



**BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**„OTTER- UND VETTERGESÄSS“**

**PLANBEREICH 02/24**

**BEGRÜNDUNG vom 10.01.2018 / 10.12.2018 / 20.05.2019**

## **1. Plangebiet**

### **1.1. Lage**

Das geplante Baugebiet befindet sich nördlich der Bahnlinie in der Kernstadt Schorndorf. Die Fläche wird im Norden und Westen durch die Bismarckstraße, von Süden durch die Olgastraße und im Osten durch die bestehende Bebauung entlang der Hauff- und Olgastraße begrenzt.

### **1.2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Otter- und Vettergesäss“ (Planbereich 02/24) umfasst die Flurstücke 259/6 und 277/1 ganz und einen Teil von Flurstück 217 und hat eine Fläche von ca. 8.125 m<sup>2</sup>.

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

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan Schorndorf – Winterbach 2015 stellt 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:

- „Otter- und Vettergesäss“ (PB 02) genehmigt durch Erlass des Regierungspräsidiums vom 19.10.1956,
- „Otter- und Vettergesäss“ (PB 02) genehmigt durch Erlass des Regierungspräsidiums vom 15.12.1958,
- „Otter- und Vettergesäss“ (PB 02/16) in Kraft getreten am 04.09.1997 und
- „Otter- und Vettergesäss“ (PB 02/12) in Kraft getreten am 14.05.1999.

Diese Bebauungspläne werden durch die vorliegende Planung geändert.

Östlich und südlich des Plangebiets gilt der einfache Bebauungsplan „Otter- und Vettergesäss“ (Planbereich 02) (genehmigt am 19.10.1956, geändert am 15.12.1958), der Baulinien festsetzt, nördlich der qualifizierte Bebauungsplan „Otter- und Vettergesäss“ (Planbereich 02/12) in Kraft getreten am 14.05.1999, der ein Mischgebiet (MI) festsetzt und westlich der qualifizierte Bebauungsplan „Otter- und Vettergesäss“ (Planbereich 02/2) der ein Gewerbegebiet festsetzt. Durch den einfachen Bebauungsplan „Otter- und Vettergesäss“ (Planbereich 02/16) in Kraft getreten am 04.09.1997 wurde die Art der Nutzung der genannten Bebauungspläne geändert. Somit ist südöstlich ein Mischgebiet und südlich und westlich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

## **4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Die o.g. rechtsverbindlichen Bebauungspläne setzen für den zu überplanenden Bereich ein eingeschränktes 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 etwa 8.125 m<sup>2</sup> unterhalb der maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>. 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 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 Grundlage für eine Nachverdichtung durch Wohnbebauung, entsprechend den städtebaulichen Vorstellungen des Gemeinderats der Stadt Schorndorf, wonach eine Nachverdichtung im Innenbereich Vorrang vor einer Beanspruchung von Flächen im Außenbereich haben soll.

Durch den Wegfall der bisher ansässigen Gewerbebetriebe und die Baufälligkeit der bestehenden Anlagen besteht Handlungsbedarf. Durch die Bebauungsplanänderung kann ein Wohngebiet entstehen und es können notwendige Wohnungen realisiert werden. 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, dadurch hat sich die Vormerkliste von 500 Interessenten auf 350 Interessenten verringert. 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 Höhe der baulichen Anlagen und die Grundflächenzahl festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen den planerischen Zielen des Gemeinderats der Stadt Schorndorf, aufgrund der hohen Nachfrage an dieser Stelle durch Nachverdichtung schnell eine hohe Anzahl an Wohnungen für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bevölkerung zu realisieren. Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximale Höhe, gemessen ab der Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe, festgesetzt. Dabei ist der höchste Punkt des Gebäudes maßgebend. Die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe ist im Textteil unter Ziffer 10 festgesetzt.

