

# **Begründung mit Umweltbericht**

## **zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Bachstraße / Gleisdorfer Platz“**

### **1. Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt ca. 350m nördlich des Ortskerns von Winterbach in unmittelbarer Nähe der Rems. Die B 29 befindet sich in nördlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 500m.

### **2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Eingangssituation in den Ortskern von Winterbach soll städtebaulich und verkehrlich aufgewertet werden. So ist geplant, die Voraussetzungen und das Baurecht dafür zu schaffen, den seitherigen Kreuzungsbereich Bachstraße / Remstraße / Ritterstraße (L 11 40) in einen Kreisverkehr mit einem Durchmesser von 29m umzubauen, um einen besseren Verkehrsfluss insbesondere in und zu den Seitenstraßen (Mühl- und Remsstraße) zu erreichen. Des weiteren sollen die barackenähnlichen Gebäude an der Ecke Bachstraße / Remsstraße zugunsten eines ansprechenden Baukörpers abgerissen werden. Als weiteren wichtigen Punkt verfolgt dieser Bauleitplan das Ziel eine innerörtliche Verdichtung herbeizuführen, was dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht. So sollen im Bereich der abknickenden Bachstraße und im Bereich des Gleisdorfer Platzes weitere drei Wohn- und Geschäftshäuser entstehen. Die beiden Gebäude am Gleisdorfer Platz sollen mit einer gemeinsamen Tiefgarage untergeben werden. Diese Gebäude fügen sich mit einer Traufhöhe von 6,50m bzw. 7,50m sowie einer Dachneigung von 40-48 Grad in die Umgebungsbebauung ein.

Die beiden Gebäude an der Bachstraße sollen aus städtebaulicher Sicht mit ihrer Traufhöhe von 7m bzw. 7,70m eine sog. Torwirkung erzielen.

Insgesamt werden durch die Nachverdichtung die dieser B.plan schafft eventuell 19 – 22 neue zentrumsnahe Wohnungen entstehen.

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

Die Gemeinde Winterbach (7.740 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.

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

Der Bebauungsplan ist aus dem am 21.10.2005 genehmigten Flächennutzungsplan 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf-Winterbach entwickelt.

## **5. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich wird begrenzt auf der Nordseite durch die Grundstücke Remsstr. 2+2/1 (Flst.Nr. 215/1), die Ritterstraße (Flst.Nr. 1375), durch die Grundstücke Bachstr. 47 (Flst.Nr. 220/2), Bachstr. 49 (Flst.Nr. 220/3), Bachstr. 51 (Flst.Nr. 220/4), durch den Gleisdorfer Platz (Flst.Nr. 220/5), durch das Grundstück Gleisdorfer Platz 4 (Flst.Nr. 1379/2) durch die Blumenstraße (Flst.Nr. 1379); auf der Ostseite durch die Grundstücke Blumenstr. 2 (Flst.Nr. 1379/32), Mühlstr. 3+3/1 (Flst.Nr. 945/3), Mühlstr. 1 (Flst.Nr. 945/2) und die Mühlstraße (Flst.Nr. 951), durch die Grundstücke Mühlstr. 2 (Flst.Nr. 939), Flst.Nr. 943/3, Hauptstr. 22 (Flst.Nr. 943), die Hauptstraße (Flst.Nr. 315), das Grundstück Hauptstr. 27 (Flst.Nr. 321/1), Bachstr. 34+36 (Flst.Nrn. 323+325), Hauptstr. 25 (Flst.Nr. 321) und den öffentlichen Weg (Flst.Nr. 322/1); auf der Südseite durch Hauptstr. 23 (Flst.Nr. 319/1), Bachstr. 30 (Flst.Nr. 304/1), Bachstr. 20 (Flst.Nr. 304), durch die Bachstraße (Flst.Nr. 220); auf der Westseite durch Bachstr. 39 (Flst.Nr. 212/2, Remsstr. 3 (Flst.Nr. 213) und die Remsstraße (Flst.Nr. 4504/1).

## **6. Bauliche Nutzung und örtliche Bauvorschriften**

Der Bebauungsplan setzt neben den Verkehrsflächen als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet fest. Es sollen insgesamt 4 Wohn- und Geschäftshäuser entstehen. Das zu erstellende Gebäude westlich der Bachstraße ist in geschlossener Bauweise zu errichten. Diese Festsetzung wurde aus dem in dem seither für dieses Baugrundstück und dem dortigen Quartier rechtsverbindlichen Bebauungsplan „westliche Bachstraße / Zehntscheuer / Remsstraße“ übernommen. Somit bleibt die städtebauliche Ordnung für dieses Quartier weiterhin gewährleistet.

