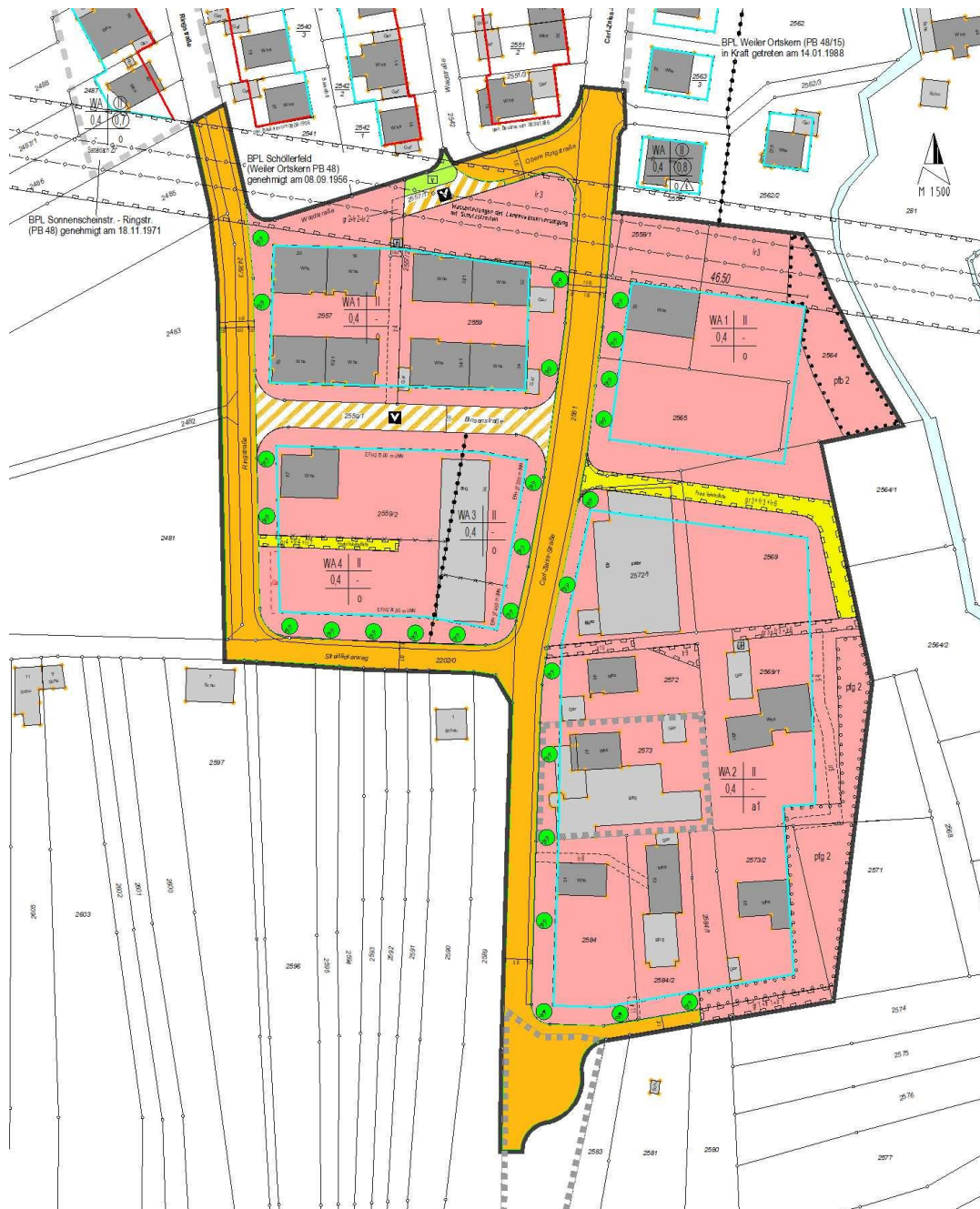




BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„WEILER ORTSKERN“ und „BEUTERSBERG“

– Carl-Zeiss-Straße –

PLANBEREICH 48/27 und 54/01

BEGRÜNDUNG vom 20.02.2018/ 18.12.2018/ 28.05.2019

1. Plangebiet

1.1. Lage

Das geplante Baugebiet befindet sich im Süden des Stadtteils Weiler. Die Fläche ist von Norden über die Ringstraße und die Carl-Zeiss-Straße erschlossen und wird im Osten durch den Weilerbach, im Süden und Westen durch Streuobstwiesen begrenzt.

