Gemeinde Winterbach

Begründung

gemäss § 9 Abs. 8 BBauG. zum Bebauungsplan "Altenzentrum".

1. Erfordernis der Planaufstellung

Bei dem Gelände zwischen Schorndorfer Strasse und Bahnlinie handelt es sich um ein Gebiet, das früher im wesentlichen vom Pflegeheim "Bethanien" genutzt wurde. Nach dem Auszug des Pflegeheims nach Stuttgart-Möhringen wurden die Gebäude abgebrochen. Flurstück 688 wurde von der Gemeinde Winterbach erworben.
Die Gemeinde hat die Absicht, an dieser Stelle zur Versorgung der älteren pflegebedürftigen Bürger des Raumes Remshalden-Winterbach ein Altenpflegeheim mit angeschlossener Kurzzeitpflege und einer Sozialstation zu erstellen. Weiter sollen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Altenpflegeheim rund 20 Altenwohnungen gebaut werden.

Die Gemeinde wird als Bauträger auftreten und hat zur Vorbereitung der Bauleitplanung im Herbst 1983 einen städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb ausgelobt.

Ein weiteres Ziel der Planung ist die Gestaltung des Bahnhofsplatzes und die Schaffung von Park- und Rideplätzen für den S-Bahn-Haltepunkt Winterbach.

Der bereits im Verfahren befindliche Bebauungsplanentwurf "Bahnhofstrasse/Schorndorfer Strasse" wird von diesem Bebauungsplan ersetzt. Beim Bebauungsplan "Schorndorfer Strasse/Bahnhofstrasse" ging man noch vom Erhalt der vorhandenen Bausubstanz des ehemaligen Pflegeheims "Bethanien" aus.

2. Einfügung in die Bauleitplanung

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

3. Einfügung in die bestehenden Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan "Altenzentrum" ist Bestandteil des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets II. Westlich vom Plangebiet grenzt das Sanierungsgebiet I mit dem genehmigten Bebauungsplan "Sanierung Ortskern" (gen. 31.10.1983) an.
Im Süden wird das Plangebiet von der Bahnlinie Stuttgart Bad Cannstatt - Nördlingen begrenzt. Im Osten schliesst sich das unbebaute Gelände des Sanierungsgebiets II an. Für diesen Bereich soll als weiteren Abschnitt ebenfalls ein Bebauungsplan aufgestellt werden.
Im Norden wird das Plangebiet von der Schorndorfer Strasse (L 1150) begrenzt. Nördlich der Schorndorfer Strasse ist eine bestehende ältere Bebauung ohne entsprechende bebauungsplanmässige Festsetzung vorhanden.

4. Natürliche und rechtliche Gegebenheiten

Beim Plangebiet handelt es sich um ein ebenes Grundstück im Ortskern von Winterbach. Wichtig ist vor allem der vorhandene alte Baumbestand (ehemaliger Pflegeheimgarten), der erhalten wird. Es ist daran gedacht, diese Fläche als kleinen Park für die Öffentlichkeit, insbesondere jedoch für die Bewohner des Altenpflegeheims zu gestalten.
Mit Ausnahme von Gebäude Schorndorfer Strasse 2, Bahnhofstrasse 10 und 13 befindet sich das Gelände im Eigentum der Gemeinde Winterbach. Die Fläche für die Park- und Rideplätze steht im Eigentum der Deutschen Bundesbahn.

Die von der benachbarten Bundesbahnanlage ausgehenden Immissionen werden durch die Planung nicht geändert. (Lärmschutzmassnahmen an Gebäuden sind erforderlich)
Bodenverkehrsgenehmigungen sind mit Ausnahme eines kleineren Grenzausgleichs bei Gebäude Bahnhofstrasse 13 nicht erforderlich.

