



STADT : GAILDORF
GEMARKUNG : GAILDORF
FLUR : 0 (GAILDORF)
KREIS : SCHWÄBISCH HALL

ANLAGE 1



LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAU UND
LANDSCHAFTSPLANUNG
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„GARTENSTRAßE, 4. ÄNDERUNG“

Verfahren gemäß § 13a BauGB

ANERKANNT: STADT GAILDORF, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 29.06.2022

Kalmus

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
FON 07171 10447-0
FAX 07171 10447-70
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Proj. Nr. GA22011
Kennung: 252a

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 PLANGEBIET	3
1.1 ALLGEMEINES	3
1.2 STANDORT.....	3
2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE	5
3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG.....	5
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP).....	5
3.3 BEBAUUNGSPLÄNE	6
3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN.....	6
4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	6
5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG	8
5.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	8
5.2 VORBEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB.....	9
5.3 ERSCHLIESSUNG / INFRASTRUKTUR	10
5.4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
5.5 GRÜNORDNUNG	12
5.6 SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	14
6.1 BELANGE DER UMWELT	14
6.2 MAßNAHMEN	15
7.0 VER- UND ENTSORGUNG	16
8.0 ZUSAMMENFASSUNG	16

Das Plangebiet gehört auch mit seiner teilweise historischen Bausubstanz zur erweiterten Innenstadt und liegt ca. 600 m Luftlinie südwestlich vom Rathaus entfernt.

1.2.2 TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet befindet sich in mäßig geneigtem Gelände, eines aus der Talau des Kochers nach Süden ansteigenden Hanges, der sich bis zum Bergrücken des Kirgel hinaufzieht. Es liegt auf einer Höhe von ca. 336,5 bis 340,5 m über NN und hat ein durchschnittliches natürliches Gefälle von ca. 4 %. Das Gelände ist für die derzeit bestehende Bebauung aber bereits weitgehend eingeebnet.

Landschaftlich gehört das Gebiet zum Keuper-Bergland im Übergang zwischen Schwäbisch-Fränkischem Wald und den Limpurger Bergen.

1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

Der geologische Untergrund wird durch die Gesteinsschichten des Mittelkeupers geprägt. Dabei liegt das Plangebiet hier im Gipskeuper, der dann unmittelbar südlich der Stadt Gaildorf ausläuft. Der Boden wird in der Regel durch den Wechsel von Tonstein-Abfolgen und stufenbildenden Gips- und Sandsteinen geprägt. Dessen Versickerungsleistung ist meist schlecht und die Böden neigen oft zur Vernässung.

1.2.4 GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet betrifft die Flurstücke 644/6 und 644/7 der Flur 0 der Gemarkung Gaildorf mit einer Fläche von ca. 0,20 ha.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

<i>Bruttofläche gesamt</i>	ca. 0,20 ha
<i>Bestand</i>	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,17 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,03 ha
<i>Planung</i>	
Urbanes Gebiet inkl. Versorgungsfläche	ca. 0,20 ha

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die auf Flurstück 644/6 derzeit bereits bestehende Bankfiliale der Sparkasse Schwäbisch Hall – Crailsheim soll am Standort erhalten und an moderne Nutzungs- und Kundenansprüche angepasst werden. Dabei ist vorgesehen, den vorhandenen Gebäudebestand abzureißen und durch ein neues, den Nutzungsansprüchen entsprechendes Gebäude zu ersetzen. Gleichzeitig ist geplant das Grundstück effizient nachzuverdichten und ein weiteres Gebäude mit einer Gewerbeeinheit und Wohnungen zu erstellen. Dadurch soll hier eine neue Quartiersstruktur aufgebaut werden, die einerseits urbane Kubaturen und Nutzungen ermöglicht und gleichzeitig Rücksicht auf die umgebende, teilweise noch aufgelockerte Bebauung nimmt.

Aufgrund der Lage innerhalb der Kernstadt von Gaildorf, dem etablierten Bankstandort sowie der hohen Nachfrage nach Wohnraum bietet sich die Fläche zur Nachverdichtung und urbanen Weiterentwicklung sehr gut an.

Damit sich das Vorhaben harmonisch in die Umgebung einfügt und die bisher untergenutzte Fläche des Plangebiets eine neue städtebauliche Ausrichtung bekommt, wurde durch die Sparkasse eine Planungskonkurrenz durchgeführt. Ziel war es einen realisierbaren und architektonisch anspruchsvollen Vorschlag für einen Neubau zu erhalten, der sich in den städtebaulichen Kontext des Quartiers einfügt. Der Siegerentwurf soll nun entsprechend realisiert werden (Siehe dazu auch Bilder 8-10). Markantes Element des städtebaulichen Entwurfs ist der sich durch die Gebäudeausrichtungen ergebende halboffene Innenhof, der nicht nur von den Kunden der Sparkasse, sondern auch von den Anwohnern als Treffpunkt und gemeinschaftlich nutzbare Freifläche adaptiert werden kann und entsprechende Aufenthaltsqualität schaffen soll.

Durch die vorgesehene wohnbauliche und gewerbliche Nutzung der Fläche eröffnet sich der Stadt nun die Möglichkeit einer städtebaulichen Neuordnung der Grundstücke und eine Weiterentwicklung des Quartiers. Dabei ist es grundsätzliches Ziel, für die Neuordnung städtebaulich begründete Regelungen zu Kubaturen, Höhenentwicklungen und zur Gestaltung der geplanten

Gebäude zu treffen, die unter Berücksichtigung der Lage und der Umgebungsbebauung verträglich sind und die Aspekte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gewährleisten.

Da die geplante Bebauung teilweise nicht mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gartenstraße, 2. Änderung“, gefertigt am 19.12.1967, vereinbaren lässt, ist eine Änderung des Bebauungsplanes vorgesehen und von öffentlichem Interesse.

Unter den genannten Aspekten ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans daher erforderlich. Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung unter der Prämisse einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Im Regionalplan der Region Heilbronn-Franken 2020 ist Gaildorf als Unterzentrum im Süden der Region ausgewiesen und liegt im Schnittpunkt der beiden Bundesstraßen B19 und B298. Die Stadt ist als Mittelzentrum vorgeschlagen und stellt eine eigene Raumschaft zwischen den Mittelzentren Schwäbisch Hall und Schwäbisch Gmünd dar und ist als verstärkter Siedlungsbereich definiert. Das Plangebiet und dessen Umgebung ist als Siedlungsbereich Wohnen, vereinzelte auch Gewerbe dargestellt. Des Weiteren stellt der Regionalplan im Süden Gaildorfs Flächen für nicht-zentren-relevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte sowie die Verkehrsführung der Bundesstraße dar. Siehe dazu auch Bild 2.