## **7. Grünordnerische Festsetzungen, Eingriffe in die Natur und Landschaft, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Umweltverträglichkeitsprüfung, Umweltbericht**

Insgesamt verfolgt die Gemeinde mit diesem Bebauungsplan das Ziel in flächensparender Bauweise zusätzlichen Wohnraum für junge und junggebliebene Familien zu schaffen. Insbesondere das Instrumentarium der Nachverdichtung in bestehenden Baugebieten führt dazu den „Flächenfrass“ in den Außenbereich hinein zu minimieren und somit unsere Ressourcen zu schonen.

Die Gemeinde Winterbach folgt daher mit diesem Bebauungsplan dem Grundsatz des § 1 a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.

Der Umweltbericht und die Umweltprüfung des Büros Landschaftsökologie und Planung vom 27.01.2006 ist vollinhaltlich Bestandteil dieser Begründung. Da der naturschutzrechtliche Eingriff im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden kann, erfolgt der Ausgleich über das durch die Maßnahme am Remsknie geschaffene Ökokonto der Gemeinde. Hierzu wird auf den Umweltbericht mit Grünordnungsplan verwiesen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

## **8. Altlasten**

Das Grundstück Bachstr. 34 ist im Altlastenkataster als Altstandort eingetragen, da hierauf bis zum Jahr 1975 eine Tankstelle betrieben wurde. Die Gemeinde hat daher am 09.12.2005 das Ing.Büro Umwelt Consult Partner, Schwäbisch Gmünd, mit der Verdachtsflächenuntersuchung beauftragt, da immer noch zwei Benzintanks im Boden vorhanden sind. Mit Gutachten vom 18.01.2006 wurde ein Schadensherd an diesem Altstandort festgestellt. Das Ing.Büro wird in Absprache mit dem Landratsamt umgehend eine orientierende Erkundung durchführen. Kurzfristig ist dann geplant, mit dem Erdaushub für den Neubau des Gebäudes auch das belastete Erdreich auszuheben und ggfls. einer Bodenbehandlungsanlage zuzuführen.

Im Bereich des Gleisdorfer Platzes verlief früher der seit den 50er Jahren nicht mehr vorhandene Mühlkanal. Dieser wurde damals mit Hausmüll und Bauschutt verfüllt. Die Gemeinde wird im Rahmen der notwendigen Baugrunduntersuchungen auch Bodenproben im Hinblick auf eventuelle Bodenbelastungen in Auftrag geben. Es ist dann geplant, auch hier im Rahmen des Erdaushubs der dort geplanten Tiefgarage eine gutachterliche Begleitung sicherzustellen, damit belastetes Material entsprechend entsorgt wird.

## **9. Erschließung, Versorgung und Entsorgung**

### Verkehrerschließung:

Das Baugebiet ist bereits erschlossen und bebaut. Der geplante Kreisverkehr dient einem besseren Verkehrsfluss im seitherigen ampelgeregelten Kreuzungsbereich.

### Wasserversorgung:

Für das Plangebiet steht ausreichend Frischwasser zur Verfügung. Die Gemeinde ist Mitglied in der Landeswasserversorgung mit einem Bezugsrecht von einem Bezugsrecht von 16 l/s.. Des weiteren besitzt die Gemeinde eigene Quellen zur Frischwasserversorgung.

### Abwasserbeseitigung:

Das anfallende Abwasser wird der Sammelkläranlage Winterbach mit mechanischer, biologischer und chemischer Klärstufe zugeführt. Die im Jahr 1996 fertiggestellte Kläranlage ist auf dem aktuellen Stand der Abwassertechnik und für 19.000 EGW dimensioniert. Zudem wurde im Jahr 1999 eine P-Elimination hergestellt.

Zusätzliche Einrichtungen wie RÜB bzw. RRB sind wegen Änderung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

### Energieversorgung

Die Versorgung der Haushalte ist mit Erdgas möglich. Die Elektrizitätsversorgung ist durch die EnBW AG gesichert.

### Müllabfuhr

Die Müllbeseitigung erfolgt seit 1993 durch den Landkreis.

### Infrastruktur:

Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule sind im Ortskern vorhanden. Eine Realschule befindet sich in Remshalden-Grunbach, die Möglichkeit zum Besuch eines Gymnasiums besteht in Schorndorf oder in Weinstadt. Kindergartenplätze in ausreichender Zahl befinden

sich im Ort. Winterbach verfügt über einen S-Bahn-Haltepunkt mit P+R Plätzen in unmittelbarer Nähe.

#### **10. Bodenordnung**

Die Grundstücke des Geltungsbereichs sind teilweise im Eigentum der Gemeinde. Eine Bodenordnung ist jedoch nicht notwendig.

Winterbach, den 09.12.2005 / 30.01.2006

  
Blessing

Bürgermeisteramt Winterbach

