

# **Begründung**

## **zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Schorndorfer Str. 7-13“**

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

Das Plangebiet mit einer Größe von 0,1 ha liegt innerorts in unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte Winterbach und in einer fußläufigen Entfernung zum Bahnhof Winterbach von ca. 100m.

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

Anlass für diese Planung ist die Aufgabe und der Wegzug des Lebensmittel-Discounters „Netto“ aus dem Gebäude Schorndorfer Str. 7. Der Lebensmitteldiscounter wird in den Neubau auf Grundstück Schorndorfer Str. 18 bis Ende des Jahres 2019 umziehen, da dort eine wesentlich größere Verkaufsfläche zur Verfügung stehen wird. Dieser Neubau wird derzeit erstellt.

Der Grundstückseigentümer und Investor von Schorndorfer Str. 7 hat zusammen mit der Gemeinde Überlegungen angestellt, wie eine Nachnutzung für das Grundstück Schorndorfer Str. 7 aussehen könnte. Aufgrund der herrschenden Wohnungsknappheit wurde gemeinsam beschlossen auf dem Areal zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit darunterliegender Tiefgarage zu erstellen. Die Konzeption sieht vor, dort in den beiden Mehrfam.Wohnhäusern bis zu 16 Wohnungen zu verwirklichen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es daher den großen Bedarf an weiterem Wohnraum teilweise zu decken, um die Wohnungsnot etwas abmildern zu können. Seit über 10 Jahren ist es Zielsetzung der Gemeinde durch Nachverdichtung im Innenbereich weitere Wohnbaumöglichkeiten zu schaffen. Dies wurde in diesen Jahren bereits erfolgreich durchgeführt, wie z.B. die bereits umgesetzten Nachverdichtungen am Schilfweg, an der Lindenstraße, am Nelkenweg und am Gleisdorfer Platz zeigen.

### **3. Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, § 1 (4) BauGB**

Die Gemeinde Winterbach (7.624 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) BauGB**

Der vom Regierungspräsidium Stuttgart am 21.10.2005 genehmigte Flächennutzungsplan 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf-Winterbach sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine



Wohnbaufläche vor. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein besonderes Wohngebiet (WB) fest. Der Bebauungsplan ist daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

## **5. Geltungsbereich**

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch die Grundstücke Seestr. 4 (Flst.Nr. 704) und Ludwigstr. 4 (Flst.Nr. 715); im Osten durch die Grundstücke Schorndorfer Str. 9 (Flst.Nr. 707), Schorndorfer Str. 11 (Flst.Nr. 707/1) und Schorndorfer Str. 13 (Flst.Nr. 707/2) und die Garage auf Grundstück Schorndorfer Str. 11/1 (Flst.Nrn. 707/3); im Süden durch den Gehweg der Schorndorfer Straße (Flst.Nr. 700/2); im Westen durch die Seestraße (Flst.Nr. 757).

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

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Besonderes Wohngebiet festgesetzt. Dies begründet sich u.a. darin, dass benachbart bereits Besondere Wohngebiete als Festsetzung in Bebauungsplänen vorhanden sind. Zudem ist dieser belebte Bereich der Schorndorfer Straße dem Umfeld der Ortsmitte Winterbach zuzurechnen. Hier sind in unmittelbarer Nachbarschaft das Alten- und Pflegeheim, eine Seniorenwohnanlage, Gaststätten und Läden (Bäcker, Optiker), Arztpraxen sowie auch der Bahnhof zu finden. Aus diesem Grund wurde als Art der baulichen Nutzung ein Besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt.

In diesem WB sind die nach § 4a Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie Gaststätten und Sportanlagen aber ausdrücklich ausgeschlossen worden, da diese für das dortige Quartier genau gegenüber dem Alten- und Pflegeheim nicht verträglich wären, weil diese nachteilige Auswirkungen für die vorhandene Wohnnutzung mit sich bringen würden. Daher wurden die Nutzungen Tankstellen, zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Gaststätten, Sportanlagen und Vergnügsstätten für unzulässig erklärt.