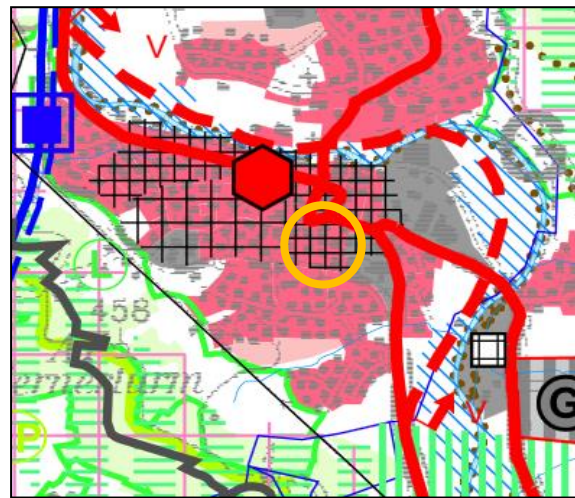


Bild 2: Ausschnitt Regionalplan, unmaßstäblich

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

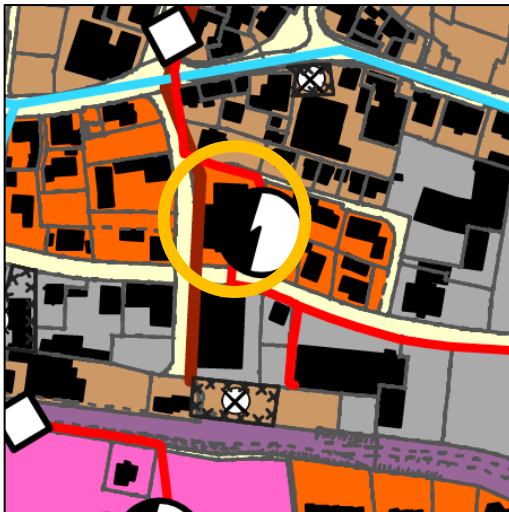


Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

Für den Gemeindeverwaltungsverband Limpurger Land besteht ein genehmigter Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan - derzeit gültige Fassung ist die 7. Änderung, 13.03.2014 - als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Weiter sind im Geltungsbereich eine Trafostation mit unterirdischen Stromleitungen sowie Abwasserleitungen dargestellt.

In der Umgebung grenzen unterschiedliche Nutzungen an. Östlich und westlich des Plangebiets sind im FNP Wohngebiete (W) definiert. Nördlich des Plangebiets sind gemischte Gebiete (M) und südlich gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Die Ausweisung eines urbanen Gebiets, welches zu den gemischten Baugebieten gehört, ist daher vordergründig nicht aus dem FNP entwickelt. Durch eine, auch bereits in der Gesetzgebung vorgesehene Schwerpunktbildung, welche sich entsprechend dem städtebaulichen Konzept auch

eher in Richtung Wohnen entwickelt, ist die Planung im Detail dennoch als aus dem FNP entwickelt anzusehen. Dennoch ist der FNP aufgrund der Einordnung der Urbanen Gebiete im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

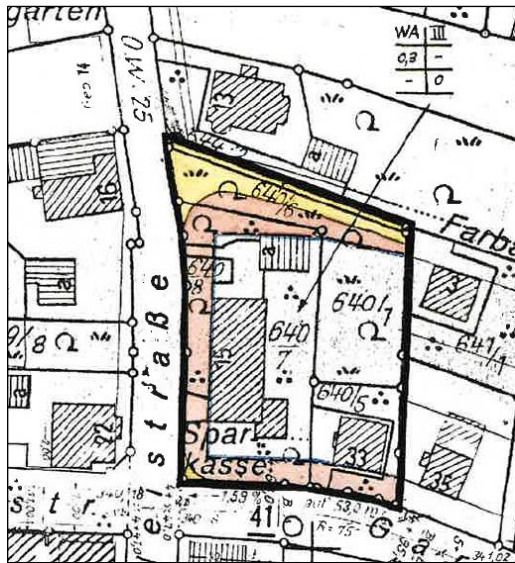


Bild 4: Bebauungsplan „Gartenstraße, 2. Änderung“ aus dem Jahr 1967

Das Planungsrecht im Geltungsbereich wird derzeit durch den Bebauungsplan "Gartenstraße, 2. Änderung" gebildet, gefertigt am 19.12.1967. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen, Verkehrsflächen usw. und kann somit als qualifizierter Bebauungsplan bezeichnet werden. Der Bebauungsplan sieht ein allgemeines Wohngebiet mit maximal 3 Vollgeschossen vor. Dabei ist eine offene Bauweise und eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Westlich besteht der Bebauungsplan „Gartenstraße, Änderung zwischen der Garten-Kanzlei- und Fräschstraße“, rechtsverbindlich seit 30.07.2021. Er setzt für die Fläche ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Aufgrund der unterschiedlichen Bebauung und Nutzung ist die Fläche in die Teilbereiche WA1 bis WA4 unterteilt. Hier sind 2 bis 3 Vollgeschosse, eine GRZ von 0,35 bis 0,4 sowie Sattel- und Walmdächer vorgesehen.

Nördlich angrenzend ist ein Baulinienplan „Änderung Kanzleistraße / Fräschstraße und Karlstraße“ vorhanden, der seit 20.12.1965 genehmigt ist.

Östlich und südlich angrenzend an das Planungsrecht ist der Bebauungsplan „Gartenstraße“, der seit 28.09.1960 rechtsverbindlich ist, maßgebend. Dabei sind die südlich liegenden Flächen als Gewerbegebiet festgesetzt und die westlich liegenden Flächen in der Art der baulichen Nutzung nicht näher definiert. Die Festsetzungen bestehen hauptsächlich aus der Obergrenze von zwei Vollgeschossen sowie Baulinien und Bauverbotsflächen im inneren Quartiersbereich.

Weiter besteht im südwestlichen Bereich ein Bebauungsplan "Gartenstraße, 1. Änderung", genehmigt am 13.12.1968. Der Bebauungsplan setzt hier eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bundespost“ fest.

In der Umgebung bestehen weitere Bebauungspläne, die aber keine städtebauliche Relevanz mehr für das Plangebiet haben.

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Naturdenkmale, Biotope sowie Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt aber im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer-Wald.

Sonstige Rechtsverhältnisse sind nicht bekannt.

