1 ON/76

Begründung

zum Bebauungsplan "Kleinfeldle-Friedhoferweiterung, Änderung zwischen der Schlichtener Straße und dem Lehenbach".

1) Anlaß, Ziel und Zweck der Planung.

Neuregelung und Ausbau des Kreuzungsbereichs Falken-/Schul-/Schlichtener Straße. Die im geltenden Bebauungsplan festgelegte aber noch nicht umgesetzte Trassenführung wurde vom Gemeinderat geändert. Die neue Trassenführung sowie die Radien wurden vom Ingenierbüro für Umweltschutz in Ludwigsburg sowie dem Verkehrsplaner Billinger entworfen. Außerdem wurde in einer städtebaulichen Untersuchung vom Architekturbüro Lenz festgestellt, daß bei dieser Gelegenheit die Firstrichtung und die Baugrenzen des Grundstücks Schlichtener Straße 2 aus städtebaulichen Gründen geändert werden sollten.
Da die Gemeinde mit dem projektierten Bebauungsplan auch der Erbengemeinschaft Bürk, in deren Eigentum das Grundstück Schlichtener Str. 2 steht, in gewisser Weise entgegenkommt, versprechen wir uns durch den Plan die baldige Schließung einer unerfreulichen Baulücke, sowie die Entschärfung einer gefährlichen Straßenkreuzung.

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

Die Gemeinde Winterbach gehört zum Rems-Murr-Kreis, Regionalverband mittlerer Neckar, Regierungsbezirk Stuttgart. Nach dem Landesentwicklungsplan liegt die Gemeinde in der Entwicklungsachse Stuttgart/Schorndorf. Sie gehört als unmittelbare Nachbarin der großen Kreisstadt Schorndorf zu diesem Mittelbereich.
Da das Gebiet bereits bisher qualifiziert überplant war bestehen hier keine Bedenken.

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

Das betreffende Gebiet ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 der Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf-Winterbach genehmigt mit Erlaß vom 21.7.1989 als Wohnbaufläche ausgewiesen.

4) Alternativen für Einrichtungen mit zentraler Funktion oder für Einrichtungen die besondere Anforderungen an Erschließung oder Immissionsschutz stellen.

Zentrale Funktion für die Parkierung soll eine Tiefgarage übernehmen für die im Plan der Bereich der Einfahrt zwingend vorgeschrieben wurde. Nur so kann vermieden werden, daß der Verkehr von der Falkenstraße her nicht von rangierenden Kfz beeinträchtigt wird. Von der Topographie her (Das Gelände steigt vom Lehenbach bis zur Schlichtener Straße um über 2 m) ist eine Einfahrt von der Schlichtener Straße wegen der dann erforderlichen längeren Rampe kaum denkbar. Leider kollidiert die Einfahrt mit den bestehenden Tannen an dieser Stelle. Eine größere Verschiebung in den Kreuzungsbereich hinein bzw. Richtung Brücke über den Lehenbach ist jedoch nicht möglich. Die Gemeinde ist der Auffassung daß die Tannen ökologisch nicht überbewertet werden dürfen. Sie ragen stark in den Straßenraum und in eine

angrenzende Stromleitung. Außerdem wären Laubbäume an dieser Stelle standortgerechter und ökologisch sinnvoller.

5) Maßgebliche Gründe für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB, wenn von wesentlichen Planungsgrundsätzen abgewichen werden mußte oder gewichtige öffentliche Interessen (z.B. von Trägern öffentlicher Belange) nicht berücksichtigt werden konnten.

Nutzungsmaße:

Bei den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung ist die Gemeinde Winterbach von den Obergrenzen des § 17 BauNVO abgewichen. Die GRZ wurde mit 0,5 die GFZ mit 0,7 festgelegt. Diese Regelung wurde vom LRA im Rahmen der Behördenbeteiligung aufgegriffen und die Erläuterung in der Begründung gefordert.

