



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

ANLAGE 1



LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

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

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

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

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„PAUL-STEPHAN-PARK“

Verfahren nach §13a BauGB

ANERKANNT: STADT GAILDORF, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 24.02.2021

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
FON 07171 10447-0
FAX 07171 10447-70
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de
Proj. Nr. GA19080
Kennung: 252b

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	PLANGEBIET	3
1.1	ALLGEMEINES	3
1.2	STANDORT	3
1.2.1	LAGE DES PLANGEBIETS	3
1.2.2	TOPOGRAPHIE	3
1.2.3	GEOLOGIE / BÖDEN.....	4
1.2.4	GELTUNGSBEREICH, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND GRÖSSE	4
2.0	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
3.0	RECHTSVERHÄLTNISSE	5
3.1	ZIELE DER RAUMORDNUNG.....	5
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP).....	5
3.3	BEBAUUNGSPLÄNE	6
3.4	SONSTIGE FACHPLANUNGEN.....	6
4.0	BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	7
5.0	ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG	8
5.1	VORBEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB.....	9
5.2	EINORDNUNG DER PLANUNG IN DIE VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	9
5.3	ERSCHLIESSUNG / INFRASTRUKTUR	10
5.4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
5.5	GRÜNORDNUNG	12
5.6	SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
6.0	BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	15
6.1	BELANGE DER UMWELT	15
6.2	SONSTIGE BELANGE	19
6.3	MAßNAHMEN	21
7.0	VER- UND ENTSORGUNG, FOLGEVERFAHREN	22
8.0	ZUSAMMENFASSUNG	22

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Die Stadt Gaildorf hat ca. 12.100 Einwohner und liegt landschaftlich schön gelegen im Süden des Landkreises Schwäbisch Hall im Kochertal zwischen dem Schwäbisch-Fränkischen-Wald im Westen und den Limpurger Bergen im Osten.

Die Stadt ist im Regionalplan als Unterzentrum mit Entwicklungspotential zum Mittelzentrum ausgewiesen. Sie ist Zentrum des Gemeindeverwaltungsverbands Limpurger Land zu dem auch die Gemeinden Fichtenberg, Oberrot und Sulzbach-Laufen gehören. Auch darüber hinaus ist die Stadt mit ihrer reichhaltigen Ausstattung an Infrastruktur – Einrichtungen attraktiv. Dies auch unter dem Aspekt, dass die Stadt einen Verkehrsknoten in diesem Bereich darstellt, in dem die Bundesstraßen B 19 Aalen - Schwäbisch Hall, B 298 Gaildorf - Schwäbisch Gmünd sowie die Landesstraße L 1066 Sulzbach-Crailsheim und weitere Kreisstraßen verknüpft sind. Weiter liegt die Stadt an der Entwicklungsachse Stuttgart-Backnang-Gaildorf-Schwäbisch Hall, entlang der auch die Bahnlinie verläuft. Dadurch ist auch eine hervorragende Anbindung an den Schienenverkehr gegeben.

1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Randbereich der Innenstadt, verkehrlich gut angebunden an die Karl- und Gartenstraße, die hier auch als Haupterschließungsstraßen für den südlichen Kernstadtbereich dienen. Die Karlstraße stellt als Bundesstraße B 298 eine wichtige regionale Verkehrsachse im Süden Gaildorfs dar, die Gaildorf mit Schwäbisch Gmünd (B 298) und über die Landesstraße L 1066 den Raum Murrhardt, Backnang und Stuttgart verbindet. Das Plangebiet liegt ca. 700 m Luftlinie vom Rathaus entfernt auf ca. 350 m Höhe über NN.



Bild 1: Übersichtsplan Geltungsbereich (unmaßstäblich)

1.2.2 TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet liegt auf einer relativ flachen Anhöhe südwestlich des Kocherbogens, der um die Innenstadt von Gaildorf verläuft und das Kochertal vom südlich verlaufenden kleinen Seitental des Häusersbaches trennt und sich dann mit dem westlich verlaufenden Kirgel verbindet. Der

Hochpunkt des Geländes befindet sich etwa an der Gartenstraße gegenüber von Gebäude Nr. 57. Das bestehende Firmenareal befindet sich dabei mit den großen Produktionshallen ca. 60 cm tiefer. An den Rändern im Osten, Süden und Westen fällt das Gelände dann ab. Im Osten über eine bestehende Böschung mit Höhenunterschieden von bis ca. 2,2 m im Norden, bis über 4 m im Süden sowie im Westen entlang der Gartenstraße insgesamt nur sanft abfallend. Von der Gartenstraße steigt das Gelände im westlichen Teil nach Süden um bis zu 2 m an. Der auf Flurstück 658/4 bestehende Parkplatz ist bis auf das Erdgeschoßniveau des angrenzenden Gebäudes Gartenstraße 40 eingetieft. Die angrenzend südlich verlaufende, ehemalige Bahnstrecke ist ebenfalls eingetieft, vom Rand des Plangebiet aus fällt die Böschung um bis zu 4 m steil ab. Insgesamt ergeben sich dabei mit Ausnahme der Böschungsbereiche sowie der bestehenden Rampe und Zufahrt im Bereich des Bahnüberganges in der Regel Neigungen von maximal 5 %, der größte Höhenunterschied beträgt im Plangebiet ca. 6,1 m auf 150 m Länge.

1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

Geologisch liegt das Plangebiet im Bereich des Gipskeupers, der im östlichen Randbereich und insbesondere östlich des Plangebiets noch von Flussschotter der Hochterrasse überdeckt sein kann. Der Mergelstein und dolomitische Tonstein kann noch mit Gipsbänken durchzogen sein, die nach Auswaschung zu Hohlräumen führen können.

Die Böden sind hier meist durch relativ milde Tonböden (Rendsina-Pelosol bis Pelosol) geprägt, die landwirtschaftlich als Grünland bewirtschaftet würden. Grundsätzlich sind die gewachsenen Mergelsteine und dolomitischen Tonsteine sehr standfest und in der Regel als Baugrund gut geeignet. Ggf. vorhandene Gipsauflösungen müssen im Rahmen der Baugrunduntersuchungen erfasst und durch bautechnische Lösungen geregelt werden. Daher werden bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen.

1.2.4 GELTUNGSBEREICH, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND GRÖSSE

Das Plangebiet betrifft die Flurstück 658 und eine Teilfläche des Flurstücks 658/4 auf Flur 0 der Gemarkung Gaildorf. Die Flächen befinden sich alle in privatem Eigentum und sollen im Zuge des Verfahrens an die geplanten Nutzer veräußert werden.

Die Flächen befinden sich alle in privatem Eigentum und sollen im Zuge des Verfahrens an die geplanten Nutzer veräußert werden.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

<i>Bruttofläche gesamt</i>	ca. 1,8 ha
<i>Bestand</i>	
Gewerbegebiet	ca. 1,8 ha
<i>Planung</i>	
Sondergebiet SO 1	ca. 1,1 ha
Sondergebiet SO 2	ca. 0,7 ha

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Das Plangebiet ist historisch durch die Traditionsfirma Paul Stephan geprägt, die sich am Standort seit 1929 zu einem namhaften Betrieb des Ingenieurholzbaues und den innovativen Produkten von Brettschichtholz entwickelt hatte. Im Jahr 2011 erwirbt die Strabag-Tochter Ed. Züblin die Holzbauaktivitäten des Gaildorfer Unternehmens, das später unter Züblin Timber GmbH firmiert. Im Jahre 2018 wurde die Produktion in Gaildorf aufgegeben. Übergangsweise werden die Produktionsgebäude derzeit von einer großen Spedition genutzt.

