# Begründung

## zum Bebauungsplan "Sandwiesen südlicher Teil"

### 1) Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Winterbach.
Westlich der Herrenäckerstraße wird zwischen der Rems und bis ca. zur Mitte der Herrenäckerstraße ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,1 ha.
Das Plangebiet ist bisher nicht durch einen Bebauungsplan erfaßt, Baulinien nach der alten Württembergischen Bauordnung bestehen keine.

### 2) Anlaß, Ziel und Zweck der Planung.

Das Plangebiet bietet einigen einheimischen Betrieben, die bisher nur unzureichend untergebracht sind und aussiedlungswillig sind, die Möglichkeit, einen Neubau im Gewerbegebiet zu erstellen. Weiterhin können neue Betriebe (Existenzgründungen) angesiedelt werden. In Winterbach sind keine Gewerbeflächen vorhanden, die auf dem freien Markt zum Kauf angeboten werden. Die Gemeinde Winterbach hat keine eigene Gewerbebauplätze. Die bisher unbebauten Gewerbeflächen südlich der Talstraße und der Spanninger Straße dienen als Erweiterungsmöglichkeit 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. Die Gemeinde muß die Möglichkeit haben ein Angebot an Gewerbeflächen zur Befriedigung der Nachfrage vorweisen zu können. Auch im Hinblick auf die größte eigene Steuerquelle der Gemeinde, der Gewerbesteuer, ist die Ausweisung von Gewerbeflächen geboten.

Der ursprüngliche Bebauungsplanbereich wurde, nach Rücksprache mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, in 2 Bebauungspläne, in einen südlichen und einen nördlichen Abschnitt, zerlegt. Der Grund hierfür ist, daß die Gemeinde im südlichen Bereich alle Grundstücke erworben hat.

Im nördlichen Bereich dagegen, zeichnet sich ab, daß in den nächsten Monaten keine Umlegung zustande kommen wird, da eine Grundstückseigentümerin zur Zeit nicht bereit ist, an der Umlegung teilzunehmen. Da der Gemeinde Anfragen von einheimischen Gewerbebetrieben nach Gewerbeflächen vorliegen, und verhindert werden soll, daß diese in andere Gemeinden aussiedeln, muß der Bebauungsplan "Sandwiesen (südlicher Teil)" baldmöglichst rechtskräftig werden.

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

Die Gemeinde Winterbach (7600 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 Gemeinderat hat bereits in seiner Sitzung am 11.10.1994 den Aufstellungsbeschluß für den gesamten Planbereich (insg. 2,1 ha) gefaßt. Die Gemeinde Winterbach wurde während der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher und privater Belange im Juli 1995 von Behörden darauf hingewiesen, daß einige Grundstücke im nordwestlichen Teil des Plangebiets außerhalb des geltenden Flächennutzungsplans liegen. Daraufhin wurde der Plan entsprechend abgeändert. Drei Grundstücke im nordwestlichen Teil des Planbereichs des Aufstellungsbeschlußes vom 11.10.1994 mit einer Größe von insgesamt ca. 37,5 ar werden bei der Auslegung des Bebauungsplans "Sandwiesen (nördlicher Teil)" nicht mehr enthalten sein.

Der Planbereich des Bebauungsplans "Sandwiesen (südlicher Teil)" ist im aktuellen Flächennutzungsplan 2000 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf - Winterbach, genehmigt mit Erlaß vom 21.7.1989 als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Eine nochmalige Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung Remshalden ist nach dem Flächennutzungsplan möglich. Erste Untersuchungen des planenden Büros Seibold+Bloss für die Erweiterung des Gewerbegebiets westlich des jetzigen Planbereichs entsprechend dem Flächennutzungsplan liegen bereits vor. Die Absicht der Gemeinde ist es, je nach Nachfrage und Bedarf, die restliche Gewerbe-baufläche zur Bebauung zur Verfügung zu stellen. Weitere Gewerbegebiete werden im derzeit aktuellen Flächennutzungsplan nicht ausgewiesen.

