

Begründung

zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Schorndorfer Straße 28 – 34“

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil von Winterbach, südlich der Schorndorfer Straße. Das Plangebiet ist von der Ortsmitte ca. 450m entfernt. Das Plangebiet hat eine Größe von 0,1 Hektar.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die seit dem Abbruch der provisorischen Kath. Kirche dort bestehende Baulücke an der Schorndorfer Straße soll nun geschlossen werden. Diese Nachverdichtung im Innenbereich ist aufgrund des Grundsatzes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geboten. Um Flächen im Außenbereich zu schonen, sollten zuerst alle Baumöglichkeiten im Innenbereich genutzt werden.

Ziel der Planung ist es, weiteren Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen. So sollen insgesamt 8 Reihenhäuser entlang der Schorndorfer Straße errichtet werden.

Angestrebt wird eine hohe Wohnqualität verbunden mit höchster Umweltverträglichkeit durch die Errichtung von Passivhäusern.

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

Die Gemeinde Winterbach (7.675 Einwohner) 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) - (4) BauGB

Der Bebauungsplan ist aus dem am 21.10.2005 genehmigten Flächennutzungsplan 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf-Winterbach entwickelt.

5. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt:

Auf der Nordseite durch den Gehweg der Schorndorfer Straße (Flst.Nr. 700/5); auf der Ostseite durch die Schorndorfer Straße (Flst.Nr. 700), durch den Gehweg (Flst.Nr. 700/7), das Grundstück Schorndorfer Straße 36 (Flst.Nr. 607); im Süden durch Teilflächen der Grundstücke Flst.Nrn. 613, 614, 618, 619 und 627; im Westen durch das Grundstück Schorndorfer Str. 24 (Flst.Nr. 630) und die Schorndorfer Straße (Flst.Nr. 700).

6. Bauliche Nutzung und örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet fest. Ausgeschlossen wurden allerdings die Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Von diesen Nutzungen würden unzumutbare Belästigungen für die dortige benachbarte Wohnnutzung ausgehen, aus diesem Grund wurden diese ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Reihenhäuser sollen mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 5-15 Grad errichtet werden, wobei das Pult sich nach Süden hin öffnen soll. Die Traufhöhe an der Nordseite der Gebäude darf max. 8,50m betragen.

Die Pultdächer sind aus ökologischen Gründen mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Solaranlagen und sonstige Dachaufbauten werden aufgrund der dafür ungünstigen Richtung der Dachneigung nicht zugelassen. Für die Anbringung von solarthermischen und ggf. photovoltaischen Anlagen sind vor allem die südlichen Außenfassaden und Balkone vorgesehen.

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

Insgesamt verfolgt die Gemeinde mit diesem Bebauungsplan das Ziel, in flächensparender Bauweise durch die Schließung der Baulücke zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Der „Flächenfrass“ in den Außenbereich hinein soll minimiert und die Ressourcen geschont werden.

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.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht werden nicht erstellt, da der Bebauungsplan „Schorndorfer Straße 28 – 34“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird.

8. Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Verkehrerschließung:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt alleine über die Schorndorfer Straße.

Wasserversorgung:

Für das Plangebiet steht ausreichend Frischwasser zur Verfügung. Die Gemeinde ist Mitglied in der Landeswasserversorgung mit einem Bezugsrecht von 16 l/s. Des Weiteren besitzt die Gemeinde eigene Quellen zur Frischwasserversorgung.

Abwasserbeseitigung:

Das anfallende Abwasser wird der Sammelkläranlage Winterbach mit mechanischer, biologischer und chemischer Klärstufe zugeführt. 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 Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Energieversorgung

Die Versorgung der Haushalte ist mit Erdgas möglich. Die Elektrizitätsversorgung ist durch die EnBW AG gesichert.

Müllabfuhr

Die Müllbeseitigung erfolgt seit 1993 durch den Landkreis Rems-Murr-Kreis.

Infrastruktur:

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

9. Bodenordnung

Die Grundstücke des Geltungsbereichs sind bebaubar. Die Gemeinde ist Eigentümer aller Grundstücke des Geltungsbereichs. Eine Bodenordnung ist daher nicht notwendig.

Winterbach, den 20. April 2011 / 17. Juni 2011

Blessing
Bürgermeisteramt Winterbach