Ziel der Stadt Gaildorf ist es jedoch, das Gebiet einer höherwertigen Nutzung zuzuführen und eine dem attraktiven innenstadtnahen Standort angemessene städtebauliche Entwicklung des bisherigen Gewerbebestandes zu ermöglichen. Dabei soll mittel- bis längerfristig auch das gesamte stadtkernnahe Quartier zwischen Gartenstraße, Karlstraße, Bahnlinie und Bahnhofstraße bzw. auch darüberhinaus weiter in westlicher Richtung neu geordnet werden und eine qualitätsvolle Stadtgestaltung erreicht werden. Dazu soll das Gesamtquartier insbesondere die Weiterentwicklung als Nahversorgungsstandort, für innerstädtisches Wohnen sowie für weitere ergänzende Nutzungen angedacht werden, die mit ihrer Maßstäblichkeit auf die verschiedenen

Raumbezüge der Umgebung eingehen sollen. Für den ersten Abschnitt im östlichen Teil des Quartiers möchte die Stadt dazu unter Berücksichtigung der Wünsche des derzeitigen Grundstückseigentümers der Flächen der ehemaligen Firma Paul Stephan zur städtebaulichen Neuordnung einen neuen Bebauungsplan aufstellen. Das vorliegende Plangebiet soll dazu als Sondergebiet festgesetzt werden. Vorgesehen sind im Sondergebiet im westlichen Teil (SO 1) die Ausweisung einer Fläche für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für Bau- und Gartenbedarf mit insgesamt maximal 5.400 m² Verkaufsfläche sowie im östlichen Teil (SO 2) die Ausweisung einer Fläche für die Ansiedlung von Vollsortimenter – Lebensmittelmärkten mit insgesamt maximal 1.870 m² Verkaufsfläche. Dahinter steht eine konkrete Ansiedlung der Firma BAYWA im SO 1, der derzeit westlich des Plangebiets zwischen Kanzleistraße und Kochstraße liegt und für den ein zeitgemäßer Ersatzstandort entwickelt werden soll. Im SO 2 ist die Ansiedlung eines neuen Lebensmittel-Vollsortimentermarktes vorgesehen, der den bestehenden Lebensmittelmarkt der Firma REWE im Gebäude Gartenstraße 40 ersetzen soll. Dieser entspricht nicht mehr den heutigen Erfordernissen des Lebensmittelhandels bezüglich Warenpräsentation usw.

Mit Blick auf die weitere Siedlungsentwicklung der Stadt besteht unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung als Lagergebäude einer Spedition, an dieser Standort ein großes öffentliches Interesse an der Aufwertung der Fläche, die hier einerseits als zukunftsfähiger Nahversorgungsstandort in Gaildorf langfristig gesichert und mit der lang gewünschten Ansiedlung eines Bauarktes ergänzt werden soll.

Insgesamt sollen mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige städtebaulich geordnete Entwicklung und Neuordnung des Plangebiets geschaffen werden. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen des § 13a Abs. 1 BauGB hinsichtlich der Nachverdichtung und damit auch den Zielen der Innenentwicklung der Stadt Gaildorf. Unter diesem Aspekt soll der Bebauungsplan im Sinne des § 13a 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 der Region Heilbronn-Franken 2020 ist Gaildorf als Unterzentrum im Süden der Region ausgewiesen und liegt im Schnittpunkt der beiden Bundesstraßen B 19 und B 298. Sie ist auch als Siedlungsbereich mit einer verstärkten Siedlungstätigkeit benannt. Die Stadt Gaildorf ist dabei mit der Perspektive als zukünftiges Mittelzentrum vorgesehen.

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Der Bereich direkt westlich und nordwestlich angrenzend ist als Standort und Vorranggebiet (VRG) für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen. Die Ausweisung regionalbedeutsamer Einzelhandelsgroßbetriebe und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben ist in einem Unterzentrum zulässig. Siehe dazu die Ausführungen in PS 2.4.3.2.2 und 2.4.3.2.3. Östlich sind die bestehenden Bundesstraßen als Straßen für den großräumigen Verkehr dargestellt.

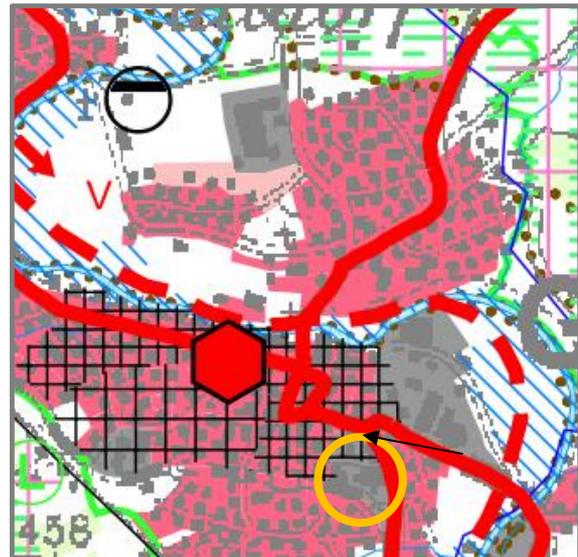


Bild 2: Ausschnitt Regionalplan

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Für die Stadt Gaildorf ist der Flächennutzungsplan für den Gemeindeverwaltungsverband „Limburger Land“, mit der 7. Änderung, gültig seit 13.03.2014 maßgebend. Er weist den räumlichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche (G) aus, siehe Bild 3, was auch grundsätzlich der derzeit gültigen Bauleitplanung entspricht. Siehe Kap. 3.3.

Aufgrund der geplanten städtebaulichen Neuordnung des Quartiers und Ausweisung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sowie der Entwicklung als Gebiet für stadtkernnahes Wohnen kann der vorliegende Bebauungsplan grundsätzlich nicht als aus dem Bebauungsplan entwickelt angesehen werden. Unter Berücksichtigung dieser geänderten Ausweisungen des Plangebiets als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ist im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich (§ 13a Abs.2 Nr.2 BauGB). Auf die weiteren Ausführungen dazu unter Ziffer 5.2 wird verwiesen.

In der Umgebung grenzen unterschiedliche Nutzungen an, die auch die bisher konflikträchtige Lage zwischen den unterschiedlichen Nutzungen dokumentieren. Östlich und südwestlich des Plangebiets grenzen Wohngebiete (W) an. Nördlich ist der Bereich als Gewerbegebiet definiert und südlich besteht eine gemischte Nutzung (M).

Ansonsten sind die Flächen im Geltungsbereich zwischen Gartenstraße und Karlstraße als gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen.

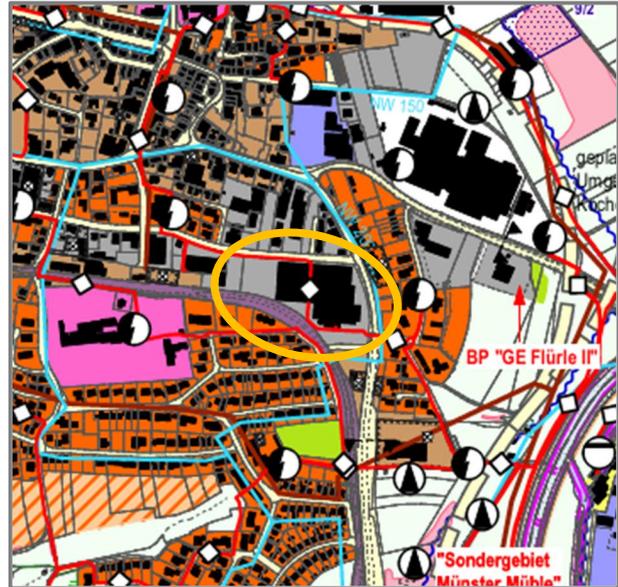


Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bebauungsplans „Gartenstraße“, rechtsverbindlich seit 07.11.1960. Er setzt für das Plangebiet eine Fläche für Gewerbe fest. Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung für den gewerblichen Teil wurden nicht getroffen, da der Bebauungsplan in der Übergangszeit zur Einführung des Bundesbaugesetzes am 30.10.1960 und vor Einführung der Baunutzungsverordnung am 01.08.1962 aufgestellt wurde und daher nicht qualifiziert ist. Für die gewerblichen Bereiche sind keine näheren Festsetzungen getroffen.