Bei der Ermittlung dieser Faktoren ist der beauftragte Vermessungsingenieur von der Größe der Baufenster ausgegangen. Wenn man nun die Festsetzungen der ursprünglichen Planung mit ca. 04/08 alte BauNVO als Basis heranzieht, und diese auf das neue Recht herunterrechnet (Mitrechnungspflicht bei GRZ und Nichtanrechnung von bestimmten Geschoßflächen bei der GFZ) ergeben sich die gegenwärtigen Festsetzungen wenn man die Baufenster ausnutzen können soll. Hinzu kommt, daß der Sinn und Zweck des Bebauungsplans lediglich dann ohne Zwangsverfahren umgesetzt werden kann, wenn an der bisherigen Festsetzung so wenig wie möglich verändert wird. Die Verhandlungen mit den Bevollmächtigten der Eigentümer haben dies deutlich gemacht. In Bezug auf die Regelung der Verkehrssituation ist der Gemeinde Winterbach an einer schnellstmöglichen Umsetzung der Planung gelegen. Ein Enteignungsverfahren sollte deshalb mit allen Mitteln vermieden werden.

Im Rahmen der Auslegung wurde sowohl vom LRA erneut als auch von einem Miteigentümer der Erbengemeinschaft Bürk die Abänderung der Nutzungsmaße auf 0,4/0,8 verlangt. Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen diese alten Werte wieder aufzugreifen und im Bebauungsplan festzuschreiben.

Gehwegplanung:

Die Beratung im Gemeinderat hatte zum Ergebnis, daß ein Gehweg an der Schlichtener Straße nicht erforderlich sei. Insbesondere herrscht die Meinung vor, daß es genügt, wenn im Kreuzungsbereich eine Querung auf den Gehweg entlang der Friedhofsmauer möglich ist. Auch hätte eine zusätzliche Gehwegplanung zur Folge gehabt, daß die Baufenster hätten verschoben werden müssen. Da dies ein erneutes Problem bei den Verhandlungen mit den Eigentümern gewesen wäre, hatte man entschieden den Gehweg wegzulassen.

Straßenbreite:

Die Straßenbreite wurde kontrovers diskutiert. Die Ratsmehrheit hält einen Ausbau auf 6,5 m Breite für ausreichend. Auch die Weilerstraße weist diese Breite auf. Damit soll dieser Straßenabschnitt auch einer eventuell entstehenden Verknüpfungsfunktion nach Weiler gerecht werden. Hauptsächlich wollte man jedoch keine "Rennstrecke" herstellen die den Fußgängerverkehr (Schule,Kindergarten,Freibad) gefährden könnte.

Anregungen im Auslegungsverfahren:

Die Eigentümer der Gebäude Schlichtener Straße 1 u. 3 haben beanstandet, daß in Zukunft keine Stellplätze mehr vor ihren Gebäuden zulässig sein sollen. Die Verwaltung hat festgestellt, daß dieses Ergebnis nicht beabsichtigt war. Insbesondere sollte die entsprechende textliche Festsetzung nur für das gegenüberliegende Grundstück gelten. Deshalb wurde in den Textteil eine weitere Passage aufgenommen, welche Stellplätze an der vorgenannten Stelle ermöglichen soll. Parallel hierzu wurde vom Architekten von Frau Gerst eine Bauvoranfrage eingereicht die verdeutlicht hatte wie die Parkierung vor dem Gebäude Schlichtener Straße 3 aussehen könnte. Dieser Entwurf wird im Rahmen des Satzungsbeschlusses vorgestellt. Er ist dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt.

Herr F. A. Bürk hat eine Fülle von Anregungen und Bedenken gemacht, die im Rahmen des Prüfungsgebotes einzeln vom Gemeinderat abzuwägen waren. Hierzu hat die Verwaltung versucht die äußerst komplizierten Gedankengänge auf die wesentlichen Belange zu reduzieren. Die Abwägung wurde anhand der als Anlage 2 beigefügten Vorlage durchgeführt. Der Städteplaner H. W. Lenz hatte sich zudem die Mühe gemacht 2 Kompromiß-Vorschläge zu erarbeiten (Anlagen 3 u. 4.) die jedoch in der Sitzung keine Mehrheit finden konnten. Im Ergebnis wurde der Änderungsvorschlag 1 (geringfügige Verdrehung des Baufensters und Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters für Stellplätze zum Friedhof hin) von Herrn Bürk übernommen.

