

---

Begründung (gemäß § 9 Abs.8 BBauG) zum Bebauungsplan "Westliche Westergasse"  
(Teilgenehmigung)

---

1. Erfordernis der Planaufstellung

Um das Ortsbild zu erhalten und städtebaulich zu ordnen, wurde mit Beschluß des Gemeinderats vom 28.01.1977 ein Rahmenplan aufgestellt. Aufgrund dieses Rahmenplans wurde beschlossen Teilbaugebiete im Sinne bestandserhaltender Sanierungspläne aufzustellen. Somit wird ein langfristiges städtebauliches Konzept festgeschrieben, das besonders auf die Erhaltung und Erneuerung der historischen Bausubstanz abzielt.

2. Einführung in die Bauleitplanung

Im Rahmen der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schorndorf wird ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt. Die Planung stimmt mit den Zielsetzungen des noch nicht rechtskräftigen Flächennutzungsplans überein.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Über einen Teil des Bebauungsplans besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan

4. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden durch den Schafackerweg

Im Westen durch die Gerberstraße und die westliche Grundstücksgrenze der Flurstücke Nr. 5155, 5152 und 5154.

Im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 5154, 119, 107 - 111, der südlichen Grundstücksgrenze des Gebäudes Nr. 21 Westergasse.

Im Osten durch den Flurweg 37/1 und durch den OW 11.

5. Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind zum größten Teil in der Hand privater Eigentümer.

6. Vorhandener Baubestand und vorhandene Nutzung

Die Grundstücke sind zum größten Teil bebaut und weisen eine erhaltenswerte oder aber erneuerungsbedürftige Bausubstanz auf. Die Nutzung entspricht einem Wohngebiet mit dörflichem Charakter.

7. Ver- und Entsorgung

Das gesamte Gebiet ist mit Wasser, Gas, Elektrizität sowie Kanalisation versorgt. Es handelt sich um ein altes Ortsgebiet.

8. Angaben zur Erschließung und Versorgung

Die vorhandene nord-südlich verlaufende fußläufige Verbindung Schafackerweg - Westergasse wird erhalten. Diese Verbindung wird von der Westergasse her bis zu den vorhandenen Garagen von Gebäude Nr. 38 Westergasse befahrbar bleiben und nach Norden als reiner Fußweg weitergeführt. Die Versorgung der Bevölkerung mit infrastrukturellen Einrichtungen ist gewährleistet.

9. Bauliche und sonstige Nutzung

Da im Planbereich zum einen die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll, zum anderen der Mischgebietscharakter (auch aus Gründen des Immissionsschutzes) beibehalten werden soll, wurde die Nutzung eines besonderen Wohngebietes gemäß § 4a BauNVO festgesetzt. Als zusätzlicher Immissionsschutz wurde der westliche Teil, der in unmittelbarer Nachbarschaft eines Sägewerks liegt, als Mi-Gebiet ausgewiesen.

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in den bebauten Gebieten durch die Zahl der Vollgeschosse, GRZ und Höhenbeschränkung wird gewählt, um den Ortscharakter auch in Zukunft voll zu erhalten (Festschreibung der bestehenden Gebäudekubaturen). Die abweichende Bauweise soll auch in Zukunft eine Bebauung mit geringfügig verminderten Abstandsflächen unter den im Textteil erwähnten Bedingungen ermöglichen (z.B. durch entsprechende Grundrißgestaltung und Anordnung der Fenster).

Um auch das äußere Erscheinungsbild der historischen Bausubstanz, also den Ortscharakter, nach einer späteren Modernisierung bzw. Umbau zu gewährleisten, wurden detaillierte Gestaltungsvorschriften festgesetzt.

10. Immissionen

Die von der benachbarten Bundesbahnanlage ausgehenden Immissionen werden durch die Planung nicht geändert (Lärmschutzmaßnahme am Gebäude ist erforderlich). Ebenso sind im Westen wegen der benachbarten Gewerbebetriebe Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich.

11. Bodenverkehrsgenehmigung

Bodenordnung ist nur im nord-östlichen Planbereich notwendig. Ansonsten ist das Gebiet vollständig bebaut.

12. Kostenschätzung

Es handelt sich um historische Straßen (keine Kosten bzw. Beiträge).

13. Verwirklichung des Bebauungsplans

Da schon Umbau- bzw. Modernisierungsanträge vorliegen, ist mit der Realisierung des Bebauungsplans schnell zu rechnen.

14. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan hat den Zweck, die Erhaltung und die Verbesserung des für Winterbach charakteristischen alten Ortskerns zu gewährleisten und die bestehende Bausubstanz zu verbessern, um insbesondere auch das Wohnen im Ortskern wieder attraktiv zu gestalten.

Aufgestellt:  
Stuttgart, den 20.12.1982 bla/br

Stadtplaner Architekten  
L u t z P a r t n e r

*Blattmacher*  
Dipl.-Ing. Blattmacher