Begründung

zur Änderung des Bebauungsplans "Nördliche Bahnhofstraße/Kronenbergele" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

1) Anlaß, Ziel und Zweck der Planung.

Von den Eigentümern des Gebäudes Bahnhofstraße 7 wurde im Juli 1994 bei der Gemeindeverwaltung eine Bauvoranfrage für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses (6 Wohnungen) mit Tiefgarage eingereicht. Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 13.09.1994 der Bauvoranfrage einstimmig zugestimmt und festgelegt, daß maximal zwei Stellplätze abgelöst werden können. Das Straßenverkehrsamt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis hat festgestellt, daß die Genehmigung ohne Bebauungsplanänderung nicht möglich ist. Im derzeitig gültigen Bebauungsplan "Nördliche Bahnhofstraße/Kronenbergele", rechtsverbindlich seit 11.01.1980, ist eine Fußwegverbindung zwischen der Neuen Gasse und der Bahnhofstraße festgesetzt. Genau in diesen Fußweg hinein will der Bauherr seine Tiefgaragenausfahrt legen. Dies stellt einen Verstoß gegen den Bebauungsplan dar, weil dann die Fußwegverbindung nicht mehr zu realisieren wäre.

Da der Weg im südlichen Bereich über Privatfläche führt, die Grundstückseigentümer nicht bereit sind, Fläche für den Wegebau zu verkaufen und der Weg tatsächlich nicht existiert, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 25.04.1995 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern. Desweiteren soll durch die Bebauungsplanänderung das Bauvorhaben der Grundstückseigentümer Bahnhofstraße 7 realisiert werden. Da in Winterbach nach wie vor ein dringender Wohnbedarf besteht (wie im gesamten Ballungsraum Mittlerer Neckar) und durch den Wegfall des Weges der Bau einer Tiefgarage und somit eines Mehrfamilienhauses auf Flurstück 356 (Bahnhofstraße 7) möglich ist, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB i.V. m. § 2 Absatz 7 Maßnahmengesetz zum BauGB geändert.

Von Mai bis Juli 1995 wurden von einigen Grundstückseigentümern der im Bereich des Bebauungsplans "Nördl. Bahnhofstraße/Kronenbergele" liegenden Grundstücke weitergehende Änderungs- bzw. Ergänzungsanträge gestellt (z.B. Ausweisung eines Baufensters, Festsetzung einer Tiefgarage,...). Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.07.1995 entschieden, keine weiteren Änderungen/Festsetzungen vorzunehmen.

Der Wegfall des Weges ist auch erforderlich, da er nicht zu realisieren wäre. Der Weg würde im südlichen Teil in der Garageneinfahrt des Gebäudes Bahnhofstraße 5 enden und würde so um einiges tiefer liegen als die bestehende Bahnhofstraße.
Auch im Hinblick auf die Interessen der Fußgänger ist die Aufhebung des Weges möglich. Wäre der Weg vorhanden, so hätten die Fußgänger, die die Gebäude Neue Gasse 2 und 4 sowie die umliegenden Gebäude erreichen wollten, ein Wegersparnis von ca. 100 m. Es ist den Fußgängern aufgrund des nur geringfügigen Umwegs zuzumuten, die Neue Gasse über die Bahnhofstraße (Weg zwischen Bahnhofstraße 1 und Bahnhofstraße 3/ 3/1 ist vorhanden) zu erreichen.

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

Die Gemeinde Winterbach (7500 EW) gehört zum Rems-Murr-Kreis, Region Verband 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.
Da das Gebiet bereits qualifiziert überplant war, sind Belange der Regional- und Landesplanung grundsätzlich nicht tangiert.

3) Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, § 8 (2)-(4) BauGB.

Der Planbereich ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf - Winterbach, genehmigt mit Erlaß vom 21.7.1989 als Wohnbaufläche ausgewiesen.

4) Natur- und Landschaftsschutz, sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Es werden weder Baufenster vergrößert noch zusätzliche Baufenster festgesetzt. Da keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden, wird in die Natur nicht eingegriffen. Ein Ausgleich nach § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes ist daher nicht erforderlich.

Da der Weg bisher nicht existiert fällt kein Erdaushub an. Besondere Festsetzungen bzw. Hinweise werden im Bebauungsplan daher nicht aufgenommen.

5. Verkehrserschließung

Die Neue Gasse kann nun nicht mehr (planungsrechtlich) von der Bahnhofstraße über den Verbindungsweg erreicht werden. Der geringe Umweg über den nordwestlichen Teil der Bahnhofstraße ist den Fußgängern zuzumuten (s.o.).

6. Ver- und Entsorgung

An der Situation der Ver- und Entsorgungsleitungen wird nichts verändert.

7. Immissionen

Es sind keine störenden Immissionen zu erwarten.

8. Kostenschätzungen

Es fallen keine Kosten an. Der Fußweg, der nun (planungsrechtlich) entfällt, existiert nicht.

Winterbach, den 04.08.1995