In der Umgebung des Plangebiets sind folgende Bebauungspläne vorhanden:

- Nördlich der Gartenstraße der auch im Plangebiet gültige Bebauungsplan „Gartenstraße“, rechtsverbindlich seit 07.11.1960 als Fläche für Gewerbe, westlich ab Gebäude Gartenstraße 39 als Fläche für Wohnen mit Zulässigkeit von Wohngebäuden in 1- bis 2-geschossiger Bauweise und Satteldächern.
- Westlich angrenzend entlang der Gartenstraße ebenfalls der Bebauungsplan „Gartenstraße“ als Fläche für Gewerbe.
- Südwestlich der Bahnlinie gilt der Bebauungsplan „Auf dem Bühl II“ aus dem Jahre 1952 und der Bebauungsplan „Häusersbach“ aus dem Jahre 1957 als Fläche für Wohnen.
- Südöstlich der Bebauungsplan „Flürle, Erweiterung I“, rechtsverbindlich seit 15.12.1988, der dort im Bereich von Karlstraße 96 ein Mischgebiet für eine 2-geschossige Bebauung vorsieht.
- Östlich der Bebauungsplan „Flürle“, rechtsverbindlich seit 28.08.1961 und „Flürle, Änderung“, rechtsverbindlich seit 27.05.1966, die dort eine Fläche für Wohnen ausweisen. Dabei sind Wohngebäude, teilweise auch in verdichteter Form mit Reihenhäusern und 7-stockigen Hochhäusern zulässig.

Weitere Bebauungspläne bestehen im angrenzenden Bereich nicht.

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Naturdenkmale, Biotope sowie Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Sonstige Rechtsverhältnisse sind nicht bekannt.

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

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Bestand innerhalb des Plangebiets

Innerhalb des Plangebiets bestehen mehrere gewerbliche Gebäude. Dies sind im östlichen Teil das mehrfach erweiterte Produktionsgebäude der ehemaligen Firma Paul Stephan mit einer Fläche von ca. 10.700 m² Grundfläche. Der Gebäudekomplex hat eine Gebäudehöhe von größtenteils ca. 10 m mit einem unbegrüntem Flachdach. Die Freiflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitestgehend versiegelt und dienen als Hof-, Erschließungs- und Parkplätze. Nur kleine Flächen im Randbereich, insbesondere entlang der Garten- und Karlstraße sowie im Südosten sind Grünflächen, die meist als gewerbliches Restgrün dienen. Einige solitäre Laubbäume sowie einige ältere, abgängige Obstgehölze bestehen dort, die teilweise noch durch rudere Grünstrukturen ergänzt werden. Siehe dazu Bild 4.



Bild 4: Bestandsplan

Bestand außerhalb des Plangebiet

Nördlich des Plangebiets grenzt die Gartenstraße an. Diese ist mit einem beidseitigen Gehweg ausgebaut. Auf der Südseite ist der Gehweg noch mit Verkehrsgrünflächen gegliedert, die mit kleinkronigen Baumpflanzungen, teilweise unter Einbeziehung von dazwischenliegenden öffentlichen Parkplätzen gestaltet sind. Die Bebauung nördlich entlang der Gartenstraße ist eher aufgelockert einzustufen und ist durch eine gemischte Nutzung gekennzeichnet. Im östlichen Teil eher mit gewerblichem Schwerpunkt, im westlichen Teil eher mit Schwerpunkt Wohnen. Im Bereich Gewerbe/Dienstleistungen sind dort vorhanden eine derzeit leerstehende Gewerbeimmobilie im Gebäude Nr. 57, die Brauerei Häberlen Nr. 49, ein Autohaus im Geb. 43, die christliche Adventgemeinde mit ihrem Gemeindezentrum in Geb. 39 sowie ein kleiner Handwerksbetrieb in Geb. Nr. 33. Die Gebäude sind meist 1 ½– bis 2 ½-geschossig mit unterschiedlich geneigten Satteldächern ausgeführt. Wohnungen bzw. Wohngebäude sind durchweg vorhanden.

Westlich angrenzend an das Plangebiet besteht entlang der Gartenstraße der REWE-Lebensmittelmarkt mit Backshop sowie ein dreigeschossiges Bürogebäude, das zum Flurstück 658/3 und 637/4 als Grenzbau ausgeführt ist. Es ist mit einem flachgeneigten Satteldach ausgeführt. Die oberen beiden Geschosse dienen als Bürogebäude, das über eine Fußgängerbrücke von Osten erschlossen wird. Das Erdgeschoss gehört noch zum angrenzenden REWE-Lebensmittelmarkt und wird als Verkaufsfläche genutzt. Weiter westlich besteht ein Wohnhaus sowie ein größeres Geschäfts- und Bürogebäude Geb. 32. Die rückwärtigen Flächen zur Bahnstrecke hin sind

durch große asphaltierte Parkplatzflächen geprägt, die zumindest teilweise in einem schlechten Zustand sind. Dieser Bereich ist derzeit nicht attraktiv und bedarf dringend einer Neuordnung.

Östlich angrenzend verläuft die Karlstraße, die als Bundesstraße B 298 klassifiziert ist. Sie ist mit einem beidseitigen Gehweg ausgestattet, der auf der Westseite auch als Radweg dient. Im südlichen Teil besteht auf Höhe des Gebäudes Goethestraße 1 ein Lichtzeichen geregelter Fußgängerüberweg. Die Bebauung östlich der Karlstraße ist größtenteils locker und wird durch eine ältere Bebauung mit meist zweigeschossigen Wohngebäuden geprägt. Im nördlichen Bereich stehen diese nahe an der Karlstraße, weiter südlich sind sie durch vorgelagerte Gartenflächen deutlich abgerückt. Meist leerstehende oder gering genutzte gewerbliche bzw. landwirtschaftliche Gebäude prägen hier das Gesamtbild. An der Goethestraße bestehen verdichtete Wohnformen mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern, teilweise auch als 7-geschossige Punkt-Hochhäuser ausgeführt.

Südlich des Plangebiets verläuft eine Straße, die nördlich mit einem ca. 1,5 m breiten Gehweg angebaut ist. Sie dient der Erschließung der Wohngebiete „Häusersbach“ bzw. „Auf dem Bühl“. Ein schienengleicher Bahnübergang befindet sich an der Zufahrt zu den Wohngebieten. Die Wohngebiete wurden seit Ende der 50er Jahre erschlossen und sind durch eine meist lockere Bebauung mit 1- bis 2 1/2-geschossigen Wohngebäuden bebaut. Dabei sind dies meist Ein- und Zweifamilienhäuser, teilweise jedoch auch Mehrfamilienhäuser. Im Gebäude „Auf dem Bühl 4“ befindet sich ein städtischer Kindergarten. Die Bahnlinie der ehemaligen Kochertalbahn, die in einem Einschnitt verläuft, der im westlich angrenzenden Bereich des Plangebiets tiefer wird, trennt die Wohngebiete vom Plangebiet ab. Südlich der Zufahrt befindet sich die Raststätte „Zapfsäule“ mit Imbiss und einem großen Parkplatz für LKW.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe. Wie bereits in Kap. 2.0 erläutert, ist auf den bereits weitestgehend versiegelten Flächen der Neubau eines Bau- und Gartenmarktes sowie eines Lebensmittelmarktes vorgesehen. Der Nahversorgungsstandort soll dabei die Versorgung der südlichen Stadtbereiche und Stadtteile sowie der angrenzenden Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes Limpurger Land dienen. Gerade auch wegen der städtebaulichen Bedeutung von Vorhaben nach § 11 Abs.3 BauNVO (großflächige Einzelhandelsbetriebe) erscheint dies auch für den Flächennutzungsplan von großer Bedeutung. Nach dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Gaildorf (siehe Anlage 2) sind Einzelhandelsbetriebe zunächst in der Innenstadt anzusiedeln. Da es ansonsten keine, noch Innenstadt nähere Flächen gibt, stellt dies für die Stadtentwicklung eine große Chance dar, den Einzelhandels- und Nahversorgungsstandort noch weitestgehend integriert in die Innenstadt von Gaildorf nachhaltig weiterzuentwickeln und die sich ggf. entwickelnden städtebaulichen Mißstände auf der Fläche zu vermeiden. Daher dient dieses Projekt auch als Auftakt zur städtebaulichen Neuordnung des gesamten Quartiers nördlich der Bahnstrecke zwischen Karl-, Garten- und Kanzleistraße.

