

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplans "Herrenäcker Nord"

1) Anlaß, Ziel und Zweck der Planung.

In der Bauausschußsitzung am 16.01.1996 wurde über 2 Bauvoranfragen beraten. Beide Bauvorhaben liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Herrenäcker Nord", genehmigt am 09.12.1987. Der Bebauungsplan "Herrenäcker Nord" setzt eine maximale Gebäude-/Firsthöhe von 8,50 m fest. Die beiden Bauvorhaben überschreiten die zulässige Gebäudehöhe um ca. 2,5 m (Firsthöhe 11 m). Da die Grundzüge der Planung berührt sind, konnten die beiden Bauvorhaben weder im Wege einer Befreiung noch nach einer Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB genehmigt werden. Der Bebauungsplan muß im regulären Verfahren geändert werden.

Um ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten orientiert sich dieser Bebauungsplan an den Festsetzungen des zuletzt geänderten Bebauungsplans. Der Bebauungsplan Schafäcker I - Änderung zwischen Weiherbach und Gerberstraße - läßt eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zu. Ausnahmsweise darf die maximale Gebäudehöhe um bis zu 4,00 m überschritten werden. In diesem Bereich sind nur Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude) zulässig.

Aufgrund der Knappheit an Gewerbeflächen (auch im Hinblick auf die Schaffung von Arbeitsplätzen) in Winterbach, vertrat der Gemeinderat die Auffassung, eine bessere bzw. optimalere Ausnutzung der Baugrundstücke nicht nur für Geschäfts-/Büro-/Verwaltungsgebäude, sondern auch für das produzierende bzw. verarbeitende Gewerbe zuzulassen. Deshalb soll nun eine maximale Firsthöhe von 13 m generell zugelassen werden.

Obwohl die Bauvoranfragen nur eine Gebäudehöhe von 11 m aufweisen, wird eine Firsthöhe von 13 m zugelassen. In der Vergangenheit wurden Bauvorhaben im Gewerbegebiet aufgrund der Höhenüberschreitung schon öfters von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit. Die Festsetzung von 13 m als maximale Firsthöhe soll u.a. auch weiteren Befreiungen vorbeugen. Da im geltenden Flächennutzungsplan noch, wenn auch nur geringfügige, Erweiterungsflächen nach Westen zur Verfügung stehen und es sich somit um keine Ortsrandlage handelt, ist die Gebäudehöhe von 13 m in dieser Lage auch nach städtebaulichen Gesichtspunkten zu vertreten.

Im wesentlichen wurden die Festsetzungen des Textteils und des Zeichenteils des genehmigten Bebauungsplans "Herrenäcker Nord" vom Jahre 1987 übernommen. Die damalige Plankonzeption soll (mit Ausnahme der Gebäudehöhe) beibehalten werden. Auf die Begründung des Bebauungsplans "Herrenäcker Nord" wird daher verwiesen.

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

Die Gemeinde Winterbach (7500 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.
Da das Gebiet bereits qualifiziert überplant war, sind Belange der Regional- oder 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 Gewerbefläche ausgewiesen. Die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet wird nicht verändert. Die Größe des Plangebiets umfaßt etwa 1,18 ha.

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

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

Die Schaffung von zusätzlicher Nutzfläche durch die Steigerung der Gebäudehöhe dient dem sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden in besonderer Weise. Die Gewerbeflächen werden optimaler ausgenutzt. Die in sehr begrenztem Umfang vorhandenen Reserveflächen im oder am Rand zum Außenbereich werden auf diese Weise geschont.

5) Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, die die Grundlage bilden oder alsbald verwirklicht werden sollten (Bodenordnung, Herstellung der Erschließungsanlagen, Baulasten oder ähnliche Dinge).

Eine Grundstücksneuordnung im Zuge einer Bodenordnung ist nicht notwendig. Die Grundstücke gehören Privatpersonen.

An der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets ändert sich nichts. Die erforderlichen Erschließungsstraßen (Spanninger Straße, Fabrik- und Herrenäcker Straße) sind bereits alle vorhanden.

6) Überschlägige Erschließungskosten und Folgelasten, Finanzierungsplanung bzw. gemeindliche Investitionsplanung

Weitere Erschließungskosten oder Folgelasten werden nicht entstehen.

7) Kostenschätzungen

Es fallen auf öffentlicher Seite keine Kosten an. Die Grundstücke sind bereits über vorhandene Straßen erschlossen.

Winterbach, den 05.02.1996/18.03.1996

Büchel