



**BEBAUUNGSPLAN
UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"STEINWASEN"
Planbereich 24/16**

- beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

**BEGRÜNDUNG
vom 11.06.2018 / 18.10.2018
mit redaktionellen Änderungen vom 21.05.2019**

1. Plangebiet

1.1 Lage

Das Plangebiet grenzt östlich an die Gewerbebegebietsfläche und westlich an die Ausgleichsfläche des Bebauungsplans „Steinwasen“ (Planbereich 24/7) an. Südlich des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan „Steinwasen“ (Planbereich 24/15) an.

Das Plangebiet wird über die bestehende Steinbeisstraße / Riani Platz 1 erschlossen. Im Nordwesten sind Wiesenflächen vorhanden. Nördlich verläuft die B 29 und weiter südlich die Waiblinger Straße.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Steinwasen“ (Planbereich 24/16) umfasst teilweise die Flurstücke 4096/2 und 4096/4 auf der Gemarkung Schorndorf und hat eine Größe von ca. 4.160 m².

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

Das Plangebiet ist im genehmigten Gemeinsamen Flächennutzungsplan Schorndorf - Winterbach 2015 als Ausgleichsfläche A 3 ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan Schorndorf - Winterbach 2015 wird im Bereich der bisher dargestellten Ausgleichsfläche im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Die Ausgleichsfläche wird in gewerbliche Baufläche (G) geändert.

3. Planungserfordernis - Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist, den angrenzenden Gewerbebetrieb Riani zu erweitern. Die Firma Riani plant an dieser Stelle weitere Büroflächen und einen Werksverkauf, deshalb soll in diesem Zuge der Bebauungsplan „Steinwasen“ (Planbereich 24/7) in Kraft getreten am 08.07.1999 und „Steinwasen“ (Planbereich 24/15) in Kraft getreten am 07.08.2014 teilweise geändert werden, um eine direkte Anbindung an den bestehenden Betrieb herzustellen.

Die bestehenden Bebauungspläne „Steinwasen“ (Planbereich 24/7) – in Kraft getreten am 08.07.1999 und der Bebauungsplan „Steinwasen“ (Planbereich 24/15) – in Kraft getreten am 07.08.2014 sollen teilweise durch die vorliegende Planung des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Steinwasen“ (Planbereich 24/16) im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB geändert werden. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Nachverdichtung an diesem Standort sinnvoll und eine Änderung der Bebauungspläne „Steinwasen“ (Planbereich 24/16) zu empfehlen.

Als Fläche der Innenentwicklung ist eine Voraussetzung des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m². Es werden keine weiteren Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang aufgestellt und 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 ge-

nannten Schutzgüter („Natura 2000-Gebiete“) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutz (BImSchG) zu beachten sind. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde vom Ingenieurbüro Blaser, Esslingen durchgeführt.

Somit liegen auch die weiteren Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens vor.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Bestand

Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Steinwasen“ (Planbereich 24/7) – in Kraft getreten am 08.07.1999 legt für den Bereich westlich der Steinbeisstraße ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6, eine abweichende Bauweise (offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig) und eine Gebäudehöhe von max. 10,00 m fest. Ausnahmsweise kann für maximal $\frac{1}{2}$ der überbaubaren Grundstücksfläche die Gebäudehöhe um maximal 8,0 m überschritten werden. Des Weiteren weist der Bebauungsplan im Westen eine Öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB – Ausgleichsmaßnahme – Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Fläche) aus. Im Anschluss an den Bebauungsplan „Steinwasen“ (Planbereich 24/7) wird die Öffentliche Grünfläche im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Steinwasen“ (Planbereich 24/8) nach Süden weitergeführt. Das Flurstück 4096/2 ist bisher nicht bebaut.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Steinwasen“ (Planbereich 24/15) ist für diesen Bereich ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6, eine abweichende Bauweise (offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig) und eine Gebäudehöhe von max. 10,0 m festgesetzt. Ausnahmsweise kann für maximal $\frac{1}{2}$ der überbaubaren Grundstücksfläche die Gebäudehöhe um maximal 8,0 m überschritten werden. Diese Gewerbefläche soll nun Richtung Norden erweitert werden. Dabei wird ein Teil der in dem Bebauungsplan „Steinwasen“ (Planbereich 24/7) festgesetzten Öffentlichen Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB – Ausgleichsmaßnahmen – überplant.

