Begründung

167

zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Jägerstraße - Flst. 261"

1) Anlaß, Ziel und Zweck der Planung.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt das Flurstück 261 an der Ecke Jägerstraße/Lederstraße.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des Bebauungsplangebiets "Wattenbach", genehmigt am 29.12.1965. Der geltende Bebauungsplan setzt u.a. die überbaubare Grundstücksfläche sowie Vorgartenfläche und unüberbaubare Grundstücksfläche fest. Des weiteren ist 1 1/2 stockige Bauweise festgesetzt.

Der Bauausschuß hat bereits in seinen Sitzungen am 13.09.1994, 15.11.1994 und 13.12.1994 über verschiedene Bebauungsvorschläge für das Grundstück Flst. 261 beraten. Der Bauausschuß vertrat damals die Ansicht, daß man auf dem Grundstück Flst. 261 eine großzügigere Bebauung zulassen kann. Es wurde Architekt Lenz mit der Erstellung von Bebauungsvorschlägen für das Flst. 261 und weiteren Flurstücken (Gebiet zwischen Industriestraße 15, Jägerstraße 32 und Ecke Jägerstraße/Lederstraße) beauftragt. Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 31.01.1995 für eine Variante entschieden und den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan "Wattenbach/3. Änderung" gemäß § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) gefaßt. Der Bebauungsplanvorschlag sah für das Flst. 261 eine Rundbebauung (5 Reihenhäuser) vor.
Da im Planungsgebiet keine konkreten Bebauungsabsichten vorlagen und die von der Gemeinde vorgelegten städtebaulichen Verträge nicht unterschrieben wurden, wurde das Bebauungsplanverfahren **nicht** weiterverfolgt.

Am 27.02.1997 (Eingang 03.03.1997) wurde bei der Gemeinde Winterbach wiederum eine Bauvoranfrage eingereicht. Darin wurde die Genehmigung für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses beantragt. Der Bauausschuß war der Auffassung, daß entsprechend dem vom Gemeinderat am 31.01.1995 beschlossenen Bebauungsplanentwurf Reihenhäuser gebaut werden sollten. Außerdem wurde die Parkierung abgelehnt, da sie sich nicht in die Umgebung einfügt. Eine Tiefgarage wurde als notwendig erachtet.

Mit Bauvoranfrage vom 07.04.1997 wurde die Bauvoranfrage mit Änderungen erneuert. Der Bauausschuß stimmte nun dem Mehrfamilienhaus zu. Allerdings wurde der vorgeschlagenen Parkierung wiederum nicht zugestimmt, sondern es wurde gefordert, daß ein zu 80 % begrüntes Parkdeck, dessen Oberkante max. 1,20 m über dem Gelände liegen muß, gebaut wird.

Das Baurechtsamt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis hat der Gemeindeverwaltung bereits mit Schreiben vom 11.03.1997 mitgeteilt, daß das geplante Gebäude große Teile der unüberbaubaren Fläche sowie Vorgartenfläche in Anspruch nimmt. Außerdem würde das Gebäude mit mindestens 2 Vollgeschoßen errichtet werden. Die hierfür notwendigen Befreiungen könnten nicht erteilt werden, da die Grundzüge der Planung wesentlich berührt werden. Das Baurechtsamt stellte klar, daß eine Bebauungsplanänderung für **ein** Grundstück bzw. im Interesse eines Einzelnen nicht zulässig ist.

In der Bauausschußsitzung am 17.06.1997 wurde der Bauantrag (mit Datum vom 11.06.1997) entsprechend den Vorgaben des Bauausschußes vom 07.04.1997 erneuert. Der Bauausschuß stimmte dem Bauantrag zu. Er war der Meinung, das Bauvorhaben durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan zu verwirklichen.

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde vom Vermessungsbüro Schüle erstellt und ist auf den Bauantrag vom 11.06.1997 abgestimmt.

