

Begründung

zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Altenzentrum - Änderung“

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südlich der Schorndorfer Straße und nördlich der Bahnlinie Stuttgart-Nördlingen. Der Bahnhofplatz grenzt unmittelbar im Westen an das Plangebiet an. Die Ortsmitte Winterbach ist ca. 200m entfernt.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Für den Bereich des Alten- und Pflegeheimes samt Pflegeheimpark besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Altenzentrum - Erweiterung“ vom 17.04.2003. Dieser war damals erforderlich um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Alten- und Pflegeheims um einen Anbau für 24 Bewohnerplätze für Demenzkranke zu schaffen.

Zwischenzeitlich wurde nun am 18.04.2011 die Verordnung des Sozialministeriums zur baulichen Gestaltung von Heimen und zur Verbesserung der Wohnqualität in den Heimen Baden-Württembergs (LHeimBauVO) erlassen. Diese sieht vor, dass ab dem Jahr 2019 im Alten- und Pflegeheim Schorndorfer Str. 8, welches vor 30 Jahren erstellt wurde, keine Zweibettzimmer mehr zulässig sind. Würde man in diesem Gebäude dann die Zweibettzimmer nur noch als Einzelzimmer belegen, würde dies den Wegfall von 20 Bewohnerplätzen bedeuten. Um diesen Verlust an Bewohnerplätzen auszugleichen, ist es notwendig einen weiteren Anbau an das Altenzentrum zu erstellen, in dem weitere Einzelzimmer untergebracht werden. Dieser Anbau soll südlich des Gebäudes Schorndorfer Str. 10 als „gespiegeltes U“ erstellt werden, damit ein geschützter Innenhof für den Aufenthalt der an Demenz erkrankten Bewohner entsteht. Zur Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen hierfür, nämlich die Festsetzung von entsprechenden Baugrenzen, ist dieses Bebauungsplanverfahren notwendig.

Nach Errichtung dieses Neubaus und dem Umzug der Bewohner vom Pflegeheim Schorndorfer Str. 8 in diesen Neubau wird dann als nächster Bauabschnitt der Altbau Schorndorfer Str. 8 saniert und umgebaut werden. Die Kostenschätzung für den Neubau beträgt ca. 3,2 Mio. €. Die Sanierung des Altbaus wurde mit ca. 1,85 Mio. € veranschlagt.

Nach Fertigstellung des Neubaus und der Sanierung des Umbaus werden im gesamten Alten- und Pflegeheim dann 98 Pflegeplätze vorhanden sein.

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 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche für soziale Einrichtungen sowie eine gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche sowie ein Mischgebiet (MI) fest. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch den Gehweg der Schorndorfer Straße (Flst. Nrn. 700/8) und im Osten durch die Zufahrt zu den Park & Ride-Plätzen (Flst. Nr. 687); im Süden durch die Straße zu den Park & Ride-Plätzen (Flst.Nr. 687 und 381/2); im Westen durch den Bahnhofplatz (Flst.Nrn. 381/2 und 688/7) sowie die Grundstücke Schorndorfer Str. 4 (Flst.Nr. 688/1) und Schorndorfer Str. 6 (Flst.Nr. 688/4).

6. Bauliche Nutzung und örtliche Bauvorschriften

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Bereich des Alten- und Pflegeheimes eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Des weiteren wird im östlichen Teil des Geltungsbereichs ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. In diesem MI sind die Nutzungen nach § 5 Abs.2 Ziffer 6-8 BauNVO ausgenommen, da diese für das dortige Quartier nicht verträglich sind, weil diese nachteilige Auswirkungen für die benachbarte Nutzung des Alten- und Pflegeheimes mit sich bringen würden. So wurden die Nutzungen wie Tankstelle, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten für unzulässig erklärt. Für dieses Mischgebiet liegen aber keine konkreten Planungen und Bauabsichten vor. Diese Flächen dienen als reine „Vorratsflächen“ für künftige Nutzungen in späteren Jahrzehnten. Derzeit ist vorgesehen, diese Flächen für mehrere Jahre und langfristig weiter als Parkanlage zu nutzen, in der die Bewohner des Pflegeheimes mit deren Angehörige spazieren gehen können.

