



**BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**„WEILER ORTSKERN“  
- Flurstück 1431 Teilfläche -**

**PLANBEREICH 48/29**

**BEGRÜNDUNG vom 17.03.2020 / 10.08.2020**

## **1 Plangebiet**

### **1.1 Lage**

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Stadtteils Weiler. Es wird begrenzt durch die Grundstücke der Gebäude Karlsbader Str. 4 und 8, Königsberger Str. 6 sowie Winterbacher Str. 42/2 und 44. Diese sind mit Wohnhäusern bebaut.

### **1.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weiler Ortskern“ umfasst die nördliche unbebaute Teilfläche des Flurstücks 1431 auf der Gemarkung Weiler. Er hat eine Gesamtgröße von etwa 870 m<sup>2</sup>.

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

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan Schorndorf - Winterbach 2015 stellt für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche (W) dar. Die geplante Wohnbebauung entspricht daher den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

## **3 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für das Plangebiet gilt der qualifizierte Bebauungsplan „Weiler Ortskern“ - Stettiner Straße (Planbereich 48/8), in Kraft getreten am 03.07.1997. Dieser Bebauungsplan, der eine private Grünfläche festsetzt, soll nun geändert werden.

Westlich und nordwestlich des Plangebiets gilt der qualifizierte Bebauungsplan „Im Brühl“ (Planbereich 48), genehmigt am 13.10.1967. Im Osten, Nordosten und Süden gilt der qualifizierte Bebauungsplan „Weiler Ortskern“ - Stettiner Straße (Planbereich 48/8). Beide Bebauungspläne setzen für die Umgebung des Plangebiets Allgemeine Wohngebiete (WA) fest.

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

Der bereits geltende rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt eine private Grünfläche - Hausgarten - fest. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll das bestehende Planrecht geändert und so eine Wohnbebauung ermöglicht werden.

Die überbaubare Fläche liegt mit knapp 305 m<sup>2</sup> deutlich 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 eine 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 Grundlagen für eine neue Wohnbebauung auf einer bisher als Garten genutzten Fläche.

Der Wohnungsmarkt ist in der Region Stuttgart und auch in Schorndorf angespannt. Entgegen früherer Prognosen wächst die Bevölkerung auch in Schorndorf kontinuierlich. Für die Gesamtstadt liegen der Stadt aktuell über 500 Anfragen (Stand: August 2020) auf der Vormerkliste für Bauplätze vor.

Durch die bauliche Entwicklung dieser Fläche wird die Innenentwicklung durch die Nachverdichtung im Sinne einer Baulückenschließung im bestehenden Wohngebiet gefördert und keine zusätzliche Fläche im Außenbereich beansprucht. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs entlang der Entwicklungsachse geleistet.

## **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 Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl festgesetzt und ist aus städtebaulichen Gründen an die Festsetzungen der angrenzenden Wohngebiete angeglichen. Daher wird die Grundflächenzahl auf 0,35 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann bei entsprechenden Maßnahmen zur Dachbegrünung von überdachten Stellplätzen sowie wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen und Zufahrten die GRZ bis 0,5 überschritten werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Zahl der Vollgeschosse und die festgelegte Firsthöhe festgesetzt und orientiert sich mit zwei Vollgeschossen ( $Z = II$ ) ebenfalls an der Umgebung. Die auf 10,5 m begrenzte Firsthöhe wird ab der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH, in Meter über Normalnull) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes gemessen.

Die Neubebauung soll in offener Bauweise erstellt werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Geschosswohnungsbau ist in eingeschränktem Umfang möglich. Es wird eine höchstzulässige Zahl von drei Wohneinheiten je Einzel- und einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt, um die Struktur des Wohngebiets zu wahren.

Stellplätze können zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze des nördlichen Baufensters sowie in den dafür vorgesehenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem wasserdurchlässigen Bodenbelag angelegt werden. Überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dadurch soll ein einheitliches Straßenbild mit der Bestandsbebauung sichergestellt werden. Die Garagendächer sollen, soweit als Flachdächer ausgeführt, begrünt werden.

Als weitere Maßnahme zur Erhaltung von offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche und zur Vermeidung von Schottergärten auf den Freiflächen der Grundstücke wird eine entsprechende Festsetzung zur Begrünung der unbebauten Fläche aufgenommen.

Aus städtebaulichen Gründen sind oberirdische Leitungen unzulässig.

Die Leitungsrechte Ir zugunsten der Versorgungsträger sichern die Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation.

Das Geh- und Fahrrecht gr + fr entsprechend der Eintragung im Lageplan sichert die Erschließung des südlichen Bereichs.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden privatrechtlich geregelt.

Die Festsetzungen der Satzung über örtliche Bauvorschriften, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden, tragen zur Gewährleistung einer attraktiven 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 Farb- und Materialauswahl der Fassaden und Dächer sowie zur Dachform soll eine gewisse Homogenität innerhalb des Wohngebiets sichergestellt werden.

## **7 Verkehr**

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Karlsbader Straße, welche direkt an das Plangebiet angrenzt und nach Süden über die Königsberger Straße zur Winterbacher Straße erschlossen wird. Die Erschließung des Plangebiets ist damit durch die vorhandenen Verkehrsflächen sowie das festgesetzte Geh- und Fahrrecht gesichert.

Durch die geringe Größe des Plangebiets ist die zusätzliche Verkehrsbelastung für die Bestandsstraßen unerheblich.

Der Bahnhof mit S-Bahn-Halt befindet sich fußläufig in 400 m Entfernung.

## **8 Grünordnung**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete, Biotope, Naturdenkmäler usw. Ein Vogelschutzgebiet liegt ca. 550 m in südlicher Richtung. Das nächstgelegene Offenlandbiotop (§ 30 BNatSchG) befindet sich südwestlich am Brunnbach in ca. 310 m Entfernung.

## **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.

Um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen, wird festgesetzt, dass je 150 m<sup>2</sup> angefangener versiegelter Grundstücksfläche ein standortgerechter Baum sowie je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein gebietsheimischer Strauch gemäß der Pflanzlisten anzupflanzen ist. Zur Reduzierung der versiegelten Fläche sind Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen und Freiflächen, sofern sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, als Grünfläche zu gestalten.

Das Ingenieurbüro roosplan aus Backnang hat im Oktober 2019 eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchgeführt. Daraus geht hervor, dass ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bereits zum jetzigen Zeitpunkt ausgeschlossen werden kann, sofern die Begrenzung des Rodungszeitraums eingehalten wird. Bestandsbildende Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten können in dem Plangebiet ausgeschlossen werden.

Die Einschätzung der Umweltauswirkungen des Ingenieurbüros roosplan vom Mai 2020 bewertet den baulichen Eingriff insgesamt als gering.

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.

**10 Kosten**

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

Schorndorf, den 17.03.2020 / 10.08.2020  
Fachbereich Stadtentwicklung und Baurecht

A. Kardel