



BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"EICHENBACH"

Planbereich 36/07

Flst. Nrn. 1242/75, 1242/23 und 1242/1

- beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB -

BEGRÜNDUNG vom 21.04.2015 / 17.10.2017 / 14.05.2018

1. Plangebiet

1.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich im Kreuzungsbereich von Buchen- und Tannenweg, inmitten des bestehenden Wohngebietes Röhrach-Siedlung.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eichenbach“ (Planbereich 36/07) umfasst die Flurstücke Nr. 1242/75 ganz und teilweise die Flurstücke Nrn. 1242/23 und 1242/1 und hat eine Fläche von ca. 986 m².

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

Das Plangebiet ist im genehmigten Gemeinsamen Flächennutzungsplan Schorndorf - Winterbach 2015 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

3. Planungserfordernis – Ziel und Zweck der Planung

Das Flurstück Nr. 1242/75 befindet sich derzeit in städtischem Eigentum, soll jedoch in naher Zukunft veräußert und einer Wohnnutzung zugeführt werden. Ziel und Zweck der Planung ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung des Flurstücks Nr. 1242/75 mit Wohnhäusern.

Die Fläche ist im bestehenden Bebauungsplan „Eichenbach – Änderung des Bebauungsplanes zwischen Rehhaldenweg, Lindenweg und Stadtwald“ (Planbereich 36/1) aus dem Jahr 1972 als Verkehrsgrün bzw. öffentliche Parkierungsfläche festgesetzt. Die Realisierung einer Wohnbebauung ist daher derzeit nicht möglich. Der bisher maßgebende Bebauungsplan soll deshalb in diesem Bereich im beschleunigten Verfahren geändert werden. Weiterhin sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Schaffung einer öffentlichen Parkierungsfläche auf dem Flurstück 1242/1 geschaffen werden.

Als Maßnahme der Innenentwicklung sind die Voraussetzungen 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 und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder 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 („Natura 2000-Gebiete“) 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.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Bestand

Im Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan „Eichenbach – Änderung des Bebauungsplanes zwischen Rehhaldenweg, Lindenweg und Stadtwald“, Planbereich 36/1, rechtskräftig seit 18.09.1972. Er setzt für das Flurstück Nr. 1242/75 Verkehrsgrün bzw. öffentliche Parkierungsfläche, für das Flurstück 1242/23 Verkehrsfläche und für das Flurstück 1242/1 Wohnbaufläche fest.

Das Flurstück 1242/75 ist derzeit mit Zierrasen begrünt, in Teilen versiegelt bzw. eingeschottert und wird als Parkplatzfläche genutzt. Das Flurstück 1242/1 ist in städtischem

Besitz und dient als Grünfläche. Der gesamte umliegende Bereich ist durch Wohnnutzung geprägt. Für die nördlich des Plangebiets gelegenen Flächen sieht der derzeitige Bebauungsplan „Eichenbach – Änderung des Bebauungsplanes zwischen Rehhaldenweg, Lindenweg und Stadtwald“ ein Reines Wohngebiet (WR), zwei Vollgeschosse, eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 sowie eine offene Bauweise vor. Unmittelbar östlich und südlich sind ein Reines Wohngebiet, zwei Vollgeschosse, eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,5 und eine offene Bauweise, jedoch nur Einzel und Doppelhäuser, festgesetzt. Westlich angrenzend befindet sich eine größere Fläche, die nur mit Garagen bebaut ist.

5. Erläuterung der Planfestsetzungen

Die Art und das Maß der vorhandenen baulichen Nutzung soll im Bereich des Bebauungsplanes fortgeführt werden. Dem entsprechend wird ein Reines Wohngebiet (WR) in Form der offenen Bauweise mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine GRZ von 0,4 sowie zwei Vollgeschossen bestimmt. Bei Errichtung eines zurückgesetzten Geschosses, darf das Höchstmaß der Gebäudehöhe, gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes, maximal 9,0 m betragen, wodurch eine Bebauung ermöglicht wird, die die städtebaulichen Vorstellungen des Gemeinderats der Stadt Schorndorf, wonach eine Nachverdichtung im Innenbereich Vorrang vor einer Beanspruchung von Flächen im Außenbereich haben soll sowie Flächen für die Schaffung von Wohnraum ausgewiesen werden sollen, aufgreift. Eine maximale Abweichung der EFH von +/- 0,25 m ist zulässig. Weiterhin ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Die im Lageplan mit „lr 1“ gekennzeichnete Fläche wird mit einem Leitungsrecht zur Unterhaltung eines Kanals zugunsten der Stadt Schorndorf sowie zur Unterhaltung einer Gasleitung zugunsten der Netze BW GmbH belastet.

Die im Lageplan mit „lr 2“ gekennzeichnete Fläche wird mit einem Leitungsrecht zur Unterhaltung einer Gasleitung zugunsten der Netze BW GmbH belastet.

