

Begründung

zum Bebauungsplan "Sterrenberg/Gaisberg, 3. Bauabschnitt"

1) Überblick, Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Der Planbereich liegt am südöstlichen Ortsrand von Winterbach.

Die Gemeinde hat im Jahr 1984 einen städtebaulichen Wettbewerb für das Wohngebiet "Sterrenberg" auslobt. Das Wettbewerbsergebnis sollte zum einen der Konkretisierung der Grünzäsur zwischen Winterbach und Schorndorf-Weiler und der Ausformung des Ortsrandes im Rahmen der Flächennutzungsplanung mit der Stadt Schorndorf, zum anderen auch als Grundlage für abschnittsweise aufzustellende Bebauungspläne dienen.

Das Ergebnis des Wettbewerbs bzw. die Gebietsgröße wurde in den derzeit aktuellen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf/Winterbach, genehmigt am 21.07.1989, als geplante Wohnbaufläche W 17 aufgenommen. Das Wohngebiet W 17 hat eine Größe von ca. 6 ha und läßt sich in 4 Bauabschnitte unterteilen. Der erste Bauabschnitt liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Sterrenberg/Gaisberg", gen. am 19.10.1989. Mit der Erschließung und der Bebauung der Grundstücke wurde 1990 begonnen. Es gibt im 1. Bauabschnitt jetzt nur noch wenige Baulücken. Diese sind im Eigentum von Privatpersonen.

Nachdem Mitte 1992 im Gebiet des ersten Bauabschnittes bereits von 61 möglichen Häusern für 44 Baugesuche genehmigt waren, hat der Gemeinderat beschlossen, mit der Planung des 2. Bauabschnittes (Lage: südlich des ersten Bauabschnittes; Größe ca. 1,25 ha) zu beginnen. Im Verlauf der Jahre 1992 und 1993 wurden dem Gemeinderat verschiedene Vorentwürfe bzw. Planalternativen vorgestellt. Aufgrund der Problematik mit der 110 kV-Freileitung, die u.a. auch innerhalb des 2. Bauabschnittes verläuft, wurde beschlossen, den 2. Bauabschnitt bis zur Verlegung der Leitung zurückzustellen und mit der Planung des 3. Bauabschnittes zu beginnen.

In Anbetracht der relativ kleinen Gesamtfläche des 3. und des 4. Bauabschnittes, der ungünstigen Grundstückszuschnitte sowie der notwendigen Verflechtung mit dem bereits bestehenden ersten Bauabschnitt, wurde der im Wettbewerbsentwurf vorläufig festgelegte 3. und 4. Bauabschnitt zu einem gemeinsamen 3. Bauabschnitt zusammengefaßt.

Die Arbeitsgemeinschaft Lenz/Seibold + Bloss hat dem Gemeinderat im März 1995 zwei städtebauliche Entwürfe für den 3. Bauabschnitt vorgestellt, die aus dem Wettbewerbsmodell entwickelt wurden. Der Gemeinderat hat sich für den Entwurf A entschieden. Gleichzeitig wurde dem Gemeinderat die Grundzüge der Grünordnungsplanung erläutert.

Der städtebauliche Entwurf A wurde im Verlauf des weiteren Planungsprozesses im nördlichen und im mittleren Bereich des Plangebiets geändert.

Das künftige Wohngebiet dient einem "mittleren bis gehobenen Wohnbedarf". Das Maß der baulichen Nutzung soll den Gesichtspunkten sparsamer Landschaftsverbrauch sowie kosten- und flächensparende Erschließung Rechnung tragen.

Seit der Erschließung des ersten Bauabschnittes wurden in Winterbach (außer dem Feinbaugelände) keine größeren Baugebiete mehr erschlossen. Bauvorhaben erfolgten nur aufgrund der Schließung von Baulücken. Aufgrund der großen Nachfrage von Wohnmöglichkeiten (vorwiegend von Einzel- oder Doppelhäusern) in Winterbach ist die Überplanung des 3. Bauabschnittes mittels Bebauungsplanverfahren geboten. Es soll verhindert werden, daß Familien aufgrund des mangelnden Bauplatzangebotes die Gemeinde Winterbach verlassen. Es besteht somit ein öffentliches Interesse an dem Bebauungsplanverfahren.

