

Begründung

zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Breitwiesen-Herrenäcker – 1. Änderung“

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Winterbach am Ende der Fabrikstraße.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Für diesen Bereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Breitwiesen-Herrenäcker“ vom 04.11.2016. Dieser Bebauungsplan setzt für das dortige Gewerbegebiet eine Gebäudehöhe von max. 11,00 m fest. Ziel der Planung ist es unter anderem, eine Gebäudehöhe von künftig max. 12,50 m zuzulassen, um notwendige Betriebsabläufe zu ermöglichen und mehr umbauten Gewerberaum zu generieren.

Auf dem Grundstück Fabrikstr. 33 (Flst. Nr. 3470/2) wurde bereits eine Produktionshalle mit Bürogebäude errichtet. Das Bürogebäude konnte die festgesetzten 11,00 m Gebäudehöhe nicht einhalten, da aus betrieblichen Gründen eine Zufahrt unter dem Bürogebäude zur Produktionshalle mit einer Durchfahrthöhe von 4,20 m für die Andienung durch LKW's erforderlich war. Über dieser Durchfahrt war es unbedingt erforderlich zwei Vollgeschosse mit Büroräumen zu errichten, um alle neu eingestellten Mitarbeiter unterbringen zu können. Für die Überschreitung der Gebäudehöhe wurde vom Landratsamt Rems-Murr-Kreis damals zusammen mit der Baugenehmigung, eine Befreiung erteilt. Das Landratsamt und die Gemeinde haben sich damals darauf geeinigt, den Bebauungsplan dahingehend bis Ende 2019 zu ändern und die neue Gebäudehöhe von 12,50 m im Bebauungsplan festzusetzen.

Ein weiteres Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es im Zuge dessen die nördliche Baugrenze der Grundstücke Fabrikstr. 38 - 40 (Flst. Nr. 3470/6 und 3470/7) zu begradigen, damit diese praktischer bebaut werden können. Zum damaligen Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Breitweisen-Herrenäcker“ im Jahr 2016 ging man noch davon aus, dass nördlich der Fabrikstraße 4 Bauplätze für 4 Firmen entstehen werden. Im Wege der Vergabe der Bauplätze wurden dann aber 3 Bauplätze (Fabrikstr. 36 + 38 + 40) zusammenhängend an eine ortsansässige Firma vergeben. Diese Firma hat bereits eine Baugenehmigung für die Bebauung der Bauplätze Fabrikstr. 36 + 38 erhalten, der Rohbau wird derzeit erstellt. Dieser Baukörper ist im zeichnerischen Teil dieses Bebauungsplanes bereits dargestellt. Es ist nun vorgesehen im Rahmen eines 2. Bauabschnittes diesen Baukörper nach Westen zu erweitern, so dass eine Art „Winkelbau“ entsteht. Die vormalige Lage der Baugrenze mit einer leicht gekrümmten Form hätte dazu geführt, dass dann wieder eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Inanspruchnahme von unüberbaubarer Grundstücksfläche notwendig geworden wäre. Daher wird die Ausformung dieser seitherigen Baugrenze so geändert, dass

künftig das Gebäude Fabrikstr. 36 + 38 rechtwinklig um das Gebäude Fabrikstr. 40 erweitert werden kann.

3. Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, § 1 (4) BauGB

Die Gemeinde Winterbach (7.639 Einwohner) 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) BauGB

Der vom Regierungspräsidium Stuttgart am 21.10.2005 genehmigte Flächennutzungsplan 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf-Winterbach sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Gewerbefläche (G) vor. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/E) fest. Der Bebauungsplan ist daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

5. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird an der Nordseite begrenzt durch den Feldweg (Flst. Nr. 1500/3); im Osten durch das Grundstück Fabrikstr. 34 (Flst. Nr. 3435/3), das Grundstück Fabrikstraße 32 (Flst. Nr. 3435/2), die Fabrikstraße (Flst. Nr. 3507) und das Grundstück Herrenäckerstraße 7-9 (Flst. Nr. 3472); im Süden durch die landwirtschaftlichen Grundstücke Flst. Nr. 3552/3, Nr. 3543, Nr. 3544, Nr. 3545, Nr. 3546/2, Nr. 3548, Nr. 3549 und Nr. 3550 (Gewann „Herrenäcker“); im Westen durch den Feldweg (Flst. Nr. 3600).

6. Bauliche Nutzung und örtliche Bauvorschriften

Zur Verbesserung der Betriebsabläufe und zur Schaffung von mehr umbauten Gewerberaum wird die Gebäudehöhe auf max. 12,50 m festgesetzt. Diese wird von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Daches (Oberkannte Dachhaut bzw. Attika) gemessen.

Die nördliche Baugrenze auf Grundstücken Fabrikstr. 38 + 40 (Flst. Nrn. 3470/6 + 3470/7) wird begradigt. D. h. ausgehend von der Ostseite der nördlichen Baugrenze nach Westen hin wird diese im rechten Winkel weitergeführt. Dies hat zur Folge, dass die nördliche Baugrenze dann auf der Westseite auf Grundstück Flst.Nr. 3470/7 ca. 2 m nach Norden verschoben wird.

Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften aus dem Bebauungsplan „Breitwiesen-Herrenäcker“ vom 04.11.2016 bleiben weiterhin **unverändert** bestehen und werden nicht geändert.

7. Verkehrsrecht

Bundesstraße B29

Nördlich des Baugebiets liegt die Bundesstraße B29.

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz müssen Hochbauten jeder Art längs der Bundesfernstraßen einen Abstand von bis zu 20 Metern zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn einhalten. Dieser Abstand wird auch nach Begradigung der nördlichen Baugrenze auf den Grundstücken Flst. Nr. 3470/6 und Nr. 3470/7 eingehalten. Dieser notwendige Abstand ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen.

8. Grünordnerische Festsetzungen, Eingriffe in die Natur und Landschaft, Artenschutz

Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

9. Prüfung der Hochwassergefahrenkarten

Das Plangebiet liegt **nicht** im Überschwemmungsgebiet HQ100.

Winterbach, den 20.08.2019

Blessing
Bürgermeisteramt Winterbach

Junge
Bürgermeisteramt Winterbach

