

Begründung

zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Schießwiesen, 2. Änderung“.

1. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südlich der Rems und nördlich der Bahnlinie an der Lindenstraße. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 0,3 ha.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Planung ist der Bedarf an weiteren Wohneinheiten in fußläufiger Nähe zur Ortsmitte. Ziel und Zweck der Planung ist es im Rahmen einer maßvollen Nachverdichtung Baumöglichkeiten für 4 Reihenhäuser sowie von zwei Mehrfamilienwohnhäusern (mit ca. 20 Wohneinheiten) zu schaffen. In Winterbach besteht ein großer Bedarf an weiteren Baumöglichkeiten für Reihenhäuser aber auch für Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Dieser Bedarf soll teilweise durch diese Nachverdichtung gedeckt werden.

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

Die Gemeinde Winterbach (7.702 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 Bebauungsplan ist nicht vollständig aus dem am 21.10.2005 vom Regierungspräsidium Stuttgart genehmigten Flächennutzungsplan 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf-Winterbach entwickelt. Dieser sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Mischbaufläche vor. Dieser Bebauungsplan dient aber der maßvollen Nachverdichtung und der Innenentwicklung und wird daher nach § 13a BauGB aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Die städtebauliche Entwicklung durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird nicht beeinträchtigt, da umliegend und angrenzend nur Wohngebäude tatsächlich vorhanden sind.

5. Bauliche Nutzung und örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die 4 Reihenhäuser an der Lindenstraße sollen mit einem Satteldach errichtet werden, während die beiden Mehrfam.Wohnhäuser im rückwärtigen Bereich mit einem Flachdach mit extensiver Dachbegrünung geplant sind. Die Parkierung für die Mehrfam.Wohnhäuser ist ausschließlich in der Tiefgarage vorgesehen.

Die max. Gebäudehöhe der Flachdachgebäude wurde so festgesetzt, damit diese deutlich geringer ist als die Firsthöhe der südlich und westlich bereits bestehenden benachbarten Mehrfamilienwohnhäuser. Für die Firsthöhe der Reihenhäuser wurde dieselbe Firsthöhe gewählt, wie das im Westen benachbarte Gebäude Lindenstr. 59 bereits hat.

Für das Baugebiet werden auch Geländeänderungen dahingehend notwendig, um einen ausreichenden Schutz gegen Hochwasser zu erreichen. Hierzu ist das Gelände, wie auch bereits im seitherigen Bebauungsplan Schießwiesen anzuheben.

Als ökologische Maßnahmen wurden festgesetzt, dass die Flachdächer als extensive Dachbegrünung auszuführen ist. Zudem sind heimische Laubbäume sowie Sträucher zu pflanzen.

Werbeanlagen sollen nur bis zu einer Größe von 1m² und nur an der Stätte der Leistung zulässig sein.

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

Da es sich um eine Nachverdichtung handelt, ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Die Baugrundstücke werden seither von Kindern als Bolzplatz und Spielwiese genutzt. Es befinden sich daher keine Bäume und keine Sträucher auf diesem Grundstück.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich und wird daher auch nicht durchgeführt.

7. Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Verkehrerschließung:

Die Baugrundstücke werden verkehrsmäßig über die Lindenstraße erschlossen. Fußläufig besteht die Möglichkeit die Baugrundstücke auch über den Fußweg zur Holzstraße hin zu erreichen.

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 Oberflächenwasser auf den extensiv begrünten Dächern werden der Kanalisation zugeführt, da dieses nur schwerlich aufgrund des Auelehms und des hochanstehenden Grundwassers versickert werden kann.

Das anfallende Abwasser wird der 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.

Energieversorgung

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung ist durch die EnBW AG sichergestellt.

Müllabfuhr

Die Müllbeseitigung erfolgt seit 1993 durch den Landkreis.

Infrastruktur:

Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule sind im Ortskern von Winterbach vorhanden. Eine Realschule befindet sich in Remshalden-Grunbach, die Möglichkeit zum Besuch eines Gymnasiums besteht in Schorndorf oder in Weinstadt. Kindergarten- und Krippenplätze in ausreichender Zahl befinden sich im Ortsteil Engelberg und in Winterbach. Winterbach verfügt über einen S-Bahn-Haltepunkt mit P+R Plätzen in unmittelbarer Nähe.

8. Bodenordnung

Die Grundstücke des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind im alleinigen Eigentum der Gemeinde. Aus diesem Grund ist keine Bodenordnung notwendig.

Winterbach, den 04.07.2012


Blessing
Bürgermeisteramt Winterbach