



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



B E G R Ü N D U N G

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„NÖRDLICH DER BAHNHOFSTRAÙE“

VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

VORHABENSTRÄGER: WOHNBAU LAUKENMANN GMBH
TOBIAS LAUKENMANN
HAUPTSTRAÙE 1
74423 OBERSONTHEIM

ANERKANNT: STADT GAILDORF, DEN ...

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 24.05.2023

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. Matheis'.

LKP Ingenieure GbR
Infrastruktur- und
Stadtplanung

Uhlandstraße 39
73557 Mutlangen
Telefon 07171 10447-0
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Gesellschafter
LKP Biekert GmbH
LKP Domino GmbH

Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Frank Biekert
Dipl.-Ing. Rainer Matheis

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	5
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	8
5.3	ERSCHLIESSUNG / INFRASTRUKTUR	9
5.4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	11
5.5	GRÜNORDNUNG	13
5.6	SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	13
6.0	BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	15
6.1	BELANGE DER UMWELT	16
6.2	SONSTIGE BELANGE	19
6.3	MAßNAHMEN.....	20
7.0	VER- UND ENTSORGUNG.....	21
8.0	ZUSAMMENFASSUNG.....	21

1.2.2 TOPOGRAPHIE

Das Gebiet liegt in nur leicht geneigtem Gelände eines aus der Talau des Kochers nach Süden ansteigenden Hanges. Aufgrund der Größe des Plangebiets sowie der Vornutzung ist das Gelände innerhalb des Siedlungsbereichs von Gaildorf weitgehend eingeebnet. Es liegt auf einer Höhe von ca. 327 bis 329 m über NN und hat ein durchschnittliches Gefälle von ca. 3 %. Landschaftlich gehört das Gebiet zum Keuper-Bergland im Übergang zwischen Schwäbisch-Fränkischen 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 Lettenkeuper, der hier unmittelbar südlich der Stadt Gaildorf ausläuft. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet holozäne Abschwemmmassen, welche schluffig, wechselnd tonig-sandig, mehr oder weniger humos und lokal schwach kalkhaltig sind. 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. Der Baugrund ist auf Grund der hier ggf. vorhandenen Talböden unterschiedlich zu bewerten und muss im Einzelfall durch geologische Gutachten geprüft werden.

1.2.4 GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet betrifft das Flurstück 198/2 der Flur 0 in Gaildorf mit einer Fläche von ca. 0,32 ha.

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Für das in der Kernstadt Gaildorf liegende Quartier zwischen Bahnhofstraße und Kocher bestehen bereits konkrete Planungen, die eine Neubebauung des Flurstücks vorsieht. Daher wird der Bebauungsplan auch als vorhabenbezogener Bebauungsplan entwickelt. Da das Grundstück aktuell nicht mehr genutzt wird, die Tankstelle außer Betrieb ist und die innenstadtnahe Lage eine attraktive Wohnbebauung ermöglicht, soll nun diese Fläche mit verdichteten Wohnformen entwickelt werden.

Die Stadt Gaildorf hat auf Grund ihrer Lage an der Entwicklungsachse Stuttgart – Backnang – Gaildorf - Schwäbisch Hall und dem Schnittpunkt verschiedener Hauptverkehrsachsen bereits heute eine große Bedeutung für Gewerbe und Wohnen. Zusätzlich verfügt Gaildorf über eine hervorragende Infrastruktur, unter anderem alle Schularten, Sportanlagen und vielfältige Einzelhandelsbetriebe. Im Hinblick auf diese Voraussetzungen ist die Stadt Gaildorf auch an der Ausweisung von attraktivem Wohnraum interessiert. Diese innenstadtnahe Brache ist eine geeignete Fläche für die Innenentwicklung und soll als solche nun genutzt werden. Durch den Abriss der Tankstelle sowie des dahinterliegenden Wirtschaftsgebäudes eröffnet sich die Möglichkeit einer städtebaulichen Neuordnung des Grundstücks und Weiterentwicklung des Quartiers.

Im Rahmen der vorab durchgeführten städtebaulichen Überlegungen (siehe auch Kap. 5.1) wurde geprüft, wie eine bauliche Entwicklung des Plangebiets aussehen könnte. Als Zwangspunkte und Konflikte konnten folgende Punkte ermittelt werden:

- Berücksichtigung des denkmalgeschützten Wohnhauses an der Bahnhofstraße,
- Berücksichtigung der verkehrlichen Situation,
- Verdichtete Bebauung unter Berücksichtigung der notwendigen Abstandsflächen,
- vorhandene Grundstücksstruktur,
- Berücksichtigung der Altlast sowie der bestehenden Leitungen,
- Berücksichtigung der umliegenden Planungen.

Ziel der Planung ist daher mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen für eine nachhaltige, städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Quartiers zu schaffen. Dazu ist eine Neuordnung und Ergänzung der Gebäude notwendig, um eine angemessene Nachverdichtung zu ermöglichen.

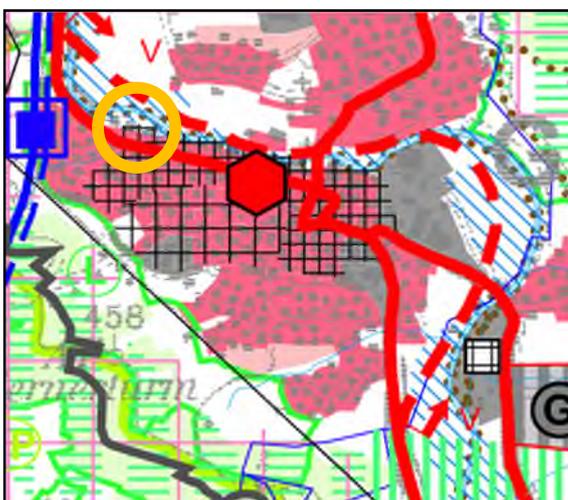
Unter den genannten Rahmenbedingungen besteht an der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die städtebauliche Neuordnung des Quar-

tiers ein öffentliches Interesse. Da sich das Plangebiet im Innenbereich befindet, soll der Bebauungsplan im Sinne des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt 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 im Regionalplan als Mittelzentrum vorgeschlagen und stellt eine eigene Raumschaft zwischen den Mittelzentren Schwäbisch Hall und Schwäbisch Gmünd dar. Das Plangebiet und dessen Umgebung ist als Siedlungsbereich Wohnen dargestellt. Des Weiteren stellt der Regionalplan im Westen Gaildorfs einerseits Flächen für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte im Bereich des aktuellen Plangebiets dar, andererseits weiter südlich Flächen für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte über 5 ha. Siehe dazu auch Bild 2.



Karte 2: Ausschnitt Regionalplan



Karte 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

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 gemischte Baufläche dargestellt. Unter Berücksichtigung der Ausweisung des Plangebiets als Wohngebiet kann die Planung daher nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Daher ist im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Östlich, südlich und westlich grenzen weitere gemischte Bauflächen an, während sich nördlich Freiflächen Richtung Kocher erstrecken. An der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich zusätzlich zwei Umformstationen, von welchen aus, mehrere unter- und oberirdische Stromleitungen abgehen. Eine unterirdische Stromleitung führt südlich des Gebiets Richtung Westen. Direkt nördlich des Plangebiets verläuft eine Trassenvariante der geplanten Ortsumfahrung Gaildorf. Siehe dazu Bild 3.

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Im Plangebiet sowie im direkten Umgriff befinden sich derzeit keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Westlich des Plangebiets befindet sich der Bebauungsplan „Sondergebiet Ortseingang-West“ derzeit im Verfahren. Dieser weist auf den Flächen des alten Bauhofs ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe aus. Hier soll zukünftig ein Einzelhandelsmarkt zur Versorgung der Stadt Gaildorf entstehen, welcher aus einer beengten innerörtlichen Lage an diese Stelle verlagert werden soll.

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Schutzgebiete oder geschützte Einzelstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt aber im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer-Wald.

Auf den Flächen der ehemaligen Tankstelle befindet sich ein Altstandort (AS Tankstelle Maile (BP-Tankstelle) – 01202-000). Als weiterer Handlungsbedarf ist B (Belassen) mit dem Kriterium Entsorgungsrelevanz festgelegt. Dies bedeutet, dass bei Aushubmaßnahmen oder Eingriffen in den Untergrund nicht frei verwertbares Bodenmaterial anfallen kann.

