

BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 (2) und § 9 (8) BauGB

1. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES (GELTUNGSBEREICH)

Das Plangebiet liegt im Zentrum des alten Ortskerns in nördlicher Verlängerung des Marktplatzes.

Es wird begrenzt

- im Norden vom Weg Flst. 329/1 einschließlich
- im Osten von den Flurstücken 327, 327/1
- im Süden von den Flurstücken 335, 333/3, 333
- im Westen von der Westgrenze der Hauptstraße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. 0,3 ha.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Winterbach hat am 05.10.1993 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet beschlossen.

Die Gemeinde beabsichtigt im Planbereich eine städtebauliche Neuordnung im Rahmen des PES mit dem Ziel

- Neubaumöglichkeiten von Wohn- und Geschäftshäusern zu schaffen sowie
- eine gestalterische Aufwertung der Erschliessungsflächen zu erreichen.

Der im Planbereich bestehende Bebauungsplan ist durch die Weiterentwicklung der Planungsabsichten überholt und macht eine Änderung erforderlich.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE, EINFÜGEN IN DIE BAULEITPLANUNG, ÜBERÖRTLICHE PLANUNG UND RAUMORDNUNG

3.1 Bebauungspläne

Das Plangebiet ist Teil der rechtskräftigen Bebauungspläne

- "Östliche Bachstraße / Hauptstraße", rechtskräftig seit 03.02.1981
- Untere Bachstraße - Hauptstraße - Westliche Seestraße - Gleisdorfer Platz", rechtskräftig seit 06.03.1981.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf-Winterbach, genehmigt mit Erlaß vom 21.07.1989, ist das Plangebiet als "Wohnbaufläche" ausgewiesen.

3.3 Das Plangebiet liegt im Fördergebiet des "Programms einfache Stadterneuerung".

4. BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

Der Ausbau der Hauptstraße erfolgt in Stufen, die Aufweitung nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes.

Der notwendig werdende geringe Flächenaustausch erfolgt auf dem Wege einer freiwilligen Bodenordnung.

5. BESTAND INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Das Plangebiet besteht aus der öffentlichen Verkehrsfläche der Hauptstraße und des Weges Flst. 329/1 und den östlich an die Hauptstraße angrenzenden bebauten Grundstücken mit rückwärtigen Hausgärten.

Die Wohn- und Geschäftsgebäude sind I- und II-geschossig mit teilweise ausgebautem Satteldach und stehen ausnahmslos traufständig an der Hauptstraße. Im südlichen Planbereich finden wir nahezu geschlossene Bebauung vor.

Das Backhaus, Hauptstraße 18, ist in Betrieb. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Das Gelände ist nahezu eben.

6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT / KÜNFTIGE BAULICHE NUTZUNG

- 6.1 Die Hauptstraße ist die nördliche Hälfte des ehemaligen quer zur Rems angelegten Straßendorfes. Sie verlor ihre Bedeutung innerhalb der Ortsstruktur mit dem Ausbau der parallel angelegten Bachstraße und stellt sich heute als im "Entwicklungsschatten" liegend dar.

Ohne die "Last" des Verkehrs (wie in der Oberdorfstraße) stellt die Hauptstraße jedoch ein bedeutendes Entwicklungspotential für den Ortskern dar. Es werden deshalb folgende Entwicklungsziele formuliert:

- Die typischen Ortskernnutzungen sollen sich in der Hauptstraße entwickeln können. Dieser Entwicklungsrichtung wird Vorrang eingeräumt gegenüber weiteren Querausdehnungen, z.B. in der Westergasse, Neue Gasse, Bahnhofstraße, Schorndorfer Straße.
- Mit der Entwicklung der Hauptstraße soll der nördliche Ortskern insgesamt aufgewertet werden.

