



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

„WEITE GÄRTEN“ – St. Martin

PLANBEREICH 09/11

BEGRÜNDUNG vom 27.09.2022

Redaktionell geändert am 10.02.2023

1. Plangebiet

1.1. Lage

Das geplante Baugebiet befindet sich westlich der Altstadt von Schorndorf. Die Fläche ist im Süden und Osten von der abknickenden Künkelinstraße begrenzt. Die umgebende Bebauung ist von einer gemischten Nutzung aus Wohngebäuden, Gewerbe und öffentlichen Einrichtungen geprägt.

1.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften umfasst die Flurstücke 541/1 und 541/2 und hat eine Größe von 1.899 m².

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

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan Schorndorf – Winterbach 2015 stellt für den Geltungsbereich Gemischte Baufläche (M) sowie eine Baufläche für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung kirchliche Einrichtungen) dar. Der Flächennutzungsplan muss im Wege der Berichtigung angepasst werden.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet sowie seine unmittelbare Umgebung gelten folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Weite Gärten“ Änderung zwischen Eisenbahn, Friedrich-, Burg und Künkelinstraße (Planbereich 09/2) in Kraft getreten am 20.01.1978.
- Bebauungsplan „Weite Gärten“ Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen (Planbereich 01/22) in Kraft getreten am 03.11.1989.

Die o.g. rechtsverbindlichen Bebauungspläne setzen für den zu überplanenden Bereich ein Mischgebiet fest. Innerhalb des Geltungsbereichs sollen diese Bebauungspläne durch die vorliegende Planung geändert werden.

4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll das bestehende Planrecht geändert und die Möglichkeit zur Realisierung eines Bauvorhabens für seniorengerechtes Wohnen geschaffen werden.

Die überbaubare Fläche liegt mit knapp 1.400 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 seniorengerechte Wohnungen sowie eine Fläche für die Unterbringung einer Tagespflege mit Begegnungsräumen im Erdgeschoss.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Katholischen Kirchenpflege Schorndorf und sollen der Stadtbau GmbH Schorndorf im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrags zur Verfügung gestellt werden. Es liegt ein Konzept für die Neubebauung der betroffenen Grundstücke vor. Mit der Realisierung des Vorhabens soll durch eine Nachverdichtung im bestehenden Mischgebiet

ein Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung und zur Deckung des Wohnbedarfs, insbesondere für die Altersgruppe der Senioren, geleistet werden.

Geplant ist ein Quartiershaus mit 28 seniorengerechten Wohnungen, acht Appartements für Mitarbeitende und einer Tagespflege im Erdgeschoss. Innenhöfe und eine gemeinsame Dachterrasse bilden Begegnungsräume für die Bewohner der Anlage sowie die Gäste der Tagespflege.

Das geplante Bauvorhaben nimmt die Straßenfluchten auf und orientiert sich an der umliegenden Bebauung. Die Fassade ist durch Einschnitte für private Freibereiche gestaltet. Die zurückversetzte Fassade bildet kleine geschützte Außenräume. Die Erschließung durch Laubengänge dient als Treffpunkt für die Hausbewohner.

Die Platzierung der Nebenräume der Sozialstation in Richtung Künkelinstraße bietet eine Abschirmung zur stark befahrenen Straße. Ein großer Gemeinschaftsbereich bietet vielfältige räumliche Möglichkeiten für die Bewohner im Inneren, mit Bezug zu den beiden grün gestalteten Innenhöfen. Der öffentliche Außenraum dient als Treffpunkt für Hausbewohner und Besucher der Tagespflege. Der Gemeinschaftsinnenhof bietet Raum für überschaubaren Aufenthalt im Freien. Alle Wohnungen sind zweiseitig belichtet, sodass eine helle Wohnatmosphäre entsteht.

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 gesundheitliche und soziale Zwecke vorgesehen, da in der Erdgeschosszone eine Sozialstation mit Tagespflege und Begegnungsräumen vorgesehen ist. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Handwerksbetriebe sowie die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht ein Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem Staffeldachgeschoss auf dem östlichen Gebäudeteil vor. Insgesamt sollen 28 seniorengerechte Wohnungen sowie acht Appartements für Mitarbeitende entstehen. Das festgesetzte Höchstmaß der Höhe der baulichen Anlagen von 13,00 m gemessen ab der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes kann in geringem Umfang durch technische Aufbauten für Aufzugsanlagen, Luft-Wasser-Wärmepumpen, Kamine o.ä. überschritten werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ entspricht mit 0,6 und einer maximalen Überschreitung durch Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,8 einer für den Standort angemessenen städtebaulichen Dichte.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Obergrenze festgesetzt. Mit drei Vollgeschossen fügt sich das geplante Gebäude in die Umgebungsbebauung südwestlich der Altstadt ein.