Ein Gebäude innerhalb des Plangebiets ist als Kulturdenkmal geschützt. Das Gebäude Bahnhofstraße 108 ist ein Wohnhaus als zweigeschossiger, freistehender Ziegelbau mit geneigtem Satteldach, giebelseitig auf geschnitzten Bügen vorkragend. Die Straßenfront ist durch einen zweiachsigen, flachen, bis über die Trauflinie geführten Mittelrisalit betont und die Fassade durch Werksteinelemente und gelbliche Ziegelbänder gegliedert. An der westlichen Giebelseite befindet sich der Eingang, welcher über eine Freitreppe mit Vordach auf schmiedeeisernen Stützen und schmiedeeisernem Geländer zu erreichen ist. Das Gebäude wurde um 1900 erbaut. Das in seinen Details anschaulich überlieferte Gebäude zeigt charakteristische Merkmale kleinstädtischer Wohnbaukunst am Übergang vom späten 19. Jahrhundert bis zum frühen 20. Jahrhundert. Es zeugt von der Erweiterung der Stadt entlang der Bahnhofstraße zwischen dem alten Ortskern und dem weit vorgelagerten, 1879 eröffneten Bahnhof.

Sonstige Rechtsverhältnisse sind im Plangebiet nicht bekannt.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Das zu untersuchende Quartier liegt am nordwestlichen Rand der Kernstadt Gaildorf. Es hat eine Fläche von ca. 3230 m² und grenzt im Süden an die Bahnhofstraße (B19) und im Norden an Grünflächen und den Kocher. Östlich und westlich grenzen weitere Bebauungen an.



Bild 4: Luftbild mit Bestand, unmaßstäblich

Bestand innerhalb des Plangebiets

Das besondere des Quartiers stellt die im westlichen Bereich gelegene ehemalige Tankstelle dar. Diese besteht aus einem kleinen Gebäude sowie einem Vordach mit zwei Fahrspuren. Das Vordach und das Gebäude haben eine Höhe von ca. 4 m. Direkt östlich im Anschluss an die ehemalige Tankstelle befindet sich ein Wohngebäude mit 2 ½ Vollgeschossen. Dieses Backsteingebäude mit Satteldach und Quergiebel liegt direkt an der Bahnhofstraße. Wieder östlich daran anschließend befindet sich die Einfahrt auf das Grundstück. Diese führt zu zwei dahinterliegenden

Gebäuden. Einerseits ein Gebäude mit 5 Garagen und steilem Satteldach und andererseits ein Schuppen. Beide Gebäude sind, wie der Rest des Flurstücks, stark bewachsen. Beide Gebäude im hinteren Teil des Flurstücks haben nur ein Vollgeschoss, wobei aufgrund der Steilheit des Daches das Gebäude mit Garagen deutlich höher ist als der dahinterliegende Schuppen.

Im nordöstlichen Teil des Flurstücks befindet sich zusätzlich ein Abgang in ein unterirdisches Bauwerk. An der nördlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine kleine Mauer, welche als Böschungersatz der Niveaugleichung aufgrund des Hochwassers dient. Ein Mischwasserkanal verläuft von Süd nach Nord gerade durch das Gebiet. Ansonsten befinden sich keine baulichen Strukturen im Gebiet.

Durch die fehlende Bewirtschaftung des Flurstücks über die letzten Jahre sind große Teile des Plangebiets stark bewachsen. Einzelne große Bäume wechseln sich mit kleineren Sträuchern und bodendeckenden Gewächsen ab.

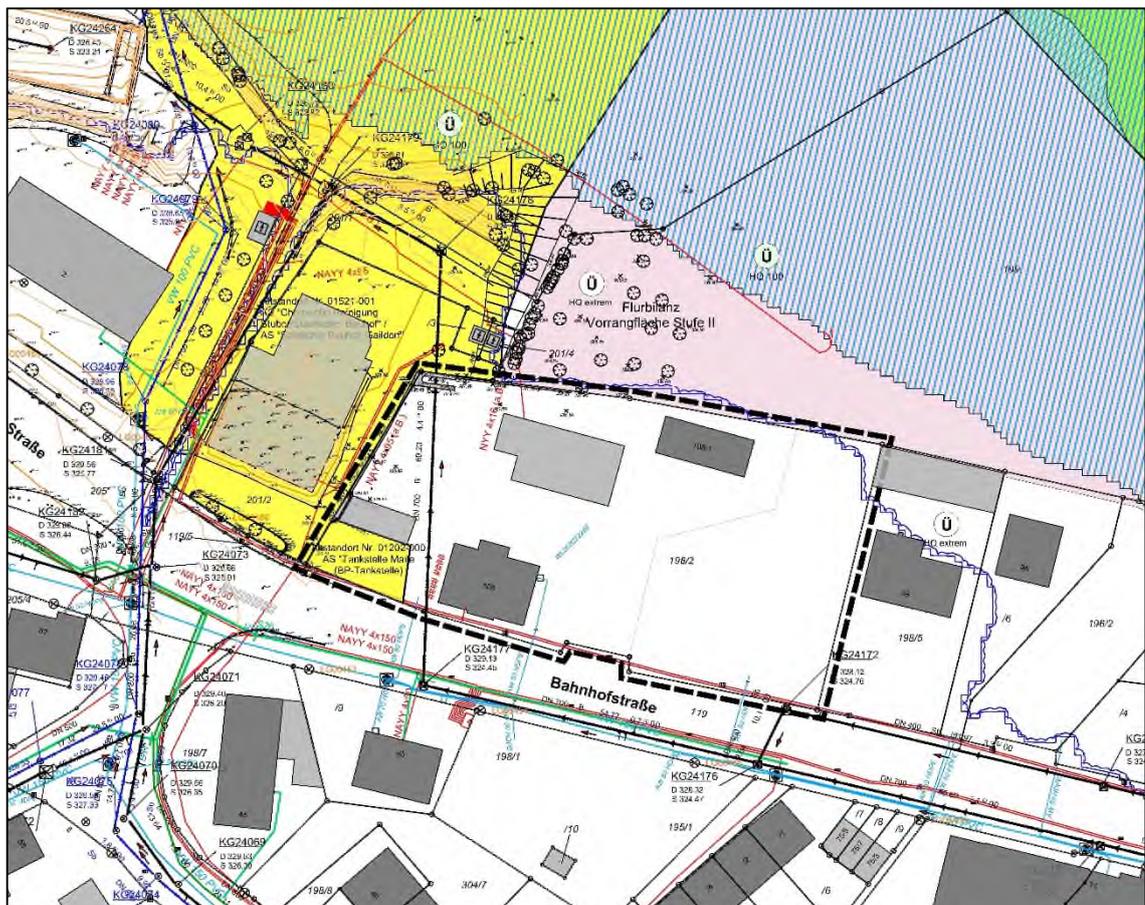


Bild 5: Bestands- und Konfliktplan, unmaßstäblich

Bestand außerhalb des Plangebiets

Der östlich angrenzende Teil des Quartiers, welcher außerhalb des Plangebiets liegt, ist größtenteils durch eine einreihige Bebauung zwischen Kocher und Bahnhofstraße geprägt. Die Bebauung ist meist nach hinten gesetzt, weg von der Bahnhofstraße, und in 1 ½- bis 2 ½-geschossiger Bauweise errichtet. Prägend sind hier auch die meist steileren Satteldächer. An der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich an der Bahnhofstraße zusätzlich eine Bushaltestelle für einen Bus in Richtung Schwäbisch Hall.

Die Bahnhofstraße selbst weist eine Breite von ca. 7,5 m und zwei Fahrspuren sowie einen Mehrzweckstreifen für Radfahrer Richtung Westen auf. Zusätzlich befinden sich an der südlichen Seite ein Geh- sowie ein Radweg. An der nördlichen Seite, entlang der Geltungsbereichsgrenze, befindet sich ein deutlich schmalerer Gehweg. Stadteinwärts, nach der Bushaltestelle „Bahnhofstraße“, befinden sich auf nördlicher Seite mehrere Parkplätze unterbrochen durch Baumpflanzungen.

Westlich des Geltungsbereichs befindet sich derzeit eine Brachfläche des Bauhofs und im Anschluss an diese der Wertstoffhof der Stadt Gaildorf. Nördlich des Geltungsbereichs ist in ca. 100

m Entfernung der Kocher. Dazwischen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen sowie durch Bäume und Sträucher bewachsene Grünflächen.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

5.1 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. Das Merkmal der Innenentwicklung wird für den vorliegenden Bebauungsplan in verschiedener Hinsicht erfüllt:

- Das Plangebiet ist bereits in die Siedlungsstruktur integriert.
- Gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 BauGB ist eine Begrenzung von maximal 20.000 m² zusätzlicher Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO vorgegeben.
- Der Aspekt der nachhaltigen Nutzung ist in der vorliegenden Planung maßgebend, da mit den vorgesehenen Festsetzungen die Möglichkeit zur Weiterentwicklung des zentrumsnahen Siedlungsbereichs geschaffen wird. Im Hinblick auf die Lage des Plangebiets werden gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind hier also erfüllt.

