

Begründung

zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Schilfweg“

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südlich der Schorndorfer Straße / Ecke Schilfweg und nördlich der Bahnlinie Stuttgart-Nördlingen. Die Ortsmitte Winterbach ist ca. 350m entfernt.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Für den Bereich des Schilfweges besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Schorndorfer Straße“ vom 03.03.1967, welcher vom Landratsamt am 01.02.1967 genehmigt wurde. Dieser Bebauungsplan entspricht aber nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Winterbach und ist daher zu ändern.

Ziel der Planung ist die Schaffung des Baurechts für die Erstellung von 2 Gebäudekomplexen mit Wohnungen sowie möglicher gewerblicher Nutzungen wie z.B. Ärzte, Praxen oder Büros. Hierdurch soll weiterer Wohnraum in zentraler Lage ermöglicht werden. Insgesamt sollen nun im Bereich des Schilfweges weitere ca. 12 Wohnungen entstehen, um den Bedarf an barrierefreien Wohnungen decken zu können. Winterbach hat einen großen Bedarf an zusätzlichen barrierefreien Wohnungen, welcher aus dem Bestand an Wohngebäuden nicht gedeckt werden kann. Aus diesem Grund verfolgt dieser Bebauungsplan das Ziel den Bedarf an diesen Wohnungen zu decken und gleichzeitig aber auch nicht störendes Gewerbe dort anzusiedeln.

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 aber als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) fest. Daher ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

5. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Grundstücke Schorndorfer Straße 28 (Flst. Nrn. 618/4 und 618/3), Schorndorfer Straße 30 (Flst. Nr. 618/2), Schorndorfer Straße 30/1 (Flst. Nr. 618/1) und Schorndorfer Straße 32 (Flst. Nr. 614/1). Im Osten wird es begrenzt durch Schorndorfer Straße 36 (Flst. Nr. 607), im Süden durch die Bahnlinie Stuttgart-Nördlingen und im Westen durch die Flurstücke Nr. 381/5 + 381/7 sowie die Grundstücke Schilfweg 4 (Flst. Nr. 628) und Schorndorfer Straße 26 (Flst. Nr. 630).

6. Bauliche Nutzung und örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltung der geplanten Baukörper orientiert sich an den bereits an der Schorndorfer Straße errichteten Pultdachhäuser. Auch die neuen Gebäude in diesem Bauabschnitt sollen barrierefrei mit Aufzügen errichtet werden. Die Gebäude werden in Passivhausbauweise errichtet, die Pultdächer werden extensiv begrünt.

Die Erschließung dieser Gebäude erfolgt über den Bau einer Straße in Verlängerung der Straße Schilfweg als Sackgasse mit Wendehammer. Die Verlängerung der Erschließungsstraße Schilfweg erfolgt parallel zur Schorndorfer Straße. Von dieser Straße aus können die nördlich der Gebäude anzulegenden Stellplätze angefahren werden. Zudem wird auf der Südseite der Gebäude zur Bahnlinie hin eine Garagenzeile mit ca. 16 Garagen für Pkw, Oldtimerfahrzeuge, Wohnmobile und Traktoren errichtet werden. Die Zufahrt zu diesen Garagen wird als private Zufahrtsfläche in wasserdurchlässiger Weise ausgeführt. Diese Garagenzeile wird dann zu den Gebäuden hin mit einem Erdwall überzogen und mit heimischen Sträuchern begrünt. Der Erdwall wird in einer Höhe von 251,00müNN errichtet und bewirkt, dass auch tagsüber in den Dachgeschossen der Gebäude die Lärmwerte (Immissionsrichtwerte) eines Mischgebietes eingehalten werden. Nachts werden die Lärmwerte auch eingehalten, sofern die Fenster geschlossen gehalten werden.

Dies wurde im schalltechnischen Gutachten des Ing.Büros Gerlinger + Merkle vom 22.09.2014 nachgewiesen. Dieses schalltechnische Gutachten ist Bestandteil dieser Begründung.

Die Fa. Kurz Holzbau GmbH erwirbt das Grundstück von der Gemeinde Winterbach mit der vertraglichen Verpflichtung dort zwingend ein Passivhaus mit kontrollierter Lüftung zu erstellen. Insofern ist es im Rahmen der Abwägung gerechtfertigt, die rein rechnerische Überschreitung der Lärmwerte in der Nacht (bei geöffnetem Fenster) zu akzeptieren, da die Bewohner die Möglichkeit haben diese Fenster geschlossen zu halten. In einem Passivhaus sind die Bewohner angehalten die Fenster geschlossen zu halten. Die Frischluftversorgung erfolgt über die kontrollierte Lüftung. Somit ist ein öffnen der Fenster für ein gesundes Wohnen nicht erforderlich.

Als Art der baulichen Nutzung wird wie auch beim 1. Bauabschnitt ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die Nutzungen nach § 5 Abs.2 Ziffer 6-8 BauNVO wurden ausgeschlossen, da diese negative Auswirkungen mit zu bringen würden, welche das Wohnen im dortigen Quartier zu sehr beeinträchtigen würden.

Die Gebäude sollen mit einer max. Gebäudehöhe von 9,25m (und 9,60m für den Bereich des Treppenhauses bzw. Aufzugsanlage) und mit einem Pultdach mit max. Dachneigung von 5-15 Grad errichtet werden.

Ein städtebauliches Einfügen in die Umgebungsbebauung ist somit gewährleistet.

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

Dieser Bebauungsplan dient dazu eine innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegende Frei- und Brachfläche der Bebauung zuzuführen.

Insgesamt verfolgt die Gemeinde mit diesem Bebauungsplan das Ziel in flächensparender Bauweise zusätzlichen Wohnraum in zentraler Lage 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.

Durch die extensive Dachbegrünung, die Pflanzung heimischer Laubbäume sowie der Begrünung des Erdwalls mit heimischen Sträuchern wird der Eingriff in die Umwelt ausgeglichen.

8. Prüfung der Hochwassergefahrenkarten

Das Plangebiet liegt **nicht** im Überschwemmungsgebiet.

Die Hochwassergefahrenkarten für Winterbach zeigen für das Plangebiet **keine** Überschwemmung bei einem 100jährigen Hochwasser (HQ100) auf.

9. Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Verkehrerschließung:

Die Baugrundstücke werden über den Schilfweg erschlossen. Die notwendige Parkierung wird auf Stellplätzen an der Nordseite der Gebäude erfolgen.

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:

Hier ist zuerst die vorgeschriebene extensive Dachbegrünung zu nennen, welche einen Großteil der Dachflächenwässer aufnehmen wird. Hier wird ein gewisser Anteil bereits verdunsten.