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

Die Gemeinde Winterbach (7600 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 im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf - Winterbach, genehmigt mit Erlaß vom 21.7.1989 als Wohnbaufläche (W 17) ausgewiesen. Er stellt den endgültigen östlichen Ortsrand von Winterbach dar. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die im Bebauungsplan im Anschluß der Bauplätze gemäß § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes festgesetzte Ausgleichsmaßnahme (Obstbaumgürtel und Wassergrabensystem mit Absetzbecken und Feuchtbiotop) liegt außerhalb des Flächennutzungsplanes.

Die Größe des gesamten Plangebiets umfaßt etwa 2,67 ha. Davon entfallen auf öffentliche Verkehrs- und Grünflächen ca. 3.600 qm, auf Wohnbauflächen ca. 16.400 qm und auf die Ausgleichsflächen ca. 6.700 qm.

4) Bauliche und sonstige Nutzung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gebiets, besonders hinsichtlich der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Winterbach, geschaffen werden. Die Festsetzungen orientieren sich an den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan des 1. Bauabschnittes.

Entsprechend der Vorgabe im Flächennutzungsplan wird das Baugebiet vorwiegend als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Aufgrund der Anregung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Göppingen während dem Aufstellungsverfahren wurde für die direkt an der Verlängerung der Weilerstraße liegenden Grundstücke Mischgebiet festgesetzt. Ausgenommen von den in § 6 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung genannten baulichen Anlagen werden gemäß § 1 Abs. 5 und 9 Baunutzungsverordnung die sonstigen Gewerbebetriebe (Abs. 2 Ziff. 4), die Gartenbaubetriebe (Abs. 2 Ziff. 6), die Tankstellen (Abs. 2 Ziff. 7) sowie die Vergnügungsstätten (Abs. 2 Ziff. 8). Dies entspricht der Vorgehensweise des Bebauungsplanverfahrens des 1. Bauabschnittes.

In dem Plangebiet können laut dem Bebauungsplanentwurf vorwiegend Einfamilienhäuser, aber auch Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser entstehen.

Im Vergleich zum Aufstellungsplan hat es im Auslegungsplan einige Umplanungen gegeben, die vorwiegend die zukünftigen Gemeindebauplätze (westlich der Richard-Wagner-Straße zwischen dem Mehrfamilienhausbauplatz und dem Haydnweg sowie an der Verlängerung der Weilerstraße) betreffen. Entsprechend dem Bedarf von Winterbacher Bürgern wurden nun in diesen Bereichen Einfamilienhäuser bzw. ein Doppelhaus zugelassen. Die neuen Festsetzungen sind nach städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar, da in der Nähe bereits Einfamilienhäuser festgesetzt wurden. Geringfügige Baufenstervergrößerungen im mittleren Bereich des Plangebietes wurden aufgrund von aktuellen Bauwünschen vorgenommen.

Während der Auslegung des Bebauungsplans vom 31.10.1997 bis 01.12.1997 je einschließlich, hat die Verwaltung mit den meisten Behörden ein Gespräch geführt, die während dem Aufstellungsverfahren Bedenken und Anregungen eingelegt hatten. Mit dem Umweltschutzamt des Landratsamtes und der Gewässerdirektion Neckar (Bereich Besigheim) wurde eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Bei dem Planungsgespräch konnte festgestellt werden, daß für die Ausgleichsmaßnahme (Anlegung eines Wassergrabens, Einleitung von Oberflächenwasser in das Feuchtbiotop) kein Wasserrechtsverfahren erforderlich ist.

Mit den Neckarwerken Stuttgart AG wurde ein Gesprächstermin vereinbart. Die Neckarwerke werden nach ihren Berechnungen im Bebauungsplangebiet keine Trafostation benötigen, wenn weniger als 100 Wohneinheiten entstehen. Überschlägige Berechnungen haben ergeben, daß im Plangebiet deutlich weniger als 100 Wohneinheiten gebaut werden können. Das Gebiet kann nach Aussage von den Neckarwerken daher voraussichtlich von der bereits bestehenden Trafostation in der Friedhofstraße (liegt innerhalb des 1. Bauabschnittes Sterrenberg/Gaisberg) mit Strom versorgt werden.