6) Immissionsschutz, Gestaltung Orts- und Landschaftsbild, Denkmalpflege oder Natur- und Landschaftsschutz, sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

Der geplante Bebauungsplan berücksichtigt in besonderem Maße die städtebauliche Situation des Ortsbildes an dieser Stelle. Durch die Ost-West-Stellung der Firstrichtung würde ein spannungsreicher Straßenraum verloren gehen. Deshalb wird die Firstrichtung parallel zur Schlichtener Straße gedreht. Die Giebelständigkeit zur Schlichtener Straße gegenüber Gebäude 1 u. 3 ist in dieser Hinsicht besonders wichtig.
Auf Grund der geänderten Straßenplanung wird erheblich weniger Grundfläche für die Verkehrsflächen benötigt. Dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden wird deshalb Rechnung getragen.

7) Besondere städtebauliche Rechtfertigungsgründe.

Auf Grund des bisherigen Bebauungsplans war eine gütliche Einigung mit denEigentümern des FlSt.: 441 nicht möglich. Ein Enteignungsverfahren wollte die Gemeindeverwaltung auch nicht einleiten. Auf Grund der projektierten Planung sollte ein zeitnaher Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen möglich werden.
Die Schließung von Baulücken innerorts ist zudem ein wichtiges Anliegen der Gemeinde Winterbach und einer in den Außenbereich ausufernden Bebauung jedenfalls vorzuziehen.
Die nördliche Gebäudekante des Baukörpers am Kreuzungsbereich ist als Verkehrsbremse für den Fahrzeugverkehr der von der Falkenstraße her kommt unbedingt erforderlich. Die Verschwenkung der Verkehrsführung muß durch die Gebäudestellung unterstützt werden. Der verkehrstechnische Schwerpunkt dieser Planung wird noch verstärkt wenn man bedenkt, daß der Falkenstraße im Falle einer in der Höhe beschränkten Bahnunterführung Schorndorf-Weiler eine gewisse Verknüpfungsfunktion zukommen könnte.

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

Ein freiwilliges Umlegungsverfahren wurde bereits begonnen. Es wäre jedoch möglich, daß es an den Preisvorstellungen der Eigentümer für die von der Gemeinde zu erwerbenden öffentlichen Verkehrsfläche scheitert. Dann müßte trotz allem im Anschluß an die Planänderung ein gesetzliches Verfahren angeordnet werden.

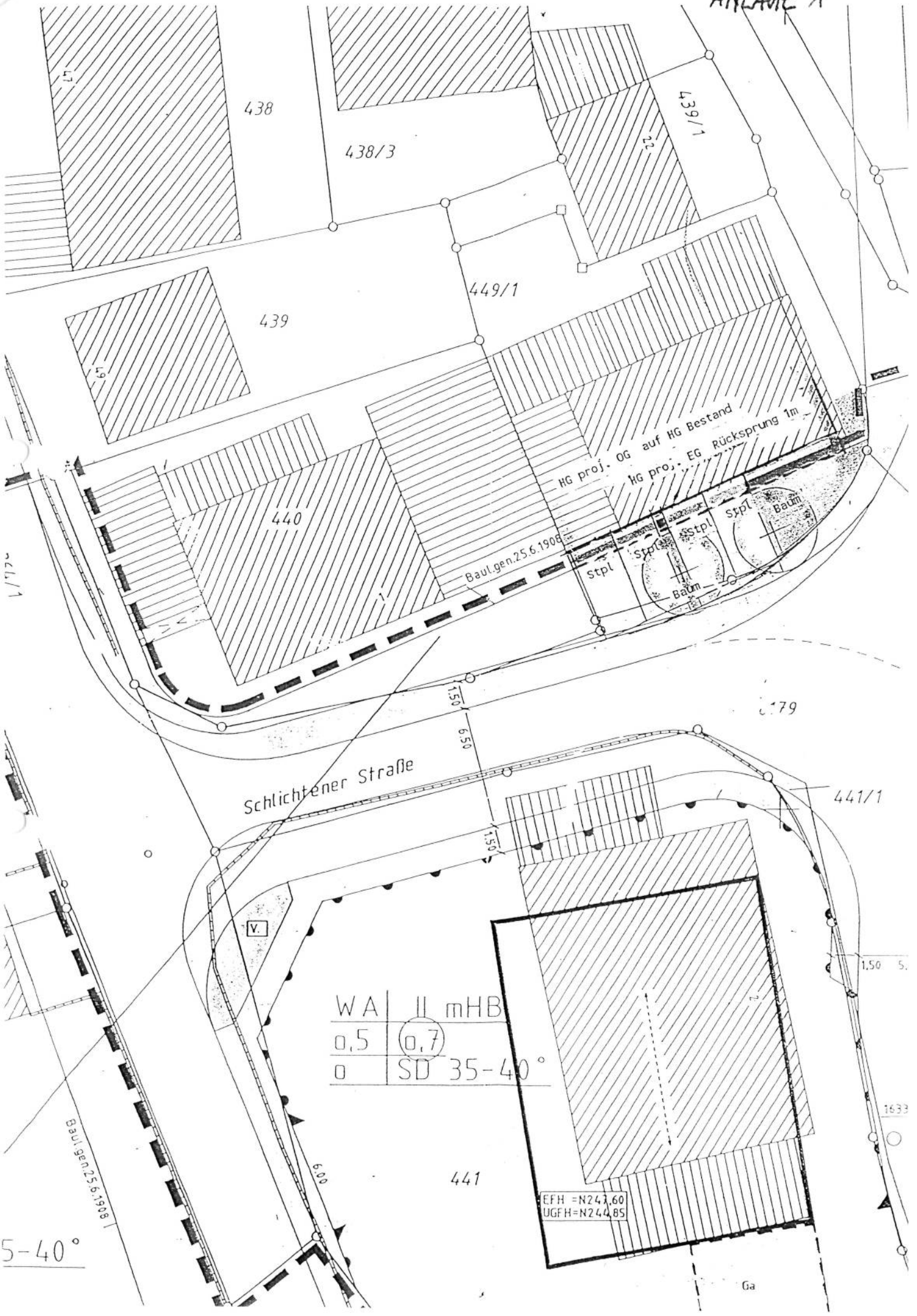
9) Überschlägige Erschließungskosten und Folgelasten, Finanzierungsplanung bzw. gemeindliche Investitionsplanung.

