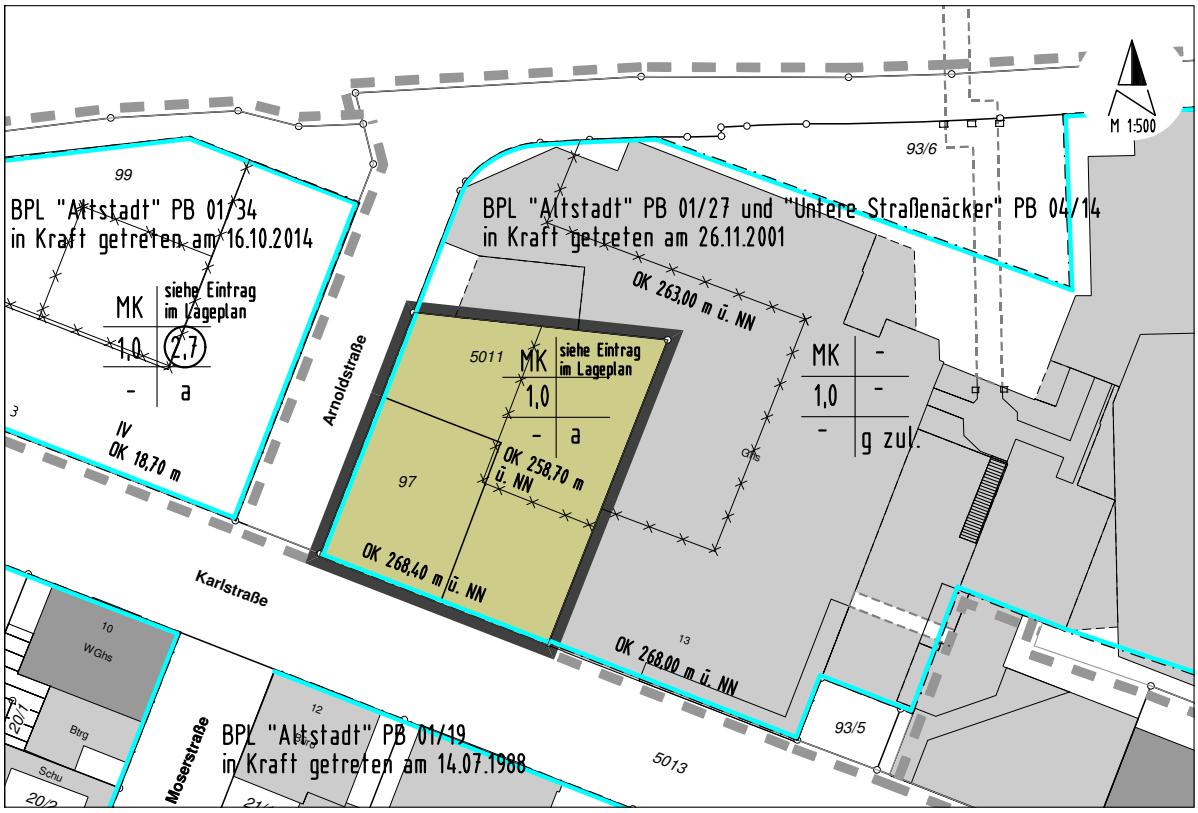
**GROSSE KREISSTADT SCHORNDORF** **REMS-MURR-KREIS**
**GEMARKUNG SCHORNDORF**




# BEBAUUNGSPLAN
# UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
# "ALTSTADT"
## Planbereich 01/36

## - beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

## BEGRÜNDUNG
## vom 16.05.2017/26.09.2017

## 1. Plangebiet

### 1.1 Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Schorndorf zwischen Arnoldstraße und Karlstraße.

### 1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften "Altstadt" (Planbereich 01/36) umfasst die Flurstücke 97 und 5011 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 5013 auf der Gemarkung Schorndorf mit einer Größe von ca. 9,1 a.

