

# **Begründung mit Umweltbericht**

## **zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Mühlbachäcker“.**

### **1. Lage und Größe des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt südlich der Rems und wird im Westen durch die Ufer- und Kanalstraße und im Osten durch die im Oktober 2005 eingeweihte Ostlandstraße (Umgehungsstraße) begrenzt. Südlich wird das Plangebiet durch die neu verlängerte Mühlstraße begrenzt. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 6,7ha. Hiervon entfallen auf den neu überplanten derzeitigen Außenbereich ca. 3,4 ha (mit Nettobaufläche von 2,6 ha) sowie auf den bereits bebauten Bereich der Fa. Peter Hahn GmbH mit einer Größe von 3,3 ha (vgl. hierzu den derzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Mühlwasen“, gen. 03.12.1976).

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

Anlass der Planung war ursprünglich der Bedarf an weiteren Gewerbeflächen für ortsansässige Gewerbetriebe, welche ihre Betriebe vergrößern bzw. verlagern wollen. Zwischenzeitlich hat die Fa. Peter Hahn im Januar 2007 mitgeteilt, dass die gesamte Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes benötigt wird, da dort ein Hochregallager mit einer Höhe bis zu 27m erstellt werden soll. Durch das Hochregallager soll die Auslastung der vorhandenen Betriebsanlagen deutlich erhöht werden. Es ist seitens der Fa. Peter Hahn GmbH zudem geplant das seitherige Aufgabengebiet zu erweitern und noch zusätzliche Betätigungsfelder aus dem KarstadtQuelle-Konzern (jetzt Arcandor) von anderen Standorten nach Winterbach zu holen. Es wird seitens der Fa. Peter Hahn GmbH damit gerechnet, dass mittelfristig 100 – 200 neue Arbeitsplätze hierdurch in Winterbach entstehen werden.

Die Ausweisung von Gewerbeflächen gehört zur Aufgabe einer Gemeinde und ist von strukturpolitischer und volkswirtschaftlicher Bedeutung. Ziel und Zweck der Ausweisung neuer Gewerbeflächen ist es, neue Arbeitsplätze in Winterbach zu schaffen und somit zur Senkung der Arbeitslosigkeit beizutragen. Auch im Hinblick auf die größte eigene Steuerquelle der Gemeinde, der Gewerbesteuer, ist die Ausweisung von Gewerbeflächen geboten.

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

Die Gemeinde Winterbach (7.873 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.



Im Rahmen der im Mai 2007 durchgeführten öffentlichen Auslegung wurde vom Verband Region Stuttgart mitgeteilt, dass der laut Bebauungsplan mögliche Verkauf von Textilien im Bereich des jetzt geplanten Hochregallagers gegen den gültigen Regionalplan verstoßen würde, da es sich bei dem Verkauf von Textilien um zentrenrelevante Artikel handeln würde, was geeignet sein könnte die innerörtliche Versorgungsfunktion zu beeinträchtigen. Bei einer gemeinsamen Besprechung bei der Fa. Peter Hahn GmbH zusammen mit Vertretern des Verbandes Region Stuttgart wurde seitens der Firma der Wunsch geäußert, dass die Möglichkeit zum Verkauf von Textilien auch im Bereich des jetzt geplanten Hochregallagers gegeben sein müsste. Diese Option für die Zukunft sei notwendig, um in künftigen Jahrzehnten flexibel den Standort Winterbach gestalten zu können. Aus diesem Grund wurde der Kompromiss gefunden, dass die derzeit bereits vorhandene und bestandsgeschützte Verkaufsfläche von 2000 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich des gesamten und nun auch auf den „Altbestand“ der Fa. Peter Hahn GmbH ausgedehnten Bereich künftig gelten solle, was bedeutet, dass wenn im „Altbestand“ Verkaufsflächen durch eine Nutzungsänderung stillgelegt würden, dass diese dann im Bereich des nun geplanten Hochregallagers (östlicher Teil des Geltungsbereiches) angesiedelt werden könnten.

Durch diese Handhabung ist gewährleistet, dass keine zusätzlichen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Artikel (hier Textilien) an der Peripherie geschaffen werden.

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

Der Bebauungsplan ist aus dem am 21.10.2005 vom Regierungspräsidium Stuttgart genehmigten Flächennutzungsplan 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf-Winterbach entwickelt. Dieser sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Gewerbefläche vor, so dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

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

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) fest. Um den Erfordernissen der Fa. Peter Hahn GmbH Rechnung zu tragen, wurde eine Gebäudehöhe von bis zu max. 27m gewählt. Die Dachform der Gebäude ist frei und reicht daher von Flach-, Pult-, Shed- bis Satteldach. Die festgesetzten Baugrenzen werden nicht vollständig mit dem Hochregallager bebaut werden, da nach Süden die Andienungszone für die LKW's vorgesehen ist. Zudem sollen hier innerhalb der Baugrenzen auch noch Stellplätze für Mitarbeiter der Firma angelegt werden. Die Anlegung einer Vielzahl von Stellplätzen ist wichtig, um die derzeit schon angespannte Parksituation auf der verlängerten Mühlstraße entspannen zu können. Zudem müssen ja auch Parkmöglichkeiten für die Kfz der zusätzlichen Mitarbeiter untergebracht werden. Aus diesem Grund ist es auch unabdingbar, dass auch nördlich und östlich des geplanten Gebäudes zusätzliche Stellplätze angelegt werden. Die Gemeinde Winterbach hat ein großes Interesse daran, diese Kfz der Mitarbeiter aus dem öffentlichen Verkehrsraum wegzubekommen.

