

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan „Steinäcker I“ und zu den örtlichen Bauvorschriften für das Baugebiet „Steinäcker I“**

#### **1) Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt am nord-westlichen Ortsrand von Winterbach. Zwischen der B 29 und der im Bebauungsplan „Sandwiesen-Mitte“, rechtsverbindlich seit 30. März 2000, festgesetzten Verlängerung der Fabrikstraße wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,74 ha. Das Plangebiet wurde noch nicht durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan erfasst; Baulinien nach der alten Württembergischen Bauordnung bestehen nicht.

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

Der Verwaltung liegen einige Anfragen von Winterbacher Firmen nach Gewerbebauplätzen vor. Alle Anfragen können durch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nicht befriedigt werden. Der Gemeinderat hat deshalb den Aufstellungsbeschluss für ein weiteres Gewerbegebiet (Bebauungsplan „Sandwiesen II (südlicher Teil)“) gefasst. Die Gemeinde hat zur Zeit keine freien Gewerbebauplätze mehr. Mit Ausnahme des Bebauungsplans „Sandwiesen-Mitte“, der aufgrund des Bedarfs und der Erweiterungsabsicht einer größeren Winterbacher Firma Ende 1999 als Satzung beschlossen wurde, wurde seither kein Gewerbegebiet mehr ausgewiesen.

Das Plangebiet bietet (zum Teil) einigen einheimischen Betrieben, die bisher unzureichend untergebracht und aussiedlungswillig sind oder Erweiterungsabsichten haben, die Möglichkeit, einen Neubau im Gewerbegebiet zu erstellen. Auf dem freien Markt sind in Winterbach keine unbebauten Gewerbegrundstücke zu erhalten. Die noch unbebauten Gewerbeflächen südlich der Talstraße und der Spanninger Straße dienen als Erweiterungsfläche von zwei bestehenden Gewerbebetrieben.

Die Ausweisung von Gewerbegebieten gehört zur Aufgabe einer Gemeinde und ist von strukturpolitischer und volkswirtschaftlicher Bedeutung. Gewerbebetriebe sind notwendig zur Schaffung von Arbeitsplätzen und somit zur Senkung der Arbeitslosigkeit. Der Gemeinderat wird bei der Vergabe der Bauplätze an Winterbacher Firmen als Kriterium auch die Anzahl der neu zu schaffenden Arbeitsplätze berücksichtigen. Die Gemeinde muß die Möglichkeit haben ein Angebot an Gewerbeflächen zur Befriedigung dieser Nachfrage vorweisen zu können. Auch im Hinblick auf die größte eigene Steuerquelle der Gemeinde, der Gewerbesteuer, ist die Ausweisung von Gewerbeflächen geboten.

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

Die Gemeinde Winterbach (7.600 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) - (4) BauGB**

Der Geltungsbereich liegt nur teilweise innerhalb des Planbereichs G 11 (Gewerbliche Baufläche) des derzeit aktuellen Flächennutzungsplans 2000 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf-Winterbach, genehmigt mit Erlass vom 21.07.1989.

Zum Teil liegt der Planbereich innerhalb der in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dargestellten Erweiterungsfläche G 26. Das Bebauungsplanverfahren wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 des Baugesetzbuches durchgeführt. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes vom Landratsamt Rems-Murr-Kreis ist daher erforderlich.

Der Gemeinderat hat sich ab 1995 intensiv mit der Fortschreibung des Gemeinsamen Flächennutzungsplanes Schorndorf/Winterbach mit dem Planungshorizont 2010 beschäftigt. Unter Zugrundelegung der Ortsentwicklungsplanung Winterbach des Stadtplanungsbüros Lutz und Partner (Prof. Lutz) sowie des Landschaftsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf/Winterbach des Büros Geiger + Landau, Stuttgart/Schorndorf hat der Gemeinderat bereits am 18.03.1997 beschlossen, „eine weitere Gewerbegebietsfläche westlich der Herrenäcker/Sandwiesen aufzunehmen. Die bisherige Grenze soll um ca. 80 m parallel nach Westen verschoben werden.“ Die genaue Abgrenzung des Gebietes wurde am 22.09.1998 festgelegt. Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf/Winterbach hat am 11.01.1999 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplan 2000 durch den Flächennutzungsplan 2010 beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde bereits durchgeführt.

Der derzeit genehmigte Flächennutzungsplan 2000 lässt im Süden des im Flächennutzungsplan 2000 dargestellte Gewerbegebiet G 11 noch geringfügige Erweiterungen zu. Die Absicht der Gemeinde ist es, je nach Nachfrage und Bedarf, die restliche Gewerbebaufläche zur Verfügung zu stellen. Weitere Gewerbebauplätze werden im derzeit aktuellen Flächennutzungsplan nicht ausgewiesen.

#### **5) Bauliche oder sonstige Nutzung**

Ausgewiesen wird ein Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung, wobei nach § 1 Abs. 5 und 9 Baunutzungsverordnung Einzelhandelsflächen nur für bestimmte Branchen zulässig sind.