Verschiedene Leitungen kreuzen bzw. liegen innerhalb des Plangebiets. Auf die weiteren Ausführungen in Kap. 7.0 wird verwiesen.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Das Plangebiet liegt am südlich der historischen Altstadt unmittelbar angrenzend an den Innenstadtring. Es hat eine Fläche von ca. 2.000 m² und grenzt im Norden an den Weg „Farbäcker“, im Westen an die Kanzleistraße, im Süden an die Gartenstraße und im Osten an die weitere Bebauung des Quartiers an.



Bild 5: Luftbild mit Bestand, unmaßstäblich
 (Quelle: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>)

Bestand innerhalb des Plangebiets

Innerhalb des Plangebiets besteht bereits ein größeres Gebäude, das zurzeit als Bankfiliale der Sparkasse und von der Gaildorfer Hausverwaltung genutzt wird. Das Gebäude hat eine optische Trennung, in dem der ältere Teil zwei Vollgeschosse und ein steiles Satteldach aufweist, während der neuere Teil in einem Vollgeschoss mit Flachdach ausgeprägt ist.

Die Freiflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitestgehend versiegelt und dienen als Hof-, Erschließungs- und Parkplatzfläche. Die im Nordwesten und Nordosten des Geltungsbereichs befindlichen Stellplätze werden hauptsächlich von Besuchern der Sparkasse genutzt, während die Stellplätze im Süden der Gaildorfer Hausverwaltung zuzuordnen sind. Im östlichen Teil des Plangebietes steht eine Trafostation, die die Versorgung des Gebiets und der umgebenden Bebauung mit Elektrizität gewährleistet.

Weiter sind im Plangebiet kleinere Grünstrukturen zu finden. So sind an der Kanzleistraße vor dem Gebäude einige niedrige Grünelemente vorhanden. An der Gartenstraße stehen drei solitäre Laubbäume und im Hinterhof, an der Grenze zum Flst. 644/8 sind einige rudereale Grünstrukturen mit Gebüsch zu finden.

Bestand außerhalb des Plangebiet

Der nördlich angrenzende Weg „Farbäcker“ hat nur eine untergeordnete Erschließungsfunktion und ist in einer Breite mit ca. 3,50 m ausgebaut. Im Übergang zum Geltungsbereich ist der Weg unmittelbar mit den Stellplatzflächen verbunden und in seiner Breite nicht eindeutig abgegrenzt. Die übrigen Straßen sind mit ca. 6,0 m Netto-Breite und beidseitigen Gehwegen ausgebaut. Auf der Ostseite der Kanzleistraße ist der Gehweg mit Verkehrsgrünflächen und zwei öffentlichen Parkplätzen als Längsparker gegliedert. Sowohl die Garten-, wie auch die Kanzleistraße haben in diesem Bereich eine wichtige Erschließungsfunktion und stellen die Verbindung zur Innenstadt sowie zu den Bundesstraßen her und können die bestehenden Verkehrsströme gut abwickeln.

In der Umgebung sind sowohl aufgelockerte, als auch verdichtete Bauformen zu finden, die dabei auch durch eine gemischte Nutzung gekennzeichnet sind: im südlichen Teil eher mit gewerblichem Schwerpunkt, auf den restlichen Flächen eher mit Schwerpunkt Wohnen. Dabei grenzen nördlich, westlich und östlich des Plangebiets Gebäude an, die meist in 1 ½- bis 2 ½ - geschossiger Bauweise mit steilen Walmdach oder Satteldach errichtet sind und teilweise historische Bedeutung haben, was sich auch an deren Denkmalstatus ablesen lässt. Südlich der Gartenstraße besteht eine eher gemischt genutzte Bebauung mit dem ehemaligen Postgebäude (Kanzleistraße 24) sowie dem Geschäftsbauwerk Gartenstraße 32 südlich gegenüber.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

5.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Wie bereits in Kap. 2.0 erläutert schafft die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen für eine nachhaltige, städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Plangebiets und dient der Nachverdichtung als Urbanes Gebiet. Dafür liegen bereits Planungen für eine Bankfiliale mit Beratungscenter der Sparkasse Schwäbisch Hall sowie ein Wohngebäude mit Gewerbeeinheit und gemeinsamer Tiefgarage vor. Dabei trägt die Planung auch den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Ziele zu Grunde gelegt:

- kein Eingriff in den Außenbereich,
- Nachnutzung einer bereits versiegelten Fläche im Innenbereich,
- Ermöglichung einer angemessenen Nachverdichtung unter dem Aspekt eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden,
- Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse,
- verträgliche Nutzungen für die Umgebung.

Hinsichtlich dieser Rahmenbedingungen ist die städtebauliche Neuausrichtung auch von öffentlichem Interesse.

