Begründung

S1

zum Bebauungsplan " Finkengasse - nördliche Westergasse , Änderung zwischen Finkengasse und Bei der Zehntscheuer."

1) Anlaß, Ziel und Zweck der Planung.

Bebauung einer Baulücke sowie eines nebenliegenden, bisher als Grünfläche ausgewiesenen Grundstückes mit einem Einzel- sowie einem Doppelhaus(Parzellen 140/1,140/2 u. 141).
Auch wenn der Gemeinderat von den Vorschriften des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes keinen Gebrauch machen wollte, bitten wir alle am Verfahren Beteiligten um möglichst rasche Bearbeitung, da der Bebauungsplan auch der Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses der Bevölkerung dient.
Weiter soll der bebauungsplanmäßige Ausbau der Finkengasse vollendet werden. Die Gemeinde verspricht sich von der damit zu realisierenden Verbreiterung auch eine Entschärfung der in diesem Gebiet herrschenden Parkierungsprobleme.

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

Der Bebauungsplan trägt den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in besonderem Maße Rechnung. Insbesondere wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen, da einer Schließung von Baulücken im innerörtlichen Bereich Vorrang vor einer in den Außenbereich ausufernden Bebauung zukommt.
Ökologisch minderwertige Flächen werden vorrangig zu wertvollen Flächen im Bereich des Ortsrandes bebaut.
Regionale Grünzüge oder schutzbedürftige Freiräume (§ 8 LplG) werden nicht beeinträchtigt

3) Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, § 8 (2)-(4) BauGB.

Im Flächennutzungsplan waren Teile das projektierte Plangebiet als Grünfläche ausgewiesen, da sich in der Vergangenheit trotz mehrmaliger Versuche der Verwaltung keine Einigung mit den Grundstückseigentümern erreichen ließ.
Aufgrund von § 1 (2) BauGB-MaßnahmenG kann der Bebauungsplan jedoch auch aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert ist, da die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.
Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der ausstehenden Fortschreibung oder im Wege der Berichtigung angepaßt.

4) Alternativen für Einrichtungen mit zentraler Funktion oder für Einrichtungen die besondere Anforderungen an Erschließung oder Immissionsschutz stellen.

besondere Anforderungen an Erschließung o. Immissionsschutz sind nicht zu stellen.

5) Maßgebliche Gründe für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB, wenn von wesentlichen Planungsgrundsätzen abgewichen werden mußte oder gewichtige öffentliche Interessen (z.B. von Trägern öffentlicher Belange) nicht berücksichtigt werden konnten.

Bei den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung ist die Gemeinde Winterbach von den Obergrenzen des § 17 BauNVO abgewichen. Die GRZ wurde mit 0,5, Die GFZ mit 0,65 festgelegt. Diese Regelung wurde vom LRA im Rahmen der Behördenbeteiligung aufgegriffen und die Erläuterung in der Begründung gefordert.
Bei der Ermittlung dieser Faktoren ist der beauftragte Vermessungsingenieur von der Größe der Baufenster ausgegangen. Wenn man nun eine Festsetzungen der Umgebung mit ca. 04/08 alte BauNVO als Basis heranzieht, und diese auf das neue Recht herunterrechnet (Mitrechnungspflicht bei GRZ und Nichtanrechnung von bestimmten Geschoßflächen bei der GFZ) ergeben sich die gegenwärtigen Festsetzungen wenn man die Baufenster ausnutzen können soll. Hinzu kommt, daß ein konkretes Baugesuch in der Aufstellung ist, auf welches der Bebauungsplan maßgeschneidert wurde.
Diese Gründe wurden jedoch nicht akzeptiert, weshalb der Gemeinderat am 2.3.1993 voraussichtlich beschließen wird die GRZ auf 0,4 zu reduzieren.

6) Immissionsschutz, Gestaltung Orts- und Landschaftsbild, Denkmalpflege oder Natur- und Landschaftsschutz, sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

Die geplante Bebauung mit einem Einzel- sowie einem Doppelhaus mit Höhenbeschränkung und entspricht im wesentlichen der Umgebungsbebauung und fügt sich in das Ortsbild ein. Die zur Landesstraße hin vorhandene Entfernung bzw. Bebauungs macht Vorkehrungen gegen Verkehrslärm überflüssig. Andere Immissionen sind nicht zu erwarten. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden siehe 1) u.2).
Die geplanten privaten Grünflächen sind das Ergebnis langwieriger Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern.

7) Besondere städtebauliche Rechtfertigungsgründe.

Bei bebauungsplanmäßigem Ausbau der Finkengasse drängt sich die Bebauungs der betr. Freiflächen geradezu auf. Die Gemeinde verspricht sich auch eine Abmilderung der straßenverkehrsrechtlichen Probleme in der sehr schmalen nicht plangemäß ausgebauten Finkengasse.

8) Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, die die Grundlage bilden oder alsbald verwirklicht werden sollten (Bodenordnung, Herstellung der Erschließungsanlagen, Baulasten oder ähnliche Dinge).

Grundlage für den Bebauungsplan ist die durchzuführende Umlegung. Dabei hatte sich eine Beteiligte den Bauplatz für ein Einfamilienhaus ausbedungen.Die restlichen Flächen sind bereits im Eigentum eines Bauträgers. Die Straßenfläche zum Ausbau der Finkengasse muß noch abgetreten werden.
Das LRA hat auf Anfrage mitgeteilt, daß eine Genehmigung des Baugesuchs erst dann erfolgen kann, wenn die Straßen Finkengasse und Bei der Zehntscheuer bebauungsplangemäß ausgebaut worden sind.

9) Überschlägige Erschließungskosten und Folgelasten, Finanzierungsplanung bzw. gemeindliche Investitionsplanung.

Da die Finkengasse als historisch eingestuft werden muß sind außer Wasser- und Abwasserbeiträgen keine Ersätze für Erschließungskosten zu erwarten. Den Ausbau der Finkengasse würde demnach die Gemeinde , gefördert mit Landeszuschüssen im Rahmen des Programms "Einfache Stadterneuerung"tragen.Da der Ausbaustandard noch nicht festgelegt wurde, können noch keine Kosten genannt werden.Als Erfahrungswert wurden vom Bauamt bei einem geplanten Bau imJahr 1994/1995 300.- DM für Pflasterbelag, Bepflanzung und Beleuchtung genannt.Im PES-Antrag wurde deshalb bei 1000 qm Straßenfläche von ca. 300.000.- DM ausgegangen. Davon werden 2/3 über Landeszuschüsse finanziert. Der Eigenanteil ist in der Finanzplanung für die Jahre 94 u.95 enthalten.

10) Sonstiges (z.B. Nachbarschutz).

-

Winterbach, den 15.09.92/15.12.1992/24.2.1993

- Deißler -