

Begründung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften „Remsstr. 31 - 35“

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt innerorts in Winterbach südlich der Rems an der Remsstraße. Der Bahnhof mit S-Bahn-Haltestelle ist fußläufig 800m entfernt und in wenigen Minuten zu erreichen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,17 ha.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass für diese Planung sind die in die Jahre gekommenen Mietswohngebäude Remsstr. 31, 33 + 35 der Gemeinde Winterbach, in welchen seither 16 Wohneinheiten untergebracht sind. Diese Mietswohngebäude wurden in den Jahren 1954 – 1956 erstellt und haben eine sehr schlechte Bausubstanz. Eine wirtschaftliche Sanierung dieser Gebäude ist nicht möglich. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat Winterbach beschlossen, diese 3 Wohngebäude abzurechen und dieses Quartier dann erneut mit Wohngebäuden zu bebauen. Erklärtes Ziel des Gemeinderates ist es dort aber keine Eigentumswohnungen zu verwirklichen, sondern im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus in einer verdichteten Bauweise eine Vielzahl an bezahlbaren und barrierefreien Wohnungen zu schaffen.

Erfreulicherweise konnte hierzu die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH, als landkreiseigene Tochtergesellschaft, als Vorhabenträger gewonnen werden. Die Konzeption und der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 26.06.2018 der Kreisbaugesellschaft sieht hierzu vor, auf dem Grundstück Remsstr. 31-35 insgesamt 27 Wohnungen zu errichten. Für alle diese Wohnungen werden Landeszuschüsse aus dem Landeswohnraumförderungsgesetz beantragt und generiert werden. Der Gemeinderat Winterbach hat diesem Vorhaben- und Erschließungsplan in seiner Sitzung vom 26.06.2018 einstimmig zugestimmt.

Ziel der Gemeinde Winterbach ist es mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wohnungen zu schaffen, die als bezahlbarer Wohnraum an Familien, aber auch an Einzelpersonen vermietet werden können, ohne dass die Mieter die Angst haben müssen, wegen Eigenbedarf des Eigentümers gekündigt zu werden. Es werden daher unterschiedlich große Wohnungen errichtet werden (1 – 4 - Zi. Wohnungen). Die großen Wohnungen werden nur an mehrköpfige Familien vergeben werden. Aufgrund der angestrebten öffentlichen Förderung durch das Land Baden-Württemberg werden diese Wohnungen dann zu einem Mietzins vermietet werden können, der bis zu 33 % unter der ortsüblichen Miete laut Mietspiegel liegen wird. Dies ist in Zeiten großer Wohnungsnot eine große Hilfe um diese Wohnungsnot etwas abmildern zu können. Durch die seit Jahren unaufhörlich steigenden Mieten ist es bereits für viele Bevölkerungsschichten heute sehr schwierig geworden im Ballungsraum Stuttgart bezahlbaren und günstigen Wohnraum zu finden. Die

Versorgung aller Bevölkerungsgruppen mit bezahlbarem Wohnraum ist eine wichtige Aufgabe der öffentlichen Hand. Seit einigen Jahren ist zu beobachten, dass Familien, die zwar über einen Wohnberechtigungsschein verfügen, auf dem freien Wohnungsmarkt aber kaum mehr eine Wohnung zu mieten bekommen. Aus diesem Grund ist dieses Vorhaben ein gutes Mittel, diesen Wohnraumversorgungsproblemen dieser Bevölkerungsschichten zu begegnen.

Die Gemeinde Winterbach wird daher im Wege des Erbbaurechts der Kreisbaugesellschaft mbH das Baugrundstück zu Verfügung stellen. Die Kreisbaugesellschaft wird dann alle Baukosten zur Erstellung der neu geplanten Gebäude übernehmen einschließlich der Anlegung der Außenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen.

Die Kreisbaugesellschaft wird dann diese 27 Wohnungen bis spätestens 31.12.2021 erstellen, welche alle barrierefrei erreicht werden können. Der hierfür notwendige Aufzug erreicht beide Gebäudekörper. Dies ist für ältere und gehbehinderte Mitmenschen von großem Vorteil.

Sehr erfreulich ist, dass die Gemeinde Winterbach für alle diese Wohnungen dann bezüglich der Mieterauswahl ein Vorschlags- und Benennungsrecht an die Kreisbaugesellschaft hat. Einzige Voraussetzung für die Vergabe von Wohnungen ist aber, dass diese Personen über einen Wohnberechtigungsschein verfügen müssen. Die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines ist an bestimmte Einkommens- und Vermögensgrenzen gekoppelt.

Insgesamt ist es sehr erfreulich, dass es gelungen ist, die Kreisbaugesellschaft für dieses Projekt zu gewinnen, da hierdurch eine große Anzahl an bezahlbaren Mietwohnungen auf den Mietwohnungsmarkt in Winterbach kommen.

