

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan "Herrenäcker Süd"

#### 1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Winterbach. Es wird begrenzt auf der Südseite vom Rappenwiesenweg Flst. 3587/2, auf der Westseite von Flst. 3570, Wassergraben 75 und Flst. 3537, auf der Nordseite vom Flst. 1414 (verlängerte Talstrasse) und auf der Ostseite von Flst. 3520 (Spanninger Strasse) sowie Teile von Flst. 3513, 3579, 3581, 3582, 3583 und Grundstück Jägerstrasse 32. Massgebend ist der Lageplan des Vermessungsbüros Jaekle/Arge Seibold und Bloss und Wolfgang Lenz vom 1.4.1987.

#### 2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Winterbach bemüht sich seit mehr als einem Jahr, für die Nachfolgefirma unseres ältesten ortsansässigen Gewerbebetriebs, der Firma Feintechnik, einen neuen Gewerbestandort zu finden. Die Firma Feintechnik liegt mitten im Ortskern, umgeben von Wohnbebauung. Die Gemeinde Winterbach wurde mit diesem Bereich in das Wohnumfeldprogramm des Landes Baden-Württ. aufgenommen. Mit der Firma Feintechnik ist nur ein befristeter Mietvertrag abgeschlossen worden. Von den 115 Mitarbeitern der Firma Feintechnik kommen mehr als 80 % aus Winterbach. Es ist deshalb ein vorrangiges Anliegen der Gemeinde, dieser Firma wieder in Winterbach einen Gewerbestandort zuzuteilen.

Die gute Anbindung dieses Gewerbegebiets durch die Fabrikstrasse an die B 29 entlastet zudem den stark belasteten Winterbacher Ortskern vom Durchgangsverkehr.

Die vorhandenen Gewerbegebiete in Winterbach sind grösstenteils aufgebraucht bzw. werden für Betriebserweiterungen vorhandener Gewerbebetriebe benötigt. Im übrigen ist es in diesem Bereich nicht möglich, eine Firma mit dem Flächenbedarf von ca. 90 bis 100 ar, wie er bei der Firma Feintechnik auftritt, unterzubringen.

#### 3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist sowohl im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Winterbach, genehmigt vom Regierungspräsidium mit Erlass vom 6.12.1968, wie auch im neuesten Entwurf des Gemeinsamen Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf - Winterbach enthalten.

Der Bebauungsplanentwurf steht somit im Einklang mit der vorbereitenden Bauleitplanung, so dass das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BBauG. erfüllt ist.

#### 4. Bauliche und sonstige Nutzung

Wie bereits unter Ziff. 2 erläutert, ist das Plangebiet vorrangig für die Unterbringung der Firma Feintechnik vorgesehen. Ausgewiesen wird ein Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung, wobei nach § 1 Abs. 5 und 9 Baunutzungsverordnung Einzelhandelsflächen nur zulässig sind für Sportgeräte, Campingartikel, Möbel, Büromöbel, Küchenmöbel, Teppiche, Fussbodenbeläge, Musikinstrumente, Gartenbedarf, Baustoffe, Baumaterialien, Sanitäre Einrichtungsgegenstände, Holzfachhandel, Werkzeuge, Kfz. Zubehör und Kfz. Handel. Andere Einzelhandelsflächen sollen nicht zugelassen werden.

Ausschlaggebend für diese flächenbegrenzenden Festsetzungen sind städtebauliche Gründe. Die Planungskonzeption der Gemeinde Winterbach für die Sanierung des Ortskerns enthält das Ziel, die Versorgung der Bevölkerung in angemessener Entfernung zu ihren Wohnungen in der notwendigen Einsatzdichte sowie die Erhaltung funktionsgerechter gewachsener städtebaulicher Struktur unter Berücksichtigung einer gewissen Vielfalt des Warenangebots im Einzelhandel im Kernbereich der Gemeinde zu sichern. Dieser für die Erhaltung einer gesunden Infrastruktur sehr wichtige Teil der Sanierungsbemühungen der Gemeinde Winterbach würde beispielsweise durch die Errichtung weiterer grossflächiger Einkaufsstätten am Ortsrand zunichte gemacht.

Die Sanierungsziele der Gemeinde sind gefährdet, da der örtliche Einzelhandel nicht mehr in der Lage wäre, sich an der Sanierung zu beteiligen.

