



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



LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

B E G R Ü N D U N G
ZUM BEBAUUNGSPLAN - VORENTWURF

„ZIEGELRAIN“

Verfahren gemäß § 13a BauGB

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)

STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAU UND
LANDSCHAFTSPANUNG

ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK

WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU

STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU

INGENIEURVERMESSUNG

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

ANERKANNT : STADT GAILDORF, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 25.11.2020

Kalmus

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

Proj. Nr. GA20023
Kennung: 252a

INHALTSVERZEICHNIS

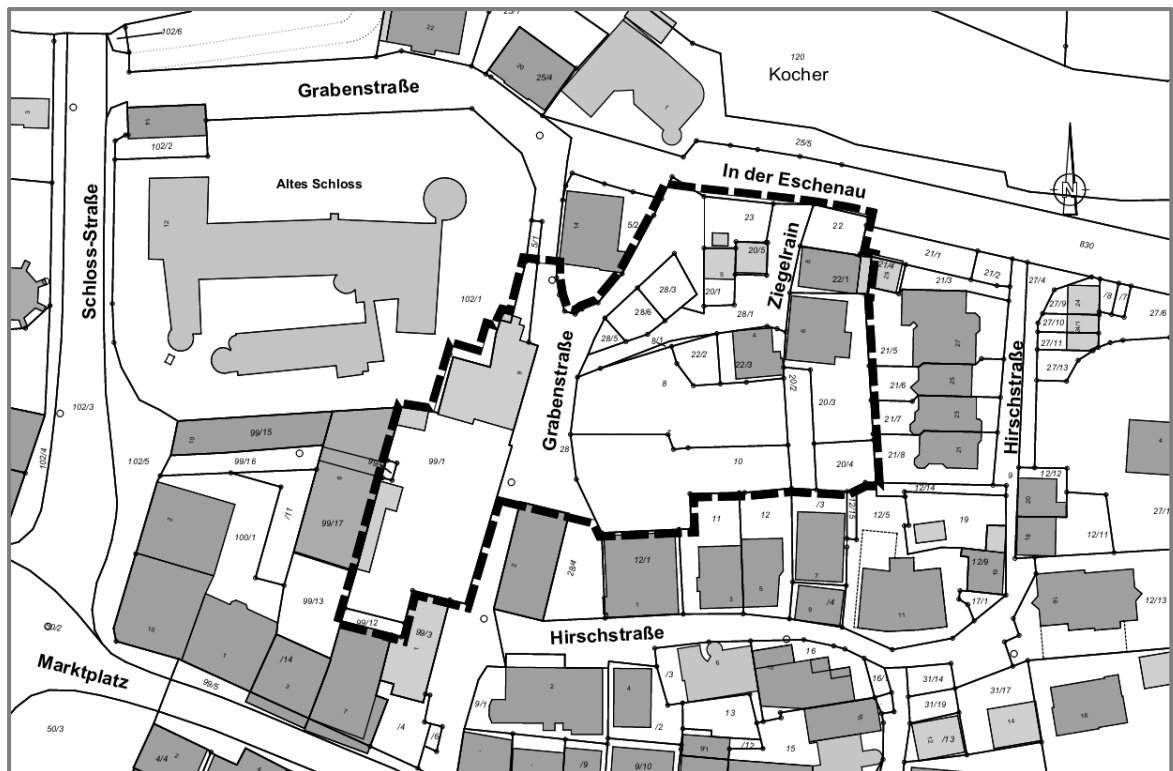
1.0 PLANGEBIET	3
1.1 ALLGEMEINES	3
1.2 STANDORT	3
2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE	5
3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG.....	5
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP).....	5
3.3 BEBAUUNGSPLÄNE	5
3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN.....	6
4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	6
5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG	8
5.1 VORBEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB.....	8
5.2 ALLGEMEINES ZUR PLANUNG	8
5.3 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR	10
5.4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
5.5 GRÜNORDNUNG	11
5.6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	14
6.1 BELANGE DER UMWELT	14
6.2 SONSTIGE BELANGE	16
6.3 MAßNAHMEN	16
7.0 VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN	17
8.0 ZUSAMMENFASSUNG	17

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Die Stadt Gaildorf liegt im südlichen Teil des Landkreises Schwäbisch Hall und hat insgesamt ca. 12.400 Einwohner. Sie liegt landschaftlich schön im Kochertal, zwischen dem im Westen aufsteigenden „Schwäbisch-Fränkischen Wald“ sowie den östlich angrenzenden „Limpurger Bergen“, auf einer Höhenlage von ca. 340 m ü. NN.

Gaildorf stellt einen Verkehrsknoten im südlichen Kreis Schwäbisch Hall dar, in dem die Bundesstraßen B 19 Aalen - Schwäbisch Hall, B 298 in Richtung Schwäbisch Gmünd sowie die Landesstraße L 1066 Sulzbach-Crailsheim verknüpft sind. Weiter liegt die Stadt an der Bahnlinie Stuttgart – Schwäbisch Hall – Crailsheim in Richtung Nürnberg.



Das Plangebiet betrifft die Flurstücke 8, 8/1, 10, 20/1, 20/2, 20/3, 20/4, 20/5, 22, 22/1, 22/2, 22/3, 23, 28/1 (Ziegelrain), 28/3, 28/5, 28/6, 99/1, 99/2 und 99/12 sowie Teilflächen der Flurstücke 28 (Grabenstraße), 102/1 und 830 (In der Eschenau) im Quartier zwischen der Straße „In der Eschenau“ im Norden, der Bebauung Hirschstraße 21 bis 29 im Osten, der Bebauung entlang der Hirschstraße 1 bis 11 im Südosten, der Bebauung an Graben- und Karlstraße im Süden/Südwesten sowie der Gebäude Schoss-Straße 6 (Stadtbibliothek) und 12 (Altes Schloss) im Westen mit einer Fläche von ca. 0,45 ha.

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Für das in der Innenstadt liegende Quartier zwischen den Straßen „In der Eschenau“, Hirsch- und Grabenstraße wurden in den letzten Jahren aufgrund der schlechten Bausubstanz verschiedener Gebäude und der Veränderungen durch Generationswechsel, wachsenden Ansprüche an die Wohnsituation usw. die städtebaulichen Missstände größer, so dass verschiedene Gebäude (Grabenstraße 4, 6, 10 und 12) bereits abgebrochen wurden. Auch das Gebäude Grabenstraße 9 (Bräuhaus) stand zuletzt leer, da eine nach heutigen Bedürfnissen bewirtschaftbare Gaststätte nicht mehr möglich war. Da auch der Wunsch zur Ansiedlung eines Hotels in Gaildorf bisher noch nicht verwirklicht werden konnte, wurden auch diese Überlegungen in eine mögliche städtebauliche Neuordnung des Quartiers einbezogen. Diesen Zielen wurde auch bereits durch Aufnahme des Gebiets in die Sanierung Rechnung getragen.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte konnte auch ein einheimischer Investor gefunden werden, der hier eine angemessene Planung vorgelegt hat. Durch den anstehenden Generationswechsel konnten auch die Gebäude Ziegelrain 4, 6 und 8 mit in die Neuplanung einbezogen 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. Und gerade zentral und ruhig gelegener Wohnraum ist sehr attraktiv für die Wohnungsversorgung der Bevölkerung. Gaildorf verfügt 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, zentral gelegenem Wohnraum sehr interessiert. Verschiedene Sanierungsprogramme wurden in den letzten Jahren zur Erhaltung der Attraktivität und Lebendigkeit der Innenstadt eingeleitet und realisiert. Dabei ist insbesondere im östlichen Teil der Innenstadt eine weitere Aufwertung erforderlich, um hier durch geeignete Maßnahmen den Standort Gaildorf weiter zu entwickeln. Unter diesen Aspekten wurden bereits in den letzten 15 Jahren verschiedene Projekte wie Fachmarktzentrum Schillerpark, Ärztehaus usw. entwickelt und umgesetzt. Für weitere Flächen wie auch das Plangebiet konnten aufgrund verschiedener Gründe wie fehlende zusammenhängende Flächen, fehlende Investoren usw. bisher keine Neuordnung erreicht werden. Unter diesem Aspekt sollen nun westlich der Grabenstraße das Bräuhaus als Gaststätte und Hotel saniert und modernisiert werden. Dazu ist eine geringe Flächenausdehnung des Bräuhauses im Bereich des Schlossgrabens erforderlich. Ein Hotelgebäude mit ca. 30 weiteren Betten soll südlich davon im Bereich des bisherigen Parkplatzes östlich der Stadtbibliothek entstehen. Es wird im Untergeschoss mit dem Bräuhaus verbunden, so dass eine wirtschaftliche Einheit gewährleistet ist. Das Hotelgebäude ist 3 ½ -geschossig mit Satteldach vorgesehen.