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

Die Gemeinde Winterbach (7.624 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 vom Regierungspräsidium Stuttgart am 21.10.2005 genehmigte Flächennutzungsplan 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf-Winterbach sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Darstellung eine Gemischte Baufläche vor. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung eine „Fläche für Wohngebäude fest, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden“. Der Bebauungsplan ist daher nicht gänzlich als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Der Flächennutzungsplan wird daher nach § 13a Abs. 2 Ziffer 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes angepasst.

5. Geltungsbereich

Das Plangebiet in dem die Gebäude erstellt werden wird begrenzt:

An der Nordseite durch die Remsstraße (Flst. Nr. 4504/1); im Osten durch das Grundstück Remsstr. 29 (Flst.Nr. 4507/1); im Süden durch die Grundstücke Gerberstr. 19 (Flst.Nr. 4516), Schlosserstr. 4 (Flst.Nr. 4513), Weberstr. 20 (Flst.Nr. 4511/2) und durch das Zugangsgrundstück zu Gebäude Weberstr. 18 (Flst.Nr. 4511/1); im Westen durch das Grundstück Remsstr. 39 (Flst.Nr. 4507). Das externe Plangebiet, auf dem nur notwendige Stellplätze angelegt werden dürfen, wird begrenzt im Westen, Norden und Osten durch das gemeindeeigene Grundstück Remsstr. 28 (=Jugendhaus, Flst.Nr. 4298) und im Süden durch die Remsstraße (Flst.Nr. 4504/1).

6. Bauliche Nutzung und örtliche Bauvorschriften

Als Art der baulichen Nutzung wird kein Baugebiet aus dem Baugebietskatalog nach § 1 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BaUNVO) festgesetzt. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist dies nach § 12 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) auch möglich. Die Gemeinde Winterbach macht im Rahmen ihrer Planungshoheit von diesem in § 12 Abs. 3 BauGB eingeräumten „Festsetzungserfindungsrecht“ Gebrauch. Als Art der baulichen Nutzung wird daher für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass nur „Wohngebäude zulässig sind, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden“.

Diese Vorgehensweise ist zum Zwecke der Errichtung dieser öffentlichen geförderten Wohnungen alternativlos. Eine Festsetzung eines Mischgebietes wäre nicht zielführend, da dann wegen der fehlenden Durchmischung mit gewerblichen Anlagen die Baurechtsbehörde keine Baugenehmigung für reine Wohngebäude erteilen könnte. Eine Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets scheidet in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Gewerbegebiet zur Vermeidung einer unzulässigen Gemengelage ebenfalls aus. Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat für die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entschieden. Die Zielsetzung des sozialen Wohnungsbaus dort im Quartier wieder zu schaffen, rechtfertigt diese Vorgehensweise. Zudem ist zu beachten, dass an diesem Standort seit 1954 Sozialwohnungen der Gemeinde Winterbach bereits vorhanden und durchgängig vermietet gewesen sind.

Um möglichst viele Wohnungen schaffen zu können, ist die geplante verdichtete Bauweise im Rahmen der Nachverdichtung ausdrücklich gewünscht. Trotzdem ist es Ziel dieser Planung diese Nachverdichtung für alle Nachbarn verträglich zu gestalten. Daher wurden als Grundflächenzahl 0,6 analog einem Mischgebiet und Dorfgebiet festgesetzt. Bei der zulässigen Gesamthöhe von max. 9,50m über der Bezugshöhe (EFH) können dort max. 3 Vollgeschosse errichtet werden. Damit der Baukörper des Vorhabens nicht zu hoch wird und sich immer noch städtebaulich im Gesamtquartier einfügt, wurde auf den Bau eines Sattel- oder Pultdaches ausdrücklich verzichtet. Die Lösung mit einem Flachdach (mit max. 5 Grad Dachneigung) war daher städtebaulich geboten.

Das Flachdach wird mit einer extensiven Dachbegrünung versehen, damit ein Lebensraum für Kleinstlebewesen entsteht. Zudem soll das Substrat der

Dachbegrünung auch das Regenwasser zurückhalten und eine Zeitlang puffern. Dies hat Vorteile für den Klimaschutz (Kleinklima) sowie eine Entlastungsfunktion für die Kanalisation, da das Oberflächenwasser der Gebäude zeitversetzt und reduziert in die Kanalisation abgegeben wird.

Um für die künftigen Bewohner gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen, wurden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Lärmwerte analog eines Mischgebietes oder Dorfgebietes festgesetzt. Somit entsteht keine planungsrechtlich unzulässige Gemengelage.