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, bzw. Erdüberdeckung von Garagen und Tiefgaragen und wasserdurchlässigen Belägen bei nicht überdachten Stellplätzen, die GRZ im WA 1 bis WA 3 aufgrund der Mitrechnung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis 0,8 überschritten werden.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Höhe baulicher Anlagen) kann es zu einer Überschreitung der Obergrenzen der Geschossflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO kommen. Diese Obergrenze gilt, auch wenn wie hier keine Geschossflächenzahl festgesetzt ist. Entsprechend Absatz 2 ist eine Überschreitung aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle möglich. Aus der Nähe zum Bahnhof Schorndorf ergibt sich eine verkehrlich günstige Situation für verdichteten Wohnraum in Zeiten von akutem Wohnungsmangel. Die bisher vollständig versiegelten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden trotz möglicher GFZ-Überschreitung zumindest teilweise entsiegelt, dies trägt zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt bei. Durch verdichteten Wohnraum im Innenbereich können im Sinne des Bodenschutzes Flächen im Außenbereich unbebaut belassen werden. Damit spricht die Innenentwicklung der Stadt einschließlich des Gesichtspunktes des Bodenschutzes und der Nachverdichtung mit den Gründen des flächensparenden und ökologischen Bauens für die vorliegende Planung mit der Möglichkeit der Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Ar-

beitsverhältnisse werden insbesondere auch durch die Festsetzung der offenen Bauweise und die dadurch bedingten Abstandsflächen gesichert.

Es wird die offene Bauweise für die Gebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt. Im WA 3 wird die abweichende Bauweise (a) im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt, jedoch dürfen die Gebäude, wie bisher im Bestand, ohne seitlichen Abstand an das nördlich angrenzende Gebäude Hauffstraße/Bismarckstraße 28 direkt angebaut werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch das Vortreten von untergeordneten Bauteilen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

. Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Aus städtebaulichen Gründen sind oberirdische Versorgungsleitungen nicht zulässig.

## **7. Örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzungen der Satzung über örtliche Bauvorschriften, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden soll, 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 und Dacheindeckungen soll eine gewisse Homogenität innerhalb des Baugebiets und eine gute Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden.

## **8. Verkehr**

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen Olgastraße und Bismarckstraße, die direkt das Plangebiet umgeben. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche entspricht der im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Fläche und sichert die fußläufige Erschließungen des Plangebiets. Ein Ein- und Ausfahrtsverbot im Bereich der Wendeanlage der Hauffstraße im Nordosten soll eine Zunahme des Verkehrs in der Hauffstraße verhindern.

Im Juli 2018 wurde durch die Ingenieurgesellschaft Karajan, Stuttgart eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass die zusätzliche Verkehrsbelastung in den drei untersuchten Straßen deutlich unter den für die entsprechenden straßencharaktertypischen Verkehrsbelastungen liegen und somit noch Kapazitäten vorhanden sind und die zusätzlichen Verkehrsbelastungen durch die geplante Wohnbebauung leistungsfähig aufgenommen werden können.

## **9. Schallschutz**

Auf der Grundlage der Verkehrsuntersuchung wurde ein Schalltechnisches Gutachten durch das Büro Soundplan, Backnang im Dezember 2018 erstellt. Das Gutachten untersucht die Lärmeinwirkungen aus das Plangebiet durch Verkehrslärm, Straßen- und Schienenverkehr, aber auch die Verkehrslärmauswirkungen des Plangebiets auf die umgebende Bebauung sowie die Einwirkungen von Gewerbelärm auf das Plangebiet. Auf dieser Grundlage werden passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Rahmen der Abwägung zum Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und teilweise die Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete überschritten, so dass im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Aufgrund der prognostizierten Verkehrszahlen als planbedingte Auswirkung ist an den umliegenden Gebäuden eine Zunahme von maximal 2,3 db(A) zu erwarten. Alle Ergebnisse liegen un-

terhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64/54 db(A) und Gewerbegebiete von 69/59 db(A). Der Zusatzverkehr wird daher als unproblematisch angesehen.

Da angrenzend an das geplante Wohngebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet liegt, wurden die Gewerbelärmquellen erhoben und auf die Verträglichkeit mit der geplanten Wohnbebauung geprüft. Die untersuchten Gewerbebetriebe unterschreiten die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete. Um jedoch einerseits den umliegenden Gewerbegebieten Entwicklungsspielräume zu gewährleisten, andererseits die Wohnbebauung zu schützen und Konflikte zu vermeiden, wurden in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. So können die Grenzwerte für Schlaf- und Aufenthaltsräume im geplanten Wohngebiet entsprechend eingehalten werden, ohne die ansässigen Betriebe unzulässig einzuschränken.