Von den Trägern öffentlicher Belange haben sich während der Auslegungsfrist nur wenige Behörden geäußert. Einwendungen hat die Gemeinde vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Göppingen und dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis erhalten. Anregungen und Bedenken sind noch vom Förderverein Erneuerbare Energien Winterbach und von einem Grundstückseigentümer im Baugebiet geltend gemacht worden. Der Wunsch der Verwaltung ist es, das Baufenster des Gemeindegrundstücks (Bauplatz-Nr. 21) zu vergrößern.

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung ermöglicht einen kostengünstigen und flächensparenden Wohnungsbau. Trotz der Verdichtung bleiben genügend Freiflächen übrig, die gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen. Die GRZ beträgt grundsätzlich 0,4 (mit Ausnahme des Mehrfamilienhauses an der Verlängerung der Weilerstraße). Überschreitungen sind unter Umständen (z.B. beim Bau einer Tiefgarage) zulässig (s. Textteil A. 2). Die Geschosflächenzahl liegt bei 0,8 (westlich der Richard-Wagner-Straße) oder bei 0,5 (übrige Gebäude). Im mittleren Bereich bzw. westlich der Richard-Wagner-Straße werden zweigeschoßige, im östlichen und im westlichen Bereich des Planungsgebietes eingeschößige Gebäude zugelassen.

Bei den eingeschößigen Gebäuden handelt es sich vorwiegend um freistehende Einfamilienhäuser, bei denen eine sehr gute Belichtung und Belüftung gewährleistet ist. Bei den zweigeschoßigen Gebäuden wurde in der Regel abweichende Bauweise gewählt. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.

Durch die neue Planung der Gemeindebauplätze können nun auch südlich des Mehrfamilienhauses an der Verlängerung der Weilerstraße eingeschobige Einfamilienhäuser entstehen.

Die Firstrichtung der Gebäude wird in der Regel vorgegeben. Die EFH wurde als Bezugspunkt für die max. zulässige Trauf- bzw. Firsthöhe festgesetzt. Die Festsetzungen über Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind entsprechend der Arbeitsrichtlinie der Gemeinde Winterbach zur Zulassung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln erfolgt.

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. Auf die Stellplatzsatzung wird hingewiesen.

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

Grünordnerische Maßnahmen:

Zur Beurteilung des Eingriffs in die Natur und Landschaft wurde das Büro Galaplan, Frau Klinger, bereits Ende 1994 mit der Erstellung des Grünordnungsplanes beauftragt. Es wurde eine Eingriffsbilanzierung nach § 8 a BNatSchG durchgeführt. Nachdem zwischen dem Bestand und der Planung einige Bilanzpunkte fehlten und es sich bei dem Neubaugebiet um Ortsrandlage handelt, hat Frau Klinger vorgeschlagen, als Ortsrandbegrünung bzw. Ausgleichsmaßnahme einen Obstbaumgürtel festzusetzen. Weitere von Frau Klinger vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen werden im Zeichen- und Textteil des Bebauungsplans (A. Nr. 7, B. Nr. 7) festgesetzt. Das Grabensystem (einschließlich Absetzbecken und Feuchtbiotop) dient insbesondere als Ausgleichsmaßnahme für das im Baugebiet vorhandene Biotop nach § 24 a des Naturschutzgesetzes. Für dieses Biotop wurde mit Schreiben vom 10.11.1997 eine Ausnahmegenehmigung von dem Verbot des § 24 a Abs. II Satz 1 NatSchG beim Umweltschutzamt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreises beantragt. Das Umweltschutzamt hat mit Bescheid vom 25.11.1997 die für die Überbauung des Plangebietes erforderliche Ausnahmegenehmigung erteilt.

Frau Klinger hat aufgrund ihres Umzugs nach Freiburg auf die Fertigstellung des Grünordnungsplanes verzichtet. Die Verwaltung hat den Grünordnungsplan deshalb selbst erstellt.

Lärmschutz

Im Aufstellungsplan wurde beschlossen, das gesamte Gebiet als WA (Allgemeines Wohngebiet) einzustufen, obwohl nördlich des geplanten Wohngebietes das Sportgelände der Gemeinde Winterbach liegt.

Aufgrund der Anregung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Göppingen während dem Aufstellungsverfahren wird nun für die direkt an der Verlängerung der Weilerstraße liegenden Grundstücke MI (Mischgebiet) festgesetzt (s.o.).