Östlich der Grabenstraße soll ein Wohnquartier entstehen, das fünf Wohngebäude in 2 ½ -geschossiger Bauweise mit steileren Satteldächern vorsieht. Damit wird eine für den Standort angemessene Dichte erreicht, da sich die Gebäude mit ihrer Höhe und Kubatur gut in die Umgebung einfügen. Bei der Neubebauung ergeben sich ca. 40 Wohneinheiten, wobei das südwestliche Gebäude an der Grabenstraße ggf. als Appartementhaus bzw. Boardinghouse genutzt werden soll. Die Erschließung erfolgt größtenteils über einen Wohnhof von der Grabenstraße aus, die nördlichen Gebäude über die angrenzenden öffentlichen Straßen.

Unter den genannten Rahmenbedingungen besteht an der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die städtebauliche Neuordnung des Quartiers 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. Mit dem Bebauungsplan werden auch örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Im Regionalplan ist Gaildorf als Unterzentrum innerhalb der Randzone des Verdichtungsraumes sowie außerdem als Siedlungsbereich zentraler Orte und als regional bedeutsamer Standort für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen. Als Unterzentrum soll die Stadt so ausgestattet sein, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf an Gütern und Dienstleistungen ihres Verflechtungsbereiches decken kann und so verkehrsmäßig erschlossen sein, dass sie ihren Funktionen als Zielpunkte des Individual- und Nahverkehrs ihres Nahbereiches und als wichtige Verknüpfungspunkte mit dem überörtlichen bzw. Regionalverkehr gerecht wird. Das Plangebiet und dessen Umgebung ist als Siedlungsbereich Wohnen dargestellt. Weiter ist der Bereich auch als Standort für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen. Siehe dazu auch Bild 2 unten.

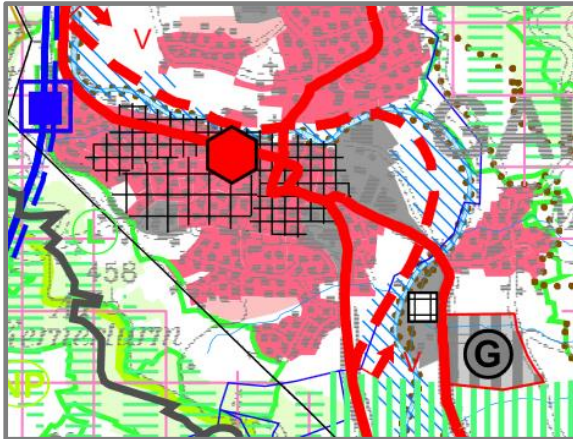


Bild 2: Ausschnitt Regionalplan
[Quelle: https://www.regionalverband-heilbronn-franken.de/files/Download/Regionalplan/rnk_gaildorf.pdf]

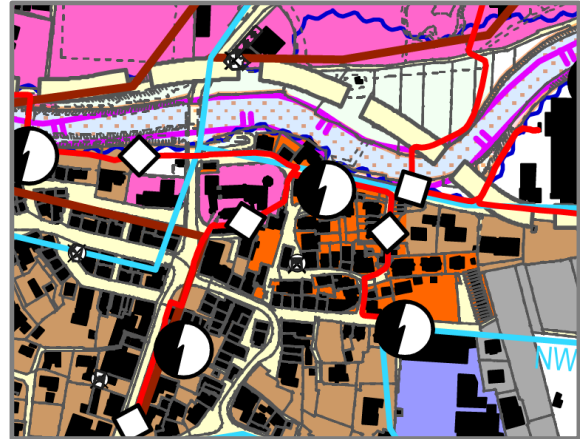


Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan
[Quelle: Stadt Gaildorf/GVV Limpurger Land]

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Für den Gemeindeverwaltungsverband Limpurger Land besteht ein genehmigter Flächennutzungsplan. Siehe dazu Bild 3 oben. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan - derzeit gültige Fassung ist die 7. Änderung, genehmigt am 27.01.2014, veröffentlicht am 13.03.2014 - als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Unter Berücksichtigung der Ausweisung des Plangebiets als Besonderes Wohngebiet kann die Planung auch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Daher ist im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB keine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt vollständig im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Östlich der Grabenstraße“ rechtsverbindlich seit 27.05.1982. Siehe dazu Bild 4, Seite 6. Der Bebauungsplan weist das Plangebiet bereits mit Ausnahme der Verkehrsflächen vollständig als Besonderes Wohngebiet (WB) aus. Die Bebaubarkeit hat sich stark an den bestehenden Strukturen orientiert und sieht weitestgehend eine Blockrandbebauung vor. Die Erschließung erfolgt über die Grabenstraße mit Stichweg „Ziegelrain“ sowie die Straße „In der Eschenau“. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt durchgängig 2 Vollgeschosse, wobei steile Satteldächer mit mindestens 45° Dachneigung festgesetzt sind. Weitere rechtsverbindliche Bebauungspläne sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der o.g. Bebauungsplan gilt auch für die Umgebung des Plangebiets. Nordwestlich angrenzend besteht das Alte Schloss, dessen Bereich gemäß der Nutzung als Baugrundstück für den Gemeinbedarf ausgewiesen ist. Im Norden, Osten und Süden sind die Bauflächen, wie im Plangebiet selbst, als Besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt. Dabei sind im östlichen und südöstlichen Bereich zwei Vollgeschosse, im südlichen und südwestlichen Bereich zwei bis drei Vollgeschosse zulässig. Ansonsten bestehen in der Umgebung keine weiteren rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

