B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan " HERMANNSTRASSE, 1. ÄNDERUNG "

1.) Anlaß , Ziel u. Zweck der Planung

Aufgrund eines Baugesuchs wurde festgestellt, daß im Gebiet Hermannstraße 20 bis 30 eine ca 25 m langes Gebäude zur Schließung einer bestehenden Baulücke möglich gewesen wäre. Das eingereichte Baugesuch, das an dieser Stelle drei Einzelgebäude vorsieht (allerdings unter wesentlicher Überschreitung der Baugrenzen) hat dem Gemeinderat sehr viel besser gefallen, sodaß beschlossen wurde den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Neben der Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist es zudem ein weiteres wichtiges Anliegen der Gemeinde Winterbach vorhandene Baulücken zu schließen.
Da auf dem betreffenden Gelände ca. 25 Wohneinheiten entstehen sollen, dient der Bebauungsplan der Befriedigung dringender Wohnraumbedürfnisse der Bevölkerung. Die Gemeindeverwaltung will deshalb das Verfahren nach dem BauGB-Maßnahmengesetz soweit wie möglich verkürzen.

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

Belange der Regional- oder Landesplanung sind nicht tangiert. Insbesondere war das Gebiet bereits bisher qualifiziert überplant. Es werden lediglich die Baugrenzen verändert sowie eine Tiefgarage zugelassen.

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

Das Plangebiet ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 der Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf-Winterbach als Wohnbaufläche enthalten.

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

Die Parkierung sollte sinnvoller Weise unterirdisch stattfinden. Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist nicht vorgesehen.

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

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

Die Schließung der Baulücke in verdichteter Bauweise trägt dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung. Ortsbild- oder Landschaftsprägende Bauwerke sind nicht ersichtlich. Eine Verkürzung der möglichen Gebäudelänge soll mithelfen das Wohnumfeld zu verbessern.

7.) Besondere städtebauliche Rechtfertigungsgründe

Die geplante Planänderung führt zu einer Aufwertung des gesamten Gebiets Hermannstraße. Der Schließung von Baulücken ist im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der damit angestrebten Minimierung des Landschaftsverbrauchs Vorrang vor einer in den Außenbereich ausufernden Bebauung zu geben. Ein geschlossener Baukörper mit einer Länge von 25 bis 30 Meter hätte das ohnehin unschöne Umfeld im Plangebiet noch stärker beeinträchtigt.

8.) Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, die die Grundlagen bilden oder alsbald verwirklicht werden sollten (Bodenordnung, Herstellung der Erschließungsanlagen, Baulasten u.ä.).

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist unproblematisch, da sich die Grundstücke in einer Hand befinden. Ein entsprechendes Baugesuch liegt bereits vor.

Weitere Erschließungsanlagen sind nicht notwendig. Insbesondere ist die Zufahrt zur Tiefgarage durch den Bauherrn selbst herzustellen.

Eine in künftigen Jahren eventuell beabsichtigte Verkehrsberuhigung der Hermannstraße bleibt von der Planung unberührt.

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

Da keine Erschließungsmaßnahmen notwendig werden, erwarten wir auch keine Kosten oder Folgelasten.

10.)Sonstiges (z.B. Nachbarschutz)

Die Problematik der geminderten Besonnung von Gebäude Hermannstraße 32 wurde erkannt aber als nachrangig zurückgestellt.

Winterbach, den 13.12.1991

- Deißler -