

Begründung

zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Neue Gasse 5-9“

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt innerorts nördlich der Straße Neue Gasse, in unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte Winterbach.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass für diese Planung ist der große Bedarf in Winterbach weiteren Wohnraum zu schaffen, um die Wohnungsnot etwas abmildern zu können. Daher ist es seit über 10 Jahren die Zielsetzung der Gemeinde durch Nachverdichtung im Innenbereich weitere Baumöglichkeiten zu schaffen. Dies wurde in diesen Jahren bereits erfolgreich durchgeführt, wie z.B. die 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 Hauptstr. 10/1 (Flst.Nr. 328/9), Hauptstr. 10/2 (Flst.Nr. 328/8) und Sophienweg 23 (Flst.Nr. 327/1); im Osten durch die Grundstücke Seestr. 23 (Flst.Nr. 339/1), Neue Gasse 11+11/1 (Flst.Nr. 339); im Süden durch die Grundstücke Flst. Nr. 337 und Neue Gasse 7+7/1 (Flst.Nr. 337/1); im Westen durch die Grundstücke Neue Gasse 5 (Flst.Nr. 335), Hauptstr. 6 (Flst.Nr. 330), Hauptstr. 8 (Flst.Nr. 333) und Hauptstr. 10 (Flst.Nr. 328/10).

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 der westliche Bereich der Neuen Gasse schon dem Umfeld der Ortsmitte Winterbach zuzurechnen. In der Neuen Gasse ist eine verdichtete Bauweise schon seit jeher vorhanden und es sind in dem dortigen Quartier auch nicht störende gewerbliche Nutzungen und auch Verwaltungen (Pfarramt) vorhanden. 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 aber ausdrücklich ausgeschlossen worden, da diese für das dortige Quartier nicht verträglich sind, weil diese nachteilige Auswirkungen für die benachbarte vorhandene Wohnnutzung mit sich bringen würden. So wurden die Nutzungen wie Tankstellen, zentrale Einrichtungen der Verwaltung und Vergnügensstätten für unzulässig erklärt.

Für das geplante Gebäude auf dem nördlicheren Baufenster wurde als Dachform ein Flachdach (0-5 Grad DN) festgesetzt. Dieser Bereich war seither eine reine Gartenfläche und wird nun über die Nachverdichtung erstmals einer Bebauung zugeführt. Im Bereich des südlicheren Baufensters war seither ein ehemaliges Bauernhaus mit Scheune mit Satteldach vorhanden. Diese Dachform wurde daher dort wieder aufgenommen.

Die Gebäudehöhen der möglichen Neubauten tragen der verdichteten Bauweise Rechnung. Die umliegenden Gebäude haben aber deutliche Abstände, so dass hier weiterhin ein gesundes Wohnen möglich ist.

Die notwendige Parkierung für die Neubauten wird auf den Baugrundstücken selbst erfolgen.

Die Höhe der möglichen Einfriedigungen wurde mit max. 1,40m festgesetzt. Hierbei ist es der Gemeinde wichtig, dass die Gärten der Grundstücke auch nach Errichtung einer Einfriedigung noch einsehbar sind.

Die 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

Dieser Bebauungsplan dient dazu im rückwärtigen Bereich weitere Baumöglichkeiten zu schaffen. Hierzu wurde seitherige unüberbaubare Grundstücksfläche mittels der Festsetzung von neuen Baugrenzen der Bebauung zugeführt.

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. Auch eine verdichtete Bauweise trägt diesem Ziel Rechnung.

8. Prüfung der Hochwassergefahrenkarten

Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet. Die Hochwassergefahrenkarten für Winterbach zeigen für den nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes (nur im Bereich des Baufensters für das Flachdachgebäude) eine Überschwemmung bei einem extremen Hochwasser (HQextrem). Die Wasserspiegellage dieser „extremen“ Überschwemmung würde bei 242,2müNN liegen. Dies entspricht einer Überflutungstiefe auf dem Baugrundstück von bis zu max. 0,3m. Bei einer Überschwemmung mit einem HQ100 wird beim nördlicheren Baufenster (Flachdachgebäude) ein Teil der nördlichen überbaubaren Grundstücksfläche überflutet. Die Wasserspiegellage in diesem Bereich ist bei einem HQ100 bei 241,70m, was ca. 0,1m bis max. 0,3m über bestehendem Gelände entspricht.

Die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von 242,50m für beide geplante Gebäude trägt diesen Hochwasserrisiken Rechnung, da somit das Erdgeschoss auch bei einem HQExtrem noch 0,3m über dieser Wasserspiegellage liegt. Bei einem HQ100 beträgt der Abstand der EFH zur Wasserspiegellage 0,8m. Die Kellerräume sind dann hochwasserangepasst z.B. mit druckdichten Kellerfenstern auszustatten, damit das Hochwasser nicht in das Gebäude eindringen kann. Kellertüren können z.B. mit einem Hochwasserschott geschützt werden. Vor den Risiken des Hochwassers lassen sich bei diesen Wasserspiegellagen auf den Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes mit einer hochwasserangepassten Bauweise gut beherrschen. Erhebliche Sachschäden können hierdurch vermieden werden,

Durch die geplante Bebauung wird der bestehende Hochwasserschutz in der Gemeinde Winterbach nicht beeinträchtigt. Es werden weder die Dämme entlang der Rems noch das bestehende Hochwasserrückhaltebecken Schorndorf-Winterbach tangiert. Beide sind Luftlinie mehr als 240m entfernt.

