

B e g r ü n d u n g

zur Bebauungsplanänderung Schafäcker II.

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die Parzellen 4484, 4485, 4487 - 4495 und 4436 und zwar zwischen Lindenstrasse, Küferstrasse und Weberstrasse.

Erfordernis der Planaufstellung

Über das Plangebiet besteht bereits ein Bebauungsplan Schafäcker I genehmigt am 14.4.71 und Schafäcker II genehmigt am 26.11.74. In dem Bebauungsplan Schafäcker II, der das Planungsgebiet umfasst, war an der Lindenstrasse ein Mischgebiet, 2-geschossig ausgewiesen mit einer Baunutzung 0.8 und Garagen im Untergeschoss. Nördlich davon ist eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen und genehmigt.

Für das Mischgebiet wären nach der vorgesehenen Planung grössere Wohnbauten entstanden, die in dem Gebiet nicht erwünscht gewesen wären. Aus diesem Grund hat seinerzeit bereits das Landratsamt - Kreisbauamt die Stellungnahme abgegeben, dass der Bebauungsplan wohl genehmigt werden sollte, dass aber das Mischgebiet in Einzel- und Doppelhäuser umgeplant werden soll und dass die Baufenster kleiner gemacht werden sollten. Als Mass der baulichen Nutzung wird MI, 2-geschossig mit einer Grundflächenzahl von 0.4 und Geschossflächenzahl von 0.8 empfohlen.

Die Grundstücksbesitzer waren seinerzeit nicht bereit, das Gebiet umzulegen. Aus diesem Grund ist die Bebauungsplanung in der Zwischenzeit nicht weiter betrieben worden. Nachdem nun die Umlegungsmöglichkeit besteht, sollte entsprechend der vorgenannten Empfehlung eine Änderung gemacht werden.

Das Plangebiet umfasst genau die gleichen Parzellen wie im alten Bebauungsplan auch. Die Grenze zwischen eingeschränktem Gewerbegebiet und Mischgebiet ist genau gleich wie seither. Das eingeschränkte Gewerbegebiet wurde im Bebauungsplan nochmals aufgenommen, da dieses auch noch nicht überbaut ist. Im Mischgebiet ist in der Baugrenze eine lockerere Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen.

Die beteiligten Behörden wurden bereits zum alten Bebauungsplan gehört. Die Zustimmung liegt vor. Die Gemeinde setzt voraus, dass die Behörden erneut die Zustimmung zu dieser lockeren Bebauung im Mischgebiet geben.

Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung

das ganze Plangebiet liegt innerhalb des gemeinsamen Flächennutzungsplans mit der Stadt Schorndorf. Südlich der Lindenstrasse ist allgemeines Wohngebiet. Das eingeschränkte Gewerbegebiet kann deshalb nicht bis zur Lindenstrasse herangeführt werden. Aus diesem Grund erscheint es zweckmässig, eine Pufferzone mit Mischgebiet nördlich der Lindenstrasse einzuplanen und zwar wie seither. Westlich und östlich des Plangebietes ist entlang der Lindenstrasse ebenfalls ein kleines Mischgebiet, an das sich eingeschränktes Gewerbegebiet anschliesst.

Bestehende Rechtsverhältnisse

Über das Plangebiet besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Ebenfalls über sämtliche umliegenden Grundstücke. Nämlich südlich Holzstrasse, westlich, östlich und nördlich Schafacker I und II.

Verkehr

Das Plangebiet liegt an der Lindenstrasse, die bereits ausgebaut ist. Die Weberstrasse und Küferstrasse sollen in Bälde ausgebaut werden. Entlang der Lindenstrasse konnten seither die Erschliessungsbeiträge nicht festgesetzt werden, da die Umlegung nicht durchgeführt war. Es ist beabsichtigt, nun das ganze Gebiet umzulegen. Die restlichen Strassenbauten, nämlich die Küferstrasse und die Weberstrasse bis zur Schlosserstrasse sollen im kommenden Jahr zur Ausführung kommen.

Versorgungseinrichtungen

In der Lindenstrasse ist Kanal und Wasser eingelegt, ebenfalls in der Küferstrasse. In der Weberstrasse sind die Versorgungsleitungen ebenfalls eingelegt bis zum Plangebiet. Es müssen dort noch ca. 50 m neu gelegt werden.

Die Stromversorgung ist ebenfalls ausreichend. An der Lindenstrasse, gegenüber dem Plangebiet ist eine Trafostation.

Die fernmeldetechnische Versorgung wird das Gernmeldeamt Göppingen übernehmen.

Immissionen

Vom Plangebiet werden keine Immissionen ausgehen. Das angrenzende eingeschränkte Gewerbegebiet gibt Gewähr dafür, dass auch von diesem Gebiet keine allzu starken Immissionen ausgehen.

Bodenordnung

Es ist beabsichtigt, eine Umlegung durchzuführen. Die Voraussetzungen sind durch die Umplanung gegeben, während nach dem alten Plan eine Umlegung kaum zu verwirklichen gewesen wäre.

Kostenschätzungen

Es ist mit folgenden Erschliessungskosten zu rechnen:

Herstellung der Erschliessungsanlagen Weberstrasse und Küferstrasse	400 000	DM
Kanalisation Rest	70 000	DM
Wasserleitung Rest	30 000	DM

An der Lindenstrasse ist die Strasse bereits ortsbauplanmässig ausgebaut.

Finanzierung

An der Lindenstrasse können noch Anliegerbeiträge verrechnet werden. Ebenfalls für die neu zu bauenden Weberstrasse und Küferstrasse. An Einnahmen sind zu erwarten durch Beiträge:

Erschliessungsbeiträge nach dem Bundesbaugesetz	360 000	DM
für Kanalisation	129 000	DM
für Wasserleitung	32 000	DM

Die Kosten werden im Haushaltsplan 1980/81 eingeplant.

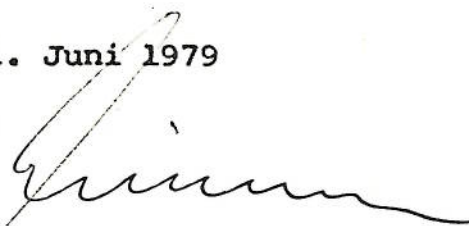
Verwirklichung des Bebauungsplans

Nach Genehmigung des Plans wird eine freiwillige Umlegung durchgeführt. Mit der Erschliessung dürfte im Jahr 1980 begonnen werden.

Sinn und Zweck des Bebauungsplans

Es soll eine weitere Wohnbaumöglichkeit geschaffen werden, da in Winterbach eine Fülle von Nachfragen nach Bauplätzen besteht, insbesondere auch Bauplätze für Privatleute, die einen kleinen Lagerraum benötigen (Vertreter usw.). Dieser Personenkreis kann im Mischgebiet untergebracht werden. Für eine sinnvolle Arrondierung der bestehenden Bebauung bietet der neue Bebauungsplan bessere Gewähr als der seitherige Plan.

Winterbach, 21. Juni 1979

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized name, possibly 'Grimm', written over a horizontal line.