

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan „Altenzentrum - Erweiterung“ und zu den örtlichen Bauvorschriften für das Baugebiet „Altenzentrum - Erweiterung“**

#### **1. Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Winterbach zwischen der Schorndorfer Straße und der Eisenbahnlinie.

#### **2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Ziel und Zweck der Planung ist es eine Erweiterungsmöglichkeit für das bestehende Alten- und Pflegeheim auf Grundstück Schorndorfer Str. 8 zu schaffen, da die vorhandenen Pflegeplätze den stetig steigenden Bedarf nicht mehr decken können. Es ist daher geplant das Alten- und Pflegeheim in östlicher Richtung um einen eigenständigen Baukörper zu erweitern, in dem dann insgesamt 24 an Demenz erkrankte Bewohner/innen untergebracht werden können. Der Erweiterungsbau soll über einen Verbindungssteg an das bestehende Pflegeheim angebunden werden, um die dort vorhandenen zentralen Einrichtungen (Küche, Speisesaal, Heizung etc.) mitbenutzen zu können.

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

Die Gemeinde Winterbach (7.740 EW) gehört zum Rems-Murr-Kreis, Verband Region Stuttgart, Regierungsbezirk Stuttgart. Nach dem Landesentwicklungsplan liegt die Gemeinde im Verdichtungsraum an 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 21.07.1989 genehmigten Flächennutzungsplan 2000 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf-Winterbach entwickelt, da das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf (soziale Zwecke) und als gemischte Baufläche dargestellt ist.

#### **5. Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst die Flächen südlich der Schorndorfer Straße (L 11 50) und nördlich der Eisenbahnlinie Stuttgart-Nördlingen. Im Westen wird der Geltungsbereich durch den Bahnhofplatz und die Gebäude Schorndorfer Str. 4+6 begrenzt; im Osten endet der Geltungsbereich am Weg zu den bestehenden Park & Ride-Plätzen. Das Plangebiet hat einen Flächeninhalt von ca. 10.200 qm.

## **6. Bauliche Nutzung und örtliche Bauvorschriften**

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung entlang der Schorndorfer Straße eine Gemeinbedarfsfläche fest. In dieser Fläche sollen die Erweiterung des Altenzentrums sowie auch sonstige soziale Zwecke möglich sein. Vordringlich ist zum jetzigen Zeitpunkt die Erweiterung des Pflegeheimes, die voraussichtlich eine Fläche bis zur Höhe des Heilkräutergartens in Anspruch nehmen wird. Die Restfläche der Baugrenze steht dann für künftige Erweiterungen zur Verfügung. Um auf mögliche Entwicklungen im Bereich der Altenpflege sowie im gesamten Sozialwesen in künftigen Jahrzehnten schnell reagieren zu können, wurde als Art der baulichen Nutzung auch sonstige soziale Zwecke festgesetzt.

Südlich des Gebäudes Schorndorfer Str. 16 wurde eine Baugrenze für ein Mischgebiet festgesetzt, um auch hier bei Bedarf das Baurecht für die Erstellung eines Gebäudes zu bekommen. In diesem Gebäude wären dann z.B. Altenwohnungen, aber auch z.B. öffentliche Einrichtungen, wie Bücherei, Begegnungsstätte etc. möglich. Die in einem MI zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten wurden ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan „Altenzentrum – Erweiterung“ soll nicht die Mindestinhalte eines nach § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Bebauungsplanes erhalten. Es ist beabsichtigt diesen Bebauungsplan als einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 2 BauGB aufzustellen. Aus diesem Grund wurde das Maß der baulichen Nutzung nicht festgesetzt. Dies ist darin begründet, dass zum jetzigen Zeitpunkt mittels Festsetzungen nicht definiert werden kann, was künftig architektonisch gewünscht und sinnvoll ist.

Diese Vorgehensweise bietet den Vorteil, dass die Gemeinde über das dann zu Baugesuchen erforderliche Einvernehmen an der Gestaltung mitwirken kann, insbesondere, da die Gemeinde Eigentümerin aller Grundstücke im Plangebiet ist.

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

Wie vg. bereits beschrieben sind die 24 Bewohnerplätze für Demenzzranke für Winterbach von großer öffentlicher Bedeutung, da derzeit zur Aufnahme im Pflegeheim eine Warteliste existiert und Wartezeiten u.U. von bis zu 1 Jahr vorkommen können. Durch die Anbindung des Erweiterungsgebäudes an das bestehende Pflegeheim wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, da an diesem Standort durch die Mitbenutzung von bereits vorhandenen zentralen Einrichtungen ein geringerer Flächenbedarf gegeben ist, als wenn die Demenzstationen als ein eigenständiges Pflegeheim an einem anderen Standort verwirklicht würde. Auch aus wirtschaftlichen Gründen (Finanzierung + Personaleinsatz) ist die Anbindung an das bestehende Pflegeheim erforderlich u. geboten.

Aufgrund dieser bestehenden Zwänge sind wir der Ansicht, dass bei der Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz diese öffentlichen Interessen und Zwänge berücksichtigt werden müssen. Trotzdem erkennt die Gemeinde die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht und ist bereit, die entstehenden Eingriffe auszugleichen und entsprechende grünordnerische Maßnahmen durchzuführen.

Aus diesem Grund wurde vom Büro für Landschaftsökologie + Planung Bruns, Stotz und Gräble Partnerschaft am 27.01.2003 eine Eingriffs-Ausgleichs-Beurteilung nach der hessischen Ausgleichsabgabenverordnung erstellt. Diese Beurteilung sieht vor, dass der Eingriff dann ausgeglichen wird, wenn 81 Laubbäume gepflanzt werden, extensive Dachbegrünung vorgeschrieben und Fassadenbegrünungen festgesetzt werden. Entsprechende Festsetzungen wurden im Bebauungsplan getroffen.

## **8. Erschließung, Versorgung und Entsorgung**

### Wasserversorgung:

Für das Plangebiet steht ausreichend Frischwasser zur Verfügung. Die Gemeinde ist Mitglied in der Landeswasserversorgung mit einem Bezugsrecht von 404.000 cbm. 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 Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

### Energieversorgung

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

### Müllabfuhr

Die Müllbeseitigung erfolgt seit 1993 durch den Landkreis.

### Verkehrerschließung

Das Baugebiet ist bereits erschlossen und teilweise bebaut. Die Änderung der Baugrenzen hat somit keinen Einfluss auf die verkehrliche Erschließung.

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 und Kostenschätzung**

Die Grundstücke des Geltungsbereichs sind im Eigentum der Gemeinde.

Winterbach, den 28.10.2002 / 31.01.2003

Blessing

Bürgermeisteramt Winterbach