

Begründung

zum Bebauungsplan "Schlichtener Straße - Änderung" gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1) Überblick, Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Dieses Bebauungsplanverfahren wurde bereits mit dem Aufstellungsbeschluss am 29.09.1999 und somit vor dem Inkrafttreten des EAG Bau vom 24.06.2004 eingeleitet. Die Gemeinde Winterbach wird daher dieses Verfahren nach den bis dahin gültigen Vorschriften des BauGB zu Ende führen (ohne Umweltbericht etc.).

Ursprünglich war dieser Bebauungsplan aufgestellt worden, um eine Nachverdichtung im dortigen Innenbereich zu erreichen. So war geplant, hinter den bestehenden Gebäuden Schlichtener Str. 16 bis 22 eine Bebauung in zweiter Reihe zuzulassen. Grundlage für die Planung war ein städtebaulicher Entwurf des Stadtplaners Wolfgang Lenz, Weinstadt.

Nach der in der Zeit vom 18.02.2000 bis 20.03.2000 erfolgten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde dann am 10.08.2000 vom Landratsamt Rems-Murr-Kreis eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB für das Grundstück Schlichtener Str. 16/1 erteilt. Dieses Gebäude wurde zwischenzeitlich auch erstellt und bezogen.

Der damalige Bebauungsplanentwurf wurde dann aber bis zum heutigen Tag nicht als Satzung beschlossen, das Verfahren ruhte. Da die Gemeinde Winterbach nun das Bebauungsplanverfahren zum Abschluss bringen möchte, haben wir nochmals mit allen betroffenen Grundstückseigentümern ein Gespräch geführt und deren Bauabsichten abgefragt. Alle verbleibenden Eigentümer auf deren Grundstücke noch in zweiter Reihe eine Bebauung möglich gewesen wäre, haben jedoch erklärt, dass sie nicht mehr bauen wollen. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat Winterbach nun entschieden, die Baumöglichkeiten in zweiter Reihe ersatzlos zu streichen, mit Ausnahme dem Baufenster für das bereits erstellte und bezogene Gebäude Schlichtener Str. 16/1.

Dieses Bebauungsplanverfahren dient somit nur noch der Schaffung von Rechtssicherheit für das bereits erstellte Gebäude auf Grundstück Schlichtener Str. 16/1.

Eine nochmalige öffentliche Auslegung ist aber erforderlich, da die Baugrenzen in zweiter Reihe hinter der bestehenden Bebauung nun ersatzlos gestrichen und unüberbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wurde.

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

Die Gemeinde Winterbach (7.800 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, § 8 (2)-(4) BauGB

Der Planbereich ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2015 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf - Winterbach, genehmigt vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlass vom 21.10.2005, als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

4) Bauliche und sonstige Nutzung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schlichtener Straße – Änderung“ wurde als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Gebäudehöhe für das in zweiter Reihe bereits erstellte Gebäude wurde so gewählt, dass das Gebäude Schlichtener Str. 16 nicht unzumutbar beschattet wird.

5) Natur- und Landschaftsschutz, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Immissionsschutz

Dieser Bebauungsplan dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da eine Baumöglichkeit in zweiter Reihe geschaffen wurde. Insofern hat eine Nachverdichtung stattgefunden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist bei der geplanten Größe des Baugebiets von 0,7 Hektar nicht erforderlich. Diese wäre erst ab einer Größe von 10 Hektar vorgeschrieben. Ab einer Größenordnung von 2 bis 10 Hektar wäre eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich. Da die Größe des geplanten Baugebiets somit unterhalb dieser Schwellenwerte liegt, sind keine Maßnahmen in dieser Richtung erforderlich und werden daher auch nicht durchgeführt.

Umweltschutz:

Bezüglich der Untergrundverhältnisse und der Grundwassersituation wird wie in anderen Baugebieten verfahren. Grundwasseraufschlüsse beim Aushub der Baugruben sind der zuständigen Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis anzuzeigen.

Grundsätzlich soll überschüssiger Erdaushub vermieden werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wurde daher u.a. so gewählt, dass wenig Erdaushub anfällt und dieser wieder größtenteils auf dem Baugrundstück eingebracht werden konnte. Die Regelungen zum Schutz des Bodens des Landratsamtes müssen beachtet werden. Eine Deponierung des Erdaushubs ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

6) Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes (Bodenordnung, Herstellung der Erschließungsanlagen, Baulasten oder ähnliche Dinge)

Eine Grundstücksneuordnung im Zuge einer Bodenordnung ist nicht erforderlich.

7) Erschließung, Versorgung, Entsorgung

Wasserversorgung:

Für das Gemeindegebiet steht ausreichend Frischwasser zur Verfügung. Die Gemeinde ist Mitglied in der Landeswasserversorgung mit einem Bezugsrecht von 16 l/s.

Abwasserbeseitigung:

Das anfallende Abwasser wird der SKA Winterbach mit mechanischer, biologischer und chemischer Klärstufe zugeführt. Die im April 1996 fertiggestellte Kläranlage ist auf dem aktuellen Stand der Abwassertechnik und für 19.000 EGW dimensioniert.

Zusätzliche Einrichtungen wie RÜB bzw. RRB sind auf Grund der Ausweisung dieses Gebietes nicht erforderlich.

Energieversorgung:

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung wird durch die EnBW Regional AG gesichert.

Müllabfuhr:

Die Müllbeseitigung erfolgt seit 1993 durch den Landkreis.

Verkehrerschließung:

Die verkehrliche Erschließung für das Grundstück Schlichtener Str. 16/1 erfolgt über die Schlichtener Straße und das Grundstück Schlichtener Str. 16.

Schulen:

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 Weinstadt.

Winterbach, den 18.10.1999 / 14.11.2005



Blessing
Bürgermeisteramt Winterbach