



**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT VORHABEN- & ERSCHLIESSUNGS-
PLAN SOWIE SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

„WIESENSTRASSE“ – Wieslaufweg 8

PLANBEREICH 26/16

BEGRÜNDUNG vom 18.10.2018/ 28.01.2019/ 28.05.2019

1. Plangebiet

1.1. Lage

Das geplante Baugebiet befindet sich im Norden von Schorndorf. Die Fläche ist im Süden durch die Wiesenstraße und im Norden durch den Wieslaufweg begrenzt.

1.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften umfasst die Flurstücke 2759, 2760 und 2761/2 und hat eine Größe von 2.034 m².

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

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan Schorndorf – Winterbach 2015 stellt für den gesamten Geltungsbereich Wohnbaufläche (W) dar.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet gelten folgende Bebauungspläne:

- Für das Flurstück 2759 gilt der Bebauungsplan „Wiesenstraße“ (Planbereich 26/9) in Kraft getreten am 04.12.1981.
- Für die Flurstücke 2760 und 2761/2 gilt der Bebauungsplan „Wiesenstraße“ (Planbereich 26/1) in Kraft getreten am 29.10.1966..

Diese Bebauungspläne werden durch die vorliegende Planung geändert.

4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die o.g. rechtsverbindlichen Bebauungspläne setzen für den zu überplanenden Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten – sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz fest.

Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll das bestehende Planrecht geändert und es soll die Möglichkeit zur Nachverdichtung mit Wohnbebauung sowie einer Ersatzfläche für den entfallenden Kindergarten geschaffen werden.

Die überbaubare Fläche liegt mit etwas über 2.000 m² deutlich 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 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 verdichtete Wohnbebauung für kostengünstige Mietwohnungen sowie eine Fläche für die Unterbringung eines zweigruppigen Kindergartens mit Außenbereich im Erdgeschoss.

Die Grundstücke befinden sich im Besitz der Stadt Schorndorf und es liegt ein Konzept für die Neubebauung der betroffenen Grundstücke vor. Dieses soll in Zusammenarbeit mit der Stadtbau GmbH Schorndorf planungsrechtlich umgesetzt und realisiert werden.

Der bestehende Bebauungsplan setzt ein Gebäude mit einem Vollgeschoss fest. Durch die Bebauungsplanänderung kann zusätzlich zum Ersatz des baufälligen Kindergartens ein Gebäude mit bis zu fünf Vollgeschossen entstehen, in dem zusätzlich dringend benötigte Wohnungen realisiert werden können. Der Wohnungsmarkt ist in der Region Stuttgart und auch in Schorndorf angespannt. Entgegen früherer Prognosen wächst die Bevölkerung auch in Schorndorf kontinu-

ierlich. 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

Die Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet wird mit „Wohnen“ festgesetzt. Angelehnt an die Festsetzungen des § 4 BauNVO sind außer Wohnungen nur Anlagen für soziale Zwecke vorgesehen, da in der Erdgeschosszone ein zweigruppiger Kindergarten untergebracht werden soll.

Das Maß der baulichen Nutzung in den vorliegenden Pläne sehen ein Gebäude mit fünf Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Dachgeschoss vor, in dem ab dem ersten Obergeschoss insgesamt 38 kostengünstige Mietwohnungen vorgesehen sind. Das festgesetzte Höchstmaß der Höhe der baulichen Anlagen von 18,80 m gemessen ab der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes berücksichtigt technische Aufbauten für Aufzugsanlagen o.ä.

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ entspricht mit 0,4 und einer maximalen Überschreitung der Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8 den Obergrenzen der BauNVO für ein Wohngebiet. Die Zahl der Vollgeschosse wird als Obergrenze festgesetzt, mit fünf Vollgeschossen fügt sich das geplante Gebäude in die Umgebungsbebauung zwischen dem Wieslaufweg 4 mit fünf Vollgeschossen und 12 mit sieben Vollgeschossen ein.

Entsprechend der Umgebungsbebauung wird im Gebiet „Wohnen“ die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen sowie Flächen für Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzt.

Parkierungsflächen sind größtenteils in einer erdüberdeckten Tiefgarage vorgesehen, die von der Wiesenstraße aus angefahren werden kann, die restlichen Stellplätze sind oberirdisch vom Wieslaufweg aus anfahrbar.

7. Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen Wieslaufweg und Wiesenstraße. zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind ebenfalls vorhanden.

