

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan "Änderung Wattenbach-Herrenäcker II"

#### 1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Winterbach. Es wird begrenzt auf der Nordseite durch die B 29, auf der Ostseite durch die Ritterstrasse, auf der Südseite durch Flst. 1414 sowie durch die Talstrasse, Flst. 1410/2 und Fabrikstrasse, auf der Westseite durch Gebäude Talstr. 4 (Flst. 1411/1) und Gebäude Fabrikstrasse 13 sowie durch den Wattenbach.

Massgebend ist der Lageplan des Vermessungsbüros Jaekle, Winterbach vom 31.8.87/24.11.87/15.12.87.

#### 2. Erfordernis der Planaufstellung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, Einzelhandelsbetriebe, Verbrauchermärkte und ähnliches auszuschliessen. Ausschlaggebend für diese flächen- und branchenbegrenzenden Festsetzungen sind städtebauliche Gründe. Die Planungskonzeption der Gemeinde Winterbach für die Sanierung des Ortskerns enthält das Ziel, die Versorgung der Bevölkerung in angemessener Entfernung zu ihren Wohnungen in der notwendigen Einsatzdichte sowie die Erhaltung funktionsgerechter gewachsener städtebaulicher Strukturen unter Berücksichtigung einer gewissen Vielfalt des Warenangebots im Einzelhandel im Kernbereich der Gemeinde zu sichern. Dieser für die Erhaltung einer gesunden Infrastruktur sehr wichtige Teil der Sanierungsbemühungen der Gemeinde Winterbach würde beispielsweise durch die Errichtung weiterer Einkaufsstätten bestimmter Branchen am Ortsrand zunichte gemacht.

Die Sanierungsziele der Gemeinde sind gefährdet, da der örtliche Einzelhandel nicht mehr in der Lage wäre, sich an der Sanierung zu beteiligen. Es ist daher erforderlich, durch planungsrechtliche Massnahmen den Einkaufsstandort "Ortsmitte" abzusichern.

Dies entspricht dem Planungswillen der Gemeinde, die als Ziel im Auge hat, im hier interessierenden Bebauungsplangelände zur Ansiedlung von produzierendem Gewerbe bzw. Handwerksbetrieben, nicht aber für weitere Einzelhandelsgeschäfte mit Nahrungs- und Genussmitteln zur Verfügung zu stellen.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass auf Grund der engen Tallage der Gemeinde Winterbach nicht unbeschränkt Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. Mit den wenigen vorhandenen Gewerbeflächen, die der Gemeinde Winterbach noch zur Verfügung stehen, muss sparsam umgegangen werden. Es wäre städtebaulich völlig verkehrt, gerade in diesen Bereichen, die dringend für das produzierende Gewerbe benötigt werden, Einzelhandelsgeschäfte aller Art zuzulassen.

#### 3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich ausschliesslich um Gewerbeflächen, die bereits im Bebauungsplan Wattenbach-Herrenäcker II, genehmigt am 13.11.1985 enthalten waren.

Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Bundesbaugesetz wird damit nicht verletzt.



#### 4. Bauliche und sonstige Nutzung

Wie bereits unter Ziff. 2 erläutert, soll das ausgewiesene Gewerbegebiet vorrangig der Unterbringung von produzierendem Gewerbe bzw. Handwerksbetrieben dienen.

Ausgewiesen wird ein Gewerbegebiet nach § 8 Bau-Nutzungs-Verordnung, wobei nach § 1 Abs. 5 und 9 Bau-Nutzungs-Verordnung Einzelhandelsflächen nur zulässig sind für Sportgeräte, Campingartikel, Möbel, Büromöbel, Küchenmöbel, Teppiche, Fussbodenbeläge, Musikinstrumente, Gartenbedarf, Baustoffe, Baumaterialien, Sanitäre Einrichtungsgegenstände, Holzfachhandel, Werkzeuge, Kfz. Zubehör und Kfz. Handel.

Andere Einzelhandelsflächen sollen nicht zugelassen werden. Es wird auf das Marktgutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH. 7140 Ludwigsburg vom März 1986 verwiesen.

Durch diese Vorschrift soll die vorhandene Infrastruktur im innerörtlichen Bereich, insbesondere in den zwei Sanierungsgebieten der Gemeinde Winterbach gesichert werden.

Winterbach hat sich als eine der ersten Gemeinden in Baden-Württemberg bereits im Jahr 1975 um die Sanierung seines Ortskerns bemüht. Das Konzept, für das die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg im Jahr 1976 eine Markt- und Standortuntersuchung im Auftrag der Gemeinde fertigte, sah vor, das Sanierungsgebiet im Zentrum der alten Gemeinde Winterbach im Hinblick auf die zukünftige Verkehrslage und in Anbetracht eines weiteren Wachstums als zentralen Ort der Gemeinde auszubauen. Bereits vorhandene öffentliche Einrichtungen im Sanierungsgebiet sollten erhalten bzw. ausgebaut werden, wobei insbesondere an einen Ausbau des Geschäftsbereichs gedacht war (s. Seite 3 des GMA-Gutachtens vom September 1976).