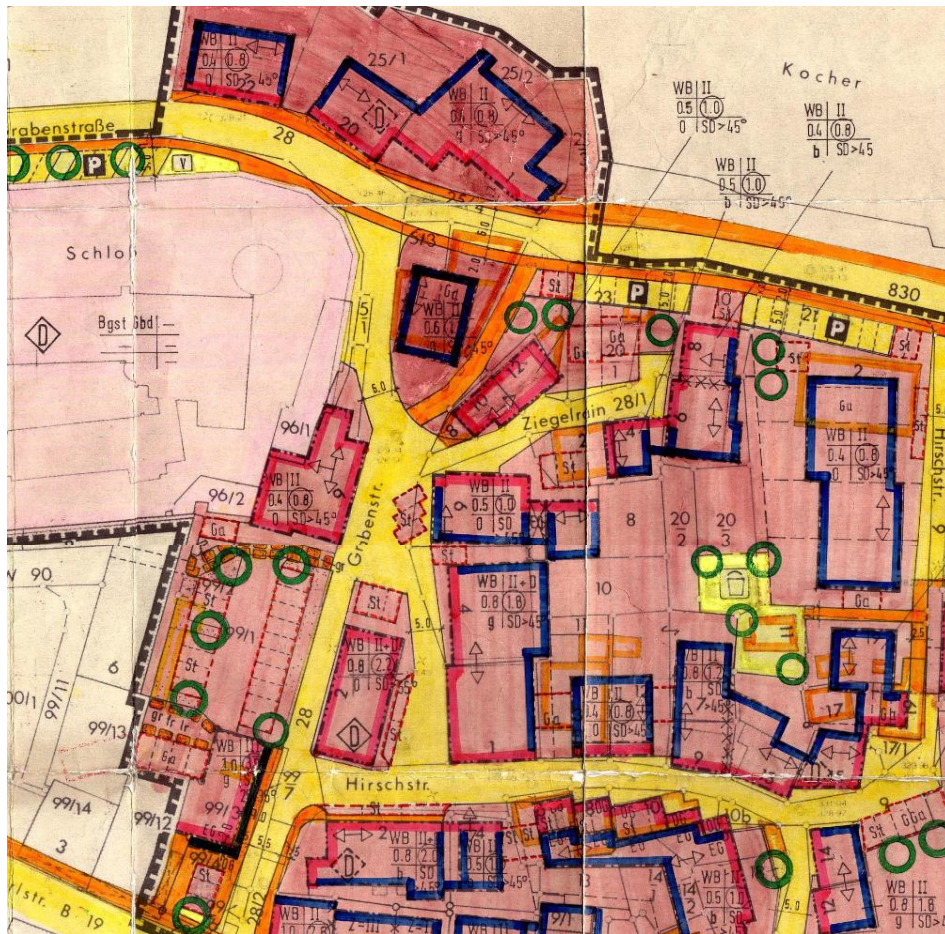


Bild 4: Bestehender rechtsverbindlicher Bebauungsplan [Quelle: Stadt Gaildorf]

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Biotope, Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet nicht betroffen. Das Plangebiet liegt jedoch im Naturpark „Schwäbisch-Fränkischer-Wald“.

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich der „abgegangenen Stadtbefestigung Gaildorf“ (Archäologisches Denkmal 2M) sowie teilweise im Bereich des „mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Siedlungsbereichs Dorf und Stadt Gaildorf“ (Archäologische Verdachtsfläche/Prüffall 3M). Weiter muss auf die Vielzahl der an den Geltungsbereich angrenzenden Kulturdenkmale hingewiesen werden.

In der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg ist das Plangebiet geringfügig durch Überflutungen bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) berührt.

Das Plangebiet liegt auch im Sanierungsgebiet „Altes Schloß“, das seit 22.07.2017 in Kraft getreten ist.

Sonstige Rechtsverhältnisse sind nicht bekannt.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Innerhalb des Geltungsbereichs

bestehen derzeit an der Grabenstraße noch das derzeit leerstehende Bräuhaus (Gebäude Nr. 9) sowie die Gebäude Ziegelrain 4, 5, 6 und 8, die jedoch im Rahmen der vorliegenden Neuordnung des Quartiers abgebrochen werden sollen. Das Bräuhaus steht auf der Mauer des Schlossgrabens und muss für eine nachhaltige Nutzung kernsaniert werden. Im südlich daran angrenzenden Hof, der nach Osten zur Grabenstraße durch eine nach Süden ansteigende ca. 1,5 bis 3 m hohe Stützmauer abgegrenzt ist, bestehen noch kleinere Anbauten an die denkmalgeschützte Stadtbibliothek (Schloss-Straße 6), die abgebrochen werden sollen. Dieser Hof, der größtenteils versiegelt ist, dient heute insbesondere als Parkplatz für das Gasthaus Bräuhaus.

Weiter besteht im nördlichen Bereich, unmittelbar unterhalb der bestehenden Garage (Gebäude Ziegelrain 5) in Zuordnung zur Straße „In der Eschenau“ eine Trafostation. Entlang der Straße „In der Eschenau“ verläuft ein Gehweg mit ca. 1,50 m Breite, daran angrenzend bestehen ca. 9 öffentlich nutzbare Parkplätze als Senkrechtparker. Die Grabenstraße wurde im Zuge der Sanierungsmaßnahmen in den 80er Jahren verkehrsberuhigt mit einer mittigen Entwässerungsrinne und quer angeordnete Pflasterstreifen gestaltet. Im Bereich der südlichen Gebäudeflucht des Bräuhauses besteht ein Baumquartier, im Bereich nördlich angrenzend an das Gebäude Grabenstraße 2 vier öffentliche Parkplätze. Die Gestaltung der Grabenstraße geht dabei auf der Ostseite bis zu 5 m weit über die Grenzen der östlich angrenzenden Grundstücke hinaus. Die Grabenstraße wird insbesondere über den westlich des Gebäudes Grabenstraße 14 liegende Verkehrsfläche an die Straße „In der Eschenau“ verkehrlich angebunden. Der östlich dieses Gebäudes liegende Teil der Grabenstraße ist mit ca. 3 m Breite im südlichen Teil nur schmal ausgebaut. Der nördliche Teil dieser Verkehrsfläche dient insbesondere der Zufahrt zu den Garagen des Gebäudes Grabenstraße 14. Wesentliche Garten- und Grünflächen bestehen nur im südöstlichen Bereich, wo sich die Hausgärten bzw. heute als Brachflächen vorhandenen Flächen der Gebäude Grabenstraße 4 und 6 sowie Ziegelrain 4 und 6 befinden. Ansonsten gibt es nur kleine Grünbereiche zwischen den Gebäuden, in den Vorgärten sowie in Böschungsbereichen. Siehe dazu auch Bild 5 unten.



Bild 5: Bestand im Quartier, Stand ca. aus dem Jahr 2000 [Quelle: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>.]

Außerhalb des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen der Altstadt von Gaildorf und dem östlich angrenzenden Stadterweiterungsgebiet. Daher grenzen nördlich, westlich und südlich jeweils die Altstadt mit ihren durch geringe seitliche Abstände gekennzeichneten Gebäuden an. Diese säumen im Süden die Hirschstraße mit meist 2 ½ - geschossigen Gebäuden mit steilen Satteldächern. Die Gebäude stehen mit einigen Ausnahmen in der Regel traufständig zur Straße. Teilweise sind die historischen Gebäude durch Neubauten ersetzt, die bei der Maßstäblichkeit und Gestaltung der Erdgeschosse die stadtgesterischen Aspekte nur bedingt erfüllen. Südlich angrenzend besteht auch noch das schön sanierte denkmalgeschützte Gebäude Grabenstraße 2. Südwestlich grenzen die Gebäude Grabenstraße 1 und Karlstraße 5 usw. an, die meist

dreigeschossig sind und durch eine geschlossene Bauweise gekennzeichnet sind. Die Hinterhöfe und Rückseiten dieser Gebäude sind gestalterisch nicht ansprechend, da dort die Hofflächen meist durch ungeordnete Park- und Anlieferzonen geprägt sind. Die Grundstücke sind hier sehr dicht bebaut und weisen meist eine hohe Ausnutzung auf, die meisten Gebäude sind im Erdgeschoss gewerblich genutzt, in den Obergeschossen in der Regel für Wohnen. Westlich angrenzend befinden sich die denkmalgeschützte Stadtbibliothek (Schloss-Straße 6) als 2 ½ - geschossiges Gebäude mit Satteldach, sowie nördlich davon das Alte Schloss, ebenfalls denkmalgeschützt, mit dem Schlossgraben und den angrenzenden Freibereichen, die begehbar sind. Von der Schloss-Straße führt durch die Stadtbibliothek ein öffentlicher Durchgang zur Grabenstraße. Nordwestlich grenzt das Gebäude Grabenstraße 14 als dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus an. Nördlich der Straße „In der Eschenau“ (Gebäude 1 sowie Grabenstraße 20 und 22) befinden sich weitere Wohn- und Geschäftsgebäude sowie östlich davon noch private Parkplätze und daran angrenzend der Kocher. Östlich des Plangebiets bestehen neuere Gebäude aus den 80/90er Jahren. Dies sind meist reine Wohngebäude in 2 ½ - geschossiger Bauweise mit Satteldach, teilweise als kleinere Mehrfamilienhäuser oder als Einfamilien-Reihenhäuser. Größere Freiflächen bzw. Hausgärten bestehen nur im Bereich der Bebauung nördlich der Hirschstraße.