5. Verkehr und Versorgungseinrichtungen

Die verkehrliche Erschliessung erfolgt über die Bahnhofstrasse und die Schorndorfer Strasse. Die Park- und Rideplätze werden über die Bahnhofstrasse angefahren. Die Gemeinde legt grossen Wert auf die Schaffung einer direkten Fussgängerverbindung zwischen Bahnhofstrasse und Seestrasse, weil hier ein grösseres Wohngebiet fussläufig erschlossen wird. Diese fussläufige Verbindung existiert bereits im Gelände als Trampelpfad.

Die Versorgung des Baugebiets mit Wasser, Strom, Gas und Fernmeldeeinrichtungen dürfte keine allzu grossen Schwierigkeiten bereiten.

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene örtliche Leitungsnetz. Wasser steht in ausreichender Menge und mit ausreichenden Druckverhältnissen zur Verfügung.
Die Beseitigung des Abwassers erfolgt über die vorhandene Kanalisation in der Schorndorfer Strasse und Bahnhofstrasse.
Die Stromversorgung ist durch die Neckarwerke AG. gewährleistet.
Gasleitungen sind sowohl in der Schorndorfer Strasse und in der Bahnhofstrasse in ausreichender Dimension vorhanden. Die fernmeldetechnische Versorgung hat das Fernmeldeamt Göppingen zu übernehmen.

6. Bauliche und sonstige Nutzung

Für Gebäude Bahnhofstrasse 10, 13 und Gebäude Schorndorfer Strasse 2 wurde gemäss § 4 a Baunutzungs-Verordnung "Besonderes Wohngebiet" festgesetzt.
Es handelt sich dabei um bestehende Gebäude, die im wesentlichen erhalten bleiben sollen, weil sie ortsbildprägend sind. Gebäude Bahnhofstrasse 10 wurde bereits grundlegend erneuert. Die Ausweisung als WB-Gebiet erfolgt deshalb, um im Ortskernbereich Gaststätten, Läden und Praxen zuzulassen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf wird für ein Altenpflegeheim und Altenwohnungen benötigt. Die Festsetzung von GRZ und GFZ entspricht der Umgebungsbebauung.

Der Bebauungsplan soll weiter die Rechtsgrundlage für die Schaffung von 25 Park- und Rideplätzen schaffen.

Das Plangebiet hat eine Grösse von 1.1 ha. Auf das Besondere Wohngebiet entfallen 0.1 ha, auf die Verkehrsfläche 0.17 ha, auf die Fläche für Park- und Ride 0.1 ha und die restliche Fläche wird für das Altenzentrum und die Altenwohnungen mit dem entsprechenden zugehörigen Park benötigt.

7. Kostenschätzung

Für den Strassenbau der Bahnhofstrasse mit dazugehörigem Bahnhofsplatz fallen ca. 150 000 DM, für den Kanal ca. 50 000 DM und für die Wasserleitung ca. 25 000 DM an.
Bei dem Gebiet handelt es sich um ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet nach dem Landessanierungsprogramm. Von den unrentierlichen Kosten übernimmt das Land 66 2/3 %, die Gemeinde den restlichen Anteil.

8. Verwirklichung des Bebauungsplans

Die Gemeinde Winterbach ist daran interessiert, das Altenzentrum so schnell wie möglich zu erstellen. Vom Land Baden-Württemberg liegen bereits die Zusagen für die Fördermittel vor. Für Gebäude Bahnhofstrasse 13 liegt ebenfalls eine Bauvoranfrage vor. Die Altenwohnungen sollen ebenfalls so schnell wie möglich erstellt werden. Die erforderlichen Mittel sind im Haushaltsplan 1985 der Gemeinde eingesetzt.

9. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan hat ein mal den Zweck, die Erhaltung und 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 machen.

Im Vordergrund steht jedoch die Realisierung des Altenzentrums als Ersatz für das Pflegeheim Bethanien und die Schaffung von 20 Altenwohnungen. Hierzu wird insbesondere auch auf die Ausführungen in Ziff. 1 der Begründung verwiesen.

Winterbach, den 21,2,1984

H e i n z , Bürgermeister