#### **10. Grünordnung**

Innerhalb des Plangebiets sowie in dessen Umgebung befinden sich keine Naturschutzgebiete, Naturdenkmale o.ä. Die Fläche innerhalb ist derzeit fast vollständig versiegelt. Durch die Änderung des Bebauungsplans und dessen Festsetzungen wird eine erhebliche Verbesserung und ein Durchgrünung des Plangebiets angestrebt.

#### **11. Umweltbelange**

Aufgrund des Verfahrens gemäß § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen. Die Belange der Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden in die Abwägung eingestellt. Das Ingenieurbüro Blaser hat eine Abschätzung der Umweltbelange mit Stand Dezember 2018 erstellt. Danach wird der Grad der vollständigen Versiegelung im Plangebiet durch das Vorhaben gesenkt. Zudem wird durch weitere Pflanzgebote der Durchgrünungsgrad erhöht. Die bisher genannten Maßnahmen sind als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu sehen, die dazu führen, dass durch die geplante Bebauung keine negative Gesamtwirkung prognostiziert wird. Mittels der Festsetzungen im Bebauungsplan zum passiven Lärmschutz werden zudem vorhabenbedingte negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit vermieden. Durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die folgenden überprüften Schutzgüter zu erwarten.

Um den Belangen des Umweltschutzes, insbesondere der Entsiegelung des heute weitgehend versiegelten Plangebiets und der Durchgrünung Rechnung zu tragen wird festgesetzt, dass je 150 m<sup>2</sup> angefangener versiegelter Grundstücksfläche ein standortgerechter Baum anzupflanzen ist. Im Hinblick auf die Reduzierung der versiegelten Flächen sind darüber hinaus Stellplätze und deren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen. Zusätzlich sind nicht als Terrasse oder Balkon genutzte, flache oder flachgeneigte Dächer extensiv zu begrünen. Durch die Festsetzungen zur Durch- und Dachbegrünung sowie die sonstigen textlichen Festsetzungen ergibt sich im Vergleich zum vollversiegelten Bestand eine Verbesserung.

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 auf die Zeit vom 1. November bis 28. (29.) Februar begrenzt wird. Zudem werden in der Artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung zur vollständigen Absicherung in Hinblick auf Fledermäuse und Brutvögel 6 Monate vor Abbruch Kontrollbegehungen empfohlen. Die Kontrollbegehungen und sich daraus ergebenden Maßnahmen werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages vom künftigen Eigentümer gefor-

dert. Die Überprüfung wurde bereits vorgenommen, Kontrollbegehungen wurden ebenfalls durchgeführt.

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.

## **12. Altlasten**

Durch die frühere gewerbliche Nutzung gilt der gesamte Geltungsbereich als Altstandort mit der Flächennummer 90184-000. Die Erkundungsmaßnahme durch das Landratsamt Rems-Murr-Kreis ergab eine erhöhte Belastung im Grundwasser durch CKW. Der aktuelle Handlungsbedarf wurde daher von „B=Belassen“ (Neubewertung bei Nutzungsänderung) in „DU=Detailuntersuchung“ geändert.

Die Detailuntersuchung zur Feststellung der notwendigen Maßnahmen vor dem Gebäuderückbau erfolgt durch den künftigen Eigentümer in Abstimmung mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis (Amt für Umweltschutz, Boden und Grundwasserschutz). Dies wurde so auch im städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer des Grundstücks festgelegt.

## **13. Hochwasserschutz**

Nach der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) des Landes Baden-Württemberg liegt der Geltungsbereich innerhalb einer Überflutungsfläche bei einem extremen Hochwasserereignis HQ<sub>extrem</sub>. Dies kann den Hinweisen zum Bebauungsplan im Textteil unter Ziffer D.4. entnommen werden.

## **14. Kosten**

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

Schorndorf, den 10.01.2018/ 10.12.2018/ 20.05.2019  
Fachbereich Stadtentwicklung und Baurecht