Unter diesen Voraussetzungen erfüllt der Standort die wesentlichen Kriterien für eine nachhaltige Zukunftsfähigkeit der Nahversorgung:

- kein Eingriff in den Außenbereich,
- Integrationsgebot ist gewahrt,
- Nutzung einer bereits versiegelten Fläche im Innenbereich,
- sinnvolle Nachnutzung von Gewerbeflächen,
- verträgliche Nutzung für die Umgebung,
- Standort dient der Nahversorgung der angrenzenden Wohnsiedlungen und der Innenstadt.

Der geplante Nahversorgungsstandort ist unter Berücksichtigung der Lage des bestehenden Lebensmittelmarktes am Standort bereits seit vielen Jahren etabliert. Der heute ca. 200 m westlich an der Gartenstraße bestehende REWE-Markt versorgt seit den 80er Jahren diesen südlichen Stadtbereich und die Innenstadt. Ein weiterer Lebensmittelvollsortimentermarkt befindet sich im nördlichen Bereich der Stadt, so dass sich die beiden Märkte gut verteilen.

Westlich der Kanzleistraße befindet sich in ca. 200 m Entfernung ein kleiner Bau- und Gartenmarkt der Firma BAYWA, der sehr beengt ist, keine Erweiterungsmöglichkeiten hat und nur un-

genügend Stellplätze ausweist. Unter diesen Voraussetzungen ist dieser am bisherigen Standort nicht zukunftsfähig. Daher möchte die Firma BAYWA im Plangebiet einen modernen Bau- und Gartenmarkt mit ca. 5.400 m² Verkaufsfläche bauen. Damit kann auch der dringend gewünschte Bedarf für einen Baumarkt in Gaildorf erfüllt werden.

Der neue Standort von Bau- und Gartenmarkt sowie Lebensmittelmarkt ist aus allen Richtungen für Fußgänger und Radfahrer aus dem Nahbereich und seiner Umgebung sowie auch mit dem Fahrzeug schnell zu erreichen. Unter diesen Voraussetzungen ist der Standort vollständig integriert und erfüllt eine hohe, auch fußläufige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete und die Innenstadt sowie darüber hinaus auch für die südlichen Stadtteile und angrenzenden Gemeinden. Auf die weiteren Ausführungen dazu in Kap. 2.0 wird verwiesen. Auf eine Alternativenprüfung wurde unter Berücksichtigung der vorliegenden Rahmenbedingungen verzichtet.

5.1 VORBEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

Nach § 13 a 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. Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden gemäß § 1 Abs.4 BauGB insbesondere Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist damit im Gegensatz zur „Neuplanung“ auf die innerörtliche Entwicklung und Erneuerung ausgerichtet. Er kann grundsätzlich nur für den Innenbereich durchgeführt werden. Das Merkmal der Innenentwicklung wird für den vorliegenden Bebauungsplan in verschiedener Hinsicht erfüllt:

- Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut.
- Das Plangebiet liegt unter Berücksichtigung der Lage und gemäß dem gültigen Flächennutzungsplan im bestehenden Siedlungsbereich der Stadt Gaildorf.
- Für das Plangebiet besteht größtenteils der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gartenstraße“ mit der Festsetzung als Fläche für Gewerbegebiet. Damit ist es nicht mehr dem Außenbereich zuzuordnen.
- Gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 BauGB ist eine Begrenzung von maximal 20.000 m² zusätzlicher Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO vorgegeben. Gemäß der vorliegenden Planung ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 9.200 m². Damit ist dieser Grenzwert deutlich unterschritten.
- Die Verwirklichung von zwei Einzelhandelsbetrieben dient auch der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs.1 BauGB, weil damit innerhalb der Ortslage Möglichkeiten zur Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Artikeln usw. geschaffen werden kann. Allerdings besteht hier die Einschränkung, dass gemäß § 13a Abs.1 Satz 4 BauGB dieses Verfahren ausgeschlossen ist, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen. Diese Regelung schließt die Anwendung des § 13a BauGB jedoch nicht grundsätzlich aus. Gemäß Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG bedarf die Erstellung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs jedoch nach § 3c UVPG einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles, wenn die Grundfläche gemäß § 13a BauGB größer als 20.000 m² beträgt. Somit ist auch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3c UVPG nicht durchzuführen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) des BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB sind also erfüllt.

5.2 EINORDNUNG DER PLANUNG IN DIE VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht aus dem bestehenden gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Das Plangebiet ist dort als Gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen (siehe auch Kap. 3.2). Weiter besteht ein dazu konformer rechtsverbindlicher Bebauungsplan aus dem Jahre 1960. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Planungen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist daher die Einordnung in die vorbereitende Bauleitplanung zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Unter Berücksichtigung des hier gewählten Verfahrens kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan verfahrensfrei berichtigt werden. Dabei darf jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden. Die Einordnung der Planung in das städtebauliche Gesamtgefüge ist im Rahmen einer Standort- bzw. ggf. auch einer Alternativenprüfung nachzuweisen. Auf die Ausführungen in Kap. 2 und 5.3 wird verwiesen. Die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Areals der Firma Paul Stephan ist als stadtkernnaher und integrierter Standort für eine nachhaltige, zukunftsfähige Stadtentwicklung von Gaildorf prädestiniert. Die neue Ausweisung ist als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit einem Bau- und Gartenmarkt sowie einem Lebensmittelmarkt vorgesehen. Daher ist der bestehende Flächennutzungsplan entsprechend der vorliegenden Planung als Sondergebiet (SO) zu berichtigen.

Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel mit Vorhaben nach § 11 Abs.3 BauNVO (großflächige Einzelhandelsbetriebe) ist im Hinblick auf die städtebauliche Bedeutung, den Schutz des zentrumsnahen Einzelhandels und der möglichen Konkurrenz auch für den Flächennutzungsplan von großer Bedeutung.

Nach dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Gaildorf (siehe Anlage 2) sind Einzelhandelsbetriebe primär in der Innenstadt anzusiedeln. Ergänzend sind aber auch drei weitere Nahversorgungsstandorte für groß- und kleinflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, unter anderem im Bereich südliche Kernstadt / Gartenstraße, etabliert. In diesen Bereich lässt sich auch das Plangebiet „Paul-Stephan-Park“ einordnen. Somit entspricht die Planung grundsätzlich den Zielen und Anforderungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Gaildorf. Gleichzeitig wird der bisher für diese Nutzung vorgesehene Bebauungsplan „Münster Mühle“ geändert. Dort sind zukünftig gewerbliche Nutzungen geplant. Im Hinblick auf die raumordnerischen Auswirkungen der Planung und die Einfügung des Vorhabens in das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Gaildorf wird auf Kapitel 6.2.1 dieser Begründung verwiesen.

5.3 ERSCHLIESSUNG / INFRASTRUKTUR

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt wie bisher hauptsächlich über die „Gartenstraße“, welche als Haupteerschließungs- und Sammelstraße auch eine wesentliche Erschließungsfunktion für den gesamten südlichen Kernstadtbereich übernimmt. Entsprechend ist die Straße mit einer Fahrbahnbreite von ca. 6,5 m und beidseitigen Gehwegen ausgestattet.