5.2 ALLGEMEINES ZUR PLANUNG

Wie bereits in Kap. 2.0 erläutert, schafft der vorliegende Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine nachhaltige, städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Plangebiets und dient der Nachverdichtung als Wohngebiet. Dafür liegen bereits Planungen für vier neue Mehrfamilienhäuser sowie die Nutzung des bestehenden denkmalgeschützten Wohnhauses vor. Insgesamt ist vorgesehen den Bestand und eine ergänzende angemessene Bebauung in ein modernes städtebauliches Konzept zu integrieren und das Quartier nachhaltig insbesondere für eine Wohnnutzung, zu entwickeln. Dabei trägt die Planung auch den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsinhalte zu Grunde gelegt:

- Ermöglichung einer angemessenen Nachverdichtung unter dem Aspekt eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden,
- Orientierung der Kubaturen an der umgebenden Bebauung,
- Angemessene Durchgrünung des Wohngebiets,
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange,
- Berücksichtigung des Denkmals,
- Berücksichtigung der Grundstücksverhältnisse.

Dem städtebaulichen Ziel einer innerstädtischen Nachverdichtung wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rechnung getragen und die o.g. Punkte grundsätzlich aufgenommen. Die Stadt ist dabei grundsätzlich bestrebt Potenzialflächen zu nutzen und nachzuverdichten, um dem wichtigen im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Rechnung zu tragen. Ziel ist durch den Erhalt des bestehenden Wohngebäudes einen städtebaulichen Orientierungspunkt zu erhalten und durch die vier Wohngebäude das Quartier zu ergänzen und zu verdichten. Eine nachhaltige Nutzung der vorhandenen baulichen Struktur mit einer Erweiterung ist dabei sowohl städtebaulich, als auch ökonomisch sinnvoll, da beispielsweise die bestehenden Erschließungen sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen genutzt werden können.

Auf der Grundlage der genannten Planungserfordernisse, Planungsziele und situationsbedingten besonderen Voraussetzungen sind für das geplante Baugebiet die in den nachfolgenden Kapiteln erläuterten städtebaulichen Grundzüge und Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

5.3 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Das vom Vorhaben in Anspruch genommene Grundstück hat einer Größe von ca. 3.230 m². Erschlossen wird das Grundstück von Süden über die Bahnhofstraße und ist relativ eben – es steigt vom Kocher Richtung Süden aus leicht an. Derzeit sind die Flächen des Geltungsbereichs unbewohnt und ungenutzt. Geplant werden insgesamt fünf Gebäude, wovon vier neu errichtet werden und das ehemalige Wohnhaus saniert wird. Die vier neuen Baukörper stehen auf einer Stahlbeton-Bodenplatte mit gemeinsamer Tiefgarage, welche von der Bahnhofstraße aus angedient ist. Ebenfalls über die Bahnhofstraße ist das gesamte Areal barrierefrei fußläufig zugänglich.

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Planungskonzept ergibt sich aus den Anforderungen der Wohnbau Laukenmann GmbH an eine finanziell tragfähige Weiterentwicklung des Quartiers im Stadtgebiet von Gaildorf. Neben der Einbeziehung des bestehenden Wohnhauses und dessen Nachnutzung, ist, um dem Ziel der Nachverdichtung und dem flächensparenden Bauen Rechnung zu tragen, eine Ergänzung durch vier weitere Baukörper mit 2 bzw. 3 Vollgeschossen und jeweils einem Staffeldachgeschoss in diesem Bereich erforderlich.

Das denkmalgeschützte Wohnhaus als freistehender Ziegelbau mit geneigtem Satteldach soll in der Außengestaltung erhalten bleiben und durch Sanierungsmaßnahmen für eine langfristige Weiternutzung durch zukünftig drei Wohneinheiten gesichert werden. Einzig der rückwertige Wintergarten wird durch moderne Balkonbereiche ersetzt und so an die modernen Wohnansprüche angepasst.

Die zwei östlichen Neubauten sind ebenfalls als Wohngebäude vorgesehen und sind mit zwei Vollgeschossen sowie einem Staffeldachgeschoss ca. 9 m hoch. Ein Flachdach mit entsprechender Dachbegrünung sorgt für siedlungsklimatische- sowie wasserwirtschaftliche Vorteile. In beiden Gebäuden sind jeweils acht Wohnungen untergebracht, welche im EG und OG als Dreispänner sowie im DG als Zweispänner ausgebildet sind.

Die beiden neugeplanten Wohnhäuser im nordwestlichen Bereich sind mit drei Vollgeschossen sowie einem Staffeldachgeschoss insgesamt um ein Geschoss höher als die benachbarten Gebäude und orientieren sich in ihrer Gesamthöhe mit ca. 12 m an der Firsthöhe des denkmalgeschützten Wohnhauses. Wie auch an den beiden benachbarten Häusern A und B sind auch hier Flachdächer mit entsprechender Dachbegrünung vorgesehen. Haus C hat als Dreispänner bzw. Zweispänner im Dachgeschoss insgesamt 11 Wohneinheiten und Haus D als Zwei- bzw. Einspänner 7 Wohneinheiten.

Durch eine Kombination aus oberirdischen Stellplätzen und einer Tiefgarage können insgesamt 49 Stellplätze im Plangebiet untergebracht werden.

Um die landschaftliche Einbindung zu gewährleisten, sind in der vorliegenden Planung auch Maßnahmen zur Durchgrünung des Gebiets vorgesehen, welche in Verbindung mit den bereits bestehenden Strukturen im Bereich des Kochers für eine gute Integration des Vorhabens in die umgebende Landschaft sorgen.

Dadurch wird hier auf die städtebaulichen Belange Rücksicht genommen und eine Einfügung des Vorhabens in den Siedlungsbereich wird gewährleistet, während gleichzeitig den Bedürfnissen des Vorhabenträgers zur Nutzung der vorhandenen Flächen nachgekommen werden kann. Siehe dazu die Pläne und Schnitte des Vorhabens in Bild 6 & 7.