Da die Erschließung vorhanden ist, entstehen der Gemeinde dadurch keine Kosten. Die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers wurde bereits einmal auf die Anlieger umgelegt. Die jetzigen Ausbaukosten sind deshalb nicht mehr beitragsfähig. Eine Kostenschätzung hierfür liegt noch nicht vor. Haushaltsmittel werden frühestens im Jahr 1994 bereitgestellt werden. Die Veranlagung von Wasserversorgungs- und Abwasserbeiträgen für das Grundstück Schlichtener Straße 2 muß noch geprüft werden.

Winterbach, den 03.09.1992 / 15.1.1993 / 2.3.1993

- Deißler -

ANLAGE 1


438
438/3
439/1
449/1
439
440
441
441/1
HG proj. OG auf HG Bestand
HG proj. EG Rücksprung 1m
Stpl
Stpl
Stpl
Stpl
Baum
Baum
Baulgen.25.6.1908
Baulgen.25.6.1908
Schlichtener Straße
6.50
1.50
1.50
6.00
WA | II mHB
0,5 | 0,7
0 | SD 35-40°
EFH =N247,60
UGFH=N244,85
5-40°
Ga

ANLAGE 2

Bebauungsplan " Kleinfeldle-Friedhoferweiterung, Änderung zwischen Schlichtener Straße und Lehenbach."

Abwägung der Anregungen von F.A. Bürk

Im Bebauungsplan müssen alle Anregungen in die Abwägung einbezogen werden. Deshalb haben wir die Anregungen von Herrn Bürk mit dem Stadtplaner W. Lenz, dessen Konzept Basis für die gegenwärtige Gebäudestellung ist besprochen.

Verkehr:

- Drehen der Firstrichtung führt nicht automatisch zu mehr Sicherheit.
- Geschwindigkeit von Fahrzeugen von der Falkenstraße her wird höher wenn Fassade aus opt. Blickfeld verschwindet.

- Problem ist EG-Ebene wenn Gebäude zurückspringt und dafür dort geparkt wird oder Müllcontainer oder Sträuche stehen ist das Sichtfeld genauso eingeengt und eigentlich noch gefährlicher wie wenn das Gebäude hineinragen würde.

- Umlenkung der Straße muß städtebaulich unterstützt werden. Ev. mit Hausbaum Versatz noch mehr betonen.

Wohnbedürfnisse:

- abwägen mit Verkehrssicherheit, bei Drehung würden wohl Schlafräume an der Straße erstellt Aussicht auf Nachbargebäude ist auch nicht optimal.

Umweltschutz: Immissionsschutz/Naturschutz/

- Wenn Wohnqualität ernst genommen wird, müssen Tannen ohnehin fallen.

