

Begründung

zum Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Sandwiesen – südlicher Teil“ sowie für die örtlichen Bauvorschriften für das Baugebiet „Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Sandwiesen – südlicher Teil“

1) Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Westen von Winterbach, nördlich der Rems und südlich der B 29. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an das bestehende Gewerbegebiet entlang der Herrenackerstraße an.

2) Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der bereits ansässige Speditionsbetrieb Herrenackerstr. 3-5 benötigt dringend Erweiterungsflächen beim bestehenden Logistik-Zentrum um für ein Großunternehmen die Lagerhaltung, Kommissionierung und Distribution übernehmen zu können. Hierdurch würden in dieser Erweiterung des Logistik-Zentrums insgesamt 10 Mitarbeiter zusätzlich eingestellt 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

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

Lediglich die nordwestlichste Ecke des Geltungsbereichs liegt außerhalb des genehmigten Flächennutzungsplanes. Da es sich hierbei aber um eine geringfügige und untergeordnete Fläche handelt, ist dieser Bebauungsplan trotzdem noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Rems-Murr-Kreis ist daher nicht erforderlich. Dies wurde auch so mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis – Baurechtsamt - besprochen.

5) Bauliche oder sonstige Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an den rechtsverbindlichen Festsetzungen der „angrenzenden“ Bebauungspläne, welche für die Gewerbebetriebe entlang der Herrenäckerstraße und Sandwiesenstraße 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 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, weitere 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

Der Eingriff wurde vom Büro für Landschaftsökologie + Planung Bruns, Stotz & Gräble Partnerschaft anhand des Grünordnungsplanes vom 19.05.2003 / 15.07.2003 ermittelt. Nach der hessischen Ausgleichsabgabenverordnung ist noch außerhalb des Geltungsbereiches ein Eingriff in einer Größenordnung von insgesamt 92.321 Wertpunkten (Ökopunkten) auszugleichen. Der Gemeinderat hat am 27.05.2002 beschlossen, diese Wertpunkte aus dem Ökokonto der Gemeinde zu entnehmen. Nach Durchführung einer externen Ausgleichsmaßnahme am Remsknie (nordlich der Rems und südlich der B 29) auf Grundstück Flst.Nr. 1341 stehen aus dem Ökokonto noch 689.790 Wertpunkte zur

Verfügung. Hiervon sind die für diesen Bebauungsplan benötigten 92.321 Punkte abzuziehen, so dass danach noch 597.469 Wertpunkte im Ökokonto eingebucht sind.

Umwelt- und Landschaftsschutz:

Der Planbereich liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebiets und außerhalb des Überschwemmungsgebietes bzw. des Hochwasserrückhaltebeckens (vgl. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010).

Zum Schutz vor Hochwasser werden die Baugrundstücke des Geltungsbereiches um ca. 1,40m angehoben. Dies bietet auch den Vorteil, dass der anfallende Erdaushub auf dem Baugrundstück wieder untergebracht werden kann.

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.

Das Dachflächenwasser des Geltungsbereiches soll über den südlichen Wassergraben in Richtung Rems abgeleitet werden. Hierzu ist auszuführen, dass die Dächer der Gebäude zu 100 % mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen sind. Von unserem Fachingenieur Büro Klinger & Partner, Ludwigsburg, wurde rechnerisch nachgewiesen, dass die anfallenden Oberflächenwässer des Daches auch tatsächlich in den Wassergraben abgeleitet werden können. Der Wassergraben ist ausreichend dimensioniert. Diese Fragestellung wurde direkt mit dem Fachbereich Technik des Umweltschutzamtes beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis geklärt. Insgesamt wird durch diese Maßnahme die Kanalisation und die Kläranlage entlastet.

Energieversorgung

Die Versorgung der Grundstücke 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, wobei zu beachten ist, dass der geplante Erweiterungsbau direkt im Anschluss an das bestehende Gebäude Herrenäckerstr. 3-5 errichtet werden soll. Die Erschließung für den Erweiterungsbau erfolgt hauptsächlich durch

die bestehende Halle. Zudem wird eine Zufahrt südlich des best. Gebäudes eingeplant. Die künftigen Baugrundstücke sind somit voll erschlossen.

8. Bodenordnung und Kostenschätzung

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

Winterbach, den 28.05.2003 / 15.07.2003

Blessing
Bürgermeisteramt Winterbach
-Bauamt-