans innerhalb der Überflutungsfläche eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) und damit im faktischen Überschwemmungsgebiet liegen.

Die Möglichkeiten einer gewerblichen Innenentwicklung sind ausgeschöpft. So sind in den gewerblich bebauten Bereichen der Gemeinde keine Leerstände oder Brachflächen vorhanden. Einzelne noch vorhandene Freiflächen befinden sich im Privatbesitz der Gewerbebetriebe und werden dort für Erweiterungen oder als Lagerflächen benötigt.

Demgegenüber ist die Nachfrageseite nach wie vor durch einen hohen Stand von Anfragen geprägt, die sowohl von ortsansässigen Gewerbetreibenden als auch von ortsfremden Interessenten stammen.

Dieser anhaltend hohe Bedarf nach gewerblichen Bauflächen macht die Ausweisung des Gewerbegebiets erforderlich. Durch geeignete Grundstückszuschnitte und eine flächenoptimierte Planung werden dabei die Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Belange so weit wie möglich reduziert.

4.1 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf Grundlage des planerischen Erfordernisses zur Aufstellung des Bebauungsplans ist es das übergeordnete städtebauliche Ziel, Flächen für eine gewerbliche Nutzung auszuweisen.

Für das Plangebiet ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (**GE/E**) festgesetzt, wonach grundsätzlich eine gewerbliche Nutzung aller Art möglich ist, die zulässige Einzelhandelsnutzung jedoch auf die Verträglichkeit mit der in Winterbach vorhandenen Einzelhandelsstruktur abgestimmt ist. Demnach sind insbesondere zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen nicht zulässig, was dem Schutz der in den Innerortslagen von Winterbach vorhandenen Einzelhandelsbetrieben und damit der Sicherung der wohnortnahen Versorgung dient. Das Plangebiet soll vorwiegend für produzierende und arbeitsplatzintensive Betriebe zur Verfügung stehen.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll zudem verhindert werden, dass im Gebiet eine Niveauabsenkung (sog. „Trading-Down-Effekt“) eintritt, und dies dazu führt, dass das Gebiet für die ansonsten dort zulässigen Nutzungen in der Zukunft unattraktiv wird.

Um den Belangen des Landschafts- und Ortsbildes Rechnung zu tragen sind die zulässigen Gebäudehöhen entlang des künftigen westlichen Gebietsrandes auf max. 11m über der Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Zur Unterstützung dieser Funktion ist entlang des westlichen und nördlichen Gebietsrandes ein Streifen zur Eingrünung festgesetzt, auf dem Einzelbäume bzw. Sträucher zu pflanzen sind.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist im Plangebiet eine Mindest-Erdgeschossfußbodenhöhe von 241,60m über Normalnull festgesetzt, was der Vorgabe im angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet entspricht.

Um im gesamten Plangebiet Dachbegrünung zu ermöglichen, werden Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis maximal 10° Dachneigung festgesetzt. Im Rahmen der Gestaltungsvorgaben der örtlichen Bauvorschriften sind lediglich Regelungen zur Materialwahl von Fassaden bzw. Dächern getroffen, die aufgrund der Belange des Orts- bzw. des Landschaftsbildes erforderlich sind. Für Einfriedungen werden Regelungen zum Abstand zu befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen und zu Feldwegen getroffen. Hintergrund ist hier die Sicherstellung einer ungehinderten Befahrbarkeit dieser Verkehrsanlagen.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Zur verkehrlichen Erschließung der Bauflächen wird die „Fabrikstraße“ aus dem bestehenden Gewerbegebiet heraus nach Westen in das Plangebiet verlängert.

Aufgrund der geplanten Bauplatzzuschnitte ist diese Erschließung ausreichend. Da im nördlichen Bereich jedoch eine kleinteiligere Parzellierung angestrebt wird, ist dieses Baufeld durch einen Stichweg erschlossen. Analog der bisherigen Situation am Ende der Fabrikstraße besteht an diesem Wendehammer für Lkw die Möglichkeit zu wenden, Pkw können im Einmündungsbereich drehen.

Der von Nord nach Süd verlaufende Feldweg (Flst. 3600) hat eine wichtige Erschließungsfunktion für die Landwirtschaft (Querungsmöglichkeit vom Uferweg der Rems zum Feldweg entlang der B 29) und bleibt deshalb erhalten.

5. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stad ökologisch wirksame Maßnahmen

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Neben einer möglichst geringen Straßenbreite auf das für die Erschließung unumgängliche Maß sind die privaten und öffentlichen Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert.

Die Eingrünung am Gebietsrand dient nicht nur dem Sicht- und Lärmschutz und der Einbindung in die Landschaft, sondern beeinflusst das lokale Klima durch Beschattung und die Beherbergung von Kleinlebewesen und Vögeln.

Bei öffentlichen wie privaten Baumaßnahmen ist festgesetzt, dass der Mutterboden sorgfältig zu sichern, gegebenenfalls auf einer anzulegenden Oberbodenlagerfläche und nach beendeter Baumaßnahme auf den jeweiligen Grundstücken oder einer landwirtschaftlich / gärtnerisch genutzten Fläche wieder einzubauen ist.

Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses und zur Verbesserung des Kleinklimas sind die Dächer extensiv zu begrünen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem, wobei das Schmutzwasser und das auf den Straßen und Hofflächen anfallende Regenwasser der Schmutzwasserkanalisation zugeführt werden. Die Ableitung zur kommunalen Kläranlage erfolgt hierbei über den in der Fabrikstraße verlaufenden Schmutzwasserkanal (DN 800).

Die unbelasteten Dachwässer werden gedrosselt der Rems zugeleitet, dazu wird südlich der Bauflächen ein Rückhaltevolumen errichtet. Innerhalb des Gebietes erfolgt die Sammlung der Dachwässer über Regenwasserkanäle.

7. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	153 Ar
Öffentliche Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrün	ca.	12 Ar
Baufläche GE/E	ca.	141 Ar

8. Besitzverhältnisse, bodenordnende Maßnahmen

Zur Einteilung der Baugrundstücke nach den Vorgaben des Bebauungsplans wird eine Bodenordnung nach § 45 ff des BauGB angeordnet.

Gefertigt:

Fellbach, den 30.04.2012/30.09.2013/23.09.2015/07.03.2016/14.07.2016

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung



Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Teil 2: Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Breitwiesen – Herrenäcker“ (07.03.2016/11.07.2016)

mit Anlagen (u.a. artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung, Formblätter zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-RL und von Europäischen Vogelarten nach §§ 44 und 45 BNatSchG (saP))

bearbeitet durch:

LANDSCHAFTSÖKOLOGIE + PLANUNG

Bruns, Stotz & Gräble Partnerschaft

Reinhardstraße 11

73614 Schorndorf