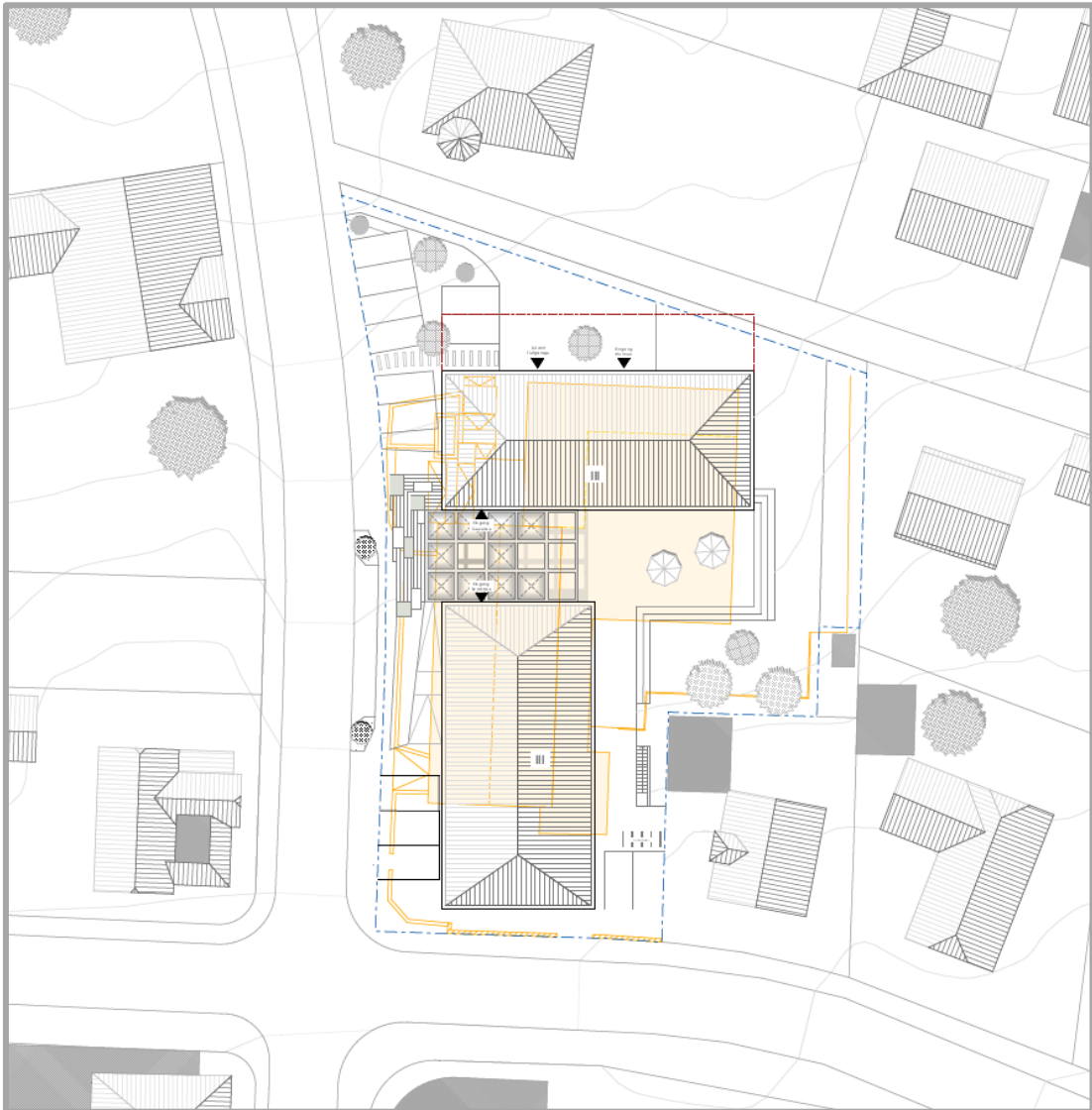


Bild 8: Lageplan Vorhaben, unmaßstäblich (Quelle: Kuhn Architekten Stadtplaner)

Der Standort der Sparkasse Schwäbisch Hall – Crailsheim ist bereits seit vielen Jahren etabliert. Die Sparkasse plant das alte, nicht mehr den heutigen Standards entsprechende Gebäude abzureißen und zwei neue Gebäude mit einem Innenhof zu errichten und damit eine sinnvolle Nachnut-

zung der Fläche zu schaffen. Im Hinblick auf bereits bestehende verdichtete Bauformen überwiegend im südlichen Bereich, bzw. in Richtung Innenstadt, können auch hier Nachverdichtungen in den städtebaulichen Kontext integriert werden. Vorgesehen sind eine moderne Bankfiliale mit Beratungszentrum der Sparkasse Schwäbisch Hall – Crailsheim sowie ein Wohngebäude mit Büronutzung / Gewerbe im Erdgeschoß. Hinsichtlich der Parkierung sind zudem einige oberirdische Stellplätze sowie eine gemeinsame Tiefgarage geplant.

Der ausgewählte Entwurf sieht die Errichtung von zwei Baukörpern vor, die in 2-3-geschossiger Bauweise mit Walmdach vorgesehen sind. Durch die Lage der Baukörper und deren Ausrichtung entsteht ein Innenhof, der eine gemeinschaftlich nutzbare Freifläche vorsieht. Ein Teilbereich zwischen den Gebäuden hat eine verglaste Überdachung und bildet somit eine optische Verbindung der Gebäude sowie einen gestalterischen Übergang in den Innenhof.

Zur Überwindung des leicht abfallendes Gelände Richtung Norden sind von der Kanzleistraße aus Treppen geplant, die den Haupteingangsbereich betonen und sich im rückwärtigen Bereich zum Innenhof auflösen. Die Gebäudehöhen berücksichtigen ebenfalls die topographischen Verhältnisse und orientieren sich am Straßenzug der Kanzleistraße.



Bild 9: Ansicht West, unmaßstäblich (Quelle: Kuhn Architekten Stadtplaner)

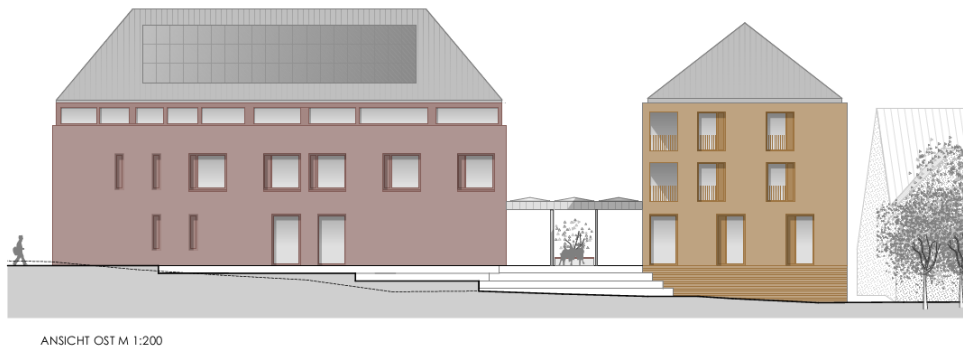


Bild 10: Ansicht Ost, unmaßstäblich (Quelle: Kuhn Architekten Stadtplaner)

Die hier mögliche Nachverdichtung schafft im Quartier bis zu 6 Wohn- und 2 Gewerbe- bzw. Dienstleistungseinheiten und trägt zu einer weiteren Verbesserung der Wohnsituation und auch der Attraktivität der Innenstadt bei.

Insgesamt können mit der geplanten Bebauung eine hohe städtebauliche Qualität und eine geordnete Entwicklung des Gebiets hier am südlichen Rand der Innenstadt gewährleistet werden.

5.2 VORBEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

Nach § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist damit im Gegensatz zur „Neuplanung“ auf die innerörtliche Entwicklung und Erneuerung ausgerichtet.

Da die Planfläche weitestgehend bebaut ist, hierfür ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht und die Fläche nicht mehr als 20.000 m² zusätzlicher Grundfläche beträgt, sind somit die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB hier erfüllt.

5.3 ERSCHLIESSUNG / INFRASTRUKTUR

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Gartenstraße im Süden, die Kanzleistraße im Westen und insbesondere über den Weg „Farbäcker“ als mögliche Einfahrt in die Tiefgarage im Norden. Auch die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist gewährleistet, da im Norden der Innenstadtring mit der Bundesstraße B 19 verläuft.

