

Begründung

zum Bebauungsplan „Schießwiesen – Überbauung des ehemaligen Weiherbaches“ sowie für die örtlichen Bauvorschriften für das Baugebiet „Schießwiesen – Überbauung des ehemaligen Weiherbaches“

1) Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Westen von Winterbach, südlich der Remsstraße. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an bestehende Gewerbegebiete entlang der Küferstraße an.

2) Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Fläche des ehemaligen Weiherbaches wurde bereits vor einigen Jahren verfüllt. Damals wurde auch der nun westlich des Geltungsbereiches liegende Bücklensweilerbach renaturiert. Seit dieser Zeit ist es der Wunsch der östlich des ehemaligen Weiherbaches bestehenden Gewerbebetriebe, diese ehemalige Bachfläche als Erweiterungsfläche für Ihre Betriebe nutzen zu können. Da für diesen Bereich aber noch kein Baurecht vorhanden ist, muss dieses über einen Bebauungsplan geschaffen werden.

Die Ausweisung von Gewerbeflächen 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. 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 (7.740 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 gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb des Planbereichs G 13 (Gewerbliche Baufläche) des derzeit aktuellen Flächennutzungsplans 2000 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf-Winterbach, genehmigt mit Erlass vom 21.07.1989. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes vom Landratsamt Rems-Murr-Kreis ist daher nicht erforderlich.

5) Bauliche oder sonstige Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an den rechtsverbindlichen Festsetzungen der „angrenzenden“ Bebauungspläne, welche für die Gewerbebetriebe entlang der Küferstraße bereits gelten. Diese Festsetzungen wurden entsprechend übernommen.

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 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 (s.o.) 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

Grünordnerische bzw. Ausgleichsmaßnahmen nach § 1 a des BauGB:

Die geplante Baumaßnahme wird das Landschaftsbild nur geringfügig verändern, aber zusätzliche Flächenversiegelungen verursachen. In die Natur und Landschaft wird im Sinne von § 1 a BauGB eingegriffen. Der Eingriff lässt sich aber aufgrund der Nachfrage an notwendigen Erweiterungsflächen weder vermeiden noch verringern. Er muss daher ausgeglichen werden

Als **Eingriff** ist folgende Flächenversiegelung anzusehen:

* Erweiterung der Baufenster um	13,5m x 21,5m = 290,25 qm
	31,5m x 11,0m = <u>346,50 qm</u>
	636,75 qm

abzüglich bereits aufgrund von erteilten
Befreiungen bebauten Bereichen von

77 qm

= **559,75 qm**

* Anlegung von 27 begrünten Stellplätzen
in wasserdurchlässigem Material
27 x 5m x 2,30m = **310,5 qm**

Als **Ausgleich** werden hierfür folgende grünordnerische Maßnahmen durchgeführt:

- Festsetzung, dass Dachflächen zu 100 % extensiv zu begrünen sind; nach der hessischen Ausgleichsverordnung werden hierdurch Versiegelungen zur Hälfte ausgeglichen

Bei 559,75 qm Baufenster bedeutet dies, dass somit **279,88 qm** bereits ausgeglichen sind.

- Festsetzung einer Pflanzgebotsfläche pfg2 für naturnahe, standortgerechte Heckengehölze mit einer Fläche von **565 qm**
Diese Fläche ist mehr als das Doppelte, als was für die restliche Ausgleichung der Versiegelungen durch die Baufenster entsteht. Aus diesem Grund entsteht hier ein Überschuss, welcher für den Ausgleich der Stellplatzanlage angesetzt werden kann. Ergänzend ist hierzu noch zu erwähnen, dass in den 565 qm die pfg2-Fläche auf Grundstück Flst.Nr. 4504 nicht beinhaltet ist, da für dieses Grundstück bereits früher im Bebauungsplan „Schafäcker I“ vom 03.03.1994 solch ein Pflanzgebot festgesetzt wurde.
- Festsetzung einer Pflanzgebotsfläche pfg1 für großkronige Laubbäume
Es sind **6 großkronige Laubbäume** zu pflanzen.
Diese großkronigen Laubbäume sowie der Überschuss bei den Heckengehölzen gleichen den Eingriff durch die Stellplatzanlage aus.

Diese Gegenüberstellung zeigt deutlich auf, dass die entstehenden Eingriffe ausgeglichen sind. Aus diesem Grund und unter Berücksichtigung, dass es sich bei den möglichen Versiegelungen nur um kleine Ergänzungsflächen handelt, wurde auf die Beauftragung eines Grünplaners verzichtet.

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 Hinweise).

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 NWS AG gesichert.

Müllabfuhr

Die Müllbeseitigung erfolgt seit 1993 durch den Landkreis.

Verkehrerschließung und Infrastruktur

Die Verkehrerschließung erfolgt über vorhandene Anlagen.

8. Bodenordnung und Kostenschätzung

Eine Grundstücksneuordnung im Zuge einer Bodenordnung ist nicht notwendig, da die Gemeinde Eigentümerin aller zu vergebenden Grundstücke ist.

Winterbach, den 13.03.2003

Blessing

Bürgermeisteramt Winterbach

-Bauamt-