1.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weiler Ortskern“ (Planbereich 48/27) und „Beutersberg“ (Planbereich 54/01) umfasst die Flurstücke 2557, 2557/1, 2557/2, 2558/1, 2559, 2559/1, 2559/2, 2565, 2569, 2572, 2572/1, 2573, 2573/2, 2584, 2584/1 und 2584/2 ganz sowie Teile der Flurstücke 2202, 2436/3, 2481, 2482, 2483, 2485, 2542, 2561, 2564, 2569/1, 2571, 2589, 2595 und 2596 und hat eine Gesamtgröße von etwa 29.600 m². Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich bebaute und unbebaute Grundstücke.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan § 8 Abs. 2 - 4 BauGB

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan Schorndorf – Winterbach 2015 stellt im nördlichen Geltungsbereich gemischte Baufläche (M) und im Süden gewerbliche Baufläche (G) dar. Er wird im gesamten Geltungsbereich im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst und vollständig in Wohnbaufläche (W) geändert.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet gelten folgende Bebauungspläne:

- Südlich der Binsenstraße gilt der Bebauungsplan „Binsen“ (Planbereich 48), genehmigt am 15.07.1970.
- Östlich der Carl-Zeiss-Straße gilt der Bebauungsplan „Weiler Ortskern“ (Planbereich 48/10), in Kraft getreten am 08.07.1979.
- Für den gesamten Geltungsbereich gilt hier der einfache Bebauungsplan „Weiler Ortskern“ (Planbereich 48/19) der ausschließlich die Art der baulichen Nutzung regelt, in Kraft getreten am 25.04.1991.
- Im Nordwesten gilt der Bebauungsplan „Weiler Ortskern“ (Planbereich 48/22), in Kraft getreten am 08.12.1994.

Diese Bebauungspläne werden durch die vorliegende Planung geändert.

Nördlich des Plangebiets gilt der einfache Bebauungsplan „Schöllerfeld“ (Planbereich 48) (genehmigt am 8.9.1956) mit Bauvorschriften (genehmigt am 24.10.1958), der Baulinien festsetzt und der qualifizierte Bebauungsplan „Weiler Ortskern“ (Planbereich 48/15) in Kraft getreten am 14.01.1998, der ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt.

4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die o.g. rechtsverbindlichen Bebauungspläne setzen für den zu überplanenden Bereich im nördlichen Bereich ein Mischgebiet und im südlichen Bereich ein Gewerbegebiet fest. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll das bestehende Planrecht geändert und es sollen Möglichkeiten zur Nachverdichtung der ehemals gewerblich genutzten Flächen geschaffen werden. Die überbaubare Fläche liegt mit knapp 12.000 m² unterhalb der maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 m². Es werden keine weiteren Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang aufgestellt. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen

len nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB sind somit gegeben.

5. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine Wohnbebauung. Durch den Standortwechsel und/oder Wegfall der bisher ansässigen Gewerbebetriebe im Bereich der Carl-Zeiss-Straße entsprechen die bestehenden und geplanten Nutzungen nicht mehr dem Gebietscharakter eines Misch- oder Gewerbegebietes. Durch die Bebauungsplanänderung kann ein Wohngebiet entstehen.