Entsprechend der Umgebungsbebauung wird im Baugebiet eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge, festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen sowie Flächen für Tiefgaragen festgesetzt.

Die Festsetzungen der Satzung über örtliche Bauvorschriften, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt wird, 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 Stadtbild bei.

Zudem wird eine extensive Begrünung auf allen Dachflächen festgesetzt, die nicht als Terrasse oder Balkon genutzt werden. Dies dient zur Klimavorsorge, mindert die hochsommerliche Aufheizung, puffert Niederschlagswasser, kompensiert in Teilen den versiegelten Boden und verbessert die Isolierwirkung des Daches.

Werden aufgrund der Pflicht zur Anbringung von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen durch das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg diese ebenengleich zur Dachfläche angebracht, entfällt in diesen Bereichen die Pflicht zur Dachbegrünung. Bei erhöhten oder aufgeständerten Anlagen ist eine extensive Dachbegrünung auch zwischen, bzw. unter den Anlagen anzubringen. Die Stadt Schorndorf hat sich zum Ziel gesetzt bis 2035 klimaneutral zu werden, diesem Gemeinderatsbeschluss soll durch die genannten Festsetzungen Rechnung getragen werden.

7. Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Künkelinstraße, welche das Plangebiet an zwei Seiten umschließt. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind ebenfalls vorhanden, bzw. werden im Zuge der Baumaßnahme hergestellt.

Parkierungsflächen sind größtenteils in einer erdüberdeckten Tiefgarage vorgesehen, die vom östlich des Plangebiets verlaufenden Abschnitt der Künkelinstraße aus angefahren werden kann, die restlichen Stellplätze sind oberirdisch von der Künkelinstraße aus anfahrbar.

Der Bahnhof befindet sich fußläufig in einer Entfernung von ca. 500 m zum Plangebiet. Verschiedene Bushaltestellen befinden sich im unmittelbaren Umfeld. Durch die geringe Größe des Plangebiets ist die zusätzliche Verkehrsbelastung für die Bestandsstraßen unerheblich.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung des Gebäudes mit Seniorenwohnungen und kleinen Mitarbeiterappartements sowie der innenstadtnahen Lage und der guten Anbindung an den ÖPNV wurde der Stellplatzschlüssel aus Gründen der sparsamen Flächennutzung im Plangebiet auf 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

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 aufgrund 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 drei erdgebundene Einzelbäume im Bereich des zentralen Innenhofs auf der südlichen Seite des Gebäudes als Pflanzgebot anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Zusätzlich ist je angefangener 100 m² versiegelter Grundstücksfläche ein gebietsheimischer Strauch zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Tiefgarage ist mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,40 m auszuführen, die oberirdischen Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen und Freiflächen, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, als Grünfläche zu gestalten. Zudem wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Durch das Ingenieurbüro Blaser aus Esslingen wurden im Juli und Oktober 2021 jeweils eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung 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 musste im weiteren Verfahren zwischen April und Juli 2022 eine faunistische Kontrolle auf das Vorkommen von Zauneidechsen durchgeführt werden. Ein Vorkommen von Zauneidechsen im Plangebiet kann sicher ausgeschlossen werden. Ein Eintreten der Verbotstatbestände im Hinblick auf § 44 Abs. 1 BNatSchG ist im Hinblick auf die Zauneidechse für das Plangebiet auszuschließen. Bei der Realisierung des Bebauungsplans sind keine artspezifischen Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Für weitere Arten bzw. Artengruppen aus dem Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie dem Artikel 1 der VSch-Richtlinie kann das Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bereits auf der Stufe der artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Da von der Planung potentielle Lebensstätten und Nahrungshabitate europäischer Vogelarten betroffen sind, sind im Plangebiet nach Fertigstellung Baum- und Strauchpflanzungen in ausreichendem Maß sowie für verlorengelassene Brutmöglichkeiten je fünf Höhlen- und Halbhöhlen-Nistkästen anzubringen. Der Verlust potentieller Tagesverstecke von Fledermäusen sind durch das Anbringen von zehn Fledermausflachkästen auszugleichen.

10. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können archäologische Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden, da das Grundstück unmittelbar an den äußeren Wallgraben der frühneuzeitlichen Festungsanlage angrenzt.

Bei Funden ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde gemäß § 20 DSchG zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Keramik etc.) oder Befunde (Mauerreste, Pflasterungen, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Nach § 8 DSchG besteht eine Genehmigungspflicht bei Zerstörung, Beseitigung und Entfernung von Bodendenkmalen.

11. Kosten

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

12. Durchführungsvertrag

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

Schorndorf, den 10.02.2023

Fachbereich Stadtentwicklung und Baurecht

B. Maier