Die im Lageplan mit „lr 3“ gekennzeichnete Fläche wird mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbands Landeswasserversorgung sowie zur Unterhaltung einer Gasleitung zugunsten der Netze BW GmbH belastet.

Zur Verbesserung des Mikroklimas ist pro 150 m² versiegelter Grundstücksfläche ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Um neben den Umweltbelangen auch einer bestmöglichen Ausnutzung der Fläche im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, sieht die Pflanzliste insbesondere Pflanzen vor, die auch eingeschränkten Flächenverhältnissen gerecht werden (vgl. Pkt. C der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes). Flach- oder Pultdächer bis maximal 6° Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden.

Für die bisher auf dem Flurstück 1242/75 im Bebauungsplan ausgewiesene Parkierungsfläche wird in Bebauungsplanentwurf eine neue Nutzungsart ausgewiesen. Dafür wird nun die planungsrechtliche Grundlage für die Schaffung einer öffentlichen Parkierungsfläche auf dem Flurstück 1242/1 geschaffen. Dieser öffentliche Parkplatz bietet Platz für 10 Kraftfahrzeuge und ersetzt den wegfallenden Parkplatz.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Um eine bestmögliche Einbindung der möglichen Neubebauung in die vorhandene Umgebung zu gewährleisten, werden ergänzend zur den planungsrechtlichen Festsetzungen gestalterische Regelungen in Form von örtlichen Bauvorschriften erlassen.

So sind Außenwände der Gebäude in Weiß-, Beige- oder Grautönen mit einem Remissionswert von 60 bis 90 auszuführen.

Zur Verminderung der Flächenversiegelung sind private Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie deren notwendige Zufahrten wasserdurchlässig (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Feinschotter, Pflaster usw.) mit mindestens 2,5 cm breiten Rasenfugen herzustellen.

In Anlehnung an die angrenzende Bebauung im Tannenweg sind ausschließlich Flach-, oder flach geneigte Pultdächer zulässig.

6. Verkehr

Die Haupteinschließung erfolgt über den bestehenden Buchen- bzw. Tannenweg. Somit ist die Erschließung der geplanten Bebauung als gesichert anzusehen.

Um das beabsichtigte städtebauliche Prinzip einer Wohnbebauung mit Erschließung von Norden und Nordosten zu verdeutlichen, wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot für den betreffenden Abschnitt entlang des südlich angrenzenden Tannenwegs (Flurstück Nr. 1242/66) festgesetzt.

7. Ver- und Entsorgung

Eine geregelte Frischwasserversorgung wird über die bereits im angrenzenden Buchen- bzw. Tannenweg vorhandenen Leitungen erfolgen.

Über das Flurstück Nr. 1242/75 verlaufen derzeit eine Wasserleitung der Landeswasserversorgung, ein Abwasserkanal sowie eine Strom- und eine Gasleitung. Um die geplante Bebauung auf dem Grundstück realisieren zu können, erfolgt eine Verlegung des Abwasserkanals und der Stromleitung in den Bereich der angrenzenden Verkehrsfläche. Das ausgewiesene Baufenster berücksichtigt den notwendigen Schutzabstand zur Leitung der Landeswasserversorgung.

8. Umweltbelange

Da die Änderung des derzeitigen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt, wird von einer Umweltprüfung sowie einem Umweltbericht abgesehen.

Das zu bebauende Grundstück (Flst. 1242/75) im Plangebiet ist derzeit mit Zierrasen begrünt und in Teilen versiegelt bzw. eingeschottert und wird als Parkplatzfläche genutzt. Die in den Geltungsbereich aufgenommene Teilfläche des Flurstücks Nr. 1242/1), die nun als Ersatz für die Parkierungsfläche ausgewiesen ist, ist Teil einer Grünfläche und setzt sich aus Zierrasen und einer Gehölzgruppe (Eschen, Rosskastanie und Mirabellenbäume) zusammen.

Im April 2015 sowie im Juli 2017– aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereichs – wurden artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchungen des Ingenieurbüros Blaser, Esslingen durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden kann, sofern die Rodung der Ge-

hölze sowie die Freimachung des Baufensters nach dem 30. September und vor dem 1. März erfolgt. Diese Maßnahme wurde in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs unter A.6 aufgenommen.

Um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen wird festgesetzt, dass Dachflächen extensiv zu begrünen sind und pro 150 m² angefangener versiegelter Fläche ein Baum anzupflanzen ist. Im Hinblick auf die Reduzierung der versiegelten Flächen sind darüber hinaus Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

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.

9. Kosten

Die für die notwendige Verlegung des Abwasserkanals anfallenden Kosten belaufen sich voraussichtlich auf etwa 38.400 Euro. Für die Verlegung der Stromleitung fallen voraussichtlich Kosten von etwa 15.000 Euro an.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen Verfahrenskosten.

Schorndorf, den 21.04.2015 / 17.10.2017 / 14.05.2018
Fachbereich Stadtentwicklung und Baurecht

Im Auftrag

F. Haist