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, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden gemäß § 1 Abs.4 BauGB insbesondere Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsbereiche dienen. 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 liegt in der Innenstadt von Gaildorf. Das Grundstück ist von allen Seiten von Bebauung umgeben und kann aufgrund seiner Struktur und der Einordnung der vorbereitenden Bauleitplanung eindeutig dem nicht dem Innenbereich zugeordnet werden.
- Gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 BauGB ist eine Begrenzung von maximal 20.000 m² Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO vorgegeben. Im geplanten Besonderen Wohngebiet ist eine Grundfläche von maximal 1.780 m², davon ca. 870 m² mehr gegenüber der bisherigen Planung, vorgesehen. Damit ist dieser Grenzwert deutlich unterschritten.

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

5.2 ALLGEMEINES ZUR PLANUNG

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Neuordnung des Altstadtquartiers durch Ausweisung eines Besonderen Wohngebiets (WB) unter dem Aspekt einer nachhaltigen und städtebaulich geordneten Entwicklung dieser innenstädtischen Fläche.

Grundzüge der Planung sind dabei Entwicklungsvorstellungen der Stadt Gaildorf, den Bereich der östlichen Altstadt, auch unter Berücksichtigung der Ziele der Sanierung, aufzuwerten und einer nachhaltigen höherwertigen Nutzung zuzuführen. Im Rahmen des vom Büro LK&P. Ingenieure bereits im Jahre 2002 entwickelten Ideenkonzepts wurden dabei großflächige Einzelhandelsbetriebe, Hotel, Geschäfte, Büros sowie besonders auch verschiedene Formen von Wohnnutzungen, wie z.B. Seniorenwohnungen, Betreutes Wohnen usw. angedacht. Wie dies in solchen städtischen Innenstadtf lächen bzw. innerstädtischen Randlagen üblich ist, hängt die Realisierung in der Regel von der Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer ab, was meist längere Planungszeiträume erforderlich macht. Inzwischen wurde in einem ersten Bauabschnitt das Fachmarktzentrum „Schillerpark“, in einem zweiten Bauabschnitt das Ärztehaus realisiert. Mit diesen Projekten konnten weitere Funktions- und Attraktivitätsverluste der Stadtmitte minimiert werden.

Die nördlich der Schmiedstraße liegenden Flächen sollten in Ergänzung der östlichen Innenstadt für Wohnnutzung vorgesehen werden, was ja auch bereits der Bebauungsplan „Östlich der Grabenstraße“ aus dem Jahre 1982 im Wesentlichen vorgesehen hat.

Mit den Möglichkeiten, die sich nun durch den Erwerb der zusammenhängenden Flächen im Plangebiet ergeben haben, kann nun dieser Neuordnungsprozess weitergeführt werden. Der bereits eingesetzte städtebauliche Identitätsverlust kann mit dieser Lösung minimiert werden.

Mit der Planung können die städtebaulichen Zielsetzungen durch die lang ersehnte Ansiedlung eines Hotels mit Wiederbelebung des Bräuhauses sowie der Schaffung von Wohnraum im Quartier erreicht werden und weitere relevante, negative Auswirkungen auf den innenstädtischen Einzelhandel verringert werden. Dabei trägt die intensive Nutzung des innerstädtischen Quartiers in angemessener Form zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei, da keine Außenbereichsflächen auf der grünen Wiese verbraucht werden müssen.

Zu der Planung wird auf die Ausführungen in Kap. 2-0 verwiesen.



Bild 6: Quartiersplanung [Quelle: Projektplanung Arch.büro Kraft+Kraft, Schwäbisch Hall]

Folgende grundsätzlichen Aspekte sollten daher bei der Planung berücksichtigt werden:

- Berücksichtigung der Ziele für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden,
- Einfügung des Vorhabens in die Umgebung,
- Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte,
- Vermeidung von Beeinträchtigungen auf die Umgebung durch Verkehr, Lärm usw.,
- Berücksichtigung der Belange des Natur- und Artenschutzes.

Flächenbilanz

	Bestand		Planung	
	m ²	%	m ²	%
Gesamtfläche	4.514	100	4.514	100
Siedlungsflächen	3.346	74	3.828	85
zulässige Grundfläche GR	907	(27)	1.778	(46)
zulässige Geschossfläche GF	1.758	(53)	4.490	(117)
Zahl der Wohneinheiten	ca. 20		ca. 40	
Garten-/Grünflächen	100	2	-	0
Verkehrsflächen	1.068	24	686	15

5.3 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Das Plangebiet liegt abseits der großen Verkehrsachsen (B 19 – Karlstraße, L 1066 – Schlossstraße) in einem verkehrsberuhigt ausgebauten Altstadtquartier. Die Grabenstraße, die das Quartier im westlichen Bereich von Süden nach Norden durchquert, dient quasi als Haupterschließungsstraße für das Plangebiet. Die nördlich angrenzende Straße „In der Eschenau“ übernimmt ebenfalls ein Teil der Erschließungsfunktion. Auch diese dient nur der Erschließung der daran angrenzenden Wohngebiete und der östlich liegenden Gewerbebetriebe. Unter diesem Aspekt ist die Straße auch mit einem beidseitigen Gehweg ausgestattet. Die Grabenstraße wird neu abgegrenzt durch zumindest eine teilweise Berücksichtigung der privaten Grenzen und soll im Rahmen der Sanierung neu gestaltet werden. Dabei soll auch auf die neuen Nutzungen und Funktionen eingegangen werden. Für den barrierefreien Zugang zum Bräuhaus wird im Bereich der östlichen Gebäudefassade ein Zugang über eine Rampe geschaffen, die auf der derzeitigen öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Der östlich des Gebäudes Grabenstraße 14 liegende Zweig der Grabenstraße soll als Fuß- und Radweg mit einer Breite von 2,50/3,00 m ausgebaut werden. Der nördliche Abschnitt dient mit seiner Ausweisung als Mischverkehrsfläche weiterhin auch der Zufahrt zu den Garagen im Untergeschoss des Gebäudes Grabenstraße 14. Nördlich des angrenzenden Gebäudes Grabenstraße 2 sind zwei öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Durch den Hotelneubau entfallen die bisherigen Parkplätze für das Bräuhaus. Diese sollen in einer Ebene der geplanten Tiefgarage im Wohnquartier nachgewiesen werden. Daher ist die Tiefgarage dort auch als Gemeinschaftstiefgarage definiert und festgesetzt. Die Ein- und Ausfahrt dieser Tiefgarage ist an der Grabenstraße vorgesehen, so dass auch eine räumliche Zuordnung zum geplanten Hotel und Bräuhaus gegeben ist. Für das Wohnquartier selbst ist eine Tiefgaragenzufahrt von der Straße „In der Eschenau“ vorgesehen. Die Zu- und -abfahrten der Tiefgarage sind im Lageplan entsprechend festgesetzt. Die Zuwegung zum Wohnquartier erfolgt größtenteils über einen neuen privaten Hof von der Grabenstraße aus. Da keine durchgängigen Verbindungen in die angrenzenden Quartiere möglich sind, ist dieser Bereich nicht für die Öffentlichkeit bestimmt. Private offene Stellplätze z.B. für Besucher sind entlang der Straße „In der Eschenau“ bzw. an der Grabenstraße ausgewiesen.