## 5) Bauliche und sonstige Nutzung

Das Plangebiet ist vorrangig für Handwerks- und Kleingewerbebetriebe vorgesehen.
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 flächenbegrenzende 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 gewissen Vielfalt des Warenangebots im Einzelhandel im Kernbereich (Ortsmitte) der Gemeinde 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) Immissionsschutz, Gestaltung Orts- und Landschaftsbild, Denkmalpflege oder Natur- und Landschaftsschutz, sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

Grünordnerische bzw. Ausgleichsmaßnahmen nach § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes:
Die geplanten Baumaßnahmen werden das Landschaftsbild verändern und zusätzliche Flächenversiegelungen verursachen. In die Natur und die Landschaft wird im Sinne von § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes eingegriffen. Der Eingriff läßt sich aufgrund der Nachfrage an Gewerbeflächen weder vermeiden noch verringern. Er muß aber ausgeglichen werden. Aus dem Lageplan und dem Textteil des Bebauungsplans sind die Ausgleichsmaßnahmen ersichtlich. Grundlage für die Ausgleichsmaßnahmen ist der von dem Büro Galaplan ausgearbeitete Grünordnungsplan vom 19.06.1995/10.04.1996. Auf diesen Plan wird besonders verwiesen. Er ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Die im Grünordnungsplan aufgenommenen Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzgebote, v.a. aber die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung) wurden aufgrund der Anregung des Landratsamtes Rems-Murr-Kreises nun auch im Textteil des Bebauungsplans festgesetzt.

Der Gründordnungsplan betrifft auch den zukünftigen Planungsbereich "Sandwiesen (nördlicher Teil)". Da die Gemeinde hofft, daß auch im nördlichen Teil trotz jetziger Widerstände eine freiwilligen Umlegung innerhalb des nächsten halben Jahres zustande kommt, aber auch aufgrund von Zeit- und finanziellen Gründen, wurde auf die Erstellung von 2 Grünordnungsplänen (sowohl für den südlichen als auch für den nördlichen Teil) verzichtet.

§ 44 des Naturschutzgesetzes wird eingehalten.

Lärmschutz:
Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Umwelt- Landschaftsschutz:
Der Planbereich liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebiets.

Bezüglich der Untergrundverhältnisse 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) Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, die die Grundlage bilden oder alsbald verwirklicht werden sollten (Bodenordnung, Herstellung der Erschließungsanlagen, Baulasten oder ähnliche Dinge).

Da es der Gemeinde gelungen ist, alle Grundstücke im Planungsgebiet zu erwerben, ist eine Bodenordnung bzw. eine freiwillige Umlegung nicht erforderlich.

## 8) 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 auf Grund der Ausweisung dieses 1,1 ha großen Gebietes nicht erforderlich. Im Plangebiet ist bereits das RÜB 700 vorhanden.

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

Müllabfuhr:
Die Müllbeseitigung erfolgt seit 1993 durch den Landkreis .

Verkehrserschließung:
Die verkehrliche Erschließung ist durch die vorhandene Spanninger Straße und Herrenäcker Straße größtenteils gesichert. Der Winterbacher Ortskern wird vom Zu- und Abfahrtsverkehr durch die gute Anbindung dieses Gewerbegebiets durch die Herrenäckerstraße bzw. Spanninger Straße/Fabrikstraße an die B 29 nicht stärker belastet. Zur Erschließung der Gebäude des Plangebiets ist die Verlängerung der Spanningerstraße (ca. 37 m) und der Bau einer Stichstraße erforderlich. Es ist geplant, beim nächsten Planungsabschnitt, westlich der Stichstraße ein Baufenster auszuweisen. Die Stichstraße dient also auch für Erschließung eines Grundstücks des nächsten Gewerbegebiets.

Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule sind im Ortskern vorhanden. Eine Realschule befindet sich in Remshalden-Grunbach, 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.

Da die Gemeinde Eigentümerin aller Grundstücke ist, werden die Beiträge (Straße, Wasser, Abwasser) entsprechend dem geltenden Ortsrecht mittels "Innnere Verrechnungen" gebucht.

Winterbach, den 21.06.1995/14.03.1997/16.09.1997

Bienecker

- Bienecker -