Die Gartenstraße mündet in die östlich verlaufende Hauptverkehrsstraße B 298 / Karlstraße ein und schafft damit auch die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Die Karlstraße ist ausreichend ausgebaut und hat einen beidseitig angebauten Gehweg, der auf der Westseite auch noch mit einem Radweg kombiniert ist. Von der Karlstraße aus sind hinsichtlich der Lage, der Verkehrszahlen auf der Karlstraße sowie der Topographie keine Zu- und Abfahrten möglich bzw. auch nicht zulässig.

Von der südlich angrenzenden Straße, die als Zufahrt zu den südlich angrenzenden Wohngebieten dient und eine Verbindung zu den Straßen Danziger Straße, Auf dem Bühl usw. schafft, ist im östlichen Bereich eine Zu- und Abfahrt zulässig. Diese besteht bereits heute und dient insbesondere dem Anlieferverkehr für das Sondergebiet.

Zufahrten in das Sondergebiet sind beschränkt vorgesehen und im Bebauungsplan entsprechend definiert. Dabei sind an drei geeigneten Stellen auf maximal 12 m Breite Zu- und Ausfahrten zulässig. Die westlich an der Gartenstraße zulässige Zu- und Abfahrt dient aus Gründen des Lärmschutzes für die zukünftig westlich angrenzenden Nutzungen nur der Anlieferung für das Sondergebiet SO 1.

Hinsichtlich der verkehrlichen Belange wird weiter auch auf die Ausführungen in Kap. 6.2.1 verwiesen.

Das Plangebiet ist bezüglich der technischen Infrastruktur voll erschlossen. Dennoch wird festgesetzt, dass Versorgungsleitungen aus städtebaulich gestalterischen Gründen nur in unterirdischer Bauweise zulässig sind. Siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in Kap.7.0.

5.4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den planerischen Zielen und Erfordernissen wird die geplante Siedlungsfläche als Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen, gegliedert im westlichen Teil als Sondergebiet für Bau- und Gartenmärkte (SO1) und im östlichen Teil als Sondergebiet für Lebensmittelmärkte (SO2). Im Sonstigen Sondergebiet für Bau- und Gartenmärkte (SO1) sind unter Berücksichtigung der planerischen Ziele und der städtebaulichen Gesichtspunkte Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 Bau NVO zulässig, deren Warensortiment nur nicht zentrenrelevante Warengruppen aus dem Kernsortiment der Bau- und Gartenfachmärkte haben. Weiter sind Büros und Sozialräume sowie sonstige dem Nutzungszweck der Anlage dienende Einrichtungen wie Stellplätze, Zufahrten, Einkaufswagenboxen, Fahrradständer usw. zulässig. Angesichts der Zielsetzung sind in diesem Bereich ausschließlich Bau- und Gartenmärkte mit maximal 5.400 m² Verkaufsfläche zulässig. Zum Schutz des Einzelhandels in der Innenstadt darf der Anteil der Randsortimente davon maximal 10% der Verkaufsfläche einnehmen. Nicht zur Verkaufsfläche angerechnet werden: Sozial- und Sanitärräume, Kantinen, Ausstellungsflächen, Lagerflächen, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen und Verkehrsflächen.

Im Sonstigen Sondergebiet für Lebensmittelmärkte (SO2) sind nur Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 Bau NVO zulässig, deren Warensortiment nur Waren des Vollsortiments von Lebensmittelmärkten haben. Ansonsten sind gemäß der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebiets dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen sowie sonstige dem Nutzungszweck der Anlage dienende Einrichtungen wie Stellplätze, Zufahrten, Einkaufswagenboxen, Fahrradständer usw. zulässig. Unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts der Stadt Gaildorf (siehe Anlage 2 und die Ausführungen in Kap. 5.2) sind im SO 2 Lebensmittelmärkte mit den o.g. Sortimenten nur mit einer Verkaufsfläche von insgesamt, also einschließlich Backshops maximal 1.860 m² zulässig. Nicht zur Verkaufsfläche angerechnet werden auch hier Sozial- und Sanitärräume, Kantinen, Ausstellungsflächen, Lagerflächen, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen und Verkehrsflächen.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Damit sind die städtebaulich relevanten Maße für das Gebiet ausreichend definiert. Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Zusammenhang mit den sich ergebenden Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt. Die zulässige Grundflächenzahl darf unter Berücksichtigung der geplanten intensiven Nutzungen für Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO bis zu einer GRZ von bis 0,95 überschritten werden. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die bisherige Versiegelung der Fläche reduziert wird, da Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen sind und ggf. auch Dachbegrünungen vorgesehen sind.

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung ist die maximale Gebäudehöhe im SO 1 von 11,0 m und im SO 2 von 10,0 m definiert, wodurch auch die mögliche Gebäudekubatur entsprechend begrenzt wird. Damit fügen sich die geplanten Gebäude mit ihrer Höhe in die Umgebung ein. Die zulässigen Höhen beziehen sich auf den im Plan festgesetzten unteren Maßbezugspunkt (UMBP). Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ist für untergeordnete bauliche Anlagen wie Dachaufbauten für Aufzüge, lufttechnische Anlagen, Schornsteine sowie für Lichtkuppeln usw. bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig, wenn diese mindestens 1,50 m von der Gebäudeaußenwand abgerückt sind, ihre Grundflächen insgesamt 10 % der Dachfläche nicht überschreiten und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen. Damit kann insgesamt den gestalterischen Anforderungen für eine Einbindung der geplanten Märkte in die Umgebung Rechnung getragen werden.

Beide Maße der baulichen Nutzung entsprechen dem städtebaulichen Ziel zur Ansiedlung der geplanten Nutzungen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Garagen und überdachte Stellplätze

Als Bauweise ist unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese erlaubt im Rahmen einer offenen Bauweise, d.h. unter Einhaltung der erforderlichen Abstände nach der Landesbauordnung, auch Gebäude über 50 m Länge. Um die Belange des großflächigen Einzelhandels zu berücksichtigen, ist dies grundsätzlich erforderlich. Auch im Plangebiet selbst und in der Umgebung sind größere Gebäudelängen bereits vorhanden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die sich an den Rahmenbedingungen des Gebiets orientieren. Das Baufenster hält dabei ausreichend Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie auch zu den Nachbargrundstücken ein. Damit werden die zukünftigen Raumkanten städtebaulich definiert. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen

sind je nach festgesetzter Art der baulichen Nutzung die dem Betrieb und der Funktion zugeordneten baulichen Anlagen wie Einhausungen für Einkaufswagen, Abfallbehälter, Werbeflyon, Fahrradgaragen, Freilagerbereiche, Trafos usw. zulässig, sofern die festgesetzten Pflanzgebote nicht beeinträchtigt werden. Damit werden die entsprechenden Nutzungen ermöglicht. Aus städtebaulichen Gründen sind diese Anlagen jedoch teilweise begrenzt, z.B. für die Höhe der Werbeanlagen. Die Flächen für Stellplätze sind im Lageplan dargestellt und dürfen nur hergestellt werden, wenn sie anderen Festsetzungen wie festgesetzte Pflanzgebote usw. nicht entgegenstehen. Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nicht zulässig, dies würde der dem Erfordernis der Planung entgegenstehen und lässt sich städtebaulich nicht begründen.

Ein und Ausfahrten, Sichtfelder

Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind innerhalb der festgesetzten Sondergebietsflächen SO 1 und SO 2 nur an den im Lageplan entsprechend bezeichneten Stellen auf einer Breite von maximal 12 m zulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen an diesen privaten Grundstücksausfahrten entsprechende Sichtfelder von 70 / 3 / 70 m gewährleistet werden. Die Sichtfelder sind dabei in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Sicht behinderndem Bewuchs freizuhalten.

Einzelbäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken. Die Sichtfelder müssen bei den einzelnen Baugesuchen nachgewiesen werden.

Leitungen / Leitungsrechte

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. 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.

Zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen wurde im Übergangsbereich zwischen SO1 und SO2 ein Leitungsrecht festgesetzt. Auf die Ausführungen dazu in Kap. 7.0 wird verwiesen. Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen

Für die Orientierung der Höhenlage der baulichen Anlagen ist jeweils ein unterer Maßbezugspunkt (UMBSP) festgesetzt, der sich am bestehenden Gelände und an den zukünftigen Nutzungen orientiert.

Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind aus gestalterischen Gründen nur eingeschränkt zulässig. Dabei sind Nebenanlagen zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig, um hier möglichen Verunstaltungen entgegenzuwirken und den an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzenden Bereich freizuhalten. Hinsichtlich der Zulässigkeit der sonstigen untergeordneten Nebenanlagen wird auf die Festsetzung Ziffer 1.4 verwiesen. Die Festsetzungen zu den grünordnerischen Belangen sind in der Planung integriert, siehe dazu die Ausführungen in Kap.5.5.

5.5 GRÜNORDNUNG

Festsetzungen zu den grünordnerischen Belangen sind in die Planung integriert. Da das Plangebiet im Innenbereich liegt und im Bestand schon einen hohen Versiegelungsgrad hat, sind hier insbesondere Festsetzungen für eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets festgesetzt. Ergänzt werden diese durch Festsetzungen zu den artenschutzrechtlichen Belangen.

Hinsichtlich des Bestands wird auf die Ausführungen in Kap. 4.0 und 6.1.2 verwiesen. Weiter sind noch Maßnahmen integriert, die die Eingriffe in die Belange der Umwelt mit ihren einzelnen Schutzgütern minimieren können.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung vorgesehen:

- Artenschutzrechtliche Maßnahmen, siehe dazu die Ausführungen in Kap. 6.1 (Textteil Ziffer 1.9.1 bis 1.9.3).
- Pflanzgebot für Laubbäume entlang der Straßen und im Randbereich der Sondergebiete zur Erreichung einer straßenbegleitenden Begrünung, was sich unter Berücksichtigung der Belange der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie auch von Tieren positiv auswirkt (Textteil Ziffer 1.11.1).
- Pflanzgebot für Durchgrünung. Durchgrünung der Baugebietsflächen mit einheimischen Laubbäumen, was insbesondere zur Stärkung der Vogelfauna beitragen soll. Dabei sind pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum aus der Pflanzliste 2 anzupflanzen (Textteil Ziffer 1.11.2).
- Ausschluss von nicht heimischen Nadelgehölzen wie Thuja bei der Bepflanzung des Grundstücks (Textteil Ziff. 1.11.3).
- Pflanzbindungen zum Erhalt und Schutz den ausgewiesenen Einzelbäumen innerhalb des Plangebiets. Dabei werden einige der bestehenden Laubbäume erhalten, die sich in die Struktur der geplanten Nutzungen einfügen und dauerhaft erhalten werden können (Textteil Ziff. 1.12.1).
- Eine mindestens extensive Dachbegrünung (Substratstärke mind. 10 cm) ist bei Flach- und flachgeneigten Dächern bis 10° Dachneigung zwingend herzustellen. Damit können Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima, Boden, Wasser und Tiere/Pflanzen reduziert werden. Ausnahmsweise darf auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn die Dachfläche vollständig mit einer Photovoltaikanlage versehen werden. Unter Berücksichtigung der Aspekte der regenerativen Energiegewinnung sind damit die klimatischen Belange ebenfalls berücksichtigt (Textteil Ziffer 2.1.2).
- Private Hof-, Verkehrs- und Parkflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, um eine Reduzierung des Versiegelungsgrades herbeizuführen. Damit können ebenfalls Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser minimiert werden (Textteil Ziffer 2.3).
- Alle unbebauten Flächen sind – sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind – zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Textteil Ziffer 2.4.1).
- Herstellung privater Pufferbehälter zur Rückhaltung der anfallenden Dachwässer unbegrünter Dächer (Textteil Ziffer 2.5).
- Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.11 bis 1.12 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.3 und 2.4 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 53 Abs.1 LBO beizufügen. Damit soll die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen gewährleistet werden (Textteil Ziffer 4.9).
- Hinweise zum Schutz von Tieren bei der Herstellung von Glasfassaden, bei der Gestaltung der Außenflächen sowie bei der Herstellung der Beleuchtungsanlagen (Textteil Ziffer 4.9).

Insgesamt sollen die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen dazu beitragen, dass die Belange von Natur und Landschaft 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 zur ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Stadtbild bei. Dabei werden aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen insbesondere Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächern, von Werbeanlagen sowie zur Gestaltung von Stellplätzen und der unbebauten Flächen der Grundstücke getroffen.

Fassaden

Hinsichtlich der Größe der geplanten Gebäude und der Innenstadtlage hat die Fassadengestaltung eine gewichtige Bedeutung bei der Wahrnehmung der städtebaulichen Gestalt von Sondergebieten. Um eine zu massive Außenwirkung von längeren Gebäuden zu vermeiden, sollen die Außenwände von Gebäuden oder Gebäudeteilen über 40 m Länge, z.B. durch Vorbauten, Vorsprünge, Versätze, Öffnungen, Glasbauten oder Wandbegrünungen mit Hilfe von Rankgerüsten, im Abstand von maximal 30 m vertikal gegliedert werden. Hinsichtlich der Umgebung, die teil-

weise auch von Wohngebäuden geprägt ist, dürfen keine reflektierende und glänzende Materialien mit Ausnahme von verglasten Fassadenteilen zur passiven Energienutzung verwendet werden.

Dächer

Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement der Gebäude mit städtebaulichen Auswirkungen auf das Ortsbild sind die Dächer. Unter diesem Aspekt sollen hier im Bereich der Innenstadt und angesichts der zu erwartenden größeren Gebäudekubaturen im Zusammenhang mit den zulässigen Gebäudehöhen als Dachform nur Flach- oder flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung zugelassen werden. Auch im Bestand sind bisher nur Flachdächer vorhanden, was auch für die geplanten Nutzungen als Bau- und Gartenmarkt sowie Lebensmittelmarkt sinnvoll ist. Damit sind die gewünschten Anforderungen an die Gestaltung der Dachlandschaft erfüllt, auch im Zusammenhang mit den umgebenden Wohngebieten. Die Flach- und flachgeneigten Dächer sind in der Regel bis zu einer Dachneigung von 10° mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen. Hinsichtlich der sehr guten Eignung der Dachflächen zur Ausstattung mit Photovoltaikanlagen darf ausnahmsweise auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, sofern die Dachflächen vollständig mit einer Photovoltaikanlage versehen werden. Auf die weiteren Ausführungen in den Kap. 5.5 und 6.1 wird verwiesen. Für Dachaufbauten sind nur Festsetzungen bezüglich Solaranlagen und deren Höhe und Abstand zur Attika getroffen. Alle anderen Arten von Dachaufbauten sind mit Ausnahme der technisch notwendigen Anlagen nicht zulässig.

Werbeanlagen

Weiter sind Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen. Regelungen für Werbeanlagen sind bei Einzelhandelsvorhaben sehr wichtig, um eine gestalterische Verunstaltung durch Werbung zu verhindern und trotzdem den Bedürfnissen nach Werbung Rechnung zu tragen. Primär sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und sie dürfen die verkehrlichen Belange nicht beeinträchtigen.

Zulässig sind pro Gebäudeseite jeweils eine Werbeanlage oder Werbeschriftzug als Firmenlogo an der Wand mit maximal 25 m² Fläche sowie zusätzlich jeweils zwei Werbeanlagen an der jeweiligen Eingangsseiten bis maximal 12 m² Fläche. Im SO 1 darf an einer Wandscheibe (Firmenlogo) im Eingangsbereich zusätzlich eine Werbeanlage mit maximal 50 m² Fläche angebracht werden, die auch die realisierte Gebäudehöhe um maximal 3,50 m überschreiten darf. Unter anderem ist für das gesamte Sondergebiet (SO1 und SO2) eine gemeinsame freistehende Werbeanlage als Pylon oder Stele mit maximal 12 m Höhe über dem Gelände zulässig. Diese darf auf maximal drei Seiten eine Werbefläche von jeweils maximal 25 m² haben, die die großflächigen Einzelhandelsbetriebe entsprechend darstellt. Zusätzlich sind dann noch jeweils 5 Fahnenanlagen mit einer maximalen Höhe von 7,5 m, maximal 3 Plakattafeln mit jeweils maximal 10 m² Fläche sowie Einfahrtsstelen und Plakatrahmen mit jeweils maximal 5 m² Fläche zulässig.