Die fußläufige Verbindung von der Schloss-Straße zur Grabenstraße, die den Durchgang im Gebäude der Stadtbibliothek nutzt, bleibt weiterhin bestehen und wird durch ein Gehrecht planungsrechtlich gesichert.

5.4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Das Plangebiet ist unter Berücksichtigung der in Kap. 2.0 genannten planerischen Ziele und Erfordernisse als Besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der planerischen Ziele und der städtebaulichen Gesichtspunkte sind mit Ausnahme von Vergnügungsstätten und Tankstellen alle zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen möglich. Diese sind hinsichtlich der vorrangigen und auch umfangreich geplanten Wohnnutzungen im Quartier sowie auch den Wohnnutzungen in der Umgebung nicht zulässig, die im Plangebiet ggf. zu neuen städtebaulichen Mißständen führen könnten.

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan die Grund- und Geschößflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Damit sind unter Berücksichtigung der Umgebung mit dem einerseits sehr eng bebauten Altstadtbereich sowie dem daran anschließenden eher locker bebauten Randbereich der Innenstadt die städtebaulich erforderlichen Elemente festgesetzt. Weiter werden ergänzende Festsetzungen zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche, zu Garagen und Stellplätzen, zur Lage der Ein- und Ausfahrten, zur Erdgeschoss-Fußbodenhöhe sowie verschiedene Gestaltungsmerkmale wie z.B. zu Fassaden, Dächern, Werbeanlagen und zur Gestaltung der Grundstücksflächen getroffen, die insgesamt dazu beitragen sollen, dass sich die geplante Bebauung und Nutzung möglichst gut in den städtebaulichen Gesamtkontext einfügt, ohne erhebliche negative Auswirkungen auf die Umgebung zu haben.

Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt im WB1=0,5 und im WB2=0,45. Diese dokumentiert hier auch das Besondere Wohngebiet, das eine etwas höhere Dichte als das Allgemeine Wohngebiet vorsieht. Die Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO kann im WB1 bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0, im WB2 unter Berücksichtigung der erforderlichen Erstellung der erforderlichen Parkplätze in Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Als Ausgleich dafür sind jedoch alle Festsetzungen zur Reduzierung der versiegelten Flächen z.B. durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei den Stellplätzen und Hofflächen sowie zur Be- und Durchgrünung des Quartiers zwingend einzuhalten.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl beträgt im WB1=1,6 und im WB2=1,0. Damit wird der städtebaulich gewünschten Dichte Rechnung getragen. Die Obergrenzen von § 17 BauNVO werden damit eingehalten. Besonders die festgesetzte Geschossflächenzahl im WB2 dokumentiert die für den östlichen Teil des Quartiers angemessene Ausnutzung, die einen Übergang von der relativ hochverdichteten Innenstadt mit Geschossflächenzahl bis 3,0 zu den Wohnnutzungen im östlichen Innenstadtbereich von 0,8 bis 1,0.

Die Zahl der Vollgeschosse ist im westlichen Teil des Plangebiets (WB1) mit zwei bis drei sowie drei bis vier Vollgeschossen angemessen und nimmt die umgebenden Strukturen auf. Im östlichen Teil des Plangebiets sind für die geplanten Wohngebäude zwei bis drei Vollgeschosse zulässig. Mit den steilen Satteldächern bedeutet dies, dass das oberste Vollgeschoss bereits im Dachraum liegt. Zusätzlich definieren die als örtliche Bauvorschrift definierten Gebäudehöhen (siehe Festsetzung Nr. 2.2 im Textteil sowie Kap. 5.6 dieser Begründung) die zulässige Gebäudedekubatur. Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) ist im Lageplan entsprechend festgesetzt als zwingende Höhe mit einer möglichen Abweichung von +25/-50cm.

Als Bauweise ist unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung eine offene Bauweise für den Bereich WB2 und eine abweichende Bauweise für den Bereich WB1 festgesetzt. Im Rahmen der abweichenden Bauweise sind entsprechend des bestehenden Charakters der Altstadt keine (einseitig geschlossenen Bauweise) oder geringere Abstandsflächen zulässig. Dabei ist beispielsweise zum Grundstück des Alten Schlosses (Flurstück Nr.102/1) eine einseitig geschlossene Bauweise zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche definiert die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück. Dazu sind im Bebauungsplan Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Um die stadtgestalterischen Aspekte zu erreichen sind dabei gerade zur Grabenstraße, teilweise auch zur Straße „In der Eschenau“ Baulinien festgesetzt. Damit müssen die städtebaulich gewünschten Raumkanten umgesetzt werden. Ausnahmsweise können die Baugrenzen und Baulinien mit untergeordneten Bauteilen im Sinne von § 5 Abs. 6 LBO wie Eingangs- und Terrassenüberdachungen, sonstige Vorbauten bis 20 m² Fläche usw. allgemein im Plangebiet überschritten werden, im WB2 auch mit Balkonen, Wintergärten und Glasvorbauten zur passiven Sonnenenergienutzung bis 6 m Breite um bis zu 2,5 m Tiefe. Die Überschreitungen sind jedoch nur zulässig, sofern sich die Anlagen in das Ortsbild und die Straßenansicht einfügen. Dabei sind im Zusammenhang mit den denkmalrechtlichen Aspekten strenge gestalterische Maßstäbe anzulegen. Wenn diese Bedingungen erfüllt sind, sind gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB i. V. mit § 74 Abs. 1 Nr.7 LBO geringere Abstandsflächen zuzulassen. Weiter sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen noch die dem Betrieb und der Funktion der entsprechenden Nutzung zugeordneten Nebenanlagen wie Außenbewirtschaftung, Abfallbehälter, Fahrradstellplätze usw. zulässig, sofern die gestalterischen Belange berücksichtigt und die festgesetzten Pflanzgebote nicht beeinträchtigt werden. Weiter sind ergänzend zu den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche auch die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt. Diese beziehen sich auf die städtebauliche Erforderlichkeit. Die Flächen für Garagen und Stellplätze sind im Lageplan dargestellt und dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen hergestellt werden. Unter diesem Aspekt sind Flächen für Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen sowie für Stellplätze ausgewiesen. Bezüglich der Festsetzungen zu den Verkehrsflächen, zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen und zu Gehrechten wird auf die Ausführungen in Kap. 5.3 verwiesen.

Aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen sind die Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nur in unterirdischer Bauweise zulässig. Eine oberirdische Bauweise würde in Bezug auf die verkabelten umliegenden Baugebiete hier eine Verunstaltung darstellen. Die bestehende Trafostation an der Straße „In der Eschenau“ wird voraussichtlich in das Untergeschoss des nordwestlichen Baufensters verlegt.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind, soweit Gebäude, aus gestalterischen Gründen nicht zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche, ansonsten in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, soweit der umbaute Raum 40 m³ nicht überschreitet. Damit sind die stadtgestalterischen Belange hinsichtlich möglicher Nebenanlagen ausreichend berücksichtigt.