Die umliegenden Straßen sind ausreichend mit ca. 6,0 m Fahrbahnbreiten und mit beidseitigen Gehwegen ausgebaut. Auch der zukünftig entstehende Verkehr kann hier abgewickelt werden.

Die Kanzleistraße bietet eine schnelle Anbindung des Gebiets an den Innenstadtring mit der Bundesstraße B19. Gleichzeitig kann die Innenstadt auf diesem Wege auch fußläufig bzw. mit dem Fahrrad erreicht werden. Die südlich des Plangebiets verlaufende Gartenstraße stellt als Hauptschließungsstraße eine wichtige Anbindung zur Karlstraße/B298 bzw. zur Bahnhofstraße / B19 dar und schafft auch die Anbindung zu verschiedenen Einzelhandelseinrichtungen. Die Straße hat eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 40 km/h sowie mehrere Fußgängerüberwege als Zebrastreifen, die als Überquerungshilfen der Gartenstraße dienen und dabei auch den Verkehr verlangsamen.

Aus verkehrlichen und sicherheitstechnischen Gründen sind im Kreuzungsbereich Kanzleistraße / Gartenstraße Zu- und Abfahrten in das Grundstück nicht zulässig.

Das Plangebiet ist auch bezüglich der technischen Infrastruktur im Zusammenhang mit den vorhandenen Verkehrsflächen und der zentralen Lage voll erschlossen. Siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in Kap. 7.0.

5.4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend seiner städtebaulichen Zielsetzung als urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Dies geschieht insgesamt unter Berücksichtigung der bestehenden umliegenden Strukturen sowie der Absicht der Stadt hier die bereits vorhandene Nutzung der Fläche zu erhalten sowie weitere Nutzungen, wie Wohnen mit gewerblichen Nutzungen, Dienstleistungen usw. zusammen zu führen.

Dabei sind mit Ausnahme von Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche und sportliche Zwecke alle Nutzungen gemäß (§6a Abs.2 und 3 BauNVO) allgemein zulässig. Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche und sportliche Zwecke sind jedoch ausnahmsweise zulässig, da sie zwar nicht dem städtebaulichen Konzept entsprechen, aber an dieser Stelle auch keine städtebaulichen Nachteile erzeugen würden.

Hinsichtlich des im September 2016 von der Imakomm Akademie, Aalen erstellten Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts für Gaildorf ist der Bereich als Zusatzstandort „künftiger Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel“ vorgesehen und somit sind hier Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment gem. § 1 Abs.5 + 9 BauNVO unzulässig.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO Vergnügungsstätten und Tankstellen. Vergnügungsstätten würden einerseits dem städtebaulichen Konzept widersprechen und sind andererseits mit Blick auf die nahegelegenen Kinderbetreuungseinrichtungen hier nicht gewünscht. Darüber hinaus bestehen solche Nutzungen auch bereits in ausreichendem Maße in der Innenstadt. Tankstellen tragen aufgrund ihrer Nutzung und ihrem regelmäßigen Außenauftritt zur Anziehung von Durchgangsverkehr im Quartier bei und führen durch entsprechende Öffnungszeiten teilweise zu Konflikten im Umfeld bezüglich verschiedener Emissionen, wie Lärm oder Abgase. Daher lassen sich Tankstellen mit der Gebietsstruktur sowie dem Umfeld nicht vereinbaren und sind daher ebenfalls ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl sowie eine Höhe der baulicheren Anlagen festgesetzt, in der maximale Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) in verschiedenen Höhenbereichen definiert sind.

Aufgrund des leicht abfallenden Geländes, ist hier eine Abstufung der Höhe der baulichen Anlagen geplant, weshalb eine Aufteilung in die Bereiche HB1 (max. TH 10,00 m, max. FH 14,50 m) und HB2 (max. TH 10,50 m, max. FH 15,50 m) vorgesehen ist. Die zulässige Traufhöhe darf dabei auf maximal 1/3 der Gebäudelänge um höchstens 1,0 m (Rücksprünge) überschritten werden. Die festgesetzten Höhen tragen auch zu einer angemessenen Nachverdichtung des Gebietes bei. Die Trauf- und Firsthöhen werden von der im Lageplan eingetragene Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) gemessen, die verbindlich mit einer Abweichung von +/- 25 cm festgesetzt ist. Dabei sind die verschiedenen Belange wie Bestand, Topografie, geplante Gebäudehöhen usw. berücksichtigt. Als zulässige Grundfläche ist im Gebiet eine Grundflächenzahl GRZ von 0,6 festgesetzt. Grundlage für deren Festsetzung war hier das städtebauliche Konzept bzw. die Grundstücksgröße und die nachbarschaftlichen Belange. Einerseits sollte eine Nachverdichtung der Flächen ermöglicht, andererseits die Bebauungsstruktur der Umgebung aufgenommen werden. Mit den nun erfolgten Festsetzungen kann die angestrebte städtebauliche Qualität und Dichte im zentrumsnahen Bereich erreicht werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise ist unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen und des definierten Maßes der baulichen Nutzung eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird wiederum durch Baugrenzen bestimmt, die sich an den städtebaulichen Zielen und Rahmenbedingungen des Gebiets orientieren. Das Baufenster hält dabei ausreichend Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie auch zu den Nachbargrundstücken ein. Zusätzlich können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen im Sinne von § 5 Abs. 6 LBO ausnahmsweise überschritten werden, jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht zur Kanzleistraße hin. Hierbei sind Überschreitungen nur zulässig, wenn sie sich in das Ortsbild und die Straßensicht einfügen sowie entsprechende ausreichende Abstände zu den Verkehrsflächen und Nachbargrenzen einhalten. Diese Festsetzung gewährleistet eine gewisse Flexibilität für die Bauherren und stellt gleichzeitig sicher, dass eine gute Gestaltqualität der Bebauung gewahrt wird.

Stellung der Baulichen Anlagen, offene Stellplätze und Tiefgarage

Zur Erreichung der städtebaulichen Ziele und der Qualitäten des städtebaulichen Entwurfs ist die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt. Dabei ist das südliche Gebäude in nord-süd Richtung und das nördliche in ost-west Richtungen zu orientieren. Neben der Schaffung eines Innenhofes können die Gebäude so auch die unter energetischen Gesichtspunkten sinnvolle Nutzung von regenerativen Energien ausnutzen. Damit soll ebenfalls die gewünschte städtebauliche Qualität gewährleistet werden und die Eingliederung ins Straßenensemble sichergestellt sein. Die im Lageplan eingetragene Firstrichtungen und Längsseiten der Gebäude dürfen bis zu 5° von den eingetragenen Darstellungen abweichen.

