

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan "Sterrenberg II" gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

#### **1) Überblick, Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Da dieses Bebauungsplanverfahren schon vor dem Inkrafttreten des EAG Bau vom 24.06.2004 eingeleitet wurde, werden wir dieses Verfahren nach den bis dahin gültigen Vorschriften des BauGB zu Ende führen (ohne Umweltbericht etc.).

Verschiedene Baulandumlegungen der letzten Jahre sind abgeschlossen. Trotzdem ist der Bedarf an Wohnraum für Winterbacher Bürger/innen noch nicht gedeckt. Das Ziel des Bebauungsplanes ist es daher benötigten Wohnraum in mittlerer bis gehobener Lage zu schaffen. Im Plangebiet „Sterrenberg II“ ist vorgesehen, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser zu bauen. Mehrfamilienhäuser mit mehr als 2 Wohneinheiten sind im Plangebiet ausgeschlossen, um den Charakter der angrenzenden Gebiete zu erhalten. Die Festlegung der Größe der Baufenster wurde nach städtebaulichen Gesichtspunkten vorgenommen.

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

Die Gemeinde Winterbach (7.800 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.

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

Der Planbereich ist teilweise im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf - Winterbach, genehmigt mit Erlass vom 21.7.1989, als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf/Winterbach hat am 11.01.1999 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans 2000 durch den Flächennutzungsplan 2015 beschlossen. In diesem Flächennutzungsplanentwurf wurde der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sterrenberg II“ als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde am 04.04.2005 beschlossen und vom Regierungspräsidium Stuttgart am 21.10.2005 genehmigt. Am 27.10.2005 ist der Flächennutzungsplan in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan „Sterrenberg II“ bedarf somit keiner Genehmigung durch das Landratsamt Rems-Murr-Kreis.

#### **4) Bauliche und sonstige Nutzung**

Das rund 1,7 Hektar große Gebiet soll ausschließlich dem Wohnen dienen. Es wurde daher als Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde offene Bauweise festgesetzt. Auf den Bauplätzen südlich des Goldammerweges sind nur Flachdachgebäude zulässig, um eine bessere Einbindung der Gebäude in die Landschaft zu erreichen. Aus diesem Zweck ist auf diesen Gebäuden eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben. Die Flachdachbauweise orientiert sich auch an den bestehenden Nachbargebäude des Goldammerweges.

Die Gemeinde Winterbach hat gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg vom 8.8.1995 eine Satzung über die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (rechtsverbindlich seit 14.03.1996) erlassen. Die in der Stellplatzsatzung unter § 2 vorgeschriebenen notwendigen Stellplätze wurden im Textteil B. Ziffer 8 übernommen. Auf die Begründung zur Stellplatzsatzung wird verwiesen.

#### **5) Natur- und Landschaftsschutz, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Immissionsschutz**

##### Grünordnerische Maßnahmen:

Zur Beurteilung des Eingriffs in die Natur und Landschaft hat das Büro für Landschaftsökologie + Planung Bruns, Stotz + Partnerschaft, Schorndorf, einen Grünordnungsplan vom Juni 2005 erarbeitet. Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft soll nur zum Teil im Baugebiet selbst erfolgen. Der größte Teil der Ausgleichsmaßnahmen soll am Remsknie durch die dort erstellte Flutmulde durchgeführt werden. Wir werden insofern das durch die Flutmulde angelegte Ökokonto in Anspruch nehmen. Ein entsprechender Vertrag hierüber wird mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis noch vor dem Satzungsbeschluss geschlossen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist bei der geplanten Größe des Baugebiets von 1,7 Hektar nicht erforderlich. Diese wäre erst ab einer zulässigen Grundfläche nach BauNVO von mind. 10 Hektar vorgeschrieben. Ab einer Größenordnung von 2 bis 10 Hektar wäre eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich. Da die Größe des geplanten Baugebiets somit unterhalb dieser Schwellenwerte liegt, sind keine Maßnahmen in dieser Richtung erforderlich und werden daher auch nicht durchgeführt.