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, die der Gemeinde Winterbach noch zur Verfügung stehen, muss sparsam umgegangen werden. Es wäre städtebaulich völlig verkehrt, in diesen Bereichen, die dringend für das produzierende Gewerbe benötigt werden, Einzelhandelsgeschäfte zuzulassen.

Diese Auffassung der Gemeinde wird unterstützt durch das von der Gemeinde Winterbach im Jahr 1985 in Auftrag gegebene Markt- und Standortgutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg, die im wesentlichen zu der Aussage kommt, dass im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel lediglich noch ein Verkaufsflächenzusatzbedarf zwischen ca. 90 und ca. 300 qm besteht.

Die grosse Schwankung rührt daher, dass die GMA zwei verschiedene Alternativen zu Grunde gelegt hat, wobei die Alternative mit ca. 90 qm die Weiterführung der jetzigen Entwicklung bezüglich Kaufkraft und Marktanteilen unterstellt, während bei der Alternative 2 mit ca. 300 qm die Annahme gesetzt wurde, dass der Winterbacher Einzelhandel seine Marktposition in Winterbach wegen der verbesserten räumlichen Bedingungen im sanierten Ortskern festigen kann, auch wenn auf Grund von Angebotsveränderungen in den Gemeinden und Städten der näheren Umgebung partiell eine Kaufkraftumverteilung erfolgen kann (s. GMA-Gutachten vom März 1986 S. 48 - 52).

Die GMA kommt zur Empfehlung, diese Flächen nur an einem zentralen Standort im Ortskern auszuweisen.

Dieser von der GMA errechnete zusätzliche Bedarf wird im übrigen durch die Erweiterung des COOP-Ladens im Sanierungsgebiet I abgedeckt. Der Investor im Sanierungsgebiet I hat bereits am 27.8.1986 das erforderliche Baugesuch eingereicht.

Unter diesen Vorgaben erscheint es sinnvoll, im vorliegenden Plangebiet einen Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen, insbesondere der Einzelhandels- und sonstigen Handelsbetriebe für Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel) vorzunehmen. Wir wollen damit die Sicherung der vorhandenen Infrastruktur im innerörtlichen Bereich, insbesondere in den zwei Sanierungsgebieten der Gemeinde Winterbach erreichen.

Im übrigen dient der vorliegende Bebauungsplan vorrangig der Unterbringung der einheimischen Firma Feintechnik.

Für Bürogebäude wird gemäss § 17 Abs. 5 BauNVO. im Einzelfall eine Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse für zulässig erklärt, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

Diese Regelung erscheint sinnvoll unter dem Aspekt, dass städtebaulich durch ein höheres Gebäude keine Nachteile entstehen, wenn sich die umgebende Baumasse unterordnet. Im Gegenteil wird dadurch eine Gliederung der Baumaße erreicht, so dass städtebaulich keine Bedenken bestehen. Die Gefahr einer zu dichten Bebauung wird durch die Bindung an die Geschossflächenzahl vermieden.

#### 5. Erschliessung, Versorgung und Entsorgung

Die verkehrliche Erschliessung des künftigen Gewerbegebiets ist, wie bereits unter Ziff. 2 ausgeführt, durch die Fabrikstrasse und die Spanninger Strasse gesichert. Dort liegt bereits die erforderliche Wasserleitung und der Abwasserkanal. Die Versorgung mit Strom bereitet ebenfalls keine Schwierigkeiten.

Die der Gemeinde entstehenden Kosten werden durch Anliegerbeiträge gedeckt. Die Gemeinde Winterbach ist darüber hinaus in der Lage, den entsprechenden Eigenanteil von 10 % zu finanzieren.

#### 6. Planverwirklichung

Wie bereits dargelegt, ist die Gemeinde Winterbach stark daran interessiert, die Firma Feintechnik so bald wie möglich in diesem neuen Gewerbegebiet unterzubringen. Wir sind mit dem jetzigen Gewerbegebiet der Firma Feintechnik im Wohnumfeldprogramm des Landes Baden-Württemberg. Vom Land wird Wert darauf gelegt, dass die bewilligten Mittel schnellstmöglich abfliessen. Mit der Firma Feintechnik besteht nur ein Pachtvertrag bis 31.12.1987, mit einer Option zur Verlängerung für max. 1 Jahr. Wir sind deshalb dringend darauf angewiesen, dass der Bebauungsplan schnellstmöglichst Rechtskraft erlangt.

Aufgestellt:  
Winterbach, den 7.4.1987

  
Heinz  
Bürgermeister