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

Das Plangebiet ist im genehmigten Gemeinsamen Flächennutzungsplan 2015 Schorndorf - Winterbach als Gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

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

## 3. Planungserfordernis - Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine Neubebauung des Grundstücks Karlstraße 11 in Ergänzung zur bestehenden Arnold-Galerie.

Eine Überbauung des Grundstücks Karlstraße 11 war in Zusammenhang mit der Überbauung des Arnold-Areals seinerzeit nicht möglich, da die Fläche sich nicht in städtischem Eigentum befand. Nachdem die Stadt das Grundstück erwerben konnte, wird nunmehr beabsichtigt, die Baulücke zwischen Arnold-Galerie und Postarkaden durch eine adäquate Bebauung zu schließen. Geplant ist derzeit zur städtebaulichen Arrondierung dieses Bereiches und in Ergänzung zur Arnold-Galerie ein Wohn- und Geschäftshaus mit Einzelhandel im Erdgeschoss, Büronutzung, Praxisräumen und Wohnungen in den oberen Geschossen. Innerhalb der Flächen im Erdgeschoss ist aktuell u. a. eine Fläche für die Fa. Aldi vorgesehen, die beabsichtigt, ihre Filiale Karlstraße 13 zu vergrößern und in der sich hier bietenden Fläche zu erweitern. Die Verkaufsfläche soll von bisher ca. 800 m² auf künftig ca.1.175 m² vergrößert werden.

Der hier bestehende Bebauungsplan "Altstadt" (Planbereich 01/2) aus dem Jahre 1966 sowie der geringfügig betroffene Bebauungsplan „Altstadt“ (Planbereich 01/19) aus dem Jahre 1988 soll durch den Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften „Altstadt“ (Planbereich 01/36) im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, „Bebauungsplan der Innenentwicklung“, geändert werden. Das festgesetzte Industriegebiet soll der Umgebungsbebauung angepasst und durch ein Kerngebiet ersetzt werden.

Als Fläche der Innenentwicklung mit dem städtebaulichen Ziel der Wiedernutzbarmachung der Fläche ist eine der Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein

beschleunigtes Verfahren erfüllt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m².

Mit der derzeit geplanten Erweiterung der bisher mit 800 m² Verkaufsfläche bestehenden Aldi-Filiale um ca. 375 m² Verkaufsfläche innerhalb des neuen Bebauungsplanes wäre die sog. Großflächigkeitsschwelle für Einzelhandelsbetriebe überschritten. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in der Anlage 1 Nr. 18.8 i. V. m. 18.6 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) aufgeführt. Die vom Ingenieurbüro Blaser, Esslingen, im Mai 2017 durchgeführte allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zeigt, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. 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.

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

## 4. Regionalplan / Raumordnung

Die Stadt Schorndorf ist im Regionalplan der Region Stuttgart (Satzungsbeschluss v. 22.7.2009) als Mittelzentrum ausgewiesen. Das geplante Vorhaben liegt innerhalb des zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerns.

Für die geplante Erweiterung des Arnold-Areals wurde im März 2017 von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA Ludwigsburg) eine Auswirkungsanalyse erstellt, in der das konkrete derzeitige Nutzungskonzept hinsichtlich seiner Auswirkungen geprüft wurde. Auch andere darüber hinaus denkbare Nutzungen wurden unter Berücksichtigung möglicher Maximalflächen im Hinblick auf ihre Verträglichkeit überprüft. Die Analyse kommt zu folgenden Ergebnissen:

> „Sowohl für das im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altstadt“ Planbereich 01/36, Erweiterung Arnold-Galerie vorgesehene konkrete Nutzungskonzept, als auch nach einer Prüfung der maximalen sortimentsspezifischen Nutzungen lässt sich auf Basis der vorliegenden Untersuchung eine Einhaltung des Integrationsgebotes, Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes feststellen:
>
> - Das Integrationsgebot ist offensichtlich eingehalten. Es handelt sich um eine innerstädtische Fläche sowohl bezogen auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Schorndorf als auch bezogen auf den Regionalplan.