Der Wohnungsmarkt in Schorndorf und der Region Stuttgart ist stark angespannt und entgegen früherer Prognosen wächst die Bevölkerung auch in Schorndorf kontinuierlich. Für die Gesamtstadt liegen der Stadt aktuell (Stand März 2019) über 350 Anfragen Bauwilliger auf der Vormerkliste für Bauplätze vor. Die Nachfrage kann nicht gedeckt werden. Aufgrund der langen Wartezeit haben sich die Interessenten teilweise für Bauplätze in anderen Gemeinden entschieden. Auch die Nachfrage für Eigentums- und Mietwohnungen sowie von der Stadt geförderte bzw. mietpreisgebundene Wohnungen kann nicht gedeckt werden. Diese Anfragen werden nicht dokumentiert und sind daher nicht auf der Vormerkliste enthalten.

6. Bauliche und sonstige Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend den planerischen Zielen als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Ausnahmen des § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl festgesetzt und ist aus städtebaulichen Gründen an die Festsetzungen des nördlich der Oberen Ringstraße bestehenden Wohngebiets angeglichen. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt, um eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung zu ermöglichen. Gemäß § 19 Abs.4 BauNVO kann bei entsprechenden Maßnahmen, wie der Begrünung von Garagendächern und wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen, die GRZ jedoch im WA 1 bis WA 4 bis 0,8 überschritten werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt und orientiert sich mit zwei Vollgeschossen (Z= II) ebenfalls an der Umgebung. Die auf 11,00 m begrenzte Wandhöhe wird im WA 1 und WA 2 ab dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem bestehenden natürlichen Gelände und im WA 3 und WA 4 ab der im Lageplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe gemessen.

Die Neubebauung soll generell in offener Bauweise erstellt werden. Im WA 2 wird die abweichende Bauweise a1 mit einer maximalen Gebäudelänge von 20,00 m und einem seitlichen Grenzabstand festgesetzt, um hier durch eine kleinteiligere Bebauung das Gebiet zu gliedern und einen städtebaulich sinnvollen Übergang in die angrenzende Landschaft zu gewährleisten. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Stellplätze können zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze angelegt werden. Überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Aus städtebaulichen Gründen sind oberirdische Versorgungsleitungen nicht zulässig.

Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Schorndorf sowie der öffentlichen Leitungsträger sichern die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom und Wasser. Das Lei-

tungsrecht Nr. 3 zugunsten der Landeswasserversorgung beinhaltet Wasserleitungen und Steuerkabel mit Schutzstreifen, die während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden müssen.

Geh- und Fahrrechte (gr +fr entsprechend den Eintragungen im Lageplan) sichern die Erschließung für rückwärtige Flurstücke.

Die Festsetzungen der Satzung über örtliche Bauvorschriften, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, tragen zur Gewährleistung einer guten Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer hohen Aufenthalts- und Gestaltungsqualität der Freiflächen im unmittelbaren Wohnumfeld sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei.

Durch die Festsetzungen zur Farbauswahl der Fassaden soll eine gewisse Homogenität innerhalb des Baugebiets und eine gute Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden.

7. Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Carl-Zeiss-Straße, die direkt in das Plangebiet führt sowie über die Ringstraße. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entsprechen den in den bestehenden Bebauungsplänen festgesetzten Flächen und sichern die Erschließung im Plangebiet. Der südliche Abschluss der Ringstraße, die das Plangebiet im Westen begrenzt, wird auf die Breite von 6,00 m erweitert und mit einem beidseitigen Gehweg ergänzt.

8. Grünordnung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Naturschutzgebiete, Naturdenkmale usw., jedoch befindet sich an den Geltungsbereich direkt angrenzend im Osten und Südosten das Landschaftsschutzgebiet „Rehfeld, Hof, Steinmairich, Heiligenacker und Umgebung“ und im Südwesten das Vogelschutzgebiet „Streuobst- und Weinberggebiete zw. Geradstetten, Rundersberg“. Im Nordwesten liegt ein Teil der Fläche des Offenland-Biotops „Weilerbach“ innerhalb des Geltungsbereichs. Durch die dort festgesetzte Pflanzbindungsfläche pfb 2 wird die vorhandene Vegetation geschützt. In etwa 100 m Entfernung liegt im Süden das FFH-Gebiet „Schurwald“.