Ausschlaggebend für diese flächenbegrenzenden Festsetzungen sind städtebauliche Gründe. Die Planungskonzeption der Gemeinde Winterbach enthält das Ziel, die Versorgung der Bevölkerung in angemessener Entfernung zu ihren Wohnungen in der notwendigen Einsatzdichte sowie die Erhaltung funktionsgerechter städtebaulicher Struktur unter Berücksichtigung einer Vielfalt des Warenangebots im Einzelhandel im Kernbereich (Ortsmitte) zu sichern. Dieser für die Erhaltung einer gesunden Infrastruktur sehr wichtige Teil der Bemühungen der Gemeinde Winterbach würde beispielsweise durch die Errichtung weiterer großflächiger Einkaufsstätten (Lebensmittelgeschäfte) am Ortsrand zunichte gemacht. Die Ziele der Gemeinde sind gefährdet, da der örtliche Einzelhandel durch zunehmenden Konkurrenz- und Wettbewerbsdruck in seiner wirtschaftlichen Existenz gefährdet wäre. Es ist daher erforderlich, durch planungsrechtliche Maßnahmen den Einkaufsstandort „Ortsmitte“ abzusichern.

Dies entspricht dem Planungswillen der Gemeinde, die als Ziel im Auge hat, Gelände 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 muß sparsam umgegangen werden. Es wäre städtebaulich völlig verkehrt, in diesen Bereichen, die dringend für das produzierende Gewerbe benötigt werden, Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte zuzulassen.

## **6) Natur- und Landschaftsschutz, sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Durch die Ausweisung dieses Gewerbegebietes entsteht ein Eingriff in den Naturhaushalt. Dieser Eingriff ist jedoch erforderlich, um die Planungsziele des Bebauungsplanes erreichen zu können (s.o.).

Zu der notwendigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wird auf den vom Büro Bruns, Stotz & Gräble Partnerschaft, Schorndorf, erstellten Grünordnungsplan vom 19.08.2002 verwiesen. Um den Eingriff vollständig ausgleichen zu können, sind zu den Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes auch externe Maßnahmen notwendig. Diese werden auf dem Flst. 3588 nördlich der Rems durchgeführt. Diese externen Ausgleichsmaßnahmen sind dann mittels eines städtebaulichen Vertrages zu sichern.

### **Umwelt- Landschaftsschutz:**

Der Planbereich liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebiets.

Bezüglich der Untergrundsituation und der Grundwassersituation wird wie in anderen Baugebieten verfahren. Grundwasseraufschlüsse beim Aushub der Baugruben sind dem Landratsamt als zuständiger Wasserbehörde zu melden (s. Textteil C Hinweise).

Überschüssiger Erdaushub soll nach Möglichkeit vermieden werden. Die Regelungen zum Schutz des Bodens des Landratsamtes müssen beachtet werden. Eine Deponierung des Erdaushubs ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

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

### **Wasserversorgung:**

Für das Gewerbegebiet steht ausreichend Frischwasser zur Verfügung. Die Gemeinde ist Mitglied in der Landeswasserversorgung mit einem Bezugsrecht von 404.000 cbm.

### **Abwasserbeseitigung:**

Das anfallende Abwasser wird der SKA Winterbach mit mechanischer, biologischer und chemischer Klärstufe zugeführt. 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.

Zusätzliche Einrichtungen wie RÜB bzw. RRB sind aufgrund der Ausweisung dieses Gebietes nicht erforderlich.

### Energieversorgung

Die Versorgung der Haushalte ist mit Erdgas möglich. Die Elektrizitätsversorgung ist durch die Neckarwerke AG gesichert.

### Müllabfuhr

Die Müllbeseitigung erfolgt seit 1993 durch den Landkreis.

### Verkehrerschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes wird durch die noch zu bauende Verlängerung der Fabrikstraße gesichert. Es wird davon ausgegangen, dass diese Straße bis zum Herbst 2000 hergestellt sein wird. Nach dem Erschließungskonzept der IGU werden künftige Bebauungsplanverfahren die Verlängerung der Fabrikstraße bis zur Anbindung an die geplante Westumgehung umfassen.

Der Winterbacher Ortskern wird vom Zu- und Abfahrtsverkehr durch die gute Anbindung dieses Gewerbegebiets durch die bestehende Fabrikstraße an die B 29 nicht stärker belastet.

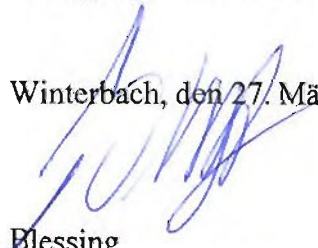
Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule sind im Ortskern vorhanden. Eine Realschule befindet sich in Remshalden-Grünbach, die Möglichkeit zum Besuch eines Gymnasiums besteht in Schorndorf oder in Weinstadt. Kindergartenplätze in ausreichender Zahl befinden sich im Ort.

Winterbach verfügt über einen S-Bahn-Haltepunkt mit P+R Plätzen. Entfernung ca. 1 km.

## **8. Bodenordnung und Kostenschätzung**

Die Grundstücke des Geltungsbereichs sind in Gemeinde- und in Privateigentum. Ein Umlegungsverfahren läuft bereits.

Winterbach, den 27. März 2000 / 30. August 2002

  
Blessing  
Bürgermeisteramt Winterbach  
- Bauamt -