Offene Stellplätze dürfen nur in einem Abstand von max. 11 m von der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Damit kann einerseits dem Kundenverkehr der Sparkasse Rechnung getragen und andererseits eine Parkierung im inneren Bereich der Planfläche vermieden werden.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nicht zulässig, dies würde der gewünschten repräsentativen Wirkung der Gebäuden entgegenstehen und könnte auch zu gewissen Verunstaltungen auf den vom öffentlichen Raum aus einsehbaren privaten Vorflächen der Gebäude führen. Tiefgaragen sind dagegen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den im Lageplan mit „TGA“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Versorgungsflächen und Leitungsrecht

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich eine Trafostation. Um zu ihr verlaufende Leitungen zu sichern sind im Plangebiet Leitungsrechte gekennzeichnet. Die Flächen dienen dementsprechend der Haltung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen und sind entsprechend freizuhalten.

Lärmschutz

Im urbanen Gebiet (MU) sind ggf. erforderliche passive Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen. Dabei sind Überschreitung von Lärmwerten in Wohnräumen und ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräumen von 35 dB (A) bzw. in Schlafräumen von 30 dB (A) durch geeigneten Maßnahmen wie den Einbau von Schallschutzfenster usw. auszuschließen. Die jeweilige Umsetzung ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und ggf. anzuordnen.

Nebenanlagen

Im Hinblick auf Nebenanlagen sind Festsetzungen bezüglich deren Zulässigkeit getroffen. Soweit es sich dabei um Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 LBO handelt, sind diese zur Minimierung einer möglichen Verunstaltung in den Flächen zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig. In allen übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind diese bis zu einem umbauten Raum von maximal 40 m³ zulässig.

5.5 GRÜNORDNUNG

Festsetzungen zu den Belangen von Natur und Landschaft sind, soweit in diesem Stadtquartier erforderlich, in die Planung integriert. Da das Plangebiet jedoch von der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Gaildorf geprägt ist, konzentrieren sich die grünordnerischen Festsetzungen auf Maßnahmen zu einer Durchgrünung des Plangebiets. Hinsichtlich des Bestandes wird auf die Ausführungen in Kap. 4.0 und 6.1.2 verwiesen.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung vorgesehen:

- Pflanzgebot für einen Laubbaum entsprechend dem Eintrag im Lageplan zur Schaffung eines signifikanten Baumquartiers am Schnittpunkt der Garten- und Kanzleistraße, wodurch auch eine Brechung der Sichtachsen gewährleistet werden soll, was sich positiv auf die Einhaltung der zulässigen Geschwindigkeiten auswirkt. Siehe auch Ziff. 1.11.1 des Textteils.
- Pflanzgebot zur Durchgrünung des Baugebiets. Dabei ist pro 500 m² angefangener Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Siehe Ziff. 1.11.2 des Textteils.
- Ausschluss von nicht heimischen Nadelgehölzen wie Thuja bei der Bepflanzung des Grundstücks. Siehe Ziff. 1.11.3 des Textteils.
- Private Stellplatzanlagen sind wasserdurchlässig herzustellen, zu durchgrünen und Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von 30 cm zu begrünen. Ggf herausragende Begrenzungswände von Tiefgaragen müssen in das geplante Gelände integriert werden. Dabei ist die Ausbildung der Begrenzungswände von Tiefgaragen als Mauer oberhalb des geplanten Geländes nur bei intensiver Begrünung zulässig. Siehe Ziffer 2.3 des Textteils.
- Die nicht für die Bebauung bestimmten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Siehe Ziffer 2.4.1 des Textteils.

Insgesamt sollen die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen dazu beitragen, dass die Belange von Natur und Umwelt in der Planung angemessen berücksichtigt sind.

5.6 SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden, tragen zu einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Stadtbild bei. Dabei werden aus städtebaulichen Gründen und im Sinne des öffentlichen Interesses Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer, zu Werbeanlagen, zur Gestaltung von Stellplätzen und Tiefgaragen, zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke sowie zur Regenrückhaltung getroffen.

Fassaden

Die Gestaltung der Fassaden hat eine gewichtige Bedeutung bei der Wahrnehmung der städtebaulichen Gestalt von Siedlungsgebieten. Daher dürfen die Fassaden der baulichen Anlagen nur in gedeckten Farbtönen mit einem Remissionswert von max. 0,6 gestaltet werden. Reflektierende oder glänzende Materialien sind nur zur passiven Energienutzung für flächige Verglasungen zulässig.

Um zudem eine zu massive Fassadenfläche von längeren Gebäuden zu vermeiden, müssen die Außenwände von Gebäuden oder Gebäudeteilen über 30 m Länge, z.B. durch Vorbauten, Vorsprünge, Versätze, Öffnungen, Glasbauten oder Wandbegrünungen mit Hilfe von Rankgerüsten, im Abstand von maximal 15 m vertikal gegliedert werden.

Dächer

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Aspekte der umgebenden Bebauung sind im Plangebiet nur Sattel- und Walmdächer (SD, WD) mit Dachneigungen von 35° – 50° zulässig. Dabei

sind nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 30, 70 und 80 (rote, graue und braune Farbtöne, ebenfalls mit einem Remissionswert von max. 0,6 zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, nicht zulässig.

Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss und nur auf maximal 60% der entsprechenden Gebäudelänge zulässig. Sie müssen in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen. Dabei sind gemäß den Ausführungen im Textteil angemessene Abstände zu Ortgang, First und zwischen den Aufbauten sowie bezüglich der Höhe der Dachaufbauten festgesetzt.

Dacheinschnitte sind bis maximal 40% der jeweiligen Dachfläche zulässig. Der Abstand vom Ortgang muss dabei mindestens 1,50 m betragen. Dacheinschnitte mit Unterbrechung der Traufe sind nicht zulässig. Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind zusammen auf einer Dachfläche nicht zulässig. Solaranlagen sind nur als aufliegende Anlagen in der jeweiligen Dachneigung zulässig.

Diese Festsetzungen für Dächer mit Dachaufbauten und Dacheinschnitten gewährleisten einerseits eine ausreichende Flexibilität zur Schaffung moderner Baumöglichkeiten und sorgen andererseits für eine städtebaulich ansprechende Gestaltung der Dachlandschaft im Übergangsbereich zur Innenstadt.