9. Umweltbelange

Aufgrund des Verfahrens gemäß § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen. Dennoch müssen die Belange der Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB hinreichend gewürdigt werden. Vom Ingenieurbüro Blaser wurden im November 2018 die Umweltbelange des Vorhabens abgeschätzt. Hierfür wurden die potentiellen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Belange der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter beschrieben und bewertet.

Um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen wird festgesetzt, dass je 150 m² angefangener versiegelter Grundstücksfläche ein standortgerechter Baum sowie je 100 m² Grundstücksfläche ein gebietsheimischer Strauch gemäß Pflanzenliste anzupflanzen ist. Im Hinblick auf die Reduzierung der versiegelten Flächen sind darüber hinaus Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

Die Pflanzgebote in Form von Einzelbäumen entlang der Carl-Zeiss-Straße und des Streitackerwegs sowie die Pflanzgebotsfläche pfg 2 am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs dienen als Übergang in die angrenzende Landschaft, die überwiegend durch Streu-

obstbestände geprägt ist. Zur Sicherung des Vegetationsbestandes im nordöstlichen Bereich (Offenlandbiotop Weilerbach) wird eine Pflanzbindungsfläche festgesetzt.

Im Juli 2018 wurde durch das Ingenieurbüro Blaser, Esslingen eine Natura 2000 – Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt. Die Vorprüfung der Natura 2000-Verträglichkeit zeigt auf, dass durch den Bebauungsplan „Weiler Ortskern“ (Planbereich 48/27) und „Beutersberg“ (54/01) – Carl-Zeiss-Straße erhebliche Beeinträchtigungen sowohl für das Vogelschutzgebiet Nr. 7123441 – Streuobst- und Weinberg-gebiete zwischen Geradstetten, Rudersberg und Waldhausen als auch für das FFH-Gebiets Nr. 7222341 „Schurwald“ ausgeschlossen werden können.

Das Ingenieurbüro Blaser hat im November 2016 eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchgeführt. Aus ihr geht hervor, dass ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bereits zum jetzigen Zeitpunkt ausgeschlossen werden kann, sofern die Begrenzung des Rodungs- und Abbruchszeitraums eingehalten wird. Zur vollständigen Absicherung werden in Hinblick auf Fledermäuse und Brutvögel 6 Monate vor Abbruch Kontrollbegehungen empfohlen. Diese werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gefordert.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

10. Hochwasserschutz

Nach der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) des Landes Baden-Württemberg grenzt der Geltungsbereich im Bereich des Flurstücks 2564 an eine Überflutungsfläche bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) sowie bei HQ_{100} , HQ_{50} und HQ_{10} .

11. Altlasten

Durch die frühere gewerbliche Nutzung gilt das Flurstück 2573 als Altstandort mit der Flächennummer 01437-000. Der aktuelle Handlungsbedarf ist als „B=Belassen“ (Neubewertung bei Nutzungsänderung) und dem Kriterium Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“ eingestuft. Bei Eingriffen, die zu einer Änderung der Expositionsbedingung führen (z.B. Entsiegelungsmaßnahmen, Bauvorhaben etc.) ist zunächst eine orientierende Untersuchung (OU) durch einen Sachverständigen durchzuführen.

Ebenso gilt der südliche Teil des Flurstücks 2561 (Carl-Zeiss-Straße) als Altablagerung mit der Flächennummer 0156-000. Der aktuelle Handlungsbedarf ist auch hier als „B=Belassen“ (Neubewertung bei Nutzungsänderung) und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ eingestuft. Bei Eingriffen in den Untergrund wird eine gutachterliche Begleitung erforderlich.

12. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Schorndorf außer Verfahrenskosten keine weiteren Ausgaben.

Schorndorf, den 20.02.2018 / 18.12.2018 / 28.05.2019

Fachbereich Stadtentwicklung und Baurecht

F. Haist