- Sowohl das konkrete Nutzungskonzept als auch bei einer Prüfung der Maximalvariante wird das Kongruenzgebot eingehalten. So lässt sich hinsichtlich der Umsatzherkunft des erweiterten Aldi-Lebensmitteldiscounters eine überwiegend auf die Stadt Schorndorf selbst beschränkte Bedeutung festhalten. So stammen rd. 79 – 80 % des Umsatzes aus der Stadt Schorndorf selbst. Rd. 19 – 20 % der Umsatzleistung fließen aus dem regionalplanerischen Mittelbereich an den Standort zu. Der festgelegte Schwellenwert des Kongruenzgebots wird durch den erweiterten Aldi-Lebensmitteldiscounter klar erfüllt. Die beiden kleinflächigen Ladeneinheiten erfüllen das Kongruenzgebot ebenfalls. Bei einer Prüfung der Maximalflächen wird das Kongruenzgebot ebenfalls für alle Sortimentsbereiche eingehalten. Eine über den Mittelbereich des Mittelzentrums Schorndorf hinausgehende Bedeutung wird der Standort nicht entwickeln.
- Auch das Beeinträchtigungsverbot wird sowohl für das Nutzungskonzept als auch für die Maximalvariante eingehalten. Ein Großteil des zusätzlich generierten Umsatzes am Standort wird bei einer Prüfung des konkreten Nutzungskonzepts ggü. den Wettbewerbern in der Standortkommune Schorndorf selbst umverteilungswirksam werden. Die Umsatzverteilungseffekte in der Stadt Schorndorf bewegen sich sowohl in der Innenstadt als auch im sonstigen Stadtgebiet auf einem Niveau von max. 1 – 2 %. Marktaustritte sind infolge der Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters auszuschließen. Auch außerhalb des Einzugsgebietes und in Folge der zusätzlichen Umsatzleistungen im Nonfoodbereich sind Umsatzverteilungseffekte mit Methoden der prognostischen Marktforschung nicht nachweisbar. Für die aus raumordnerischer Perspektive nicht als prüfungsrelevant einzuordnenden kleinflächigen Handelsflächen (150 bzw. 180 m²) bleibt festzuhalten, dass diese das Beeinträchtigungsverbot erfüllen. So sind Kleinflächen als klassische kerngebietstypische Nutzungen am Standort unterhalb einer Verkaufsfläche von 800 m² als allgemein zulässig zu bewerten. Städtebauliche oder raumordnerische Auswirkungen können ausgeschlossen werden.

  Auch bei einer Prüfung von Maximalflächen je Sortiment von 900 m² wird das Beeinträchtigungsverbot in allen untersuchten Sortimentsbereichen eingehalten. So sind sowohl in Schorndorf selbst, als auch im Umland keine städtebaulichen Rückwirkungen zu erwarten. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Prüfung der Maximalflächen nur ein äußerst theoretisches Szenario darstellt.

Sowohl auf Basis der Prüfung des konkreten Nutzungskonzepts, als auch anhand einer Prüfung von maximalen sortimentsspezifischen Verkaufsflächen lässt sich festhalten, dass alle Ge- und Verbote der Landes- und Regionalplanung eingehalten werden. Mit raumordnerischen Auswirkungen ist nicht zu rechnen."

## 5. Bestehende Rechtsverhältnisse und Bestand

Der bestehende Bebauungsplan „Altstadt" (Planbereich 01/2), in Kraft getreten am 17.12.1966, weist im Bereich des neuen Plangebietes ein Industriegebiet

der Stufe III aus mit einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Baumassenzahl von 9,0.

Eine Teilfläche des Geltungsbereichs ist in den relevanten Bereichen des archäologischen Stadtkatasters Baden-Württemberg als archäologischer Interessenbereich dargestellt.

In östlicher, nördlicher und westlicher Richtung grenzt an das Plangebiet der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Altstadt“ und „Untere Straßenäcker“ (Planbereich 01/27 und 04/14), der im Jahre 2001 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Arnold-Galerie schuf. Der Bebauungsplan setzt ein Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 1,0 fest.