Die Bemühungen der Gemeinde um den Ausbau der Ortsmitte als Geschäftszentrum waren erfolgreich. Durch die Ansiedlung des COOP mit einer Verkaufsfläche von knapp 300 qm, eines Bekleidungs- und Modegeschäfts sowie Apotheke, Drogerie und 3 Arztpraxen wurde ein Geschäftszentrum geschaffen, das sehr gut funktioniert.

Winterbach wurde hierfür bereits mehrfach ausgezeichnet, unter anderem mit dem Europa-Nostra-Preis im Jahr 1980 für gelungene Ortskernsanierung; im Jahr 1978 wurde Winterbach Landessieger im Wettbewerb "Stadtgestalt und Denkmalschutz" und errang auf Bundesebene eine Bronze-Plakette.

Sowohl 1976 wie auch in einem neuen Gutachten der GMA aus dem Jahr 1986 kommt diese Gesellschaft zum Ergebnis, dass Geschäftsflächenerweiterungen nur im Ortskern erfolgen sollten.

Diesem Tatbestand wird durch die geplanten Erweiterungen der Firma COOP und Modehaus Raithle Rechnung getragen. Der Gemeinde liegt zur Zeit eine Bauvoranfrage auf Erweiterung der COOP-Verkaufsfläche um 227 qm und ein Baugesuch zur Erweiterung der Verkaufsfläche des Modehauses Raithle vor.

Auch im Sanierungsgebiet II konnte die Gemeinde mit Hilfe von Geschäftsleuten einiges erreichen. Zwei neue Wohn- und Geschäftshäuser mit Gasthaus, Cafe, Kiosk und Tabakwaren, Versicherungsbüro sowie Arztpraxis sind entstanden, die durch ein Optikergeschäft, ein Bürobedarfsgeschäft sowie eine Zahnarztpraxis im Sanierungsgebiet I noch ergänzt wurden.

Es ist ein städtebauliches Ziel der Gemeinde, diesen innerörtlichen Bereich zu sichern und auszubauen. Es handelt sich bei diesem innerörtlichen Bereich vor allem um die zwei Sanierungsgebiete, den Bereich der Hauptstrasse, der Westergasse und des Marktplatzes mit Brunnengasse.

Diese Auffassung der Gemeinde wird unterstützt durch das von der Gemeinde Winterbach im Jahr 1985 in Auftrag gegebene Markt- und Standortgutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg, die im wesentlichen zu der Aussage kommt, dass im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel



lediglich noch ein Verkaufsflächenzusatzbedarf zwischen ca. 90 und ca. 300 qm besteht.

Die grosse Schwankung rührt daher, dass die GMA zwei verschiedene Alternativen zugrunde gelegt hat, wobei die Alternative mit ca. 90 qm die Weiterführung der jetzigen Entwicklung bezüglich Kaufkraft und Marktanteil unterstellt, während bei der Alternative 2 mit ca. 300 qm die Annahme gesetzt wurde, dass der Winterbacher Einzelhandel seine Marktposition in Winterbach wegen der verbesserten räumlichen Bedingungen im sanierten Ortskern festigen kann, auch wenn auf Grund von Angebotsveränderungen in den Gemeinden und Städten der näheren Umgebung partiell eine Kaufkraftumverteilung erfolgen kann (s. GMA-Gutachten vom März 1986 S. 48 - 52).

Wie bereits ausgeführt, kommt die GMA zur Empfehlung, diese Flächen nur an einem zentralen Standort im Ortskern auszuweisen.

Unter diesen Vorgaben ist es städtebaulich begründet, im vorliegenden Plangebiet einen Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen, insbesondere der Einzelhandels- und sonstigen Handelsbetriebe für Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel) vorzunehmen. Wir wollen damit die Sicherung der vorhandenen Infrastruktur im innerörtlichen Bereich, insbesondere in den zwei Sanierungsgebieten der Gemeinde Winterbach erreichen.

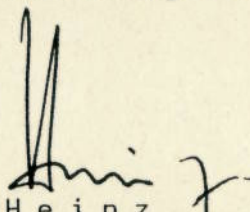
Wie bereits ausgeführt, hat die Gemeinde Winterbach auf Grund der engen Talsituation im Remstal keinen grossen Spielraum bei der Ausweisung von Gewerbeflächen. Die im Flächennutzungsplan der Gemeinde ausgewiesenen Gewerbeflächen sind grösstenteils aufgebraucht, so dass in besonderem Masse von der Gemeinde Wert darauf gelegt wird, dass die noch vorhandenen Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe genutzt werden.

#### 5. Erschliessung, Versorgung und Entsorgung

Die Erschliessung, Versorgung und Entsorgung des Plangebiets ist gesichert, da es sich im wesentlichen um ein bereits bestehendes Gewerbegebiet handelt. Kosten entstehen keine.

#### 6. Planverwirklichung

Die Gemeinde Winterbach hat die Absicht, den Bebauungsplan baldmöglichst in Kraft zu setzen, um die städtebaulichen Zielsetzungen zu erreichen.

  
Heinz  
Bürgermeister