Zu der Verpflichtung zur Anlegung von Kfz-Stellplätzen ist auszuführen, dass hier der in § 37 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) normierte Grundsatz von 1 Kfz-Stellplatz pro Wohnung übernommen wurde. Der Gemeinderat hat sich bewusst für diese für Winterbach reduzierte Anzahl an Kfz-Stellplätzen entschieden, da die Erfahrungen der letzten Jahrzehnte für dieses Quartier belegen, dass die dortigen Bewohner und Familien aufgrund fehlender finanzieller Mittel nur sehr selten über ein Kraftfahrzeug verfügen. Aus diesem Grund konnte bezüglich der Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze der Grundsatz der LBO von einem Stellplatz je Wohnung, unabhängig von deren Größe, angesetzt werden.

In diesem Zusammenhang ist aber zu betonen, dass der Bedarf dieser Bewohner an Fahrradabstellplätzen sehr groß ist. Aus diesem Grund wird die Kreisbaugesellschaft ebenerdig im Erdgeschoss ca. 19 Fahrradabstellplätze anlegen. Hinzu kommt dann noch eine garagenartige Fahrradabstellanlage, welche östlich von dem geplanten Wohnbauvorhaben errichtet wird. Diese Fahrradabstellanlage wird als Nebenanlage errichtet und bietet Abstellmöglichkeiten für ca. 38 Fahrräder und E-Bikes. Diese Anlage ist überdacht und bietet die Möglichkeit die Fahrräder diebstalsicher aufzubewahren. Die Konzeption sieht vor, dass diese Fahrradabstellanlage bis zu 3,50m hoch wird und daher die in § 6 Abs. 1 Ziffer 2 LBO festgelegte max. Höhe überschreiten. Daher wurde festgesetzt, dass diese Fahrradabstellanlage als Nebenanlage auf der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 3,50m zulässig ist. Dies ist notwendig, da es Systeme gibt, in denen man Fahrräder teilweise mittels einer installierten Mechanik und Hebeltechnik übereinander hängen kann. Diese Systeme benötigen eine größere Raumhöhe, daher wurde diese Höhe für die Nebenanlage mit 3,50m so festgesetzt. Dies ist städtebaulich dadurch zu begründen, dass es somit möglich ist, eine Vielzahl an Fahrradabstellplätzen in unmittelbarer Nähe zum Eingang des geplanten Gebäudes zu erstellen. Die Nutzung des Fahrrades wird dadurch noch attraktiver, was einen großen ökologischen Vorteil bedeutet. Zusätzlich zu den Fahrradabstellplätzen werden dann auch noch 6 Mopedabstellplätze zur Remsstraße hin errichtet werden.

Die geplanten Wohngebäude werden mit einer max. Gebäudehöhe von 9,50m über der Bezugshöhe errichtet. Zusätzlich zu dieser Höhe sind dann auch noch PV- und Solaranlagen zulässig, welche dann auf diesen Dächern allgemein errichtet werden dürfen. Diese PV- und Solar-Anlagen dürfen diese festgesetzte Gebäudehöhe zusätzlich überschreiten. Bei der Errichtung dieser Anlagen ist aber aus baugestalterischen Gründen zu beachten, dass diese Module von den Außenwänden mind. 1m nach innen zu setzen sind, damit Betrachter vom Gehweg aus diese kaum erkennen können. Insgesamt begrüßt die Gemeinde Winterbach die Errichtung von PV- und Solaranlagen. Im konkreten Fall ist geplant dort die Stromgewinnung dieser PV-Anlage als Mieterstrommodell umzusetzen, d.h. der gewonnene Strom wird in den

Gebäuden dann durch die Mieter selbst verbraucht, was dann dazu führt, dass den Mietern ein verbilligter Strompreis angeboten kann werden. Diese ökologische Maßnahme bringt dann den Familien auch noch finanzielle Vorteile, was sehr zu begrüßen ist.

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,40m zulässig. Die Konzeption der Kreisbaugesellschaft sieht vor, diese zum bestehenden Gewerbegebiet hin zu errichten, damit Kinder nicht auf die Betriebsgrundstücke gelangen.

Zwischen den geplanten Wohngebäuden wird innerhalb der Baugrenzen eine Art Innenhof entstehen, der dann als Kinderspielplatz angelegt werden soll. Es ist dort vorgesehen auch einige Sitzgelegenheiten zu schaffen, damit dieser Platz als Ort der Begegnung genutzt werden kann. Dies wird auch die Integration der im benachbarten Wohnhaus Remsstr. 29 lebenden Flüchtlingsfamilien fördern.

