

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Schorndorfer Strasse" - Änderung im Bereich des Schilfwegs

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südlich der Schorndorfer Strasse zwischen Ortsweg 687 und Flurstück 613. Im Süden grenzt es an Flurstück 381, im Osten an Flurstück 613, im Norden an die Schorndorfer Strasse und im Westen an Ortsweg 687.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der bestehende Bebauungsplan "Schorndorfer Strasse" weist im westlichen Bereich Gewerbegebiet und im östlichen allgemeines Wohngebiet aus. Das Ziel der Bebauungsplanänderung ist, die vorhandene unbeschränkte gewerbliche Nutzungsmöglichkeit zugunsten der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen, sowohl innerhalb des Plangebiets als auch ausserhalb, angemessen herabzustufen, wobei künftig dennoch ausreichende gewerbliche Nutzungsarten zur Verfügung stehen sollen (s. auch Ziff. 4).

Eine weitere Entflechtung zwischen gewerblicher Nutzung und allgemeinem Wohngebiet im Hinblick auf noch freie bebaubare Grundstücksfläche im Osten des Gewerbegebiets soll durch die Festsetzung einer kleinen Grünzäsur entlang der östlichen Gewerbegebietsbaugrenze gewährleistet werden.

3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf-Winterbach enthalten.

Der Bebauungsplanentwurf steht somit im Einklang mit der vorbereitenden Bauleitplanung, so dass dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Rechnung getragen ist.

4. Bauliche und sonstige Nutzung

Ausgewiesen wird zum einen ein Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung, wobei nach § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung mit Ausnahme von gewissen Einzelhandelsbetrieben diese grundsätzlich nicht zulässig sind.

Der Ausschluss wird damit begründet, dass die Gemeinde Winterbach durch eine Markt- und Standortuntersuchung der Firma GEMA Ludwigsburg vom März 1986 festgestellt hat, dass in Winterbach kein Entwicklungsspielraum für Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte, aber auch für andere Branchen vorhanden ist, die in der Ortsmitte städtebaulich wichtig und für den Erfolg der Sanierung lebenswichtig sind.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der Gemeinde Winterbach auf Grund ihrer engen Lage in der Remstalsituation und der Begrenzung durch regionale Grünzüge und Grünzäsuren nur sehr wenig Entwicklungsraum sowohl für Gewerbe wie auch für Wohnbauland zur Verfügung steht. Nach Aussage des GEMA-Gutachtens sollte man darauf achten, dass in der Ortsmitte nur Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde positiv sind.

Weiter wurden gewisse Einschränkungen hinsichtlich der störenden Gewerbebetriebe gemacht. In Anbetracht der umgebenden Wohnbebauung ist es wichtig, das Gewerbegebiet so zu gliedern, dass auf die umgebende Wohnbebauung keine störenden Einflüsse ausgehen. Deshalb wurden hier gewisse Beschränkungen vorgenommen.

Es wird ein sog. eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, um sicherzustellen, dass nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe angesiedelt werden können. Das eingeschränkte Gewerbegebiet, in dem Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind, entspricht seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach dem Typus eines Gewerbegebiets.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets wurden auf Grund der vorhandenen Bebauung die Grundflächenzahlenwerte von 0.4 und die Geschossflächenzahl von 0.8 sowie eine Dachneigung von 45 - 50° übernommen. 2-geschossige Bauweise ist zulässig.

5. Erschliessung, Versorgung und Entsorgung

Die verkehrliche Erschliessung sowohl des gewerblichen Teils des Plangebiets wie auch des Allgemeinen Wohngebiets ist gesichert. Die Schorndorfer Strasse und der Schilfweg sind als Erschliessungsstrassen bereits vorhanden. Dasselbe gilt für die Wasserleitung und den Abwasserkanal. Die Versorgung mit Strom bereitet ebenfalls keine Schwierigkeiten. Auch eine Gasversorgung des Gebiets ist möglich. Die fernmeldetechnische Versorgung wird das Fernmeldeamt Göppingen übernehmen.

6. Planverwirklichung

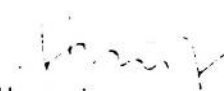
Das Plangebiet ist etwa zu 70 % bereits bebaut. Die Bebauung der restlichen 3 Bauplätze wird in den nächsten Jahren sicherlich erfolgen.

7. Kosten

Strassenneubauten sind durch diese Bebauungsplanaufstellung nicht erforderlich. Lediglich der Schilfweg wird durch die Schaffung einer Wendeplatte etwas vergrössert. Kanalisation und Wasserversorgung sind vorhanden. Die der Gemeinde durch den Ausbau des Schilfswegs entstehenden Kosten werden durch Anliegerbeiträge gedeckt.

Die Gemeinde Winterbach ist damit in der Lage, den entsprechenden Eigenanteil gemäss dem Baugesetzbuch mit 10 % zu finanzieren.

Winterbach, den 9.10.1990/14,5,1991


Heinz
Bürgermeister