8. Grünordnung

Innerhalb des Plangebiets oder in dessen unmittelbarer Nähe befinden sich keine Naturschutzgebiete, Naturdenkmale usw.

9. 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. 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

Um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen wird jedoch festgesetzt, dass als Ersatz für die bestehenden Bäume und zur Durchgrünung des Baugrundstückes sechs erdgebundene Einzelbäume im Bereich der Außenspielfläche des Kindergartens auf der südlichen Seite des Gebäudes als Pflanzgebot anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Zusätzlich ist je angefangener 150 m² versiegelter Grundstücksfläche ein gebietsheimischer Strauch zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Tiefgarage ist mit einer Erd-

überdeckung von mindestens 0,50 m auszuführen, die oberirdischen Stellplätze sind wasser-durchlässig herzustellen. Zudem wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Das Ingenieurbüro roosplan aus Backnang hat im Juli 2018 eine artenschutzrechtliche Über-sichtsbegehung des Geländes durchgeführt. Die Begehung fand statt, um eine Einschätzung von Habitatpotentialen und möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten zu erhalten. Außerdem diente sie der Festlegung des Umfangs eventuell notwendiger weiterer artenschutzrechtlicher Untersuchungen. Aufgrund der festgestellten Habitatpotentiale wurde am 20.09.2018 eine faunistische Kontrolle auf Fledermäuse durchgeführt, um auszuschließen, dass lokale Populati-onen streng geschützter Arten des Anhang IV der FFH-RL erheblich gestört werden.

Diese ergab, dass die Vorkommen gemäß § 7 Abs. 2 Nr.14 BNatSchG streng geschützter Tier-arten im Untersuchungsgebiet grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden können. Dazu zäh-len Fledermäuse, die einzelne Bäume oder Spalten am Gebäude als Tagesquartiere nutzen, eine Winterquartiersnutzung wird jedoch nicht angenommen. Eine dauerhafte oder essentielle Bedeutung des Plangebiets für nach europäischem Recht geschützte Arten kann dementspre-chend ausgeschlossen werden. Bei Eingriffen in den Gehölzbestand müssen zur Vermeidung der Tötung von Nestlingen und Fledermäusen oder der Zerstörung von Brut- / und Fortpflan-zungsstätten geeignete Vermeidungsmaßnahmen ergriffen werden.

Die empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen bestehen in der Fällung von Bäumen und Rodung von Sträuchern außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivität der Fledermäuse im Winter (01. Oktober bis 28./29. Februar). Hierdurch wird einem Nestneubau in den Gehölzstrukturen vorge-beugt. Im Zuge der Planung wird empfohlen die Gehölzstrukturen zu erhalten oder im Unters-uchungsgebiet selbst bzw. in räumlicher Nähe wiederherzustellen. Vor Abriss des Gebäudes soll-te eine Überprüfung auf Fledermäuse durch einen Fachkundigen stattfinden. Dies wird seitens des Vorhabenträgers beachtet. Es wird empfohlen mindestens sechs Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie fünf Ganzjahresquartiere für Fledermäuse an geeigneten Bäumen im nahen Umfeld anzubringen. Für gebäudebrütende Arten wird die Integration von geeigneten Nistkästen in das neue Gebäude oder an der Fassade empfohlen. Die Nistkästen und Quartiere sind jährlich zu reinigen und dauerhaft zu erhalten. Mit diesen Vermeidungsmaßnahmen lassen sich eventuell auftretende artenschutzrechtliche Konflikte verhindern. Die Empfehlungen zur Anbringung von Nistkästen sind in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.

10. Hochwasserschutz

Nach der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) des Landes Baden-Württemberg liegt der Gel-tungsbereich teilweise innerhalb einer Überflutungsfläche bei einem extremen Hochwasserer-eynis HQ_{extrem} .

11. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Schorndorf außer Verfahrens-kosten keine weiteren Ausgaben.

12. Durchführungsvertrag

Vor Satzungsbeschluss wird ein Durchführungsvertrag mit dem Bauherren abgeschlossen, in dem Pflichten für die Bebauung und Erschließung sowie sonstige Punkte, wie z.B. die Kosten-tragung geregelt sein werden.

Schorndorf, den 18.10.2018/ 28.01.2019/ 28.05.2019
Fachbereich Stadtentwicklung und Baurecht

Im Auftrag
F. Haist