Aufgrund der Stellungnahme des Verbandes Region Stuttgart wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch auf den „Altbestand“ der Fa. Peter-



Hahn GmbH erweitert. So wurde das Grundstück Peter-Hahn-Platz 1, für welches bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Mühlwasen“ besteht, mit in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes mit aufgenommen. Die Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) des damaligen Bebauungsplanes wurden exakt gleich in diesen Bebauungsplan übernommen.

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

Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom 08.10.2007 wurde durch das Büro für Landschaftsökologie und Planung Bruns, Stotz und Gräßle Partnerschaft, Schorndorf, erarbeitet und ist vollinhaltlich Bestandteil dieser Begründung.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Da das Plangebiet aber größer als 2 Hektar ist, wurde aber eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG vom Büro für Landschaftsökologie und Planung durchgeführt. Diese ist ebenfalls Bestandteil dieser Begründung.

Durch die Erstellung eines Hochregallagers mit einer Höhe von 27m wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Würde dieser Lagerraum auf einer Geschossebene geplant sein, müsste ein Vielfaches an Grundfläche zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund kommen wir in der Abwägung zu dem Ergebnis, dass die Verschlechterung des Landschafts- und Ortsbildes durch das 27m hohe Gebäude hinter dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zurückstehen muss. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vermindert. So ist hierbei zu berücksichtigen, dass nach Norden hin, schon ein beträchtlicher Bestand an hohen Bäumen entlang der Rems vorhanden ist. Nach Osten zur freien Landschaft hin ist ein Pflanzgebot mit einer Breite von 6m vorgesehen, auf welchem hochwachsende heimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen sind. Hiernach folgt dann nach Osten der Damm der Ostlandstraße und des Hochwasserrückhaltebeckens mit einer Höhe von 4m, so dass aus dieser Blickrichtung nicht die volle Höhe der Gebäudefassade zu erkennen ist.

Ein weitere Festsetzung hierzu ist auch noch, dass die Fassaden des künftigen Gebäudes an der Nord- und Ostseite mit bis zu 60 % der Fläche zu begrünen sind. Zudem ist das Dach mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

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

### **Verkehrerschließung:**

Die Baugrundstücke werden über die Mühlstraße erschlossen. Der LKW- und Besucherverkehr wird über die verlängerte Mühlstraße und dann über die Ostlandstraße zur B 29 hin abgewickelt.

### **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 Oberflächenwasser auf den extensiv begrünten Dächern wird dem Vorfluter zugeführt. Die restlichen Oberflächenwasser werden der Kanalisation zugeführt, da dieses nur schwerlich aufgrund des anstehenden Auelehms versickert werden kann. Hierzu wird auf das Gutachten des Ing.Büros Umwelt Consult Partner vom 30.01.2007 verwiesen.

Das anfallende Abwasser wird der vorhandenen Kanalisation 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. Zudem wurde im Jahr 1999 eine P-Elimination hergestellt.

Der Allgemeine Kanalisationsplan (AKP) wird derzeit überarbeitet und wird in Kürze zur Genehmigung beim Landratsamt eingereicht werden. Berechnungen zu diesem AKP haben die Notwendigkeit ergeben, dass die Kanalisation in der Mühlstraße bis zum RÜB und dann zur Rems aufdimensioniert werden muss. Diese Arbeiten (samt Umbau RÜB) werden im Frühjahr / Sommer 2008 begonnen werden. Der Gemeinderat hat hierfür im Haushaltsplan 2007 insgesamt 1,4 Mio. € an Haushaltsmitteln zur Verfügung gestellt. Das von uns beauftragte Ing.Büro Klinger & Partner erarbeitet derzeit die Werk- und Ausführungsplanungen hierzu.

#### Energieversorgung

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung ist durch die EnBW AG sichergestellt.

#### Müllabfuhr

Die Müllbeseitigung erfolgt seit 1993 durch den Landkreis.

#### Infrastruktur:

Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule sind im Ortskern von Winterbach vorhanden. Die Gemeinde hat mit dem Bau einer Ganztageschule begonnen, welche im Jan. 2009 fertiggestellt werden soll. Eine Realschule befindet sich in Remshalden-Grumbach, die Möglichkeit zum Besuch eines Gymnasiums besteht in Schorndorf oder in Weinstadt. Kindergartenplätze in ausreichender Zahl befinden sich im Ortsteil Engelberg und in Winterbach. Winterbach verfügt über einen S-Bahn-Haltepunkt mit P+R Plätzen in unmittelbarer Nähe.

### **8. Bodenordnung**

Die Grundstücke des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind teilweise noch in Privateigentum. Aus diesem Grund ist eine Bodenordnung notwendig. Ein freiwilliges Umlegungsverfahren wird derzeit durchgeführt.

Winterbach, den 25.07.2006 / 09.03.2007 / 11.10.2007

Blessing  
Bürgermeisteramt Winterbach