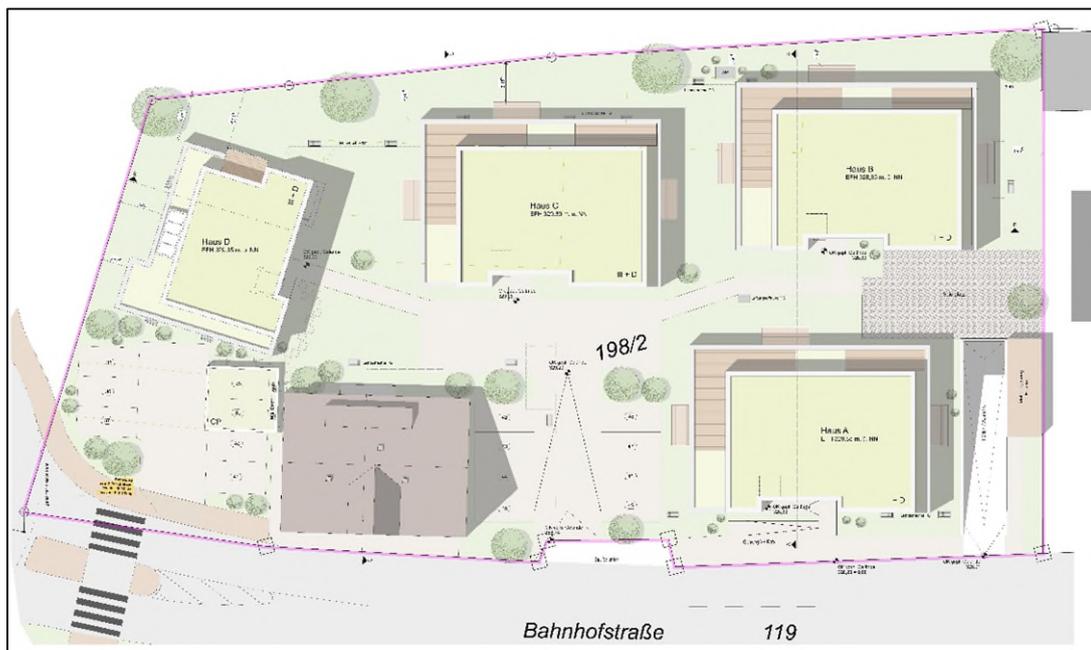


Bild 6: Übersicht der Planung, unmaßstäblich

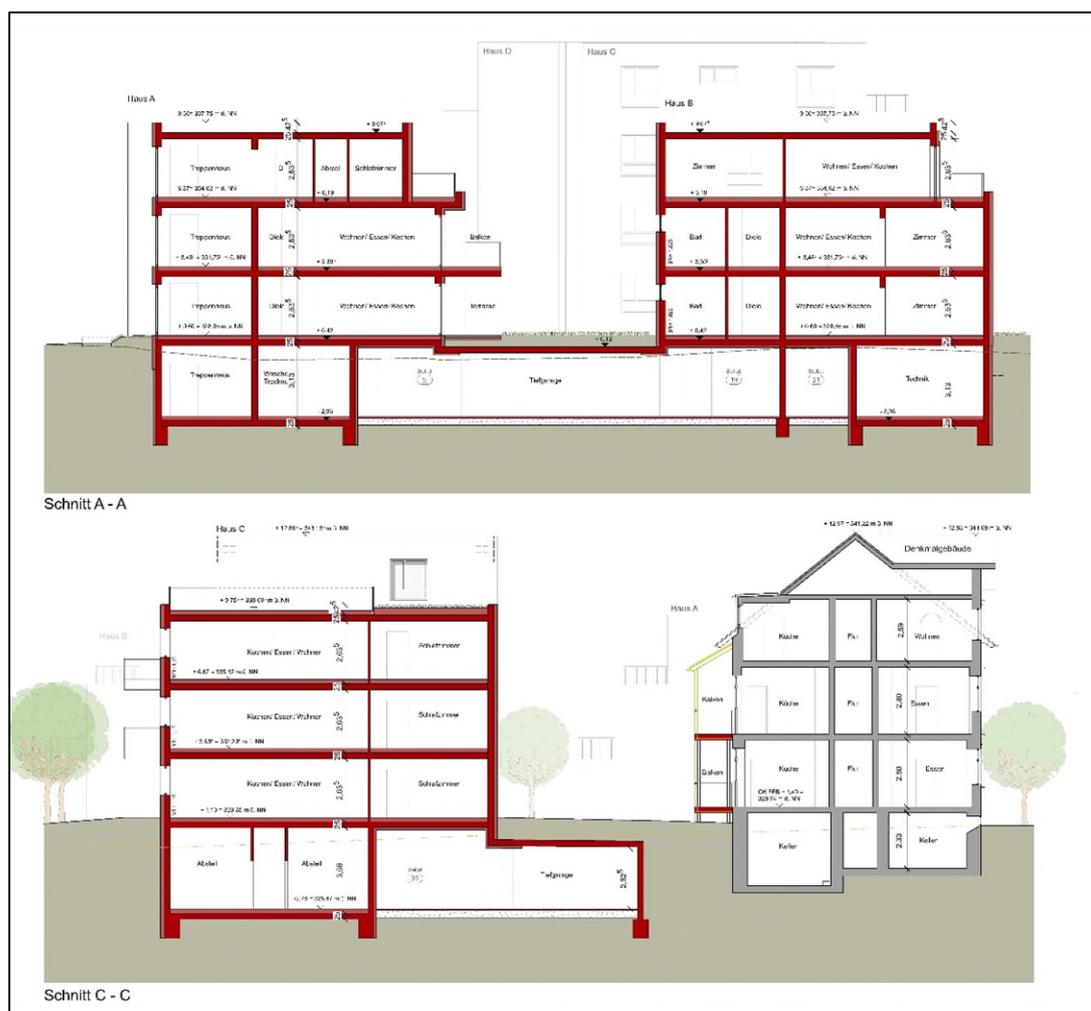


Bild 7: Schnitte, unmaßstäblich

Die hier mögliche Nachverdichtung schafft im Quartier bis zu 37 neue Wohneinheiten und trägt zu einer weiteren Verbesserung der Wohnsituation und auch der Attraktivität der Innenstadt bei. Ergänzend dazu bleibt das denkmalgeschützte Gebäude nicht nur erhalten, sondern fügt sich nachhaltig in das zukünftige Stadtbild im Quartier und dessen Umgebung ein und bleibt als Zeuge der Stadtgeschichte erhalten.

Insgesamt können mit der geplanten Bebauung eine hohe städtebauliche Qualität und eine geordnete Entwicklung des Gebiets gewährleistet werden.

5.4 ERSCHLIESSUNG / INFRASTRUKTUR

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Bundesstraße B19 - Bahnhofstraße. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist daher gewährleistet. Die umliegenden Straßen sind ausreichend ausgebaut um den Verkehr der zukünftigen Bebauung aufzunehmen. Alle Straßen, wie die Bahnhofstraße, die Seestraße und die weiteren kleineren umliegenden Straßen haben ausreichende Fahrbahnbreiten von mindestens 6,0 m mit einseitigen bzw. beidseitigen Gehwegen. Im Rahmen des angrenzenden Bebauungsplans „Ortseingang West“ werden derzeit Planungen durchgeführt im Bereich der Kreuzung Bahnhofstraße und Seestraße einen Kreisverkehr zu erstellen, um die verkehrliche Situation in diesem Bereich aufgrund der Unfallgefahr zu entschärfen. Hierfür sind auch Flächen im aktuellen Geltungsbereich notwendig. Diese sind entsprechend bereits als Verkehrsfläche ausgewiesen. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich zusätzlich ein Gehweg, welcher im Rahmen dieses Bebauungsplans als öffentliche Verkehrsfläche gesichert werden soll.

Aus verkehrlichen Gründen, aber auch aus denkmalpflegerischen Gründen sind Zu- und Ausfahrten auf das Grundstück an Teilbereichen nicht zulässig.

Durch die direkte Nähe zur Bushaltestelle „Bahnhofstraße“ und dem knapp 400 m entfernten Bahnhof Gaildorf West ist eine ausreichende Erschließung durch den ÖPNV gesichert.

Das Plangebiet ist 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

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Erforderlichkeit eines qualifizierten Bebauungsplans zur Weiterentwicklung und dem öffentlichen Interesse zur Nachverdichtung des Quartiers.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies insgesamt unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen im Plangebiet und in der Umgebung sowie den sonstigen örtlichen Gegebenheiten. Dabei sind mit Ausnahme der Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke alle Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig, die unter Berücksichtigung des meist hohen Stellplatznachweises hier nicht zugelassen werden sollen. Für ein attraktives innenstädtischen Quartier können die zulässigen Nutzungen förderlich wirken, da diese hierfür wichtige Nutzungen enthalten. Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da diese dem Ziel der Schaffung von innenstadtnahem Wohnen entgegenlaufen.

Maß der baulichen Nutzung:

Als Maß der baulichen Nutzung sind die Zahl der Vollgeschosse sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Damit sind die städtebaulich relevanten Maße für das Gebiet ausreichend definiert. Die im Lageplan eingetragene Zahl der Vollgeschosse ist jeweils zwingend festgesetzt, um die notwendige Nachverdichtung des Gebiets zu erreichen. Damit kann unter Berücksichtigung der gemäß Ziffer 2.2 festgesetzten Gebäudehöhen die städtebauliche Qualität und Dichte im zentrumsnahen Bereich erreicht werden. Als zulässige Grundfläche ist eine GRZ von 0,40 festge-

setzt. Diese Grundflächenzahl darf nach § 19 Abs.4 BauNVO ausnahmsweise bis auf 0,80 überschritten werden, wenn die Bedingungen zur Reduzierung der versiegelten Flächen wie Begrünung der Garagen und überdachten Stellplätze, Herstellung der Stellplätze und Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material und die Ausführung der Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mind. 50 cm erfüllt sind. Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung entsprechen dem städtebaulichen Ziel zur Weiterentwicklung der zentrumsnahen Wohnbebauung in Verbindung mit der Eingliederung in die umliegende Siedlungsstruktur.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

Als Bauweise ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die sich an den städtebaulichen Zielen und Rahmenbedingungen des Gebiets orientieren. Zusätzlich können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen bis zu einer Breite von 6 m und einer Tiefe von 1 m im Sinne von § 5 Abs. 6 LBO überschritten werden. Aber auch hierbei sind Überschreitungen nur zulässig, wenn diese sich in das Ortsbild und die Straßenansicht einfügen sowie ausreichende Abstände zu den Verkehrsflächen und Nachbargrenzen einhalten. Diese Festsetzung gewährleistet eine gewisse Flexibilität für Bauherrn und stellt gleichzeitig sicher, dass das Stadtbild erhalten bleibt.