- Kleine Laubbäume wären schöner und auch ökologisch standortgerechter

- Wenn Tannen erhalten werden sollen, Zufahrt verlegen Richtung Bach, ev. Grenzausgleich.

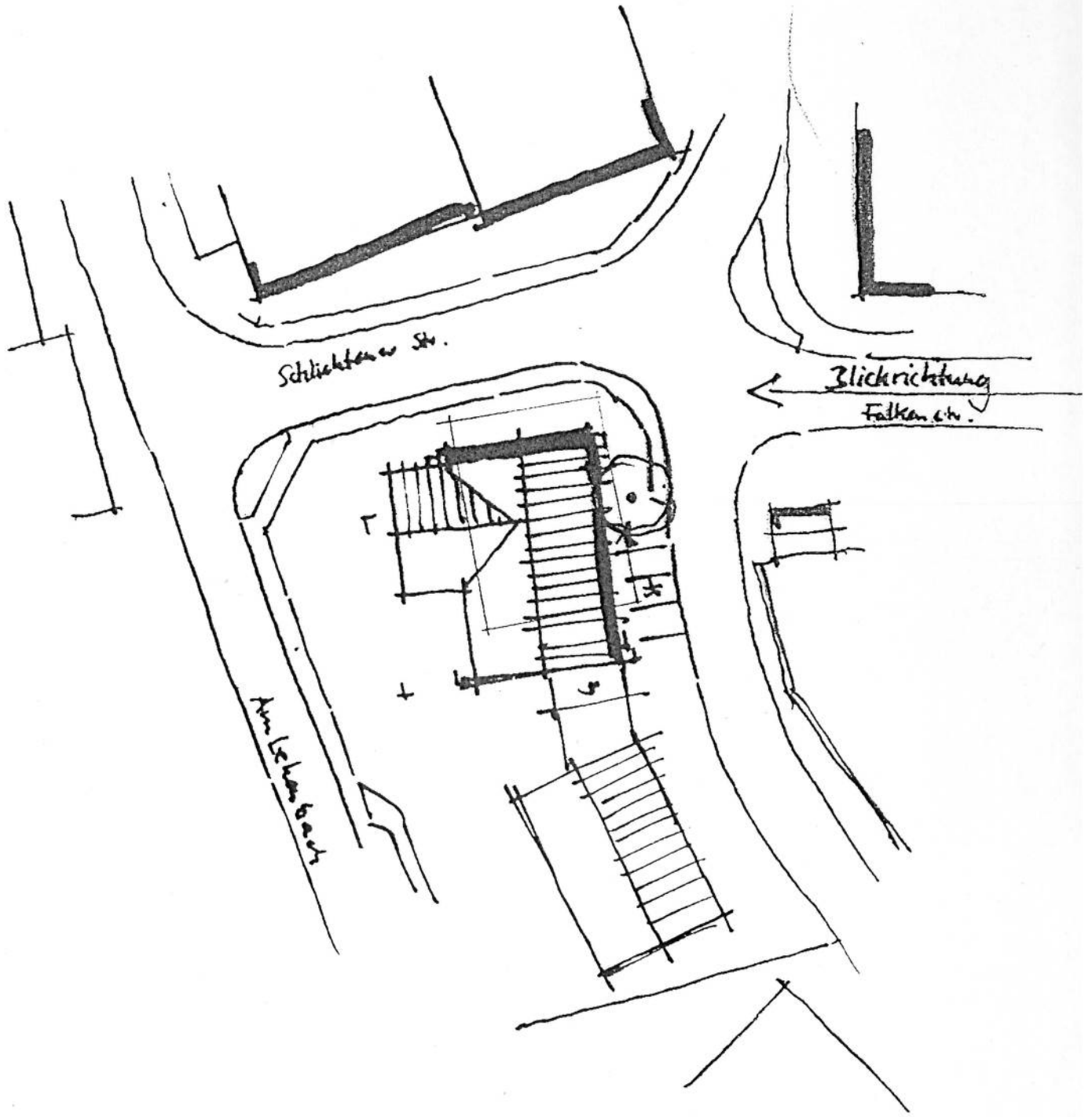
Bodenschutz:

- nicht beeinträchtigt da überbaute Grst.Fläche in allen Alternativen gleich.

