

Begründung

zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Blumenstraße“.

1. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südlich der Rems und nördlich der Blumenstraße/Mühlstraße. Im Westen grenzt der Gleisdorfer Platz an, im Osten die Uferstraße. Die Größe des Plangebiets beträgt 12.600 m².

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Seit der Bebauung der Blumenstraße im Jahr 1933 wurden die Vorgärten der Wohnhäuser jahrzehntelang landwirtschaftlich genutzt und dienten zur Selbstversorgung der dort lebenden Menschen. Auch heute noch versprühen sie durch ihre Nutzung als Bauern- und Blumengärten ihren ganz eigenen Charme und sind so als Straßenzug in Winterbach einzigartig. Die Gemeinde möchte diese vorhandene Bebauung entlang der Blumenstraße sowie diese prägenden Gärten daher erhalten. Trotzdem sollen auch eingeschränkt Erweiterungsmöglichkeiten für die Anwohner im Bereich der vorhandenen Bebauung und für Garagen oder Stellplätze geschaffen werden. Auf dem Grundstück Flst.Nr. 1379/28 ist ein zweites Baufenster für ein weiteres Wohnhaus vorgesehen.

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

Die Gemeinde Winterbach (7.873 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) BauGB

Der Bebauungsplan ist aus dem am 21.10.2005 vom Regierungspräsidium Stuttgart genehmigten Flächennutzungsplan 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf-Winterbach entwickelt. Dieser sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche vor, so dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

5. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt:

Auf der Nordseite durch die Böschung zur Rems (Flurstück Nr. 1377), auf der Ostseite durch das Grundstück Uferstraße 1 (Flst. Nr. 1380/1), auf der Südseite durch die Grundstücke Flst.Nr. 1379/33, Blumenstr. 23 (Flst. 1379/27), die Blumenstraße (Flst. 1379), die Grundstücke Blumenstr. 20 (Flst. 1379/29), Blumenstr. 18 (Flst. 1379/22), Blumenstr. 16 (Flst. 1379/21), Blumenstr. 14 (Flst. 1379/20), Blumenstr. 12 (Flst. 1379/13), Blumenstr. 10 (Flst. 1379/12), Blumenstr. 8 (Flst. 1379/9), Mühlstr. 5 (Flst.Nr. 946), Mühlstr. 3+3/1 (Flst.Nr. 945/3), Mühlstr. 1 (Flst.Nr. 945/2), Gleisdorfer Platz 2+2/1 (Flst. 1379/34) und auf der Westseite durch den Gleisdorfer Platz (Flst. Nr. 220/5).

6. Bauliche Nutzung und örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet sowie ein Reines Wohngebiet fest. Aufgrund der nördlich der Blumenstraße (Reines Wohngebiet) vorhandenen kleinen Siedlungshäuser mit max. 1-2 Wohnungen je Gebäude wurde festgesetzt, dass künftig diese Anzahl an Wohnungen pro Gebäude nicht überschritten werden darf, um den bestehenden Charakter dieses Straßenzuges zu erhalten.

Die Dachdeckung soll in den Farben rot bis rotbraun sowie in Grautönen zulässig sein. Die Grautöne wurden hierbei mit aufgenommen, damit bei Installation von Solar- und Photovoltaikanlagen eine bessere farbliche Abstimmung möglich ist. Aus diesem Grund sollen auch die Grautöne RAL-Farben 7010 bis 7022 und 7024 bis 7026 allgemein zulässig sein.

7. Grünordnerische Festsetzungen, Eingriffe in die Natur und Landschaft, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Umweltverträglichkeitsprüfung, Umweltbericht

Für diesen Bebauungsplan wird das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a in Verbindung mit § 13 BauGB angewendet. Danach kann für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, nach § 13 Abs. 3 von folgenden Bestimmungen abgesehen werden:

1. der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4
2. vom Umweltbericht nach § 2a,
3. von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
4. frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht, es wird daher kein Umweltbericht erstellt und keine Umweltprüfung durchgeführt. Es sind auch keine Anhaltspunkte bekannt, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen könnte.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht vorgesehen und wird auch nicht durchgeführt.

8. Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Verkehrerschließung:

Die Grundstücke werden über die Blumenstraße und die Uferstraße erschlossen. Die notwendige Parkierung erfolgt alleine auf den privaten Grundstücken.

Wasserversorgung:

Für das Plangebiet steht ausreichend Frischwasser zur Verfügung. Die Gemeinde ist Mitglied im Zweckverband Landeswasserversorgung mit einem Bezugsrecht von 16 l/sek. Des weiteren besitzt die Gemeinde eigene Quellen zur Frischwasserversorgung.

Abwasserbeseitigung:

Das anfallende Abwasser wird der in der Blumenstraße vorhandenen Kanalisation zugeführt und dann in der Sammelkläranlage Winterbach mit mechanischer, biologischer und chemischer Klärstufe gereinigt. 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.

Energieversorgung

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung ist durch die EnBW AG sichergestellt.

Müllabfuhr

Die Müllbeseitigung erfolgt seit 1993 durch den Landkreis.

Infrastruktur:

Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule sind im Ortskern von Winterbach 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 in unmittelbarer Nähe. Winterbach verfügt über einen S-Bahn-Haltepunkt mit P+R-Plätzen.

9. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht notwendig, da es sich um einen bereits bebauten Bereich handelt.

Winterbach, den 15.02.2008

Blessing
Bürgermeisteramt Winterbach