Unzulässig sind aus stadtgestalterischen Gründen Werbeanlagen auf dem Dach bzw. innerhalb der Dachflächen sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht bzw. Bildern.

Gestaltung von Stellplätzen

Da die Versiegelungsproblematik insbesondere im öffentlichen Interesse steht, sind Stellplatzflächen in der Regel wasserdurchlässig, z.B. als wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke herzustellen. Falls dies aus Gründen der Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht möglich wäre, müssten dafür sonstige Möglichkeiten der Regenrückhaltung nachgewiesen werden. Siehe dazu auch die örtliche Bauvorschrift Ziffer 2.5.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind zu durchgrünen. Dabei sind pro 15 Stellplätze mindestens ein mittelkroniger standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 1 anzupflanzen. Damit sollen ökologische Belange berücksichtigt werden. Auf die weiteren Ausführungen in Kap. 6.1 wird verwiesen.

Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke

Grundsätzlich sind alle Geländeänderungen in den Bauvorlagen im Rahmen eines gemäß Ziffer 2.4 des Textteiles geforderten Freiflächengestaltungs- und Pflanzplanes darzustellen. Dazu sind Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen, zu Aufschüttungen und Abgrabungen, zu Stützmauern sowie zu Einfriedungen getroffen. Bei den nicht für die Bebauung bestimmten Flächen spielen ökologische und kleinklimatische Faktoren eine Rolle, weshalb diese Flächen zwingend zu begrünen sind. Schottergärten sind daher grundsätzlich nicht zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb des Geltungsbereiches für die Herstellung des Planums von Bau- und Betriebsflächen bis zur von den Bauherren festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe der geplanten Gebäude bzw. bis zur Oberfläche von baulichen Anlagen wie Parkplätzen usw. zulässig.

Stützmauern

Unter Berücksichtigung der Topographie aber auch aus Sicherheitsgründen sind Stützmauern aus gestalterischen Gründen nur bis maximal 2,00 m Höhe zulässig. Stützmauern sind jedoch insbesondere entlang der öffentlichen Verkehrsflächen durch die Verwendung von Natursteinen oder durch eine Begrünung in die Umgebung zu integrieren. Dabei ist zur Wahrung des Bewegungsraumes der öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Einfriedungen

Einfriedungen sind unter Berücksichtigung der Nutzung als Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe in Verbindung mit der Wirkung dieser auf den öffentlichen Raum, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie dem daran anschließenden Vorgartenbereich bis 5 m Tiefe nur als Hecken aus einheimischen Laubgehölzen bis 1,20 m Höhe zulässig. Erforderliche Sichtfelder für die Grundstücksausfahrten sind dabei gemäß der Festsetzung Ziffer 1.6 zu berücksichtigen. Für die Gestaltung der Einfriedungen auf den übrigen Flächen werden hinsichtlich der teilweise entsprechend der Nutzungen erforderlichen Umzäunungen von Freilagerflächen keine Festsetzungen getroffen, allerdings ist im Bereich der angrenzenden Grundstücke bzw. zwischen den Baugrundstücken das jeweils gültige Nachbarrechtsgesetz (NRG) anzuwenden.

Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Schließlich müssen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen für die erhöhte Versiegelung von Flächen Festsetzungen zur Regenrückhaltung getroffen werden. Dafür ist im Plangebiet zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dachern ein Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m² Dachfläche haben. Damit kann für das gesamte Gebiet eine wirksame Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses erreicht werden.

Weiter werden im Textteil noch einige Hinweise zu verschiedenen Themen gegeben, die im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren von Bedeutung sein können, aber im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Diese sind gemäß den Ausführungen im Textteil unter Ziffer 4.0 entsprechend zu beachten.

6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

6.1 BELANGE DER UMWELT

6.1.1 VORBEMERKUNGEN

Wie bereits in Kap. 5.1 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 BESTANDBEWERTUNG

Allgemeines



Bild 5: Luftbild mit Bestand (Quelle: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>)

Das Plangebiet liegt in der Nähe zur Innenstadt und hat eine sehr gute Verkehrsanbindung. Unter anderem wird der Planungsraum insbesondere durch die umliegende Bebauung und die Bundesstraße B 298 geprägt, die das Plangebiet am östlichen Rand tangiert.

Das Plangebiet liegt im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald. Im Geltungsbereich und in der Umgebung befinden sich keine Biotope. Es bestehen nur noch einige wenige Einzelbäume und Gehölze im Geltungsbereich. Ansonsten wird auf die weiteren Ausführungen im Kap. 4.0 verwiesen.

Zu den einzelnen Schutzgütern kann Folgendes ausgeführt werden:

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Für das vorliegende Bebauungsplan-Verfahren wurde eine Faunistische Untersuchung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung durchgeführt (Anlage 3). Laut der Untersuchung erfolgen vornehmlich Eingriffe in Bestandsgebäude sowie in geringem Umfang in Gehölzbestände, Ruderalvegetation und versiegelte Parkplatzflächen. Um artenschutzrechtliche Konfliktsituationen konkret bewerten und ggfs. erforderliche Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen planen zu können, wurden die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien daher explizit erfasst.

Insgesamt ist die Habitatsausstattung des Plangebiets gering, da nur wenige Gehölze und Bäume vorhanden und große Teile des Plangebiets bereits vollständig versiegelt sind.

Das Plangebiet, wie auch die nähere Umgebung sind aufgrund der Lage innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs für seltene und i.d.R. stör anfällige Arten mit hohen Lebensraumansprüchen wenig geeignet. Auch in der unmittelbaren Umgebung gibt es kaum nutzbare Strukturen oder hochwertige Habitate für seltene Tier- und Pflanzenarten. 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.

Im Zusammenhang mit den Vorbelastungen des Bodens durch die frühere Bebauung und den heutigen Nutzungen sind die Böden im Plangebiet weitestgehend stark überformt. Altlasten bzw. Altablagerungen sind nicht bekannt. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Boden ist daher insgesamt als gering bis mittel einzustufen.

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 im Plangebiet nicht vorhanden. Der natürliche Abfluss würde größtenteils in Richtung Osten bzw. Südosten in Richtung Kocher erfolgen. Das Gelände ist aber für den bisherigen Nutzungszweck als Gewerbegrundstück bereits weitgehend eingeebnet und an die örtliche Entwässerung im Mischsystem angeschlossen. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Wasser ist daher als gering einzustufen.

Schutzgut Luft und Klima

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Innenbereich sind Aspekte der Durchlüftung und des Luftaustausches von nicht geringer Bedeutung. Der Versiegelungsgrad ist bisher sehr hoch. Für die Kalt- und Frischluftproduktion sowie auch hinsichtlich der möglichen Beeinträchtigung von Kaltluftabflussbahnen ist das Gebiet jedoch nur von geringer Bedeutung. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Luft / Klima ist daher mittel einzustufen.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Innenbereich sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Fernwirkungen sind nur bedingt vorhanden. Auch die Belange der Erholung sind nicht betroffen. Daher ist für das Gebiet gegenüber des Schutzguts Landschaft / Erholung nur eine geringe Empfindlichkeit festzustellen.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Die vorliegende Planung mit ihren Zielen zur zukunftsfähigen Aufstellung des Einzelhandels in Form der Entwicklung als Fläche für die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und für Waren aus dem Sortiment Bau- und Gartenmarkt hat auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit durch die Schaffung von Arbeitsplätzen und der Verbesserung der Versorgungssituation eines Marktes für die Nahversorgung überwiegend positive Auswirkungen. Immissionen durch Lärm, Abgase und Verkehr, die auf das Plangebiet einwirken, sind zunächst unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Nutzung als Gewerbegebiet nicht planungsrelevant. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Mensch und seine Gesundheit ist daher im Grundsatz als gering einzustufen.