Vorschlag Lenz:

Ev. durch Erhöhung der Dachneigung Giebelfassadenfläche verminderrn. Wennn KOmpromiß unbedingt sein muß, dann Kompromiß 1 von Herrn Lenz.

ANLAGE 3

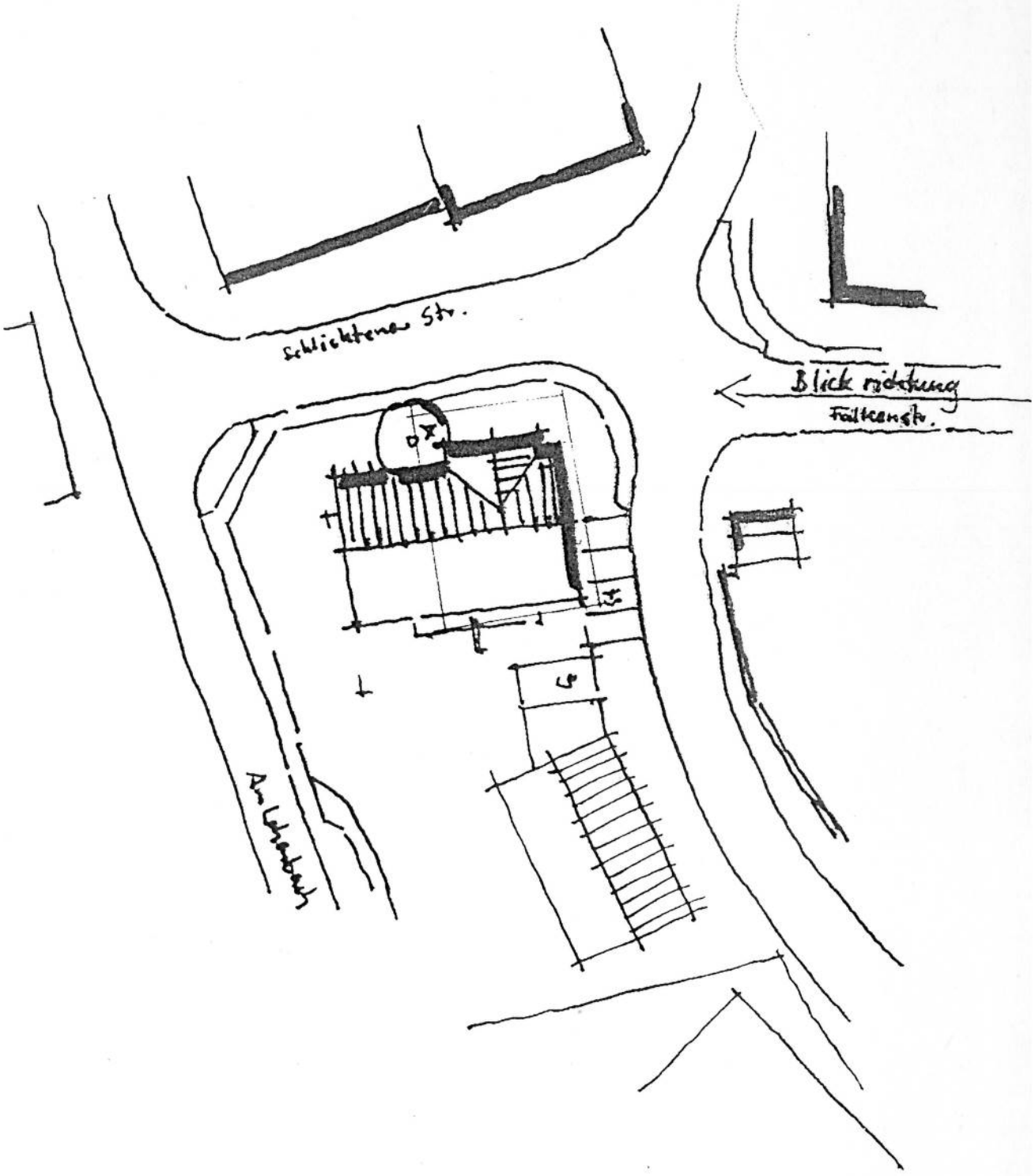


BP. Kleinfeldle-Friedh. Ens.

Kompromiß 1

2.3.93 Le

ANLAGE 4



BP. Kleinfeldle-Friedh. Erw.

Kompromiß 2

2.3.93 Le