Südlich des Plangebiets gilt der qualifizierte Bebauungsplan „Altstadt“ (Planbereich 01/19) aus dem Jahre 1988, der ein Kerngebiet mit II - III Vollgeschossen, GRZ 1,0 und GFZ 2,5 festsetzt sowie die einfachen Bebauungspläne “Altstadt“ (Planbereiche 01/22, 01/24 und 01/32) aus den Jahren 1989, 1993 und 2006 zur Regelung von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen sowie zur Beschränkung von Gaststätten und zur Sicherung des Wohnens.

Westlich der Arnoldstraße gilt für die kürzlich fertiggestellten Postarkaden der Bebauungsplan „Altstadt“ (Planbereich 01/34) von 2014, der hier ein entsprechendes Kerngebiet mit bis zu fünf zulässigen Vollgeschossen, einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 2,7 festsetzt.

Das Plangebiet ist unbebaut. Eine Schotterfläche nimmt nahezu das gesamte Gelände ein.

Die bestehende Bebauung des Arnold-Areals mit Einzelhandel, Dienstleistung, Büro- und sonstigen Nutzungen grenzt im Norden und Osten direkt an das Plangebiet an. Nördlich hiervon grenzt die Bahnlinie an.

Im Westen entstanden vor kurzem die Postarkaden als ergänzendes Dienstleistungs- und Einzelhandelszentrum. Im Süden liegt unmittelbar angrenzend der zentrale Geschäfts-, Dienstleistungs- und Versorgungsbereich der Altstadt.

## 6. Erläuterung der Planfestsetzungen

Das Gebiet soll der Umgebungsbebauung angepasst, bzw. entsprechend der geplanten Nutzungen, als Kerngebiet ausgewiesen werden. Einzelhandelsbetriebe sollen, im Sinne einer kerngebietstypischen Nutzungsdurchmischung, nur im Erdgeschoss zugelassen werden. Hier können die benötigten Handelsflächen in Ergänzung zur bestehenden Arnold - Galerie geschaffen werden.

Um den bisherigen Bemühungen der Stadt, eine Verödung der Innenstadt nach Büro- und Geschäftsschluss zu verhindern, nicht entgegenzuwirken, soll auch eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Daher werden Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des zweiten Obergeschosses in den Katalog der allgemein zulässigen Anlagen aufgenommen.

Um die Attraktivität der Innenstadt nicht zu schwächen, die in ausgewogenem Maße auch teilweise der Wohnnutzung dient, welche hier im obersten Geschoss ebenfalls ermöglicht werden soll, sind Vergnügungsstätten sowie Prostitutionseinrichtungen (Bordelle und ähnliche Gewerbebetriebe), hinsichtlich ihrer nachteiligen Begleiterscheinungen, unzulässig.

Darüber hinaus werden Tankstellen nach § 7 Abs. 2 Nr.5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO als unzulässig festgesetzt. Die Flächen sollen den sonstigen kerngebietstypischen Nutzungen vorbehalten werden.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend dem für Kerngebiete definierten Höchstwert der BauNVO mit 1,0 festgesetzt um die in diesem Bereich gewollte Dichte zu erreichen. Entsprechende Strukturen finden sich in der Innenstadt mit der historischen Altstadt.

Die Höhen werden als maximal zulässige Oberkanten unterschiedlich festgesetzt und bewegen sich im Rahmen vorhandener Oberkantenfestsetzungen der angrenzenden Bebauung. Die hier durch die bestehenden Baukörper gebildete räumliche Kante zur Karlstraße wird mit dem neuen Baukörper aufgenommen und fortgesetzt. Auch entlang der Arnoldstraße reagiert der Baukörper in seiner Höhe auf das städtebauliche Gegenüber der Postarkaden. Im rückwärtigen Bereich, von den Straßen abgewandt, bleibt die geplante Bebauung eingeschossig und reagiert damit ebenfalls auf die angrenzende Bebauung. Eine entsprechende Oberkantenfestsetzung wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Erforderliche technische Aufbauten werden bis zu einer zusätzlichen Höhe von 1,50 m ausnahmsweise zugelassen.