Zur Erreichung der städtebaulichen Ziele ist teilweise (im WA2) die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt. Damit soll ebenfalls die gewünschte städtebauliche Qualität gewährleistet werden und die Eingliederung ins Straßenensemble sichergestellt sein. Weiter sind auch Quergiebel zulässig, sofern die eingetragene Hauptfirstrichtung eingehalten wird. Diese sollen sich auch insgesamt dem Hauptbaukörper unterordnen und nicht dominieren, insbesondere zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zum öffentlichen Raum hin.

Garagen und Stellplätze:

Offene Stellplätze sind entsprechend flexibilisiert und allgemein zulässig, so dass die notwendigen Stellplätze im Plangebiet untergebracht werden können. Im Hinblick auf die Reduzierung der versiegelten Flächen und der Wirkung auf den Außenbereich sind Garagen und überdachte Stellplätze sowie Tiefgaragen nur in den jeweils dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Dadurch sind Rahmenbedingungen festgelegt, innerhalb derer Spielraum zur freien Gestaltung besteht. Bei Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen sind mindestens 50% der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage herzustellen, um so die wertvollen Freiflächen möglichst nicht für Parkplatzflächen heranzuziehen.

Ein- und Ausfahrten:

Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind an den im Lageplan bezeichneten Stellen entlang der Bahnhofstraße nicht zulässig, da sowohl aus gestalterisch als auch aus Gründen der Verkehrssicherheit Einfahrten in diesen Bereichen nicht sinnvoll sind.

Freileitungen:

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig, da diese Verlegungsart heute nicht mehr dem Stand der Technik entspricht. Eine oberirdische Bauweise würde in Bezug auf die Lage des Plangebiets und die umgebende Bebauung hier auch eine Verunstaltung darstellen.

Leitungsrecht:

Für die öffentliche Ver- und Entsorgung wird im westlichen Bereich des Plangebiets ein Leitungsrecht (LR) für die Haltung und Unterhaltung festgesetzt, welches mit einer Breite von mind. 3,0 m die Erschließung der umliegenden Gebiete gewährleistet.

Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe der Gebäude (EFH) ist im Lageplan jeweils individuell zwingend mit einer maximalen Abweichung von +/- 20 cm festgesetzt. Dabei sind die verschiedenen Belange wie Bestand, Topografie, Grundstücksgröße usw. berücksichtigt.

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 von Flächen, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem umbauten Raum von maximal 50 m³ zulässig.

Zur Minimierung von möglichen Eingriffen in die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist im Plangebiet Vorsorge zu treffen. Dazu sind Flächen und Maßnahmen vorzuhalten, die mögliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB minimieren bzw. gänzlich vermeiden und unter den Ziffern 1.10.1, 1.10.2 und 1.13.1 bis 1.13.3 sowie 2.3 und 2.4 des Textteiles beschrieben sind. Auf die weiteren Ausführungen dazu in Kap. 5.5 und 6.1 wird verwiesen.

5.5 GRÜNORDNUNG

Festsetzungen zu den Belangen von Natur und Landschaft sind soweit in diesem Stadtquartier erforderlich in der Planung integriert. Da das Plangebiet jedoch von der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Gaildorf geprägt ist, konzentrieren sich die grünordnerischen Festsetzungen auf Maßnahmen zur Durchgrünung. Hinsichtlich des Bestandes wird auf die Ausführungen in Kap. 4.0 und 6.1.2 verwiesen. Weiter sind noch Maßnahmen integriert, die den Eingriff in die Belange der Umwelt mit ihren einzelnen Schutzgütern minimieren können.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung vorgesehen:

- Pflanzgebot für klein- bzw. mittel- oder großkronige Laubbäume. Siehe Ziffer 1.13.1 des Textteils.
- Pflanzgebot zur Durchgrünung des Wohngebiets bei dem pro 500 m² angefangener Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum der Pflanzliste 1 zu pflanzen ist. Siehe Ziffer 1.13.2 des Textteils.
- Ausschluss von nicht heimischen Nadelgehölzen wie Thuja bei der Bepflanzung des Grundstücks. Siehe Ziffer 1.13.3 des Textteils.
- Verpflichtung zur Dachbegrünung von Flachdächern. Siehe Ziffer 2.1.2 des Textteils.
- Private Stellplatzanlagen sind weitgehend wasserdurchlässig herzustellen und Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von 50 cm zu begrünen. 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.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind insgesamt 5 Großraumhöhlen für Spechte, 10 mittelgroße Höhlen (jeweils 5 für Star und Kleiber) und 20 Kleinhöhlen mit Durchmessergrößen des Fluglochs von 32 mm und 26 mm bzw. 4 Bretterhabitate, 2 Großraumhöhlen, 2 Winterhöhlen und 20 Kleinhöhlen für Fledermäuse zu exponieren. Siehe Ziffer 1.10.2 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 sollen, tragen zu einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Stadt- und Landschaftsbild bei. Dabei werden aus städtebaulichen und stadtegestalterischen Gründen Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächern, zu Gebäudehöhen, zur Gestaltung von Stellplätzen, Tiefgaragen und ihren Zufahrten, zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke sowie zur Regenrückhaltung und Stellplatzverpflichtung getroffen.

Fassaden

Die Gestaltung der Fassaden von Gebäuden hat eine gewichtige Bedeutung bei der Wahrnehmung der städtebaulichen Gestalt von Siedlungsgebieten. Daher dürfen die Fassaden der baulichen Anlagen nur in gedeckten Farbtönen gestaltet werden. Reflektierende oder glänzende Materialien sind nur zur passiven Energienutzung für flächige Verglasungen zulässig. Zur weiteren Gliederung der Baukörper sind die obersten Geschosse der Gebäude vom darunterliegenden Baukörper entsprechend farblich und / oder im Material abzusetzen.

Dächer

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Aspekte in der Kernstadt sind im Plangebiet gemäß Lageplan-Eintrag nur Satteldächer bzw. Flachdächer zulässig. Die Bereiche ihrer Zulässigkeit sind aufgrund des denkmalgeschützten Gebäudes in den Bereichen des WA unterschiedlich. Im WA1 sind daher nur Flachdächer und im WA2 Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 40° zulässig. Unter Berücksichtigung der Gestaltungsziele der Altstadt sind die geneigten Dächer mit gebrochen roten bis rotbraunen, matten oder seidenmatten Dachsteinen zu decken. Grelle, ungebrochene Farbtöne oder glänzende Oberflächen einschließlich glasierter Dachsteine sind nicht zulässig. Flachdächer sind, sofern nicht als Terrasse ausgebildet, zwingend als extensiv begrünte Dächer auszuführen. Dabei werden insbesondere Belange der Umwelt zu den Themen Wasser und Klima berücksichtigt. Dachaufbauten sind im WA2 bei Dächern ab 30° Dachneigung im 1. Dachgeschoss bis zu maximal 60% der entsprechenden Gebäudelänge zulässig. Um einer verunstaltenden Art der Anbringung von Solaranlagen auf den Dächern entgegen zu wirken, sind an Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik gewisse Anforderungen gestellt. Anlagen für die Solarthermie und Photovoltaik bei Dächern ab 15° Dachneigung sind nur innerhalb der Dachfläche in der Neigung des Daches (nicht aufgeständert) und bei Dächern bis 15° Dachneigung mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,50 m und einer Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche zulässig. Damit können die Belange für eine Nutzung der Sonnenenergie in der Planung berücksichtigt und verunstaltende Auswirkungen weitestgehend vermieden werden.

Gebäudehöhen

Die festgesetzten Gebäudehöhen sind ergänzend zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse definiert und gemäß den Höhenbereichen aus städtebaulichen Gründen unterschiedlich festgesetzt. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen sollen sich die geplanten Gebäude mit ihren zulässigen Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) gut in das Stadtquartier einfügen und das denkmalgeschützte Gebäude nicht überragen. Dabei sind die Trauf- und Firsthöhen unterschiedlich als Höchstgrenze über der festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe festgesetzt. Die zulässigen Firsthöhen betragen im HB1 maximal 12,00 m und im HB2 9,50 m. Die Mindest-Firsthöhen sind dabei im HB1 11,00 m und im HB2 8,50 m. Im HB3 beträgt die maximale Traufhöhe durchgängig 9,00 m und die maximale Firsthöhe 12,00 m. Die Mindest-Firsthöhe beträgt dabei, wie im HB1, 11,00 m. Damit sind auch weitestgehend fließende Übergänge zu den bestehenden Bebauungen in der Umgebung gegeben und eine Eingliederung zu dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude gewährleistet.