6.2 Östlicher Teil der Hauptstraße

Insbesondere zwischen Mühlstraße und Neue Gasse weist dieser Bereich keine befriedigenden Bau- und Nutzungsstrukturen auf. Mit gegenüber der heutigen Bauflucht zurückgesetzten Neubaumaßnahmen wird auch der Straßenraum aufgeweitet werden (mehr Gebäudehöhe = breiterer öffentlicher Raum). Diese Entwicklung kann in Stufen (bezogen auf die Eigentums-Verhältnisse) eingeleitet werden.

Aus den genannten städtebaulichen Gründen wird zur Realisierung der gewünschten dichten Bebauung (mit Tiefgarage) die Grundflächenzahl auf 0,8 angehoben.

Die Stärkung der örtlichen Versorgungsstruktur durch die Errichtung kompakter Wohn- und Geschäftshäuser an der Hauptstraße entspricht explizit den öffentlichen Belangen.

7. NATUR- UND BODENSCHUTZ, GRÜNPLANUNG

7.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Nach § 8 a (1) BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden, sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können" (§ 8 (1) BNatSchG).

Prüfung für das Plangebiet:

7.1.1 Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist nur in geringem Umfang gegeben, da

- der Großteil des Geltungsbereiches bereits überbaut oder befestigt ist
- keine wertvollen Gehölze oder gar Biotope sondern lediglich kleinere Hausgärten beseitigt werden müssen.

7.1.2 Erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht gegeben, da

- sich die neue Bebauung durch Art und Maß der Nutzung sowie die Bauweise harmonisch in die umgebende Bebauung einfügen wird.

7.2 Zur Minimierung der Eingriffe werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Überbaubare Grundstücksflächen liegen an der Straße, rückwärtige Flächen nicht überbaubar
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind östlich der überbaubaren Flächen ausschließlich mit mindestens 0,50 m Erdüberdeckung und begrünt zulässig.
- Pflanzgebote entlang der Hauptstraße
- Ausführung von offenen Stellplätzen in wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteine, Pflaster mit 2-3 cm breiten Rasenfugen, Splittbelag, Schotterrasen.
- Nicht bebaute Flächen sind überwiegend gärtnerisch anzulegen.

Aus vorgenannten Gründen kommt es daher zu keinem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 8 (1) BNatSchG.

8. KÜNFTIGE ERSCHLIESSUNG

8.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Hauptstraße und der Platz um's Backhaus werden als Tempo-30-Zone festgesetzt.

Es ist beabsichtigt, die Neugestaltung der Hauptstraße auch auf die privaten Gebäudevorflächen auszudehnen.

Der Weg nördlich des Backhauses zur Seestraße bleibt bestehen.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die Anschlußmöglichkeiten an die Netze der Wasser-, Abwasser- und Stromversorgung sind für den Planbereich gegeben bzw. werden ergänzt.

9. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Für den Planbereich fallen voraussichtlich folgende Kosten an:

-	Neugestaltung der Hauptstraße	DM	300.000.00
-	Kanalisation	DM	275.000.00
-	Wasserversorgung	DM	37.000.00

Erschließungskosten gesamt	ca.	DM	612.000.00
----------------------------	-----	----	------------

Die Erschließungskosten der öffentlichen Fläche werden von der Gemeinde getragen; zur Neugestaltung der Hauptstraße erhält die Gemeinde Zuschüsse aus dem Programm Einfache Stadterneuerung in Höhe von 2/3 der Kosten.

10. PLANVERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNG

Neubauabsichten bestehen bei den Eigentümern Hauptstraße 10, 12, 14 und 16, teilweise zeitversetzt.

Die Ausbauplanung zur Neugestaltung der Hauptstraße ist derzeit in der Entwurfsphase.

Es entstehen keine außerordentlichen Folgekosten für die Stadt.

11. STATISTIK

Flächenbilanz

Baufläche	0,23 ha	(77 %)
öffentliche Verkehrsflächen	0,07 ha	(23 %)
<hr/>		
Geltungsbereich	circa 0,30 ha	(100 %)

AUFGESTELLT: STUTTGART, DEN 01.10.1996 Ti/Ro

ERNST FREY, ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ERWIN-HAGELOH-STRASSE 78, 70376 STUTTGART