Das Baufenster wird entsprechend der vorgesehenen Planung mit direktem Anschluss an den Bestand über das gesamte Grundstück ausgewiesen.

Für die Bebauung wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es wird geschlossene Bauweise für die unteren Geschosse festgesetzt. Das oberste Geschoss ist in offener Bauweise zu errichten. Damit entsteht die hier gewollte geschlossene städtebauliche Struktur, die sich dann nach oben auflockert.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Einwirkungsbereich der Geräusche der Karlstraße, Arnoldstraße und der Bahnstrecke im Norden wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Gutachten der Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH GERLINGER + MERKLE vom Mai 2017 wurden die Geräuschimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrslärms prognostiziert. Die Berechnungen ergaben, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte gem. 16.BimSchV an den Baugrenzen des Plangebiets im Zeitbereich tags teilweise und nachts zum Großteil überschritten werden.

Für Festsetzungen im Bebauungsplan wurden die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ermittelt. Die Nord, Süd- und Westfassade wiesen vorrangig den Lärmpegelbereich IV auf, die Ostfassade sowie die eingerückte Nordfassade den Lärmpegelbereich III.

Es wurde weiter ausgeführt, dass im Zuge des Nachweises zum Schallschutz gegen Außenlärm, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, entsprechende Maßnahmen in Form einer geeigneten Grundrissgestaltung, der Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile und des Einbaus mechanischer Lüftungsanlagen zu treffen seien.

Demzufolge wird in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße (R'w,res - resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß bei zusammengesetzten Bauteilen) aufweisen müssen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) je nach Raumart für den jeweiligen Lärmpegelbereich erforderlich sind. Schlaf- und Aufenthaltsräume, die im Lärmpegelbereich III oder höher liegen, müssen mit schallgedämmten mechanischen Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden um eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten.

Wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Messungen oder Berechnungen vorgelegt werden, die nachweisen, dass niedrigere Lärmpegelbereiche als angenommen vorliegen, sind Schallschutzmaßnahmen entsprechend der tatsächlich vorliegenden Lärmpegelbereiche zulässig.

Zusätzliche Festsetzungen der Satzung über örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und zu den Werbeanlagen tragen zur Einbindung in das Ortsbild bei.

## 7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebiets ist bereits vorhanden. Die erforderlichen Stellplätze können in dem im rückwärtigen Bereich der Arnold-Galerie bestehenden Parkhaus nachgewiesen und baurechtlich gebunden werden.

## 8. Umweltbericht / Umweltbelange

Aufgrund des § 13a BauGB-Verfahrens wird von einer Umweltprüfung sowie einem Umweltbericht abgesehen.

Das Plangebiet ist bis auf geringfügige Bereiche mit Ruderalvegetation und Brombeer-Gestrüpp nahezu komplett geschottert.

Als ökologischer Beitrag wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

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.

Vom Ingenieurbüro Blaser, Esslingen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis kommt:

Von den in Baden-Württemberg vorkommenden streng geschützten Arten konnte im Rahmen der Habitatpotenzialanalyse ein Vorkommen der meisten Arten ausgeschlossen werden. Eine Relevanz zu einer vertieften Betrachtung ergab sich für Fledermäuse und europäische Vogelarten.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass zur Vermeidung einer Tötung von Individuen die Entfernung der Attika der angrenzenden Gebäude (Flst. 93/6) nur in der inaktiven Phase von Fledermäusen nach dem 31. Oktober und vor dem 1. März erfolgen darf.

Unter Einhaltung des genannten Zeitraums zur Entfernung der Attika der angrenzenden Gebäudefassade würden durch das Vorhaben die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für keine der überprüfenden Artgruppen erfüllt.

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, wird diese Maßgabe im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Eine entsprechende Nebenbestimmung wird in die Baugenehmigung aufgenommen.

## 9. Kosten

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

Schorndorf, den 26.09.2017
Fachbereich Stadtentwicklung und Baurecht
Im Auftrag

Petridou