

1. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt an der Silcherstraße, südlich der Altstadt von Schorndorf und umfasst Teile der Flurstücke 1085, 1086 und 1092. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Fläche von etwa 1.760 m².

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im genehmigten Gemeinsamen Flächennutzungsplan Schorndorf – Winterbach 2015 als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet gelten folgende Bebauungspläne:

- „Alter Friedhof“ (PB 07/09) in Kraft getreten am 20.07.1984 und
- „Alter Friedhof“ (PB 07/14) in Kraft getreten am 13.10.1994

Diese Bebauungspläne werden durch die vorliegende Planung bzgl. der Art der baulichen Nutzung geändert, wobei die sonstigen textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne „Alter Friedhof“ (PB 07/09 und PB 07/14) weiterhin ihre Gültigkeit behalten.

4. Aufstellung im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Alter Friedhof“ (PB 07/09) – in Kraft getreten am 20.07.1984 und „Alter Friedhof“ (PB 07/14) – in Kraft getreten am 13.10.1994 sollen geändert werden.

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet (MI) in Allgemeines Wohngebiet (WA) werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Entwurf, der der damaligen Aufstellung und frühzeitigen Beteiligung zugrunde lag, sah für das gesamte Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Aufgrund der ansässigen Mosterei/Brennerei wurden seinerzeit vom Gewerbeaufsichtsamt Bedenken gegen die vorgesehene Art der baulichen Nutzung vorgetragen. Durch den Wegfall der gewerblichen Nutzung steht nun der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) nichts entgegen.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht 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 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Einer Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB steht somit nichts entgegen. Aufgrund des Verfahrens gemäß § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung sowie einem Umweltbericht abgesehen.

5. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Wohnbebauung im Sinne des § 4 BauNVO, entsprechend den städtebaulichen Vorstellungen des Gemeinderats der Stadt Schorndorf, wonach eine Nachverdichtung im Innenbereich Vorrang vor einer Beanspruchung von Flächen im Außenbereich haben soll. Durch den Wegfall der gewerblichen Nutzung steht die Fläche für den Wohnungsbau zur Verfügung und es können notwendige Wohnungen realisiert werden, die einen Beitrag zur Deckung des

Bedarfs für Eigentums- und Mietwohnungen sowie von der Stadt geförderte bzw. mietpreisgebundene Wohnungen leisten kann.

6. Planfestsetzungen

Das Plangebiet wird entsprechend den planerischen Zielen als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Festsetzungen bzgl. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie sonstigen textlichen Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird ein gewerblicher Anteil hinfällig und die Fläche steht dem Wohnungsbau zur Verfügung.

7. Verkehr und Infrastruktur

Die Verkehrserschließung sowie die Ver- bzw. Entsorgung des Baugrundstückes mit Wasser, Abwasser, Elektrizität und Müllabfuhr ist weiterhin als gesichert anzusehen.

8. Grünordnung

Innerhalb des Plangebiets sowie in dessen Umgebung befinden sich keine Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder sonstige Gebiete mit Schutzstatus gemäß Bundes- oder Landesnaturschutzgesetz.

9. Umweltbelange

Aufgrund des Verfahrens gemäß § 13 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.

10. Kosten

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

11. Städtebaulicher Vertrag

Vor dem Aufstellungsbeschluss wurde ein städtebaulicher Vertrag (Plankostenübernahme mit Realisierungsvereinbarung) vom Bauherrn unterzeichnet, in dem entsprechend den Vorgaben des vom Gemeinderat beschlossenen Wohnraumversorgungskonzepts die erforderlichen Regelungen getroffen wurden, insbesondere

- Verfahrenskostenübernahme
- Herstellung von kostengünstigem Wohnraum mit Belegungsrecht für die Stadt auf die Dauer von 20 Jahren und Mietpreisbindung für die gleiche Dauer (20% unter dem Mittelwert des geltenden Mietspiegels für 15% der durch die Bebauungsplanänderung neu geschaffenen Wohnfläche bzw. wahlweise 20% der Wohnungen

Schorndorf, 21.01.2021

Fachbereich Stadtentwicklung und Baurecht