##### Umweltschutz:

Bezüglich der Untergrundverhältnisse und der Grundwassersituation wird wie in anderen Baugebieten verfahren. Grundwasseraufschlüsse beim Aushub der Baugruben sind der zuständigen Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis anzuzeigen.

Die Pflicht zur Herstellung von Zisternen soll einen Beitrag zum Schutz des Grundwassers leisten. Es soll verhindert werden, dass alles Regenwasser der Dachflächen in die Kanalisation abgeleitet wird. Insofern wird gleichzeitig bei einem Platzregen das örtliche Kanalnetz entlastet und somit ein Beitrag zum Hochwasserschutz geleistet. Eine Versickerung der Dachflächenwässer auf den Baugrundstücken scheidet wegen der Hanglage dieses Baugebiets aus.



Grundsätzlich soll überschüssiger Erdaushub vermieden werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wurde daher u.a. so gewählt, dass wenig Erdaushub anfällt und dieser wieder größtenteils auf dem Baugrundstück eingebracht werden kann. Die Regelungen zum Schutz des Bodens des Landratsamtes müssen beachtet werden. Eine Deponierung des Erdaushubs ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

#### Lärmschutz:

Die Schallpegelwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans eingehalten, da die Bahnlinie in Luftlinie mind. ca. 450m und die am nächsten gelegene Durchfahrts- und Ausfallstraße (Schlichtener Straße) mind. 300m entfernt ist. Die Sportanlagen sind ebenfalls mehr als 300m Luftlinie entfernt.

#### **6) Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes (Bodenordnung, Herstellung der Erschließungsanlagen, Baulasten oder ähnliche Dinge)**

Eine Grundstücksneuordnung im Zuge einer Bodenordnung ist erforderlich. Das freiwillige Umlegungsverfahren wurde bereits durchgeführt. Im Oktober 2005 wird das gesetzliche Umlegungsverfahren eingeleitet.

Die Erschließungsanlagen werden durch einen Erschließungsträger errichtet. Hierzu hat die Gemeinde einen Erschließungsträger gemäß § 124 BauGB beauftragt. Es handelt sich hierbei um das Ing.Büro GbR Klotz und Partner, Winnenden. Die Gemeinde wird die Erschließungskosten zu 100 % auf den Kreis der erschlossenen Grundstücke umlegen.

#### **7) Erschließung, Versorgung, Entsorgung**

##### Wasserversorgung:

Für das Gemeindegebiet steht ausreichend Frischwasser zur Verfügung. Die Gemeinde ist Mitglied in der Landeswasserversorgung mit einem Bezugsrecht von 16 l/s.

##### Abwasserbeseitigung:

Das anfallende Abwasser wird der SKA Winterbach mit mechanischer, biologischer und chemischer Klärstufe zugeführt. Die im April 1996 fertiggestellte Kläranlage ist auf dem aktuellen Stand der Abwassertechnik und für 19.000 EGW dimensioniert. Zusätzliche Einrichtungen wie RÜB bzw. RRB sind auf Grund der Ausweisung dieses Gebietes nicht erforderlich.

##### Energieversorgung:

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung wird durch die EnBW Regional AG gesichert.

##### Müllabfuhr:

Die Müllbeseitigung erfolgt seit 1993 durch den Landkreis.

#### Verkehrerschließung:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch eine Verlängerung der Beethovenstraße wie auch über den Goldammerweg. Die bis jetzt vorhandene Beethovenstraße wird in Richtung Süden bis zum Ende des Baugebietes weitergeführt. Ebenso wird der Goldammerweg in Richtung Osten weitergeführt um einen Ringschluss zu erzielen.

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Teil Winterbachs in einer Entfernung von 250m Fußweg zu der nächsten Bushaltestelle. Die S-Bahn-Haltestelle ist fußläufig in 3-5 Minuten zu erreichen. Dieses Baugebiet ist somit durch öffentliche Verkehrsmittel gut erschlossen.

#### Schulen:

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 Weinstadt.

Winterbach, den 20.04.2004 / 15.09.2005 / 22.11.2005

  
Blessing  
Bürgermeisteramt Winterbach