Die Festsetzung von Mischgebiet für weitere Grundstücke ist nicht erforderlich. Die zwei direkt an der Verlängerung der Weilerstraße zulässigen Gebäude bzw. das bereits bestehende

Gebäude Weilerstraße 2-4 werden aufgrund ihrer Gebäudelänge bzw. ihres Gebäudevolumens Lärmimmissionen für die übrigen Grundstücke des Baugebietes abschirmen bzw. mindern.

Im Auslegungsplan wurde für das östlich an der Verlängerung der Weilerstraße gelegene Grundstück nun zwei Einfamilienhäuser mit je einer Garage zugelassen. Die Baufensterlänge der zwei Einfamilienhäuser beträgt 21 m und ist nun um 2 m länger als das Doppelhaus im Aufstellungsplan. Der Gemeinderat sah in der Gemeinderatsitzung am 21.10.1997 aufgrund der Umplanung im Auslegungsplan keine Notwendigkeit passive Lärmschutzmaßnahmen vorzuschreiben.

Die vorwiegende Einstufung des Planungsgebietes als WA wird damit begründet, daß dies der Darstellung des genehmigten Flächennutzungsplanes entspricht. Des weiteren handelt es sich nun auch um den endgültigen Ortsrand von Winterbach. Es wird davon ausgegangen, daß aufgrund von Veranstaltungen in der Salier-Halle und der im Jahr 1995 erstellten Ballspielhalle in der Regel keine Geräuschemissionen ins Freie bzw. zum geplanten Neubaugebiet gelangen werden. Das Sportzentrum ist von Winterbachern Fußgängern und Radfahrern schnell und gut erreichbar. Die Parkplätze für die Sportanlagen werden von der Lerchenstraße erschlossen und liegen größtenteils über 100 m vom geplanten Baugebiet entfernt, so daß sich der von den Sportanlagen verursachte Verkehr in Grenzen hält. Die geplante Anbindung der Weilerstraße bzw. des Wohngebietes Sterrenberg an die Bahnunterführung Winterbach/Weiler bzw. die L 1150 und nach Schorndorf/Weiler wird jedoch zusätzlichen Verkehr verursachen. Aufgrund des Trassenverlaufs (Verschwenkung, Fahrbahnteiler), der geplanten Straßenbreite sowie weiteren Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung bzw. zur Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit (Einrichtung einer 30 km-/Zone) wird davon ausgegangen, daß der Verkehrslärm so gemindert wird, das die vorwiegende Einstufung des Wohngebietes als WA gerechtfertigt ist.

Umweltschutz

Bezüglich der Untergrundverhältnisse und der Grundwassersituation wird wie in anderen Baugebieten verfahren. Grundwasseraufschlüsse beim Aushub der Baugruben sind der zuständigen Wasserbehörde (WBA) zu melden (s. Textteil Hinweise).

Die für die am Ostrand des Wohngebiets angrenzenden Grundstücke vorgesehene Entwässerung des Dachflächenwassers in das Grabensystem (s. Textteil B Nr. 7) soll einen Beitrag zum Schutz des Grundwassers leisten. Es soll verhindert werden, daß das Regenwasser der Dachflächen in die Kanalisation abgeleitet wird. Mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis und der Gewässerdirektion Neckar (Bereich Besigheim) wird aufgrund von Anregungen während dem Aufstellungsverfahren noch ein Ortstermin stattfinden. Es soll dann geklärt werden, ob wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich sind und Möglichkeiten erörtert werden, wie anfallendes Wasser/Außengebietszuflüsse nicht in das Kanalsystem gelangen kann/können.

Grundsätzlich soll überschüssiger Erdaushub vermieden werden. Die Regelungen zum Schutz des Bodens des WBA müssen beachtet werden. Eine Deponierung des Erdaushubs ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Anfallender überschüssiger Erdaushub kann evtl. im Baugebiet "Schießwiesen" verwendet werden.

6) Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, die die Grundlage bilden oder alsbald verwirklicht werden sollten (Bodenordnung, Herstellung der Erschließungsanlagen, Baulasten oder ähnliche Dinge)

Eine Grundstücksneuordnung im Zuge einer Bodenordnung ist erforderlich.