5.5 GRÜNORDNUNG

Festsetzungen zu den Belangen von Natur und Landschaft sind soweit in diesem Altstadtquartier 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 zu einer Mindestdurchgrünung des Plangebiets. 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 grünordnerischen Maßnahmen werden in der Planung berücksichtigt:

- Durchgrünung der Baugebietsflächen mit standortgerechten Laubbäumen bzw. Gehölzgruppen gemäß Ziffer 1.13.1 des Textteiles.
- Wandbegrünung von Stützmauern sowie Wände von Untergeschossen und Tiefgaragen, die eine sichtbare Höhe von mindestens 1,0 m Höhe über dem geplanten Gelände haben. Diese sind gemäß Ziffer 1.13.2 des Textteiles auf mindestens 50% der Wandfläche dauerhaft zu begrünen.
- Unter Berücksichtigung des Naturschutzes sind nicht heimische Nadelgehölze und Koniferen im Plangebiet nicht zulässig. Siehe Textteil Ziffer 1.13.3.
- Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substratstärke von mindestens 10 cm vorzusehen. Siehe Textteil Ziffer 2.1.2.
- Private PKW-Parkplätze sowie untergeordnete Hofflächen sind wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) herzustellen. Siehe Textteil Ziffer 2.4. mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, um eine Reduzierung des Versiegelungsgrades zu gewährleisten.
- Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 50 cm Stärke intensiv zu begrünen. Siehe Textteil Ziffer 2.4. Ggf. sind über das geplante Gelände hinausragende Begrenzungswände von Tiefgaragen gemäß Textteil Ziffer 1.13.2 zu begrünen.
- Alle unbebauten Flächen sind – sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind – zu begrünen, gärtnerisch anzulegen bzw. zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Steingärten (Steinschüttungen mit einzelnen Zierpflanzungen) entsprechen dieser Regelung nicht. Siehe Textteil Ziffer 2.5.1.
- Stützmauern sind zur Einbindung in die Umgebung und den Belangen von Natur und Umwelt entsprechend den Festsetzungen des Textteiles Ziffer 2.5.3 zu gestalten.
- Herstellung privater Pufferbehälter zur Rückhaltung der anfallenden Dachwässer unbegrünter Dächer gemäß Textteil Ziffer 2.6. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. 7.0 der Begründung.

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

5.6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, tragen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des bestehenden Gebietscharakters bei und sollen darüber hinaus eine ordentliche Gestaltung der baulichen Anlagen, die Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Quartieres sowie eine gute städtebaulichen Einbindung in das bestehende Stadt- und Landschaftsbild gewährleisten.

Dabei werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden getroffen. Die Fassaden sind unter Berücksichtigung des Quartiers in der Altstadt zu verputzen. Andere Materialien sind nur untergeordnet ggf. zur Gliederung, bei der Farbgebung sind nur gedeckte Farbtöne zu verwenden. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig, Weitere Auflagen zur Fassadengliederung und zu Fensterformaten usw. können ggf. im Rahmen der denkmalrechtlichen Beteiligung getroffen werden.

Wichtig sind die Vorschriften zu den Dächern. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Aspekte in der Altstadt sind im Plangebiet nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung sind geringfügig unterschiedlich festgesetzt, im WB1 mit 45 – 50°, im WB2 mit 42 – 48°. Dabei sind im WB1 auch parallel gestellte Satteldächer zulässig, die dazwischen durch ein Flachdach verbunden und nur im Giebelbereich sichtbar sind. 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. Mögliche Flachdächer für Garagen oder Zwischenbauten sind zwingend als extensiv begrünte Flachdächer auszuführen. Dachaufbauten sind bei Dächern ab 42° Dachneigung im 1. Dachgeschoss bis zu maximal 60% der entsprechenden Gebäudelänge zulässig. Dabei sind gemäß den Ausführungen im Textteil angemessene Abstände

zu Ortgang, First und zwischen den Aufbauten sowie bezüglich der Höhe der Dachaufbauten festgesetzt. Weiter sind Vorschriften zu Dacheinschnitten, Dachflächenfenstern und Solaranlagen festgesetzt, die ebenfalls die stadtgestalterischen Belange in der Altstadt berücksichtigen.

Die festgesetzten Gebäudehöhen sind ergänzend zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse definiert und gemäß dem Lageplan - Eintrag unterschiedlich festgesetzt. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen fügen sich die geplanten Gebäude mit ihren zulässigen Trauf- und Firsthöhen gut in das Stadtquartier ein. Dabei sind die Trauf- und Firsthöhen unterschiedlich als Höchstgrenze über der zwingend festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe festgesetzt. Die zulässigen Höhen betragen im WB1 maximal TH=6,50m / FH=11,25m für den nördlichen Teil, TH=11,25 / FH=14,50m für den südlichen Teil. Im WB2 beträgt die maximale Traufhöhe durchgängig TH=6,75m und die Firsthöhe bei den beiden südlichen Baufenstern FH=12,50m, bei den restlichen Baufenstern FH=11,75m. Damit sind auch weitestgehend fließende Übergänge zu den bestehenden Bebauungen in der Umgebung gegeben.

Werbeanlagen sind hinsichtlich des Gebietscharakters im Innenstadtbereich grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei dürfen die Werbeanlagen aus gestalterischen Gründen und des Umgebungsschutzes am Gebäude maximal bis zur Brüstungskante des 1. Obergeschosses liegen. Unzulässig sind aus gestalterischen Gründen Werbeanlagen auf oder innerhalb von Dachflächen, als Leuchtreklamen an Wohngebäuden, als freistehende Werbeanlagen sowie mit wechselndem und bewegtem Licht. Bei beleuchteten Werbeanlagen dürfen unter Berücksichtigung von natur- und artenschutzrechtlichen Belangen als Leuchtmittel nur Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet werden. Damit ist den Bedürfnissen nach Werbung im Plangebiet ausreichend Rechnung getragen.

Stell- / Parkplätze sind hinsichtlich der Versiegelungsproblematik wasserdurchlässig, z.B. als wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine oder wassergebundene Wegecke herzustellen. Weiter werden Aussagen zur Gestaltung von Begrünungen der unbebauten Flächen, zu Aufschüttungen und Abgrabungen, zu Stützmauern und zu Einfriedigungen sowie zu Mülltonnen-Standplätzen und sonstigen Lagerflächen getroffen, die insbesondere auf die topographischen und örtlichen Verhältnisse abgestimmt sind. Die unbebauten Flächen der Grundstücke dürfen nicht mit Steinschüttungen gestaltet werden.

Grundsätzlich sind alle Geländeänderungen in den Bauvorlagen im Rahmen eines gemäß Ziffer 5.1 des Textteiles geforderten Freiflächengestaltungs- und Pflanzplanes darzustellen. Hinsichtlich der Neugestaltung des Quartiers sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zur tatsächlich festgelegten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe zulässig. Stützmauern sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur im WB2 zulässig. Dabei sind diese als Natursteinmauern herzustellen und ggf. zu begrünen. Zur Einhaltung eines Sicherheitsabstandes sind Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit dem Wandfuß mindestens 30 cm von der Randstein-Hinterkante abzurücken. Stützmauern zu den Nachbargrundstücken sind nur bis maximal 80 cm Höhe zulässig. Einfriedigungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich bis 3 m Tiefe unterschiedlich festgesetzt. Im WB1 sind keine Einfriedigungen zulässig, im WB2 als Zäune und Laubgehölzhecken aus einheimischen, standortgerechten Arten bis 1,20 m Höhe. Dabei sind jedoch an Ein- und Ausfahrten von Grundstücken bezüglich der Gewährleistung der Sicht Einschränkungen festgesetzt. Mit dem geforderten Bodenabstand von mindestens 10 cm soll dem Lebensraum von Tieren Rechnung getragen werden. Bei Einfriedigungen ist von öffentlichen Verkehrsflächen ebenfalls ein Abstand von 30 cm einzuhalten. Weiter sind aus gestalterischen Gründen auch Mülltonnen - Standplätze und sonstige Lagerplätze so anzulegen, dass sie unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses die Umgebung nicht beeinträchtigen.