Die Gebäudehöhe des Neubaus mit 8,00m orientiert sich am bestehenden Pflegeheimgebäude Schorndorfer Str. 10. Die möglichen Neubauten im MI werden mit einer Gebäudehöhe von max. 10,50m festgesetzt. Somit bleiben diese unter der Gebäudehöhe des bereits bestehenden Gebäudes Schorndorfer Str. 16, welches eine Firsthöhe von 13m über Gelände hat. Ein städtebauliches Einfügen in die Umgebungsbebauung wäre somit gewährleistet. Neubauten mit Flachdächern sind extensiv zu begrünen.

Der bestehende Heilkräutergarten wird dankenswerterweise vom Homöopathischen Verein Winterbach e.V. bewirtschaftet und gepflegt. Sollte dieser Heilkräutergarten, der von den Bewohnern und Besuchern des Pflegeheimes stark frequentiert wird, teilweise verlegt werden müssen, so ist dieser in der unüberbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Dies gilt dann auch für alle hierfür notwendigen baulichen Anlagen wie z.B. Geschirrhütte, Einfriedigungen, Sitzbänke, Mülleimer etc..

Durch die Festsetzung von Innenschallpegeln in Wohn- und Schlafräumen ist gewährleistet, dass ein gesundes Wohnen gegeben ist.

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

Insgesamt verfolgt die Gemeinde mit diesem Bebauungsplan das Ziel in flächensparender Bauweise zusätzliche Pflegeplätze in zentraler Lage zu schaffen. Durch das „Andocken“ an das bestehende Pflegeheim können bestehende Einrichtungen in diesem wie z.B. die Küche mitgenutzt werden. Würde ein Pflegeheim an einem anderen Standort errichtet werden, wären diese Einrichtungen nochmals zu schaffen.

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.

Neubauten mit Flachdächern sind extensiv zu begrünen um ein besseres Kleinklima zu erhalten und einen Lebensraum für Kleinstlebewesen zu schaffen.

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 die Schorndorfer Straße sowie den Bahnhofsplatz erschlossen.

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. Eine Versickerung dieses Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück ist nicht möglich, da die Freiflächen um das Pflegeheim als Park für die Bewohner und Besucher des Pflegeheims genutzt werden. Eine Versickerung würde dieser Nutzung widersprechen.

Das anfallende Abwasser wird der in der Schorndorfer Straße vorhandenen Kanalisation zugeführt und dann in der Sammelkläranlage Winterbach mit mechanischer, biologischer und chemischer Klärstufe gereinigt.

Die im Jahr 1996 fertiggestellte Kläranlage ist auf dem aktuellen Stand der Abwassertechnik und für 19.000 EGW dimensioniert. Zudem wurde im Jahr 1999 eine P-Elimination hergestellt.

Zusätzliche Einrichtungen wie RÜB bzw. RRB sind wegen der Errichtung der weiteren Gebäude nicht erforderlich.

Energieversorgung:

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung ist durch die EnBW AG sichergestellt. Die Elektrizitätsversorgung wird in naher Zukunft auf das Remstalwerk übergehen.

Müllabfuhr:

Die Müllbeseitigung erfolgt seit 1993 durch den Landkreis.

Infrastruktur:

Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule sind im Ortskern von Winterbach vorhanden. Nach Genehmigung durch das Land Baden-Württemberg werden diese seit dem Schuljahr 2014/2015 als Gemeinschaftsschule betrieben.

Eine Realschule befindet sich zudem in Remshalden-Grunbach, die Möglichkeit zum Besuch eines Gymnasiums besteht in Schorndorf oder in Weinstadt.

Kindergartenplätze und Krippenplätze in ausreichender Zahl befinden sich in Winterbach. Winterbach verfügt über einen S-Bahn-Haltepunkt mit P+R Plätzen in unmittelbarer Nähe.

9. Bodenordnung

Die Grundstücke des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind alle im Eigentum der Gemeinde Winterbach. Eine Bodenordnung ist daher nicht notwendig.

Winterbach, den 15.06.2015 / 18.09.2015

Blessing
Bürgermeisteramt Winterbach

