

## Begründung

### **zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Schorndorfer Straße 28 – 34 - 1. Änderung“**

#### **1. Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil von Winterbach, südlich der Schorndorfer Straße. Das Plangebiet ist von der Ortsmitte ca. 450m entfernt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,06 Hektar.

#### **2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die seit dem Abbruch der provisorischen Kath. Kirche dort bestehende Baulücke an der Schorndorfer Straße soll geschlossen werden. Diese Nachverdichtung im Innenbereich ist aufgrund des Grundsatzes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geboten. Um Flächen im Außenbereich zu schonen, sollten zuerst alle Anstrengungen unternommen werden, um Baumöglichkeiten im Innenbereich zu schaffen.

Ziel der Planung ist es, weiteren Wohn- und Geschäftsraum für die Bevölkerung zu schaffen. So sollten ursprünglich insgesamt 8 Reihenhäuser entlang der Schorndorfer Straße errichtet werden. Der eigens hierfür aufgestellte Bebauungsplan „Schorndorfer Str. 28-34“ wurde am 14.07.2011 rechtsverbindlich. Damals war es Intention des Gemeinderates, dass nur Reihenhäuser entstehen sollen. Aus diesem Grund wurde dies damals auch durch die Festsetzung „nur Hausgruppen zulässig“ so in den Bebauungsplan aufgenommen. Zwischenzeitlich zeigt sich aber, dass diese Restriktion, wonach nur Reihenhäuser zulässig sein sollen, sich nur sehr schwer umsetzen lässt.

Es zeigt sich, dass es für die Vermarktung an diesem anspruchsvollen Standort hilfreich wäre, wenn für das Baugrundstück zwischen Gaststätte Horbele und der neu errichteten Reihenhäuserzeile auch andere Gebäude als Hausgruppen denkbar und möglich wären.

Die weiteren Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes in Bezug auf Dachform, Dachneigung etc. sollen aber nicht verändert werden, damit das mögliche Gebäude sich in der äußeren Gestaltung den Reihenhäusern annähert. Eine geringfügige Erhöhung der Gebäudehöhe ist städtebaulich vertretbar. Um die Barrierefreiheit zu allen Geschossen zu ermöglichen, werden an der Nordseite die Baugrenzen und die Gebäudehöhe so festgesetzt, dass ein Aufzug angebaut werden kann. Die Erschließung und Parkierung für dieses Gebäude erfolgt auch direkt von der Schorndorfer Straße aus.

Aufgrund eines Grundsatzbeschlusses des Gemeinderates sind Gebäude auf Bauplätzen der Gemeinde stets in Passivhausbauweise zu errichten. Diese Verpflichtung wird in den Grundstückskaufverträgen geregelt.

### **3. Einordnung der Planung in Ziele der Raumordnung und Landesplanung, § 1 (4) BauGB**

Die Gemeinde Winterbach (7.646 Einwohner) 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) - (4) BauGB**

Der Bebauungsplan ist aus dem am 21.10.2005 genehmigten Flächennutzungsplan 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf-Winterbach entwickelt.

### **5. Geltungsbereich**

Das Plangebiet wird begrenzt:

Auf der Nordseite durch den Gehweg der Schorndorfer Straße (Flst.Nr. 700/7); auf der Ostseite durch das Grundstück Schorndorfer Straße 36 (Flst.Nr. 607); im Süden durch Teilflächen der Grundstücke Flst.Nrn. 613, 614 und 618; im Westen durch das Grundstück Schorndorfer Str. 30/1 (Flst.Nr. 618/1).

### **6. Bauliche Nutzung und örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzungen des seither rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sollen weiterhin Gültigkeit haben. Ergänzend hierzu wurden die Baugrenzen und die Gebäudehöhe so verändert, dass an der Nordseite dieses Gebäudes eine Aufzugsanlage für die Barrierefreiheit möglich wird.

Bezüglich der Bauweise wurde nun die offene Bauweise gewählt, damit nicht nur Hausgruppen zulässig sind.

Um dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, wurde eine kompakte Bauweise gewählt. Um dies zu ermöglichen, wurde eine Überschreitung der Grundflächenzahl von max. 0,75 zugelassen, wenn Dächer von Überdachungen extensiv begrünt und Stellplätze wasserdurchlässig angelegt werden. Zudem darf zur westlichen Grundstücksgrenze hin die Tiefe der Abstandsfläche vermindert werden. Hier ist 0,25 der Wandhöhe anzusetzen.

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

Insgesamt verfolgt die Gemeinde mit diesem Bebauungsplan das Ziel, in flächensparender Bauweise durch die Schließung der Baulücke zusätzlichen Wohn- und Geschäftsraum zu schaffen. Der „Flächenfrass“ in den Außenbereich hinein soll minimiert und die Ressourcen geschont werden.

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.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht werden nicht erstellt, da der Bebauungsplan „Schorndorfer Straße 28 – 34 – 1. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird.

## **8. Erschließung, Versorgung und Entsorgung**

### **Verkehrerschließung:**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt alleine über die Schorndorfer Straße.

### **Wasserversorgung:**

Für das Plangebiet steht ausreichend Frischwasser zur Verfügung. Die Gemeinde ist Mitglied in der Landeswasserversorgung mit einem Bezugsrecht von 16 l/s. Des Weiteren besitzt die Gemeinde eigene Quellen zur Frischwasserversorgung.

### **Abwasserbeseitigung:**

Das anfallende Abwasser wird der Sammelkläranlage Winterbach mit mechanischer, biologischer und chemischer Klärstufe zugeführt. Die im Jahr 1996 fertiggestellte Kläranlage ist auf dem aktuellen Stand der Abwassertechnik und für 19.000 EGW dimensioniert.

Zusätzliche Einrichtungen wie RÜB bzw. RRB sind wegen Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

### **Energieversorgung**

Die Versorgung der Haushalte ist mit Erdgas möglich. Die Elektrizitätsversorgung ist durch die EnBW AG gesichert. Nach Gründung des Remstalwerks wird das Elektrizitätsnetz von der EnBW AG übernommen werden. Entsprechende Verhandlungen hierzu laufen.

### **Müllabfuhr**

Die Müllbeseitigung erfolgt seit 1993 durch den Landkreis Rems-Murr-Kreis.

### **Infrastruktur:**

Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule sind im Ortskern vorhanden. Eine Realschule befindet sich in Remshalden-Grunbach, die Möglichkeit zum Besuch eines Gymnasiums besteht in Schorndorf oder in Weinstadt. Kindergartenplätze und U3-Kleinkinderbetreuungsplätze in ausreichender Zahl befinden sich im Ort. Winterbach verfügt über einen S-Bahn-Haltepunkt mit P+R Plätzen in unmittelbarer Nähe.

## **9. Bodenordnung**

Die Grundstücke des Geltungsbereichs sind bebaubar. Die Gemeinde ist Eigentümer aller Grundstücke des Geltungsbereichs. Eine Bodenordnung ist daher nicht notwendig.

Winterbach, den 24. April 2013

Blessing  
Bürgermeisteramt Winterbach