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

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften werden als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im Innenbereich, es werden keine Außenbereichsflächen überplant. Somit besteht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. nach dem Landes-Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz keine Pflicht zur Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung hierzu.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet. Nach 13a Abs. 2 Ziffer 3 BauGB soll einem Bedarf zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Beim sozialen Wohnungsbau handelt es sich um ein sehr wichtiges Planungsziel im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde. Im Rahmen der Abwägung ist daher die Versiegelung der Flächen für die Erstellung der Wohngebäude und deren Stellplatzflächen hinzunehmen, da die Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum für die Bevölkerungsanteile mit Wohnungsversorgungsproblemen dies rechtfertigt. Der Eingriff in die Natur und Umwelt wird durch die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung sowie durch die Pflanzgebote für das Pflanzen von heimischen Laubbäumen minimiert und teilweise ausgeglichen. Im übrigen sind eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

Dem Grundsatz zur Pflicht des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde dadurch Rechnung getragen, dass eine verdichtete Bauweise geplant ist. Zudem wurde durch das Instrumentarium der Nachverdichtung erreicht, dass diese geplanten Wohngebäude im Innenbereich entwickelt werden konnten, wodurch eine Errichtung auf der grünen Wiese im Außenbereich vermieden werden konnte.

8. Hochwassergefahren - Prüfung der Hochwassergefahrenkarten

Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet. Die Hochwassergefahrenkarten für Winterbach zeigen für den Bereich Remsstr. 31-35 eine Überschwemmung bei einem 100jährigen Hochwasser (HQ100) auf. Die Wasserspiegellage dieser Überschwemmung würde bei 241,60müNN liegen. Dies entspricht einer Überflutungstiefe auf dem Baugrundstück von 0,8 – 1,1m. Das Vorhaben wird daher hochwasserangepasst geplant und gebaut. So werden z.B. an den Eingangsbereichen die Türanlagen jeweils mit einem geeigneten Schott gesichert werden können. Die Umwehrungen der umlaufenden Laubengänge schützen die dahinterliegenden Zugänge zu den Wohnungen vor dem Hochwasser. Die Ermittlung des notwendigen Retentionsvolumens erfolgt im Rahmen der Erarbeitung der Bauvorlagen. Es ist davon auszugehen, dass nach Abzug des Volumens des Gebäudealtbestandes noch Retentionsvolumen zu schaffen ist. Dieses wird dann über das Hochwasserschutzregister der Gemeinde Winterbach ausgeglichen. Dort sind aktuell noch 785,166 m³ Retentionsvolumen eingebucht. Dieses Volumen wurde durch die Abgrabung an der Hebsacker Brücke im Juni 2017 geschaffen.

9. Lärmsituation

Der Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt im Süden unmittelbar an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Zum Schutz der Bewohner aber auch der angrenzenden Gewerbebetriebe wurden daher für den Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Lärmwerte analog nach der TA Lärm für ein Mischgebiet, Dorfgebiet und Kerngebiet festgesetzt. Dies war notwendig und geboten, um keine städtebauliche Gemengelage entstehen zu lassen und trotzdem ein gesundes Wohnen dort zu ermöglichen.

10. Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Verkehrerschließung:

Das Baugrundstück wird über die Remsstraße erschlossen.

Wasserversorgung:

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

Abwasserbeseitigung:

Das anfallende Abwasser wird der in der Remsstraße vorhandenen Kanalisation (Mischsystem) 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. Die Gemeinde Winterbach hat Ende 2017 ein neues Vorklärbecken mit dazugehöriger maschinellen Überschussschlammeindickung in

Betrieb genommen. Zusätzliche Einrichtungen wie RÜB bzw. RRB sind wegen der Errichtung der weiteren Gebäude nicht erforderlich.

Energieversorgung:

Die Elektrizitätsversorgung ist seit 01.01.2017 durch das Remstalwerk sichergestellt. Die Gasversorgung erfolgt durch die NetzeBW.

Müllabfuhr:

Die Müllbeseitigung erfolgt seit 1993 durch den Landkreis.

Infrastruktur:

Die Gemeinde Winterbach verfügt über ausreichend Kindergartenplätze und Kleinkinderbetreuungsplätze.

Die Lehenbachschule ist als Gemeinschaftsschule im Ortskern von Winterbach vorhanden. Eine Realschule befindet sich zudem in Remshalden, die Möglichkeit zum Besuch eines Gymnasiums besteht in Schorndorf oder in Weinstadt. Winterbach verfügt über einen S-Bahn-Haltepunkt mit P+R Plätzen.

11. Bodenordnung

Eine Bodenordnung mittels eines Umlegungsverfahrens ist nicht notwendig. Die Gemeinde Winterbach wird der Kreisbaugesellschaft die Nutzung des Grundstückes durch einen Erbbaurechtsvertrag ermöglichen.

Winterbach, den 11.07.2018 / 13.09.2018

Blessing
Bürgermeisteramt Winterbach