Für die geplanten Gebäude wurde als Dachform ein Flachdach (0-5 Grad DN) mit extensiver Dachbegrünung festgesetzt. Diese Dachform bringt den Vorteil für die Nachbarschaft, dass dadurch die Gebäude nicht höher werden als bei einer 3geschossigen Bebauung mit Satteldächern. Ein für die Nachbarn zumutbares und verträgliches Einfügen in die bestehende Bebauung wird dadurch ermöglicht. Zudem wird festgesetzt, dass die obersten Geschosse zurückversetzt werden müssen, um eine zu massive Wirkung der Baukörper zu vermeiden.

Die notwendige Parkierung für die Neubauten wird auf den Baugrundstücken selbst hauptsächlich in der dafür geplanten Tiefgarage erfolgen. In dieser Tiefgarage werden ca. 19 Kfz-Stellplätze angelegt werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll an der Nordseite des Geltungsbereichs erfolgen. Ein direktes Ausfahren in die viel befahrene Schorndorfer Straße wurde nicht ermöglicht, aus Gründen der Verkehrssicherheit. Fahrradabstellplätze werden zum Teil auch in der Tiefgarage vorgehalten werden. Der Bebauungsplan sieht aber auch die Möglichkeit einer Fahrradabstellanlage im Bereich „Na1“ vor.



Die Höhe der möglichen Einfriedigungen wurde entlang der öffentlichen Verkehrsfläche max. 0,8m festgesetzt, um die Blickbeziehungen der Verkehrsteilnehmer vor allem im Kreuzungsbereich zu erhalten. Gründe der Verkehrssicherheit erfordern die Beschränkung auf diese Höhe der Einfriedigungen auf max. 0,8m. Des weiteren ist es der Gemeinde wichtig, dass für die im Osten direkt angrenzenden Nachbargrundstücke die Möglichkeit besteht eine Sichtschutzwand (bauliche Anlage oder als Hecke) bis zu einer Höhe von 1,80m anlegen zu können. Diese Möglichkeit wurde mit der Festsetzung „Na2“ planungsrechtlich so abgesichert.

Die Verpflichtung zur Errichtung von Zisternen dient dem sparsamen Umgang mit Wasser, da dieses beim Gießen im Garten eingesetzt werden kann. Des weiteren wird hierdurch bei Starkregen auch die Kanalisation der Gemeinde entlastet.

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

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Insgesamt verfolgt die Gemeinde mit diesem Bebauungsplan das Ziel in flächensparender Bauweise zusätzlichen Wohnraum 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. Die geplante verdichtete Bauweise trägt diesem Ziel Rechnung.

### **8. Prüfung der Hochwassergefahrenkarten**

Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet (weder HQ100 noch HQExtrem!).

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

#### **Verkehrerschließung:**

Die Baugrundstücke werden über die Schorndorfer Straße und die Seestraße erschlossen.

#### **Wasserversorgung:**

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

#### **Abwasserbeseitigung:**

Das anfallende Abwasser wird der in der Seestraße vorhandenen Kanalisation zugeführt und dann in der Sammelkläranlage Winterbach mit mechanischer, biologischer und chemischer Klärstufe gereinigt. Die im Jahr 1996 fertiggestellte Kläranlage ist auf dem aktuellen Stand der Abwassertechnik und für 19.000

Einwohnergleichwerte (EGW) dimensioniert. Zudem wurde im Jahr 1999 eine P-Elimination hergestellt. Im Jahr 2017 / 2018 wurde das Vorklärbecken vollständig erneuert. Zusätzliche Einrichtungen wie RÜB bzw. RRB sind wegen der Errichtung dieser weiteren Gebäude nicht erforderlich.

Energieversorgung:

Die Elektrizitätsversorgung ist seit 01.01.2017 durch das Remstalwerk sichergestellt.

Müllabfuhr:

Die Müllbeseitigung erfolgt seit 1993 durch den Landkreis.

Infrastruktur:

Die Gemeinde Winterbach verfügt über ausreichend Kindergartenplätze und Kleinkindbetreuungsplätze.

Die Lehenbachschule ist als Gemeinschaftsschule im Ortskern von Winterbach vorhanden. Eine Realschule befindet sich zudem in Remshalden, die Möglichkeit zum Besuch eines Gymnasiums besteht in Schorndorf oder in Weinstadt. Winterbach verfügt über einen S-Bahn-Haltepunkt mit P+R Plätzen.

**10. Bodenordnung:**

Es ist keine Bodenordnung notwendig.

Winterbach, den 28.03.2019

Blessing  
Bürgermeisteramt Winterbach