Werbeanlagen

Weiter sind Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen. Regelungen für Werbeanlagen sind bei Urbanen Gebieten wichtig, um auf der einen Seite eine gestalterische Verunstaltung durch Werbung zu verhindern und auf der anderen Seite den Bedürfnissen nach Werbung durch Gewerbetreibende, Dienstleister usw. Rechnung zu tragen. Primär sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die verkehrlichen Belange nicht beeinträchtigen. Zulässig sind zudem im gesamten Gebiet 3 Fahnenmasten und 2 freistehende Werbeanlagen wie Pylone oder Stelen in definierten Größen. Unzulässig sind aus gestalterischen Gründen Werbeanlagen auf oder innerhalb von Dachflächen sowie mit wechselndem und bewegtem Licht. Damit kann ein ausreichendes Maß an Werbung zugelassen und gleichzeitig die Wirkung auf den öffentlichen Raum angemessen berücksichtigt werden.

Gestaltung von Stellplätzen, Tiefgaragen und Zufahrten

Bei der Gestaltung von Stellplätzen, Tiefgaragen und Zufahrten steht insbesondere die Versiegelungsproblematik im öffentlichen Interesse. So müssen zur Reduzierung der Versiegelung Stellplätze sowie private Verkehrs- und Hofflächen wasserdurchlässig hergestellt werden. Zusätzlich ist eine Durchgrünung von Stellplatzanlagen festgesetzt. Weiter sind Tiefgaragen zur gestalterischen Einbindung intensiv zu begrünen und in das neue Gelände so zu integrieren, dass Begrenzungswände nicht störend wirken. Damit soll den ökologischen Aspekten des Bauens Rechnung getragen werden.

Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke

Die Festsetzungen zu den unbebauten Flächen der Grundstücke tragen zu einer positiven Gestaltung des Plangebiets bei. Damit soll ein gewisser Standard gewährleistet werden, der zu einem qualitativ hochwertigen Baugebiet beiträgt. Grundsätzlich sind alle Geländeänderungen in den Bauvorlagen im Rahmen eines gemäß Ziff. 5.1 des Textteiles geforderten Freiflächengestaltungs- und Pflanzplanes darzustellen. Damit sollen die Belange von Natur und Umwelt transparent dargestellt und somit besser gewährleistet werden. Es sind Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen, zu Aufschüttungen und Abgrabungen, zu Stützmauern sowie zu Einfriedigungen getroffen.

Bei den nicht für die Bebauung bestimmten Flächen spielen ökologische und kleinklimatische Faktoren eine Rolle, weshalb diese Flächen zwingend zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen sind. Steinschüttungen oder Schottergärten mit einzelnen standortfremden Pflanzungen sind dort nicht zulässig, da dies eine Teilversiegelung der Flächen darstellt und somit weder den ökologischen, noch den kleinklimatischen Ansprüchen an eine nicht bebaute Fläche entspricht. Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb des Geltungsbereiches für die Herstellung des Planums bis zur festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude zulässig. Unter Berücksichtigung der Topografie und aus gestalterischen Gründen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Stützmauern nur als Trockenmauer mit behauenen Natursteinen bis maximal 0,80 m Höhe zulässig, die zudem mindestens 0,30 m Abstand von der Randstein-Hinterkante einhalten müssen. Zu Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis maximal 1,00 m Höhe zulässig. Bei Einfriedungen sind insbesondere die Aspekte der Wirkung auf den öffentlichen Raum entlang der Verkehrsflächen von großer Bedeutung. Daher sind unter Berücksichtigung der Planung und deren repräsentativer Wirkung, Einfriedungen entlang der Kanzlei- und Gartenstraße

nicht zulässig. Im übrigen Bereich sind Einfriedungen als Zäune bis 0,80 m Höhe sowie Laubgehölzhecken aus einheimischen, standortgerechten Arten bis 1,50 m Höhe allgemein zulässig. Mit dem geforderten Bodenabstand von mindestens 10 cm wird zudem einer Durchgängigkeit des Lebensraumes von Tieren Rechnung getragen. Damit können die öffentlichen Interessen für die Aspekte einer guten Einbindung der Anlagen in die Umgebung berücksichtigt werden.

Regenrückhaltung

Zur Reduzierung der negativen Auswirkungen für die erhöhte Versiegelung von Flächen sind Festsetzungen zur Regenrückhaltung getroffen. Dabei ist je nach geplanter Dachfläche ein entsprechend großer Pufferbehälter herzustellen, der einen permanent offenen Abfluss von 0,1 l/s / 100 m² angeschlossener Dachfläche haben muss. Damit kann für das Gebiet eine wirksame Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses erreicht werden.

Stellplatzverpflichtung

Im Plangebiet ist eine erhöhte Zahl von Stellplätzen auf den Grundstücken nachzuweisen. Pro Wohnung bis 70 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz herzustellen und ab 70 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze erforderlich. Damit soll auch der öffentliche Raum von ruhendem Verkehr entlastet werden.

Weiter werden im Textteil noch einige Hinweise zu verschiedenen Themen gegeben, die im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren von Bedeutung sein können, aber im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können. Diese sind gemäß den Ausführungen im Textteil unter Ziffer 5 entsprechend zu beachten.

6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

6.1 BELANGE DER UMWELT

6.1.1 VORBEMERKUNGEN

Wie bereits in Kap. 5.2 dargelegt ist ein Verfahren nach § 13a BauGB möglich. Damit kann das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung (Umweltbericht) aufgestellt werden und Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind nicht erforderlich. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter liegen ebenfalls nicht vor.

6.1.2 BESTANDSBEWERTUNG

Allgemeines

Insgesamt gehört der Planungsbereich in der naturräumlichen Gliederung zum Gaildorfer Becken, das wiederum zu den südwestlichen Löwensteiner Bergen gehört. Landschaftsform und Charakter sind geprägt von den geologischen Schichten des Gipskeupers. Die potentielle natürliche Vegetation kann in diesem Bereich dem Hainsimsen-Buchen-Wald zugeordnet werden. Im Plangebiet sowie in dessen Umgebung sind keine Schutzgebiete sowie sonstige geschützte Bestände vorhanden, es befindet sich jedoch im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer-Wald. Das Plangebiet liegt im Innenbereich und wurde bisher schon als Siedlungsfläche genutzt. Die Fläche gehört zur Innenstadt und ist bereits mit dem Gebäude von der Sparkasse bebaut. Für eine sinnvolle Nutzung der Fläche und ihre städtebauliche Neuordnung, wird das bestehende Gebäude abgebrochen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz

Für das vorliegende Bebauungsplan-Verfahren wurde keine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Aufgrund der Größe des Plangebiets und insbesondere seiner Lage und Nutzung innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs, des zurzeit bestehenden Versiegelungsgrades und der intensiver Nutzung ist die Fläche für seltene und i.d.R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumsansprüchen nicht geeignet. Auch in der unmittelbaren Umgebung gibt es kaum nutzbare Strukturen oder hochwertige Habitate für seltene Tier- und Pflanzenarten. Die Empfindlichkeit des Schutzguts ist daher als gering einzustufen, geschützte oder seltene Tier- und Pflanzenarten sind durch die Planung nicht betroffen.