5. Erläuterung der Planfestsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Steinwasen“ (Planbereich 24/15) wurden größtenteils übernommen. Das Plangebiet wird daher seiner Eigenart entsprechend als Gewerbegebiet (GE), GR maximal 800 m², einer abweichenden Bauweise (offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig) und einer maximalen Wandhöhe von 13,50 m ausgewiesen. Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs ist eine GRZ von 0,6, eine abweichende Bauweise (offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig) und einer Gebäudehöhe von max. 10,00 m festgesetzt. Ausnahmsweise kann für maximal $\frac{1}{2}$ der überbaubaren Grundstücksfläche die Gebäudehöhe um maximal 8,0 m überschritten werden.

Das Gewerbegebiet soll überwiegend den produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetreibenden vorbehalten werden, deshalb werden die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) BauNVO zulässigen Nutzungen als unzulässig festgesetzt. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden als unzulässig festgesetzt. Des Weiteren ist die Errichtung von Spielhallen und anderen

Einrichtungen im Sinne des § 33 a Gewerbeordnung und Betriebe mit Sexdarbietungen gem. § 33 a Gewerbeordnung sowie Diskotheken und Bordelle im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als unzulässig festgesetzt.

Im Bebauungsplan wurde die Grundfläche auf max. 800 m² beschränkt. Außerdem wurde festgesetzt, dass nur im Erdgeschoss Einzelhandel zulässig ist (Textteil A 1.1.4). Der Umfang der insgesamt entstehbaren Verkaufsfläche bleibt dadurch auf jeden Fall innerhalb des Plangebiets unter der eines großflächigen Einzelhandels. Im angrenzenden Bebauungsplangebiet „Steinwasen“ (Planbereich 24/15) sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Einer Agglomeration wird mit den genannten Festsetzungen entgegengewirkt.

Für das Plangebiet ist eine offene Bauweise vorgesehen, wobei im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung Gebäudelängen über 50 m Länge zulässig sind. Zusätzliche Festsetzungen der Satzung über örtliche Bauvorschriften tragen zur guten Einbindung der baulichen Anlagen in die Umgebung bei. Dazu sind insbesondere die Fassaden entsprechend zu gliedern und zu begrünen. Die Fassadenfarben richten sich nach dem angrenzenden Bebauungsplan „Steinwasen“ (Planbereich 24/15). Die Dachform wird entsprechend der angrenzenden Bebauung festgesetzt. Zulässig sind demnach extensiv begrünte Flachdächer mit einer Substratmächtigkeit von mind. 20 cm. Dachaufbauten sind nur ausnahmsweise für technisch bedingte Aufbauten möglich.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren und der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Die Stellplatzfläche sowie ihre Zufahrten sind zur Reduzierung von Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen und mit Bäumen zu begrünen. Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.

6. Verkehr

Die Haupteinschließung erfolgt über die bestehende Steinbeisstraße / Riani Platz 1, somit ist die Erschließung des Plangebietes als gesichert anzusehen.

7. Umweltbericht / Umweltbelange

Aufgrund des § 13a BauGB – Verfahrens wird von einem Umweltbericht abgesehen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter („Natura 2000 Gebiete“).

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Naturschutzgebiete, Naturdenkmale usw.

Die durch die Erweiterung der Gewerbefläche einhergehenden Auswirkungen wurden vom Ingenieurbüro Blaser, Esslingen, nach den Vorgaben der Ökokontrollverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO 2010) erfasst, ermittelt und bewertet sowie eine Eingriffs – Ausgleichsbilanzierung erstellt. Der ermittelte Kompensationsbedarf von 38.903 Ökopunkten aus der Bebauungsplanänderung „Steinwasen“ (Planbereich 24/16) wird durch die Ausweisung des Waldrefugiums „Eichenbach, Herrenwüste“ ausgeglichen.

8. Hochwasserschutz

Laut den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Landes Baden-Württemberg wird das Plangebiet bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) teilweise überschwemmt und liegt daher im Risikogebiet nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Das Hinweisblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis „Belange der Hochwasservorsorge“ ist zu beachten.

Eine entsprechende Darstellung wurde im textlichen Teil zum Bebauungsplan „Steinwasen“ (Planbereich 24/16) unter E. 1 in den Hinweisen aufgeführt.

9. Ver- und Entsorgung

Eine geregelte Abwasserentsorgung und Frischwasserversorgung für den geplanten Neubau ist vom Bauträger sicherzustellen und auf eigene Kosten herzustellen.

10. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Schorndorf, außer Verfahrenskosten, keine Kosten.

Schorndorf, den 11.06.2018 / 18.10.2018 mit redaktionellen Änderungen vom 21.05.2019
Fachbereich Stadtentwicklung und Baurecht
Im Auftrag

W E B E R