

Begründung

zum Bebauungsplan „Sandwiesen-Mitte“

1) Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Winterbach.

Westlich des nördlichen Teils der Herrenäckerstraße wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1 ha.

Das Plangebiet ist bisher noch nicht durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan erfaßt; Baulinien nach der alten Württembergischen Bauordnung bestehen nicht.

2) Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.10.1994 den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan „Sandwiesen“ (Gebiet zwischen der Bundesstraße und der Rems westlich der Herrenäcker Straße) gefaßt. Nachdem sich abzeichnete, dass im südlichen Bereich die Grundstücke schneller erworben werden können, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 18.03.1997 den Bebauungsplan „Sandwiesen“ in zwei Teile (südlicher und nördlicher Teil) zerlegt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluß für den südlichen Teil gefaßt. Der Bebauungsplan „Sandwiesen (südlicher Teil)“ wurde nach Abschluß des Verfahrens am 22.12.1997 vom Landratsamt Rems-Murr-Kreis genehmigt und ist seit der Veröffentlichung im Winterbacher Mitteilungsblatt am 26.02.1998 rechtskräftig. Im südlichen Bereich wurden bereits die Bauplätze an Winterbacher Firmen vergeben. Mit dem Bau eines Gewerbegebäudes wurde inzwischen begonnen.

Der Gemeinderat wurde am 23.03.1999 über die Erweiterungsabsichten einer weiteren Winterbacher Firma informiert. Der Gemeinderat war sich einig, der Firma an der Ecke Herrenäcker Straße/(geplante) Verlängerung Fabrikstraße einen Bauplatz von ca. einem Hektar anzubieten. Die Firma beabsichtigt nun noch in diesem Jahr mit dem Bau der Produktionshalle zu beginnen. Die Verwaltung will die Firma bei diesem Vorhaben unterstützen und das Bebauungsplanverfahren schnellstmöglichst durchführen, damit noch rechtzeitig die Baugenehmigung erteilt werden kann. Die Gemeinde hat ansonsten keine eigenen Bauplätze.

Der Geltungsbereich geht im westlichen Teil über die im Bebauungsplanentwurf „Sandwiesen (nördlicher Teil)“ vorgesehene Grenze hinaus. Es muß deshalb mit einem neuen Bebauungsplanverfahren begonnen werden.

Die Ausweisung von Gewerbegebieten gehört zur Aufgabe einer Gemeinde und ist von strukturpolitischer und volkswirtschaftlicher Bedeutung. Durch die Erweiterung des Gewerbebetriebs können neue Arbeitsplätze geschaffen und die Arbeitslosigkeit gesenkt werden. Auch im Hinblick auf die größte eigene Steuerquelle der Gemeinde, der Gewerbesteuer, ist die Ausweisung des Gewerbegebietes 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

Das Baufenster des Planbereichs ist im aktuellen Flächennutzungsplan 2000 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf-Winterbach, genehmigt mit Erlaß vom 21.07.1989 als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

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 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.

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 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, Einzelhandelsgeschäfte zuzulassen.

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

Gründordnerische bzw. Ausgleichsmaßnahmen nach § 1 a des BauGB:

Die geplante Baumaßnahme wird das Landschaftsbild verändern und zusätzliche Flächenversiegelungen verursachen. In die Natur und Landschaft wird im Sinne von § 1 a BauGB eingegriffen. Der Eingriff läßt sich aufgrund der Nachfrage und des Engpasses der Winterbacher Firma weder vermeiden noch verringern. Er muß aber ausgeglichen werden.

In den Jahren 1995/1996 wurde vom Büro Galaplan ein Grünordnungsplan für den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sandwiesen“ (Bereich zwischen der B 29 und der Rems westlich der Herrenäcker Straße) aufgestellt. Als wichtigste Ausgleichsmaßnahme wurde die extensive Dachbegrünung vorgeschrieben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sandwiesen-Mitte“ umfaßt Teile des Planbereichs des damaligen Grünordnungsplanes. Daher wurde auf die Erstellung eines neuen Grünordnungsplanes verzichtet.

Die Maßnahmen des Grünordnungsplanes von 1995/1996 wurden nur teilweise übernommen. Er war lediglich Anhaltspunkt für die Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Grünordnungsplan umfaßt nur Teile (s.o.) des Bebauungsplans „Sandwiesen-Mitte“. Er kann daher bereits aus diesem Grund nicht für den Bebauungsplan gelten. Die Ausgleichsmaßnahmen und die gründordnerischen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden mit dem Umweltschutzamt ausführlich besprochen und abgestimmt.

Im Entwurf des Bebauungsplanes vom 06.08.1999 wurde die extensive Dachbegrünung vorgeschrieben. Nachdem der Bauherr darlegte, dass bei einer extensiven Dachbegrünung zusätzliche Kosten von über DM 400.000,-- anfallen werden, wurde im Textteil geregelt, dass anstatt einer Dachbegrünung auch eine Fassadenbegrünung vorgenommen werden kann. Da der Verwaltung klar war, dass eine Fassadenbegrünung kein wirklicher Ersatz für die extensive Dachbegrünung ist, wurde zusammen mit dem Bauherrn die Angelegenheit am 17.08.1999 beim Umweltschutzamt besprochen. Beim Gespräch wurde vom Umweltschutzamt eingesehen, dass die erheblichen Kosten einer extensiven Dachbegrünung dem Bauherrn nicht zugemutet werden können. Es macht daher keinen Sinn, die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung beizubehalten. Es wurde klar, dass ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs in die Natur und Landschaft auf dem Baugrundstück nicht möglich ist. Es wurde vereinbart, den Eingriff außerhalb des Baugrundstückes, wenn möglich im Talauengebiet, auszugleichen.