Zur privaten Regenrückhaltung für unbegrünte Dächer ist ein Pufferbehälter vorzusehen, der pro 100 m³ angeschlossener Dachfläche mind. 2 m³ Puffervolumen aufzuweisen hat. Er ist mit einem permanent offenen Abfluss von 0,1 l/s pro 100 m² Dachfläche auszustatten.

Hinsichtlich der nur geringen öffentlichen Parkmöglichkeiten im Plangebiet und seiner Umgebung sind pro Wohneinheit bei Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche ein Stellplatz, bei Wohnungen über 50 m² Wohnfläche zwei Stellplätze nachzuweisen. Garagenvorplätze mit mindestens 5 m Tiefe werden auf die erforderliche Anzahl herzustellender Stellplätze angerechnet.

Abweichend von den Festsetzungen des § 5 LBO sind im Besonderen Wohngebiet 1 (WB1) im Zusammenhang mit der unter Ziffer 1.3 festgesetzten abweichenden Bauweise keine bzw. geringere Abstandsflächen zulässig.

6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

6.1 BELANGE DER UMWELT

6.1.1 VORBEMERKUNGEN

Wie bereits in Kap. 5.1 dargelegt ist ein hier 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.

6.1.2 BESTANDBEWERTUNG

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. Die potentielle natürliche Vegetation kann in diesem Bereich dem Hainsimsen-Buchen-Wald zugeordnet werden. Im Plangebiet sowie dessen Umgebung sind keine Schutzgebiete sowie sonstige geschützte Bestände vorhanden. Das Plangebiet liegt im Innenbereich und wurde bisher bereits als Siedlungsfläche genutzt. Die Fläche gehört zur Innenstadt und war bereits bebaut. Siehe dazu Bild 5, Seite 7. Ein Teil der Bebauung wurde im Rahmen der Vorbereitungen zur Neuordnung des Quartiers aufgrund schlechter Bausubstanz abgebrochen. Die Fläche des Plangebiets wurde teilweise als Parkplatz genutzt, Teile liegen brach. Wertvollere Grünstrukturen sind nicht vorhanden.

Im Zuge der Bauleitplanung sind die FFH-Richtlinie unter anderem aber speziell die Arten des Anhanges 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.

Zu den einzelnen Schutzgütern kann Folgendes ausgeführt werden:

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Im Planungsraum sind keine wesentlichen wertvollen Strukturen, die artenschutzrechtlich von Bedeutung sein könnten, vorhanden. Die als Zier- oder Nutzgarten genutzten Gartenflächen sind relativ artenarm und teilweise stark überformt. Aufgrund der nur geringen Strukturvielfalt und den Störungswirkungen durch versiegelte oder teilversiegelte Flächen sind im Planungsbereich nutzungs- und strukturbedingt nicht mit dauerhaften Vorkommen von natur- und artenschutzrechtlich relevanten Tier- oder Pflanzenarten in Bezug auf §§ 42 und 43 BNatSchG und § 21a BNatSchG zu rechnen. Ein dauerhaftes Vorkommen von streng oder besonders geschützten Tieren gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG kann daher ausgeschlossen werden. Für die nur wenigen Vogelarten kann ein Brutvorkommen mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Das Vorkommen von Fledermäusen ist zwar individuenreich, potenzielle Quartiersstrukturen sind nicht anzunehmen. Auch das Vorkommen von Reptilien auf den Ruderalflächen kann ausgeschlossen werden. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Tiere / Pflanzen ist daher gering einzustufen.

Schutzgut Boden/Fläche

Der Boden hat durch seine vielfältigen Funktionen eine zentrale Bedeutung im Öko-System und ist wichtiger Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Grundsätzlich soll daher mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs.2 BauGB sparsam umgegangen und eine Reduzierung des Flächenverbrauchs angestrebt werden.

Das leicht nach Norden zum Kocher abfallende Gelände liegt im Bereich des Lettenkeupers, siehe dazu die Ausführungen in Kap. 1.2. Im Zusammenhang mit den Vorbelastungen des Bodens durch die frühere Bebauung und den heutigen Nutzungen sind die Böden im Plangebiet größtenteils stark überformt. Altlasten bzw. Altablagerungen sind nicht bekannt. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Boden ist daher insgesamt als gering bis mittel einzustufen.

Die Fläche liegt im Innenstadtbereich und ist bereits bebaut bzw. bebaut gewesen.

Schutzgut Wasser

Wasser gehört zu den Lebensgrundlagen der 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 mit Ausnahme des nördlich angrenzenden Kochers nicht vorhanden. Aufgrund der vorliegenden geologischen Formation ist der Bereich generell als Grundwasserringleiter einzustufen, allerdings bestehen möglicherweise Schichtenwässer. Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der naturräumlichen und geologischen Vorbedingungen als gering einzustufen. Das Schmutzwasser kann der Sammelkläranlage Gaildorf zugeführt werden. Wie bereits beim Schutzgut Boden ausgeführt, ist unter Berücksichtigung der Vorbelastungen bereits ein relativ hoher Versiegelungsgrad vorhanden. Da das Gelände nach Norden abfällt und der Boden relativ wenig wasserdurchlässig ist, muss bei Extrem-Wetterlagen mit einem relativ hohen Anfall von Oberflächenwasser gerechnet werden. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Wasser ist insgesamt gering bis mittel einzustufen.

Schutzgut Luft und Klima

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der Innenstadt sind Aspekte der Durchlüftung und des Luftaustausches von nicht geringer Bedeutung. Der Versiegelungsgrad liegt im Bestand bei ca. 75% und ist schon sehr hoch. Für die Kalt- und Frischluftproduktion sowie auch hinsichtlich der möglichen Beeinträchtigung von Kaltluftabflussbahnen ist das Gebiet nur von geringer Bedeutung. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Luft / Klima ist daher mittel einzustufen.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

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 dem Schutzguts Landschaft / Erholung nur eine geringe Empfindlichkeit festzustellen.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Das Plangebiet liegt in einem von den großen Verkehrsstraßen abgewandten Innenstadtbereich, wo keine wesentlichen Vorbelastungen hinsichtlich der Auswirkungen des Verkehrs durch Lärm, Abgase usw. vorhanden sind. Daher sind im Plangebiet keine erheblichen Empfindlichkeiten gegenüber dem Schutzgut Mensch und seiner Gesundheit zu erwarten.

Sonstige Schutzgüter

Regionalplanerische Belange sind aufgrund der Lage im bestehenden Siedlungsbereich und der geplanten Nutzung nicht betroffen.

6.1.3 KONFLIKTANALYSE

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im Zusammenhang mit den in Kap.5 dargelegten Festsetzungen ggf. zu gewissen Konflikten bei den einzelnen Belangen führen. Unter Berücksichtigung der Innenstadtlage und der bereits bestehenden, teilweise abgegangenen Nutzungen sind jedoch relativ hohe Vorbelastungen vorhanden. Daher ergeben sich im Rahmen der geplanten Neuordnung des Quartiers nur geringe Konflikte bei den einzelnen Schutzgütern. Dabei muss grundsätzlich angeführt werden, dass es unter dem Gesichtspunkt des Flächen sparenden Bauens und den grundsätzlichen Zielen des § 1a Abs.2 BauGB sinnvoll ist, solche vorhandenen innerörtlichen Potenziale einer nachhaltigen Bebaubarkeit und Nutzung zuzuführen. Diesen Zielen des öffentlichen Interesses trägt die Planung in vollstem Maße Rechnung.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Wie bereits oben ausgeführt sind wesentliche artenschutzrechtliche Belange im Plangebiet nicht betroffen. Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG sind ausgeschlossen. Eine Durchgrünung des Quartiers trägt als Minimierungsmaßnahme für die vorgesehenen Eingriffe dazu bei, dass die geplante Bebauung in die Umgebung eingebunden wird und auch gewisse Grünstrukturen Trittssteinbiotopie bilden, die insgesamt zumindest zu keiner weiteren Verschlechterung der heutigen Situation beitragen können. 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.