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplans "Wattenbach/3. Änderung" des Gemeinderats vom 31.01.1995 (s. Bebauungsplan "Wattenbach/3. Änderung", vom 13.02.1995) wurden im Wesentlichen folgende Änderungen vorgenommen:

Es wurden nicht mehr zwingend Reihenhäuser ("H") vorgeschrieben. Zulässig ist nun auch ein Mehrfamilienhaus ("offene Bauweise").
Aufgrund der nun festgesetzten Tiefgarage wurde die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 erhöht und Abgrabungen bis 1,20 m (seither 1,0 m) zugelassen.
Entsprechend dem Bauantrag ist nun ein Satteldach mit 45 Grad Neigung festgesetzt (seither: 38 bis 48 Grad Neigung).
Die Baufensterlage hat sich etwas geändert. Die Baufensterfläche hat sich jedoch nicht erhöht.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird ein Mischgebiet ausgewiesen und die max. zul. Traufhöhe von 6,50 m und die max. zul. Firsthöhe von 12,50 m über der Straße festgelegt. Im Hinblick auf die gesetzliche Forderung eines sparsamen Umgangs von Grund und Boden ist die geplante Bebauung zu verantworten, da sich die Bebauung an der Umgebungsbebauung orientiert.

So ist im Bebauungsplan "Änderung Wattenbach-Herrenäcker-Talstraße" (rechtsverbindlich seit 07.11.1988) westlich der Lederstraße ein Gewerbegebiet (GE) mit zwei bzw. im Bereich der Firma Hutt mit 3 Vollgeschoßen zugelassen. In der Änderung des Bebauungsplans "Wattenbach" (rechtsverbindlich seit 11.05.1988) wird nördlich der Industriestraße ebenfalls ein Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen und es werden 3 Vollgeschoße (max. Firsthöhe 13 m) festgesetzt. Östlich des geplanten Gebäudes und südlich der Jägerstraße wird im Bebauungsplan "Wattenbach", gen. am 29.12.1965, Mischgebiet festgesetzt.

Das geplante Gebäude auf Flst. 261 beeinträchtigt angrenzende Nachbargebäude nicht wesentlich. Da offene Bauweise gewählt wurde, müssen die nachbarschützenden Abstandsvorschriften nach der Landesbauordnung eingehalten werden.

2) Einordnung der Planung in Ziele der Raumordnung und Landesplanung, § 7 (2) BauGB-MaßnG i.V.m. § 1 (4) BauGB.

Die Gemeinde Winterbach (7.600 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.

3) Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, § 7 (2) BauGB-MaßnG i.V.m. § 8 (2) - (4) BauGB.

Der Planbereich ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf - Winterbach, genehmigt mit Erlaß vom 21.07.1989 als gemischte Baufläche ausgewiesen. Im bisherigen Bebauungsplan "Wattenbach" ist für das Gebiet "Mischgebiet" festgesetzt. Diese Festsetzung wird nun beibehalten.

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

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan "Wattenbach" wird das Baufenster um ca. 140 qm vergrößert. Im bisherigen Bebauungsplan war diese Fläche als unüberbaubare Grundstücksfläche bzw. Vorgartenfläche festgesetzt. Auf eine detaillierte Punktebilanzierung kann daher verzichtet werden. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden unter Buchstabe A Ziffer 8 Pflanzgebote entlang der Erschließungsstraßen festgesetzt. Die Pflanzgebote dienen als Ausgleich für den Eingriff in die Natur.

Die Schließung von innerörtlichen Baulücken und die Zulassung einer verdichteteren Bebauung schont die in sehr begrenztem Umfang vorhandenen Reserveflächen im oder am Rand zum Außenbereich (s. a. Nr. 1)).

Bezüglich der Untergrundsituation und der Grundwassersituation wird wie in anderen Baugebieten verfahren. Grundwasseraufschlüsse beim Aushub der Baugruben sind der zuständigen Wasserbehörde (WBA) zu melden.

Überschüssiger Erdaushub soll nach Möglichkeit vermieden werden. Die Regelungen zum Schutz des Bodens des WBA müssen beachtet werden. Eine Deponierung des Erdaushubs ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

5. Verkehrserschließung

An der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets ändert sich nichts. Die erforderlichen Erschließungsstraßen (Jäger- und Lederstraße) sind bereits vorhanden.

6. Ver- und Entsorgung

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

7. Immissionen

Es sind keine störende Immissionen zu erwarten.

8. Bodenordnung

Eine Grundstücksneuordnung im Zuge einer Bodenordnung ist nicht notwendig, da es sich nur um Grundstück handelt.

9. Kostenschätzungen

Es fallen auf öffentlicher Seite keine Kosten an. Das Grundstück ist bereits über vorhandene Straßen erschlossen.
Die Kosten für die Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans trägt gemäß § 7 Abs. I Nr. 2 BauGB-MaßnG der Grundstückseigentümer des Flst. 261.

Winterbach, den 12.06.1997

Bleicher