Unter Anwendung des Bewertungsrahmens des „Rheinhausen-Pfalz-Modells“ ergeben sich folgende Bestandpunkte:

<u>Biotoptyp</u>	<u>Fläche</u>	<u>Wertfaktor</u>	<u>Wert</u>
extensive Wiesennutzung (Wiesenstreifen)	380 m ²	0,7	266,00

Futterwiese	1.567 m ²	0,3	470,10
Obstbaumwiese	656 m ²	0,9	590,40
intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	7.107 m ²	0,3	2.132,10
Versiegelte Fläche (asphaltierter Weg)	242 m ²	0,0	0,00
GESAMT			3.458,60

Der ermittelte Bestandwert von 3.459 „Ökopunkte“ muß ausgeglichen werden. Die Verwaltung hat sich am 25.10.1999 im Rathaus mit Vertretern des Umweltschutzamtes über die Ausgleichsmaßnahmen unterhalten. Es wurde vereinbart, dass die unter Anwendung des Bewertungsrahmens des „Rheinhessen-Pfalz-Modells“ ermittelten Bestandspunkte von 3.458,60 folgendermaßen ausgeglichen werden:

Der Bebauungsplan „Sandwiesen-Mitte“ setzt grünordnerische Maßnahmen fest. Im Zeichenteil wurden Bäume festgesetzt. Der Bauherr muß für die Erstellung seines Bauvorhabens mindestens 80 Stellplätze anlegen. Es ist geplant die Stellplätze auf der Nord- und Ostseite anzulegen. Gemäß der Textziffer 7.1 muß eine Baumpflanzung nach jedem dritten Stellplatz erfolgen. Die im Zeichenteil festgesetzten Bäume müssen auf jeden Fall dann gepflanzt werden, wenn in den Bereichen keine Stellplätze angelegt werden. Ansonsten muß, unabhängig vom Zeichenteil, ein Baum gemäß Textziffer 7.1 nach jedem 3. Stellplatz gepflanzt werden.

Der Bauherr wird die Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material herstellen. Außerdem ist vom Bauherrn eine Teildachflächenbegrünung von ca. 200 bis 250 qm vorgesehen. Unter Zugrundelegung des Bewertungsrahmens werden durch die genannten Maßnahmen ca. 1.000 Punkte ausgeglichen. Der restliche Ausgleich von ca. 2.500 Punkten erfolgt durch zwei weitere Ausgleichsmaßnahmen. Zum einen wird das im Eigentum der Gemeinde sich befindende Flst. 3668 mit einer Größe von 2.484 qm (liegt entlang des Wassergrabens, der die B 29 entwässert) mit entsprechenden Gehölzen neu angelegt, so daß ein auewaldähnlicher Charakter entsteht. Es werden bei der Ausgleichsmaßnahme die von den Vertretern des Umweltschutzamtes beim Gespräch erläuterten Vorschläge beachtet. Zum anderen dient die Verlegung und Renaturierung des Weiherbaches im Baugebiet „Schießwiesen“ als Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft. Die Verlegung und Renaturierung des Weiherbaches kann mit ca. 3.000 „Ökopunkte“ bewertet werden. Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Schießwiesen“ ist dargelegt, dass die Differenz von Bestand und Planung ca. 2.000 Punkte beträgt. Somit verbleiben ca. 1.000 Ökopunkte, die für das Gebiet „Sandwiesen-Mitte“ angerechnet werden können.

Alle 3 genannten Ausgleichsmaßnahmen werden zeitnah, innerhalb eines Jahres durchgeführt. Da es sich noch nicht um den endgültigen westlichen Ortsrand von Winterbach handelt (s.o., Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2010) ist eine Ortsrandbegrünung nicht erforderlich.

§ 44 des Naturschutzgesetzes wird eingehalten.

Umwelt- Landschaftsschutz:

Der Planbereich liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebiets.

Bezüglich der Untersgrundsituation und der Grundwassersituation wird wie in anderen Baugebieten verfahren. Grundwasseraufschlüsse beim Aushub der Baugruben sind der zuständigen Wasserbehörde (WBA) zu melden (s. Textteil C Hinweise).

Zum Schutz vor Hochwasser wurde im Bebauungsplan eine minimale EFH von 241,60 m ü. NN festgesetzt.

Überschüssiger Erdaushub soll nach Möglichkeit vermieden werden. Die Regelungen zum Schutz des Bodens des WBA 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. 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.

Verkehrerserschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die bereits vorhandene Herrenäckerstraße gesichert. Im Bebauungsplan ist entsprechend dem Erschließungskonzept der IGU die Verlängerung der Fabrikstraße festgesetzt. Diese wird bei Bedarf hergestellt.

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-Grumbach, die Möglichkeit zum Besuch eines Gymnasiums besteht in Schorndorf oder in Weinstadt. Kindergartenplätze in ausreichender Zahl befindet sich im Ort.

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