Mit den Grundstückseigentümern wurde in den vergangenen zwei Jahren über eine freiwillige Baulandumlegung verhandelt. Der Umlegungsvertrag wurde am 07.08.1997 abgeschlossen. Laut dem Umlegungsvertrag wird die Gemeinde einige Bauplätze erhalten. Fast alle (zukünftigen) Bauplätze der Gemeinde wurden im Winterbacher Mitteilungsblatt für die Winterbacher Bevölkerung zum Kauf angeboten. Der Gemeinderat hat in seinen Sitzungen am 30.09.1997 und 21.10.1997 über die Vergabe der meisten Gemeindebauplätze entschieden. Die Gemeinde Winterbach hat daher ein sehr großes Interesse an der schnellstmöglichen Realisierung des Baugebiets bzw. des Bebauungsplans.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.07.1997 die Anordnung der gesetzlichen Umlegung beschlossen. Das freiwillige Umlegungsverfahren wird in ein gesetzliches Umlegungsverfahren übergeführt, um Grunderwerbsteuer zu sparen.

7) Erschließung, Versorgung, Entsorgung

Wasserversorgung:

Für das Gemeindegebiet steht ausreichend Frischwasser zur Verfügung. Die Gemeinde ist Mitglied der Landeswasserversorgung mit einem Bezugsrecht von 404.000 cbm.

Abwasserbeseitigung:

Das anfallende Abwasser wird der SKA Winterbach mit mechanischer, biologischer und chemischer Klärstufe zugeführt. Die seit 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. In der Nähe des Baugebietes ist bereits das RÜB Salierhalle vorhanden. Das Kanalsystem in Winterbach wird durch das Neubaugebiet nicht überlastet.

Energieversorgung:

Die Elektrizitäts- und die Gasversorgung werden durch die Neckarwerke Stuttgart AG gesichert. Ein Standort für eine evtl. notwendige Transformatorenstation wird noch gemeinsam mit den Neckarwerken Stuttgart AG festgelegt.

Müllabfuhr:

Die Müllbeseitigung erfolgt seit 1993 durch den Landkreis.

Verkehrerschließung:

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die geplante Verlängerung der Weilerstraße. Die Verlängerung der Weilerstraße bzw. der Anschluß des Gebietes Sterrenberg an die Bahnunterführung bzw. an Schorndorf-Weiler ist im Bebauungsplan "Verlängerung Falkenstraße", gen. vom Landratsamt am 06.02.1995, planungsrechtlich gesichert. Die

Gemeinde hat für die nicht erschließungsbeitragsfähigen Kosten vor kurzem einen GVFG-Antrag beim Straßenbauamt Schorndorf gestellt. Über diesen Antrag ist noch nicht entschieden worden.

Die Haupteerschließung erfolgt von der geplanten Weilerstraße aus in südlicher Richtung und endet nach einem Versatz in einer Wendeplatte. Von dieser Haupteerschließungsstraße gehen mehrere Wohnwege in westlicher Richtung ab. Diese Wohnwege werden als Sackgasse ausgebildet. Die Durchfahrt in den bereits bestehenden 1. Bauabschnitt ist nicht möglich. Eine Anbindung an das Fußwegenetz nach Weiler ist vorgesehen.

Der 1996 erstellte Kindergarten Lerchenstraße befindet sich in unmittelbarer Nähe des Wohngebietes. Grund- und Hauptschule sind im Ortskern vorhanden. Eine Realschule befindet sich in Remshalden-Grunbach. Die Möglichkeit zum Besuch eines Gymnasiums besteht in Schorndorf oder in Weinstadt.

Das Baugebiet liegt relativ günstig zum S-Bahn-Haltepunkt, der auch durch die Bahnunterführung Schilfweg auf kürzestem Wege zu erreichen ist.

8) Kosten

Nach der vorliegenden Kostenschätzung werden für die beitragsfähigen Erschließungsanlagen (Straße, Wasser, Kanalisation) ca. 2,0 Millionen anfallen. Hinzu kommen für den Grunderwerb der benötigten Ausgleichsflächen und der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Wassergrabensystem, Anlegen des Biotops, Obstbaumgürtel,...) weitere Kosten von ca. DM 900.000,--. Die Gemeinde hat einen Erschließungsträger gemäß § 124 BauGB beauftragt. Die Gemeinde wird die Erschließungskosten sowie die Kosten der Ausgleichsflächen zu 100 % auf den Kreis der erschlossenen Grundstücke umlegen.

Winterbach, den 15.08.1997/15.10.1997/22.10.1997/03.12.1997

Bienecker

- Bienecker