Durch die geplante Bebauung werden weder für die Oberlieger noch die Unterlieger nachteilige Auswirkungen entstehen, da im dortigen Bereich das Überschwemmungsgebiet (HQ100) auf Null ausläuft.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass für Bauvorhaben innerhalb des Überschwemmungsgebietes (HQ100) ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung zu stellen ist.

9. Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Verkehrerschließung:

Das Baugrundstück Neue Gasse 9 wird über die Neue Gasse und von dort über das Zufahrtsgrundstück Flst. Nr. 337 erschlossen. Dieses liegt zwischen den bestehenden Wohngebäuden Neue Gasse 7 und 11. Der dort seither gültige

Bebauungsplan „Nördliche Neue Gasse“, rechtsverbindlich seit 13.01.1984, setzt dort ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke Neue Gasse 7,9 und 11 fest. Dieses Geh- und Fahrrecht bleibt auch künftig weiterhin bestehen, so dass die Erschließung des Baugrundstückes Neue Gasse 9 gesichert ist.

Die Erschließung des künftigen Bauplatzes Neue Gasse 5/1 (mit Flachdach) erfolgt über das südlich davor gelegene Grundstück Neue Gasse 5. Die Erschließung wird mittels Baulast (Geh-, Fahr- Leitungsrecht) auf Grundstück Neue Gasse 5 zugunsten des künftigen Grundstückes Neue Gasse 5/1 eingetragen. Es handelt sich hierbei um denselben Eigentümer. Die Erschließung ist daher gesichert.

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 Straße Neue Gasse 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 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 13.09.2018 / 11.01.2019

Blessing
Bürgermeisteramt Winterbach



Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Neue Gasse 5-9“

Nach § 10a Baugesetzbuch (BauGB) ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Dieser Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften wurde nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. In solch einem beschleunigten Verfahren kann nach § 13a Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.

Der Gemeinderat Winterbach hat in seiner Sitzung vom 25.09.2018 u.a. beschlossen auf eine Umweltprüfung zu verzichten. Dies wurde so auch im Mitteilungsblatt der Gemeinde am 18.10.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In der Sitzungsvorlage zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 29.01.2019 sind alle eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der Privatpersonen aufgelistet und ein Abwägungsvorschlag der Gemeindeverwaltung zu jeder Stellungnahme ist mit aufgeführt. Diese Sitzungsvorlage ist im Internet auf der Homepage der Gemeinde unter www.winterbach.ratsinfomanagement.net zu finden. Bitte wählen Sie dort den Sitzungstag 29.01.2019 aus und es wird Ihnen diese ganze Sitzungsvorlage mit allen Anlagen angezeigt. Der Gemeinderat ist dann in der Sitzung vom 29.01.2019 dem Abwägungsvorschlag der Gemeindeverwaltung gefolgt und hat diese Abwägung bei 19 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung so beschlossen.

3. Andere in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten:

Ziel des Bebauungsplanes ist es durch eine Nachverdichtung im Bestand weiteren zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, um der Wohnungsknappheit zu begegnen.

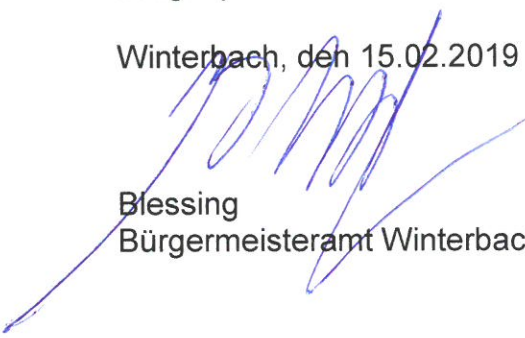
Andere in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten waren und wurden vom Gemeinderat geprüft und diskutiert:

- Nullvariante: diese hätte zum Inhalt, dass gar keine Nachverdichtung erfolgt und somit keine zusätzlichen Wohngebäude und auch keine größeren Gebäude möglich

wären. Diese Nullvariante würde aber der Zielsetzung des Bebauungsplanes zur Schaffung von mehr Wohnraum zuwiderlaufen.

- reduzierte Größen der Baufenster (Baugrenzen) und der Gebäudehöhen: diese würden dazu führen, dass weniger Wohnungen im Rahmen der Nachverdichtung möglich wären. Der Gemeinderat hat im Rahmen der Abwägung diese Frage diskutiert und ist mit großer Mehrheit zum Ergebnis gekommen, dass die durch die Größe der Baufenster und der Gebäudehöhen mögliche Anzahl von Wohnungen ausdrücklich erwünscht ist. Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat für diesen Planentwurf mit den dort getroffenen Festsetzungen mit großer Mehrheit ausgesprochen.

Winterbach, den 15.02.2019


Blessing
Bürgermeisteramt Winterbach