Sonstige Schutzgüter

Durch die Planung ergibt sich eine Vergrößerung der versiegelten Fläche um ca. 550 m². Aufgrund der Vorbelastungen des Bodens durch die frühere Bebauung und die heutigen Nutzungen sind die Eingriffe in die Bodenfunktionen jedoch nur gering. Die Belange des Bodens werden durch die entsprechenden Hinweise im Textteil berücksichtigt. Insbesondere wird unter Berücksichtigung der Gesichtspunkte des Flächen sparenden Bauens den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB vorbildlich Rechnung getragen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung der Lage im Innenbereich und dem damit verbundenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind auch die Belange für eine möglichst geringen Flächenverbrauchs berücksichtigt

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. Eine Anzahl von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie verschiedene Ausgleichsmaßnahmen, wie sie in Kap. 5.5 beschrieben sind, tragen dazu bei. Wirksam sind dabei beim Schutzgut Wasser insbesondere die zwingend festgesetzte Reduzierung der versiegelten Flächen durch zwingend vorgeschriebene Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei Stellplätzen und Hofflächen, extensive Begrünung von Flachdächern, die erforderliche Regenrückhaltung 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. sicher zu stellen. Die o.g. Minimierungsmaßnahmen tragen auch dazu bei, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Kleinklimas im geplanten Quartier zu erwarten sind. Die geplante Bebauung beeinträchtigt aufgrund ihrer Kubatur und Höhe die Durchlüftung des Gebiets nicht. Klimaökologisch wirksame Luftaustauschprozesse im Nahbereich des Plangebietes werden nicht beeinträchtigt. Durch die angemessene Verdichtung bleiben auch genügend Freiflächen bestehen, die zwar teilversiegelt sind, aber aufgrund der Ausführung und Durchgrünung dazu beitragen können, dass sich auch hier keine Verschlechterung der klimatischen Situation ergibt. 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 Gaillardorf 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 und trotzdem relativ ruhige Lage eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Wesentliche negative Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Insgesamt ergeben sich dadurch keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.

Sonstige Belange sind nicht planungsrelevant und werden daher ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Negative Beeinträchtigungen der Belange der Umwelt werden durch die Planung nicht hervorgerufen.

6.2 SONSTIGE BELANGE

Die verkehrlichen Belange sind in der Planung berücksichtigt. Erhebliche negative Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Auf die Ausführungen in Kap. 5.3 wird verwiesen. Der Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die ca. 130 m entfernte Bushaltestelle beim Ärztehaus hervorragend gewährleistet.

Die denkmalrechtlichen Belange sind im Rahmen der Verfahrensbeteiligung der Denkmalbehörde zu klären.

Die Belange des Hochwassers im nördlichen Bereich an der Straße „In der Eschenau“ sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Durch Hochwasserschutzmaßnahmen ist das Gebiet bei einem 100-jährigen Hochwasser geschützt. Nur bei extremen Hochwasserereignissen ist eine Überflutung des nördlichen Randbereiches möglich. Dabei sind insbesondere für Tiefgarageneinfahrten entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Auf die Hinweise im Textteil Ziffer 3.1 und 5.7 wird verwiesen.

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

6.3 MAßNAHMEN

Durch die vorliegende Planung sind die Belange 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 mit örtlichen Bauvorschriften wird auf diese Belange eingegangen.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind in Kap. 5.5 dargestellt. Zusätzlich sind folgende Aspekte zu nennen:

- Innenentwicklung durch städtebauliche Neuordnung eines bestehenden Quartiers,
- Minimierung der Bodenbelastungen und des Landschaftsverbrauches durch flächensparende Entwicklung des Gebiets bei geringem Erschließungsaufwand.

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 Bebauungsplan-Änderung erfolgen und die Aspekte des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB erfüllt sind.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN

Im Allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Gaildorf ist das Plangebiet enthalten. Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist vorhanden.

Ansonsten sind die Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Gas sowie für Verkabelungen der Fernmeldeeinrichtungen in den angrenzenden öffentlichen Flächen vorhanden. Neue Hausanschlüsse sind teilweise noch herzustellen. Aus städtebaulichen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig.

Innerhalb des Baugebietes ist ein Versickern der Oberflächenwässer aufgrund des nur mäßig wasserdurchlässigen Bodens nicht möglich, daher ist zur Reduzierung des direkten Abflusses des Dachflächenwassers nicht begrünter Dachanteile ein Pufferbehälter herzustellen, der pro 100 m² versiegelter Dachfläche mindestens 2 m³ Volumen aufweist. Der Pufferbehälter muss dann einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s pro 100 m² Dachfläche haben.

Die Grabenstraße soll im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen und der Neuordnung des Quartiers neu gestaltet werden. Eine detaillierte Planung sowie ein Kostenvoranschlag dafür liegen bisher nicht vor. Sanierungsmittel sind dafür eingestellt.

8.0 ZUSAMMENFASSUNG

Das Plangebiet für den vorliegenden Bebauungsplan „Ziegelrain“ liegt in der östlichen Innenstadt von Gaildorf und hat eine Größe von ca. 0,45 ha.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Neuordnung des Quartiers östlich des Alten Schlosses im Bereich der Grabenstraße. Das Gebiet liegt auch im Sanierungsgebiet „Altes Schloss“ und soll daher eine Aufwertung und Neuordnung erfahren. Geplant ist die Wiederbelebung des Bräuhauses mit Bau eines Hotels neben der Stadtbibliothek sowie ein Wohnquartier mit 5 Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage für das gesamte Quartier.

Die Gebäude östlich der Grabenstraße wurden bereits abgebrochen. Die Grundstücke liegen brach bzw. wurden seit einiger Zeit teilweise als Parkplatz genutzt. Die bestehenden Wohngebäude am Ziegelrain konnten erworben werden und sollen abgebrochen werden. Die Straße „Ziegelrain“ kann dadurch aufgehoben werden. Insgesamt kann dadurch das neue Stadtquartier nachhaltig entwickelt und stadtnahes Wohnen ermöglicht werden. Weiter kann mit dem geplanten Neubau des Hotels endlich ein lang ersehnter Wunsch der Stadt erfüllt werden. Mit der Planung soll eine moderne, aber auch auf den historischen Kontext der Altstadt von Gaildorf bezogene Neubebauung erfolgen. Da das Plangebiet bereits heute größtenteils versiegelt und nur im südöstlichen Bereich durch eine kleine Grünzone mit Hausgärten geprägt ist, entstehen trotz der insgesamt intensiveren Nutzung keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Umwelt. Durch verschiedene Maßnahmen werden mögliche Eingriffe ausgeglichen bzw. sogar Beeinträchtigungen vermieden. Auch artenschutzrechtliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Da das geplante Verfahren eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt, wird der Bebauungsplan als Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung ist nicht erforderlich.

Insgesamt sollen die Festsetzungen gewährleisten, dass die städtebaulich geordnete Entwicklung im Planungsraum gewährleistet ist und die Belange von Natur und Umwelt gegenüber der bisherigen Planung nicht wesentlich verschlechtert werden. Diesen Zielen trägt die Planung Rechnung. Für Natur und Umwelt ergeben sich durch die Bebauungsplan-Änderung insgesamt keine nachhaltigen Beeinträchtigungen.