Gestaltung von Stellplätzen 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. 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

Diese Festsetzungen berücksichtigen einerseits die Aspekte einer guten Einbindung der Anlagen in die Umgebung sowie andererseits die nachbarschaftlichen Belange und das öffentliche Interesse. Damit soll ein gewisser Standard gewährleistet werden, der zu einem qualitativ hochwertigen Baugebiet mit einer guten Wohnumfeldqualität beiträgt. Grundsätzlich sind alle Gelän-

deveränderungen 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. Die Festsetzungen zu den unbebauten Flächen der Grundstücke tragen auch zu einer positiven Gestaltung des Plangebiets, unter dem Gesichtspunkt des öffentlichen Interesses, bei. Dazu 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 für die Gartenflächen bis zur festgelegten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe des Gebäudes zulässig. Unter Berücksichtigung der Topografie sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie zum Außenbereich Stützmauern aus gestalterischen und ökologischen Gründen 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. Bei den Einfriedigungen sind insbesondere die Aspekte der Wirkung auf den öffentlichen Raum entlang der Verkehrsflächen zu sehen. Daher sind dort Zäune bis 0,80 m Höhe sowie Laubgehölzhecken aus einheimischen, standortgerechten Arten bis 1,00 m Höhe allgemein zulässig. Zum Außenbereich und zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Somit können den Anforderungen einer verträglichen Wirkung der Einfriedigungen auf den öffentlichen Raum Rechnung getragen werden. Mit dem geforderten Bodenabstand von mindestens 10 cm soll zudem dem Lebensraum von Tieren eine Durchgängigkeit erhalten werden. Für die sonstigen Einfriedigungen gilt das Nachbarrechtsgesetz.

Mülltonnen-Standplätze

Um dem öffentlichen Interesse an die gestalterische Qualität des öffentlichen Raums ausreichend Rechnung zu tragen, sind im WA1 und WA2 die Mülltonnen-Standplätze so zu gestalten, dass diese von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht sichtbar sind.

Regenrückhaltung

Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dachern ist ein entsprechender Pufferbehälter herzustellen. Dazu wird auf die Ausführungen in Kap. 7.0 verwiesen.

Stellplatzverpflichtung

Im Baugebiet ist hinsichtlich der guten Erschließung durch den ÖPNV eine, im Vergleich zum Standard der Stadt Gaildorf, verringerte Zahl von Stellplätzen auf dem Grundstück nachzuweisen. Pro Wohnung bis 75 m² ist 1 Stellplatz herzustellen und ab 75 m² sind 2 Stellplätze erforderlich. Da der Bahnhof Gaildorf West fußläufig nur ca. 400 m und die nächste Bushaltestelle nur ca. 50 m entfernt ist, können hier zukünftigen Bewohner auf ein attraktives ÖPNV-Angebot zurückgreifen, wodurch diese verringerte Anzahl an Stellplätzen ausreichend ist. Gleichzeitig dienen die zusätzlich im Vorhabens- und Erschließungsplan dargestellten Parkplätze als Besucherparkplätze, um hier ein Parken auf öffentlichen Flächen zu vermeiden.

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

Zur Bestandssituation wird zunächst auf die Bestandsbeschreibung in Kap. 4.0 verwiesen. 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 Lettenkeupers und Abschwemm-massen. Die potentielle natürliche Vegetation kann in diesem Bereich dem Waldmeister-Buchenwald im Übergang zu und/oder Wechsel mit Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald zugeordnet werden.

Im Plangebiet sowie 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 bereits als Siedlungsfläche genutzt. Die Fläche gehört zur Innenstadt und war bereits bebaut (siehe Bild 4).

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Im Zuge der Bauleitplanung sind die FFH-Richtlinie unter anderem aber speziell die Arten des Anhangs IV, die Vogelschutz-Richtlinie sowie die Bundesartenschutzverordnung zu beachten. Dabei sind weiter die besonders und streng geschützten Arten sowie die Arten des Artenschutzprogramm Baden-Württemberg in Verbindung mit § 10 Abs. 2 Ziffer 10 + 11 BNatSchG zu prüfen.

Für das vorliegende Bebauungsplan-Verfahren wurde auf Grund des dichten Bewuchses sowie des Alters der Gebäude eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (siehe Anlage 3). Als Strukturelemente bestanden eine Vielzahl an Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs, welche jedoch zwischenzeitlich mehrheitlich gerodet wurden. Rund um die Gebäude, insbesondere im östlichen Teil des Plangebietes befand sich eine anspruchsvolle und vielgestaltige Gehölzstruktur, die sich aus zahlreichen Wuchsformen und Arten zusammensetzte. Hier waren alte Obstbäume, gärtnerisch eingebrachte Sträucher, alte Fichten, mehrstämmige natürliche Gebüsche wie bspw. die Hasel oder auch spontan aufgewachsene Gehölze, Laubbäume und schließlich eine dichte Krautschicht, die auwaldartigen Charakter aufweist, zu finden. Insofern waren alle Stockwerke, die auch einen natürlichen Wald ausmachen würden, auf diesem Grundstück vorhanden. Trotz zwischenzeitlicher Rodung gilt weiterhin, dass die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt werden müssen. Ersatzquartiere sind im Zusammenhang mit den bis-dahin kartierten Höhlenstrukturen bzw. weiteren Nistmöglichkeiten als Worst-Case-Betrachtung in der aktuellen Planung eingearbeitet und berücksichtigt. Die restlichen Bäume und Sträucher wurden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vertiefend untersucht und dienen ebenfalls als Habitate für Brutvögel und Fledermäuse. Die im Plangebiet befindlichen Gebäude sind durch ihr Alter und die geringe Nutzung der letzten Jahre ebenfalls für Fledermäuse ausgezeichnet geeignet. Spalten und Risse im Bereich des Daches und der Wände bieten ideale Höhlen für Fledermäuse. Hier wurde im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung eine Vielzahl an unterschiedlichen Fledermausarten nachgewiesen. Die Habitatausstattung des Plangebietes ist insgesamt sehr hoch und daher auch artenschutzrechtlich bedeutsam. Durch entsprechende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen müssen die durch die Planung verloren gehenden Habitate ersetzt werden. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Tiere und Pflanzen / Artenschutz ist daher insgesamt als hoch einzustufen.

Schutzgut Boden

Das leicht ansteigende Gelände ist Teil der hier nur leicht gewellten Landschaft des Kochertals. Dabei liegt das Plangebiet teilweise im Lettenkeuper und teilweise in Abschwemmmassen, die hier unmittelbar südlich der Stadt Gaildorf auslaufen und dessen Bodenfunktionen im Gesamten als mittel einzustufen ist. Im Zusammenhang mit den Vorbelastungen des Bodens durch die frühere Bebauung und den heutigen Nutzungen sind die Böden im Plangebiet größtenteils stark überformt. Die bereits anteilige Versiegelung von Flächen durch den Bestand führt somit effektiv zu kaum Flächenverlusten. Der im Plangebiet ausgewiesene Altstandort (AS Tankstelle Maile (BP-Tankstelle) – 01202-000) ist mit dem Handlungsbedarf B – belassen versehen und muss damit nicht im Rahmen der Bebauung zwingend entfernt werden. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Boden ist daher insgesamt als gering bis mittel einzustufen.

Schutzgut Wasser

Wasser gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Von Bedeutung sind dabei die Einflüsse der Planung auf den Grundwasserhaushalt, auf die Grundwasserqualität sowie auf den Zustand von fließenden und ruhenden Gewässern. Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der geologischen Vorbedingungen und der bereits versiegelten Flächen hier als vernachlässigbar einzustufen. Im nördlichen Bereich ist das Plangebiet durch HQextrem entlang des Kochers betroffen. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Wasser ist daher als gering einzustufen.