Sonstige Schutzgüter

Im Zusammenhang mit den Vorbelastungen durch die bereits bestehende Bebauung, Versiegelung und intensive Nutzung sind die Böden im Plangebiet stark überformt. Aufgrund der Versiegelung von Flächen zu mehr als 90% durch den Bestand findet somit effektiv kein Flächenverlust statt. Sowohl für das Schutzgut Wasser, als auch für das Schutzgut Klima / Luft hat das Plangebiet keine nennenswerte Bedeutung. Das Stadtbild kann durch die planungsrechtlichen Vorgaben berücksichtigt und aufgewertet werden. Durch den Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen bzw. der Schaffung von Wohnraum wird das Schutzgut Mensch tendenziell positiv beeinflusst.

Regionalplanerische Belange sind aufgrund der Lage im bestehenden bzw. überplanten Siedlungsbereich und der geplanten Nutzung nicht betroffen. Wesentliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten. Schutzwürdige Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht betroffen.

Damit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Belange von Natur und Umwelt in der Planung berücksichtigt werden können.

6.1.3 KONFLIKTANALYSE

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im Zusammenhang mit seinen in Kap. 5.4 dargelegten Festsetzungen zu geringfügigen Konflikten bei den einzelnen Belangen führen. Unter Berücksichtigung der Lage im Innenbereich und der bisher zulässigen und realisierten Nutzung sind aber keine großen Veränderungen bei den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

Wie bereits oben ausgeführt sind wesentliche artenschutzrechtliche Belange im Plangebiet nicht betroffen. Eine Durchgrünung des Quartiers trägt als Maßnahme für die vorgesehenen Eingriffe dazu bei, dass die geplante Bebauung in die Umgebung eingebunden wird. Siehe dazu auch die detaillierten Ausführungen zu den grünordnerischen Maßnahmen in Kap. 5.5. Damit sind die Belange des Schutzguts Pflanzen / Tiere in der Planung berücksichtigt.

Durch die vorgesehenen Festsetzungen zur Reduzierung der versiegelten Flächen und zur Regenrückhaltung wird dem Regenwassermanagement und somit der Oberflächenwasserproblematik Rechnung getragen. Aufgrund der Vorbelastungen des Bodens durch die bestehende Versiegelung sind die Eingriffe in die Bodenfunktionen jedoch nur gering. Angesichts der geplanten Nachverdichtung wird unter Berücksichtigung der Gesichtspunkte des Flächensparenden Bauens den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB vorbildlich Rechnung getragen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Die Belange der Menschen und ihrer Gesundheit sind in der Planung so weit als möglich berücksichtigt. Wesentliche negative Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Alle erforderlichen Abstände zur Gewährleistung der Belüftung, Belichtung und Besonnung sind innerhalb des Plangebietes sowie auch zu den Nachbargebäuden eingehalten. Insgesamt ergeben sich dadurch keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.

Wechselwirkungen werden durch die Planung nicht hervorgerufen, sonstige Belange sind nicht planungsrelevant.

6.2 MAßNAHMEN

Durch die vorliegende Planung werden die Belange gemäß § 1 Abs.6 in Verbindung mit Abs.7 BauGB geprüft und soweit als möglich berücksichtigt. Die Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes sind auf diese Belange abgestimmt.

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Planung des Baugebiets unter dem Aspekt einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung durch die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen,
- Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebiets unter Berücksichtigung der vorhandenen umliegenden Strukturen,
- Möglichkeit zur Nutzung von erneuerbaren Energien, wie z.B. Sonnenenergie, durch entsprechende Gebäudestellung, Abstände und Gestaltungsmöglichkeiten,
- Allgemeine Durchgrünung des Gebiets als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas,
- Reduzierung der Versiegelung und damit des Oberflächenwasserabflusses durch verschiedene Maßnahmen.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Im allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Gaildorf ist das Plangebiet enthalten. Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist vorhanden. Die Versorgung des Plangebietes mit allen erforderlichen Elementen der Ver- und Entsorgung wie z.B. Kanal, Wasser, Gas, Strom und Kommunikation kann über die bestehenden Leitungen erfolgen.

Für die Stadt Gaildorf entstehen durch die Planung und deren Umsetzung ggf. zusätzliche Kosten für die Herstellung eines neuen Hausanschlusses.

8.0 ZUSAMMENFASSUNG

Für das Plangebiet gibt es bereits einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gartenstraße, 2. Änderung“ gefertigt am 19.12.1967, welcher ein allgemeines Wohngebiet und öffentliche Verkehrsflächen festsetzt. Die nun vorgesehene Bebauung lässt sich mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung nicht vereinbaren und die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich. Um die städtebauliche Neuordnung dieser Fläche zu gewährleisten sind hier Anpassungen der Festsetzungen an die gewünschte moderne und verdichtete Bebauung und Nutzung vorzunehmen.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine nachverdichtete Nutzung des Gebiets für innenstadtnahes Wohnen und die Erhaltung und zeitgemäße Aufstellung des Standortes der Sparkasse Schwäbisch Hall – Crailsheim.

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Gebäudehöhen orientieren sich, wie alle Festsetzungen, am städtebaulichen Entwurf, der umliegenden Bebauung und den Ansprüchen an verdichtete Bauformen. Dadurch fügen sich die vorgesehenen Kubaturen harmonisch in die Umgebung ein und die Ziele eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden können nachhaltig berücksichtigt werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Gartenstraße, 4. Änderung“ liegt im südlichen Innenstadtbereich der Stadt Gaildorf. Die Fläche hat eine Größe von ca. 0,20 ha und ist bereits intensiv bebaut. Unter Berücksichtigung der innenstadtnahen Lage und der geplanten Nutzung als Urbanes Gebiet wird der Bebauungsplan als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht mit einer detaillierten Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange der Umwelt sind aus gestalterischen und naturschutzfachlichen Gründen dennoch vorgesehen. Zusammenfassend ergeben sich im Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen für die Belange von Natur und Umwelt keine nachhaltigen Beeinträchtigungen.