Schutzgut Klima / Luft

Das Klima und die Luftqualität sind unter Berücksichtigung der Innenstadtlage durch die umgebende Bebauung mäßig belastet, wenngleich die Verkehrsbelastungen durch die naheliegende Bundesstraße auch eine gewisse Luftverschmutzung ins Gebiet tragen. Dennoch ist die Durchlüftung im Quartier gewährleistet. Im Zusammenhang mit der Topographie, der Lage im Tal sowie mit der bestehenden Bebauung sind keine Kaltluftentstehungsgebiete bzw. Kaltluftbahnen betroffen und der Luftaustausch und die Durchlüftung sind weitestgehend gewährleistet. Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Klima / Luft ist gegenüber der Planung insgesamt als gering einzuschätzen.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung / Mensch

Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Innenstadt sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Auch die Belange der Erholung sind nicht betroffen. Daher ist für das Gebiet gegenüber des Schutzguts Landschaft / Erholung nur eine geringe Empfindlichkeit festzustellen. Das Plangebiet liegt in einem von den großen Verkehrsstraßen nahegelegenen Innenstadtbereich. Immissionen durch Lärm, Abgase und Verkehr, die auf das Plangebiet einwirken, sind unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen als Mittel zu bewerten. Eine Geräuschimmissionsprognose wurde durchgeführt und ist als Anlage 3 in den Unterlagen des Bebauungsplans enthalten. Daher sind im Plangebiet keine erheblichen Empfindlichkeiten gegenüber dem Schutzgut Mensch und seiner Gesundheit zu erwarten.

Sonstige Schutzgüter

Schutzwürdige Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet direkt durch das denkmalgeschützte Gebäude „Bahnhofstraße 108“ zu finden. Die im Textteil und Lageplan getroffenen Festsetzungen orientieren sich an Kubatur und Gestaltungselementen des denkmalgeschützten Gebäudes. So sind zum Beispiel nur bestimmte gestalterische Elemente zulässig und die erlaubte maximale Höhe übersteigt nicht das Kulturdenkmal. Da in den Festsetzungen auf die Erhaltung der geschützten Gebäude eingegangen wird und das Gebäude an sich erhalten und weiter genutzt wird, ist die Empfindlichkeit als gering einzuschätzen.

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.

6.1.3 KONFLIKTANALYSE

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im Zusammenhang mit seinen in Kap. 5.0 dargelegten Festsetzungen zu gewissen Konflikten bei den einzelnen Belangen führen. Aufgrund der Lage im Innenbereich und der bisher zulässigen und realisierten Nutzung sind Vorbelastungen vorhanden. Daher ergeben sich im Rahmen der geplanten Neuordnung des Quartiers nur im Schutzgut Pflanzen und Tiere gewisse Konflikte, während bei den anderen Schutzgütern voraussichtlich nur geringfügige bis keine Konflikte auftreten. Dabei muss grundsätzlich angeführt werden, dass es unter dem Gesichtspunkt des flächensparenden Bauens und den Zielen des § 1a Abs.2 BauGB sinnvoll ist, vorhandene Potenziale, Flächen und Baulücken einer nachhaltigen Bebaubarkeit und Nutzung zuzuführen. Diesen Zielen des öffentlichen Interesses trägt die Planung in vollstem Maße Rechnung.

Schutzgüter

Wie bereits oben ausgeführt sind artenschutzrechtliche Belange im Plangebiet betroffen. Durch die Rodung diverser Bäume und Sträucher innerhalb des Plangebiets konnte nach der Relevanzprüfung keine weitere Untersuchung in diesen Bereich durchgeführt werden und somit kein Besatz der Habitate geprüft werden. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden daher mittels einer Worst-Case-Betrachtung definiert, um hier alle möglichen Konflikte langfristig zu reduzieren. Die restlichen Bäume und Sträucher sowie die alten Gebäude mit schadhaften Dächern, offenen Fenstern und Türen sowie diversen Rollkästen sind optimale Habitate für Fledermäuse und konnten in diesen Bereichen auch nachgewiesen werden. Daher sind CEF-Maßnahmen für Brutvögel und Fledermäuse definiert, um den hier entstehenden Eingriff vollständig auszugleichen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind insgesamt 5 Großraumhöhlen für Spechte, 10 mittelgroße Höhlen (jeweils 5 für Star und Kleiber) und 20 Kleinhöhlen mit Durchmessergrößen des Fluglochs von 32 mm und 26 mm sowie 4 Bretterhabitate, 2 Großraumhöhlen, 2 Winterhöhlen und 20 Kleinhöhlen für Fledermäuse zu exponieren. 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 weitestgehend berücksichtigt.

Die Belange des Bodens werden durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise im Textteil berücksichtigt. Aufgrund der Vorbelastungen des Bodens durch die frühere Bebauung und die heutigen Nutzungen sind die Eingriffe in die Bodenfunktionen jedoch nur gering. Insbesondere 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.

Aufgrund der Vorbelastungen im Zusammenhang mit den teilweise bereits intensiven Nutzungen wie es bei den einzelnen Schutzgütern in Kap. 6.1.2 beschrieben ist, sind bei den Schutzgütern Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild / Erholung keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten. Kein Baufenster ist auf den betroffenen HQextrem Flächen festgesetzt, um dadurch das Risiko durch Hochwasserschäden zu berücksichtigen. Wirksam sind dabei beim Schutzgut Wasser zusätzlich die zwingend festgesetzte Reduzierung der versiegelten Flächen durch Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei Stellplätzen und Hofflächen sowie die Durchgrünung des Plangebiets. Hinsichtlich des Anfalls von Oberflächenwasser bei Extrem-Wetterlagen ist bei der Planung der einzelnen Gebäude durch geeignete Maßnahmen eine überflutungssichere Gestaltung von Untergeschossräumen, Lichtschächten, Kellerabgänge usw. sicherzustellen. Die o.g. Minimierungsmaßnahmen tragen auch dazu bei, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Kleinklimas im geplanten Quartier zu erwarten sind. Die Belange des Schutzgutes Luft und Klima sind damit insgesamt ebenfalls berücksichtigt. Die Belange von Landschaft und Erholung werden aufgrund der Lage der Planung innerhalb des Siedlungsbereichs von Gaidorf nicht beeinträchtigt. Die durch den Bebauungsplan zulässige Bebauung entfaltet insgesamt keine negativen Auswirkungen auf die Landschaft.

Die Belange der Menschen und ihrer Gesundheit sind in der Planung so weit als möglich berücksichtigt. Das im Innenbereich liegende Quartier hat durch die Nähe zur Innenstadt mit ihren Infrastruktur-Einrichtungen eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Wesentliche negative Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Alle erforderlichen Abstände

zur Gewährleistung der Belüftung, Belichtung und Besonnung innerhalb des Plangebietes sowie auch zu den Nachbargebäuden sind eingehalten. Der in der Geräuschimmissionsprognose untersuchte Verkehrs- und Gewerbelärm wurde in den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie in den Planungen des Vorhabensträgers entsprechend berücksichtigt. 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.

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

6.2 SONSTIGE BELANGE

6.2.1 DENKMALRECHT

Das Plangebiet liegt in einem Bereich der denkmalrechtlich von Bedeutung ist, da ein Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs aktuell unter Denkmalschutz steht. Das Gebäude Bahnhofstraße 108 ist nach § 2 DSchG als Kulturdenkmal geschützt, da es charakteristische Merkmale kleinstädtischer Wohnbaukunst im Übergang vom späten 19. bis zum frühen 20. Jahrhundert zeigt.

Die geplante ergänzende Bebauung führt derzeit zu keiner Zerstörung von Denkmalsubstanz, sondern das Gebäude soll erhalten und als Wohnfläche aufgewertet werden. Dieses Gebäude steht als zentrales Element in dem aus fünf Gebäuden bestehenden neuen Quartier und ist weiterhin wichtiges gestalterisches Element entlang der Bahnhofstraße. Die umliegenden geplanten Gebäude sowie die zukünftige Tiefgarage samt Zufahrt nehmen bestmöglich Abstand vom Gebäude Bahnhofstraße 108, um hier weiterhin die gestalterische Wirkung nicht zu stören und die historische Bausubstanz nicht zu gefährden. Da somit eine Weiternutzung der geschützten Substanz angestrebt wird und gleichzeitig durch die Ergänzung von vier Wohngebäuden stattfindet, kann einerseits dem denkmalpflegerischen und andererseits dem Ziel des flächensparenden Bauens Rechnung getragen werden.

Eine Beeinträchtigung archäologischer Bau- und Bodendenkmäler kann nicht ausgeschlossen werden. Entsprechende Maßnahmen sind ggf. unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu treffen. Siehe dazu auch die nachrichtlich übernommenen Festsetzungen unter Ziffer 3.2 des Textteiles sowie die Hinweise im Textteil Ziffer 5.2.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die angedachten Festsetzungen im Grundsatz mit den Belangen der Denkmalpflege gut vereinbar und keine Zielkonflikte ersichtlich sind.

6.2.1 LÄRM

In der Umgebung des Plangebiets bestehen aufgrund der viel befahrenen B19 gewisse Belastungen hinsichtlich von Verkehrs- und aufgrund der geplanten Bebauung eines Einzelhandelsbetriebs gewisse Belastungen hinsichtlich Gewerbelärm. Diesbezüglich wurde eine Geräuschimmissionsprognose ausgearbeitet, welche dem Bebauungsplan als Anlage 3 beigefügt ist. Im Ergebnis wirkt sich der Verkehrslärm der Bundesstraße auf das gesamte Gebiet aus und schlägt sich durch Vorgaben zum Lärmschutz im Bebauungsplan nieder.

Im Hinblick darauf, dass Verkehrslärm auch mit passiven Schallschutzmaßnahmen begegnet werden kann, wurden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche an Fassaden definiert, die darüber Aufschluss geben, welche Lärmpegel in welchem Bereich des Plangebiets maßgebend für die Art und Ausgestaltung des konstruktiven Lärmschutzes sind. Innerhalb der Lärmpegelbereiche müssen die Gebäude durch entsprechende Grundrisse oder schalldämmende Bauteile so gestaltet werden, dass die Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten werden können. Dennoch können durch passive Lärmschutzmaßnahmen nicht überall die notwendigen Lärmwerte in schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden. An den mit LP5 gekennzeichneten Fassadenbereichen dürfen keine Wohnräume vorgesehen werden. Dort dürfen sich ausschließlich nicht schutzbedürftige Räumlichkeiten wie Flure, Treppenhäuser, Abstellräume, Badezimmer, etc. oder Laubengänge befinden. Alternativ können in diesen Bereichen schutzwürdige Wohnräume zugelassen werden, falls eine Grundrissituation vorliegt, die es ermöglicht, dass die straßennahen Räume über die lärmabgewandten Fassaden natürlich belüftet werden können (sog. Durchgesteckte Grundrisse).

Durch den Parkplatz des Edeka-Marktes entstehen Schallimmissionen, die am geplanten Gebäude D zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete an der Westfassade führen. Eine Lärmschutzwand wurde entlang der östlichen Seite des Parkplatzes untersucht, aufgrund der Höhe der geplanten Gebäude aber erweist sich eine Lärmschutzwand in den Obergeschossen als nahezu wirkungslos. Dementsprechend sind Lärmschutzmaßnahmen durch Ausrichtung der schutzbedürftigen Räume erforderlich. Als Lärmschutzmaßnahme empfiehlt sich im vorliegenden Fall eine geeignete Grundrisseinteilung, in der schutzwürdige Räume gemäß DIN 4109 (Aufenthaltsräume, Schlafzimmer, etc.) auf den leisen Gebäudeseiten vorgesehen werden. An der Westfassade des Gebäudes D inkl. dem DG sollten nicht schutzwürdige Räume wie Flure, Treppenhäuser, Abstellräume, Badezimmer, etc. oder Laubengänge geplant werden. Als alternative Lärmschutzmaßnahme empfiehlt sich im vorliegenden Fall die Installation von Prallscheiben an denen dem Edeka-Parkplatz zugewandten Räumen mit Schutzwürdigkeit gemäß DIN 4109 (Aufenthaltsräume, Schlafzimmer, etc.) des Gebäudes D. Ansonsten wirken auf die geplante Bebauung keine weiteren Gewerbebetriebe vorbelastend ein.

Die Einhaltung der Lärmwerte muss im Baugesuch nachgewiesen werden.

Durch entsprechende Grundrissgestaltung und passiven Lärmschutz können die notwendigen Lärmwerte eingehalten werden und es kann daher festgestellt werden, dass die Belange des Lärmschutzes in der Grundrissgestaltung bereits berücksichtigt wurden.

6.2.2 SONSTIGES

Die verkehrlichen Belange sind in der Planung derart berücksichtigt, dass sich keine erheblichen Veränderungen am Verkehrsgeschehen ergeben. Die zur Erschließung erforderlichen Straßen sind vorhanden. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. 5.3.

Sonstige Belange, die durch die Planung berührt werden, sind derzeit nicht bekannt.

6.3 MAßNAHMEN

Durch die vorliegende Planung sind alle relevanten öffentlichen und privaten Belange, auch des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt und müssen gemäß § 1 Abs.6 in Verbindung mit Abs.7 BauGB berücksichtigt werden. Mit den vorliegenden Ausführungen dieser Begründung sowie den Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften wird auf diese Belange eingegangen.

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Planung des Baugebiets unter dem Aspekt einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung durch Innenentwicklung,
- Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebiets unter Berücksichtigung der vorhandenen umliegenden Strukturen und des Kulturdenkmals innerhalb des Plangebiets,
- Möglichkeit zur Nutzung von erneuerbaren Energien wie. z.B. Sonnenenergie durch entsprechende Gebäudestellung, Abstände und Gestaltungsmöglichkeiten,
- Teilweise Begrünung von Dächern und allgemeine Durchgrünung des Gebiets als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet und zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses,
- Reduzierung der Versiegelung und damit des Oberflächenwasserabflusses durch verschiedene Maßnahmen,
- Berücksichtigung möglicher Emissionsauswirkungen der Umgebung.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen können die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege so berücksichtigt werden, dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung erfolgen und die Aspekte des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB erfüllt sind.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Im Bebauungsplan ist mit verschiedenen Maßnahmen (siehe Textteil Ziff. 2.1.2 und 2.3) eine Minimierung des Versiegelungsgrades und damit der abzuleitenden Oberflächenwässer vorgesehen. Auf den Baugrundstücken ist für nicht begrünte Dächer eine Regenrückhaltung mit einem Rückhaltevolumen von 2 m³ pro 100 m² zu entwässernder Dachfläche und ein gedrosselter Abfluss von permanent ca. 0,15 l/s pro 100 m² Dachfläche vorzusehen. Mit diesen Maßnahmen zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers kann ein wirksamer Beitrag zur Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit und Abflussmenge geleistet werden.

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.

8.0 ZUSAMMENFASSUNG

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Nördlich der Bahnhofstraße“ liegt im westlichen Stadtbereich der Stadt Gaildorf. Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Im Hinblick auf die geplante Innenentwicklung des Gebiets mit mehreren zusätzlichen verdichteten Wohnformen ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,32 ha und ist bisher locker mit einem Wohnhaus, einer Tankstelle sowie Garagen und Schuppen bebaut. Das Wohnhaus steht unter Denkmalschutz und ist daher besonders zu beachten, da es ein wichtiges gestalterisches Element darstellt. Unter Berücksichtigung der innenstadtnahen Lage und der geplanten Nutzung als Wohngebiet wird der Bebauungsplan als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Da für den Bebauungsplan zusätzlich ein konkretes Vorhaben vorliegt, wird dieser als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine nachverdichtete Nutzung des Gebiets für innenstadtnahes Wohnen. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Gebäudehöhen orientieren sich an dem denkmalgeschützten Gebäude sowie der Umgebung und den Ansprüchen an verdichtete Wohnformen. Dadurch fügen sich die vorgesehenen/zulässigen Kubaturen städtebaulich verträglich in die Umgebung ein und die Ziele eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden können berücksichtigt werden.

Da durch die Planung eine im Innenbereich liegende Fläche nachhaltig weiterentwickelt werden soll, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. 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. Daher sind neben Maßnahmen zur Durchgrünung und Reduzierung der Flächenversiegelung auch Maßnahmen für den Artenschutz mit insgesamt 5 Großraumhöhlen für Spechte, 10 mittelgroße Höhlen (jeweils 5 für Star und Kleiber) und 20 Kleinhöhlen mit Durchmessergrößen des Fluglochs von 32 mm und 26 mm für Brutvögel sowie 4 Bretterhabitats, 2 Großraumhöhlen, 2 Winterhöhlen und 20 Kleinhöhlen für Fledermäuse vorgesehen. Zusammenfassend ergeben sich im Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen für die Belange von Natur und Umwelt keine nachhaltigen Beeinträchtigungen.

Insgesamt soll der vorliegende Bebauungsplan dazu dienen, dass die städtebaulich geordnete Entwicklung des Plangebiets und seiner Umgebung weiterhin gewährleistet ist und die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das bereits bestehende Gebiet nachhaltig weiter zu entwickeln. Dabei werden neben den planungsrechtlichen Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften getroffen, um den Zielen der Planung angemessen Rechnung zu tragen. An der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht somit ein öffentliches Interesse.