Sonstige Schutzgüter und mögliche Wechselwirkungen

Schutzwürdige Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet und seiner direkten Umgebung nicht bekannt. Regionalplanerische Belange sind aufgrund der Lage im bestehenden Siedlungsbereich und der geplanten Nutzung nur hinsichtlich der Einzelhandelsthematik betroffen. Auf die Ausführungen in Kap. 5.2 wird verwiesen. 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. 5.4 - 5.6 dargelegten Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften zu geringfügigen Konflikten bei den einzelnen Belangen führen. Unter Berücksichtigung der Lage im Innenbereich und der bisher zulässigen und realisierten Nutzungen sind jedoch keine großen Veränderungen bei den einzelnen Schutzgütern zu erwarten. Dabei muss grundsätzlich angeführt werden, dass es unter dem Gesichtspunkt des Flächen sparenden Bauens und den Zielen des § 1a Abs.2 BauGB sinnvoll ist, vorhandene innerörtlichen Flächen und Baulücken einer nachhaltigen Bebaubarkeit und Nutzung zuzuführen. Diesen Zielen des öffentlichen Interesses trägt die Planung in vollem Maße Rechnung.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

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 als Trittsteinbiotope gebildet werden, die insgesamt zu einer Aufwertung gegenüber der heutigen Situation beitragen können.

Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Konflikte, wurden solche Maßnahmen, wie Zeitfenster zur Entfernung von Gehölzen, Bäumen und Gebäuden vorgesehen. Um einen neuen Lebensraum für Vögeln und Fledermäuse zu schaffen, sind auch Quartiere an Bäumen oder als Einbaustein in Fassaden als CEF-Maßnahme vorgesehen. Auf die Einhaltung der Vermeidungs-

maßnahmen gemäß Nr. 5.1 und 5.3 der Anlage 3 wird verwiesen. Siehe dazu auch die Ausführungen zu den grünordnerischen Maßnahmen in Kap. 5.5. Damit sind die Belange des Schutzguts Pflanzen / Tiere in der Planung berücksichtigt.

Schutzgut Boden / Fläche

Aufgrund der Vorbelastungen des Bodens durch die bestehende Bebauung und Nutzung sind die Eingriffe in die vorhandenen Bodenfunktionen jedoch nur gering. Die Versiegelung wird durch die vorgesehenen Festsetzungen und Vorschriften geringfügig reduziert, begleitende Maßnahmen zur Be- und Durchgrünung tragen jedoch auch zu einer Gesamtverbesserung bei. Für den Schutz des Bodens sind die entsprechenden Hinweise im Textteil unter Ziffer 4.4 zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung ergeben sich gegenüber der bisherigen Planung zweckgebundene Nutzungsmöglichkeiten, so dass den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB grundsätzlich Rechnung getragen wird. Durch die Bebauung und Nutzung der bereits versiegelten Flächen im Innenbereich können weitere Flächenausweisungen im Außenbereich vermieden bzw. reduziert werden. Damit sind die Belange des Bodens in der Planung berücksichtigt, weitere erhebliche zusätzliche Eingriffe werden vermieden.

Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser ergibt sich im Vergleich zum Bestand durch die Planung eine neutrale Bilanz. Der Versiegelungsgrad wird sich aufgrund der Planungssituation nicht erhöhen, sondern kann ggf. sogar etwas reduziert werden. Durch eine entsprechende Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf Dachflächen, kann dieses dem Wasserkreislauf auch wieder unmittelbar zugeführt werden. In bestehende Gewässer wird nicht eingegriffen. Damit sind die Belange des Schutzgutes Wasser in der Planung berücksichtigt.

Schutzgut Klima / Luft

Das Schutzgut Klima / Luft erfährt durch die Planung ebenfalls keine Verschlechterung, da die wesentlichen negativen Wirkungen durch Bebauung bereits erfolgt sind. Durch die Festsetzungen zur Be- und Durchgrünung und sonstigen Maßnahmen werden gegenüber dem Bestand Verbesserungen erreicht. Dies wären insbesondere auch die Dachbegrünung bzw. die Nutzung der Dächer zur Gewinnung regenerativer Energie (Photovoltaik-Anlagen). Negative Veränderungen des Versiegelungsgrades sind nicht zu erwarten. Erhebliche negative Auswirkungen durch den Verkehr sind nur bedingt zu erwarten, da die Karl- und Gartenstraße bereits heute Haupterschließungsstraßen darstellen. Durch die Maßnahmen zur Erhaltung und Förderung der Durchgrünung des Plangebiets wird dazu beigetragen, dass sich das Kleinklima im Vergleich zum Bestand sogar verbessern wird. Damit können die Belange des Schutzgutes Klima und Luft in der Planung insgesamt berücksichtigt werden.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die Belange des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung werden durch die Planung nicht wesentlich tangiert. Aufgrund der Lage der Planung innerhalb des Siedlungsbereichs von Gaildorf und durch die ungefähr gleichbleibenden Gebäudehöhen ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet und auf seine Umgebung. Die Belange der Erholung sind ebenso nicht beeinträchtigt, da sich das Plangebiet im Siedlungsbereich befindet und auf die Naherholungsaspekte der umgebenden Bebauung keine negativen Auswirkungen hat. Damit sind die Belange des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung in der Planung ausreichend berücksichtigt.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Die Belange des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit sind im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Ausweisung als Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel und sonstige großflächige Handelsbetriebe berücksichtigt. Mögliche negative Auswirkungen von Luftschadstoffen sind hinsichtlich der gut durchlüfteten Lage und der bereits bestehenden Verkehrsverhältnisse nicht zu erwarten. Weitere Aspekte zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind nach derzeitigem Stand nicht planungsrelevant.

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 können.

6.2 SONSTIGE BELANGE

6.2.1 GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL UND SEINE RAUMORDNERISCHEN AUSWIRKUNGEN

Die Stadt Gaildorf möchte mit der vorliegenden Planung die Weiterentwicklung des großflächigen Einzelhandels vorantreiben bzw. die Nahversorgung der Bevölkerung nachhaltig sichern. Die Stadt darf aufgrund der zentralörtlichen Einstufung als Unterzentrum grundsätzlich solche Nutzungen des großflächigen Einzelhandels ausweisen. Die raumordnerischen Funktionen und die Auswirkungen auf ihre zentralörtlichen Versorgungsbereiche sowie auf die Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) sind jedoch zu beleuchten. Grundlage dafür ist das im September 2016 von der Imakomm Akademie, Aalen erstellte Gutachten „Einzelhandels- und Nahversorgungs-konzept Gaildorf“ (siehe Anlage 2).

Grundsätzliches Ziel für den Einzelhandelsstandort den Einkaufsstandort Gaildorf zu stärken und zusätzliche Kaufkraft aus dem Umland zu generieren. Das Angebot an Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich lag 2016 bei ca. 5.505 m² Verkaufsfläche. Dabei fiel eben auf, dass die Kaufkraftbindungsquote Food bei 70 -75% liegt, was eher unterdurchschnittlich ist und noch Potentiale sieht. Positiv ist, dass in Gaildorf bisher kein Einzelhandel in nicht integrierten Lagen bestehen. Ca. 20% der Verkaufsfläche im Food-Bereich liegt jedoch innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Sies hängt damit zusammen, dass im Innenstadtbereich die dafür erforderlichen größeren Flächen nicht zur Verfügung stehen. Trotzdem sollte die Nahversorgung möglichst zentral weiterentwickelt werden.

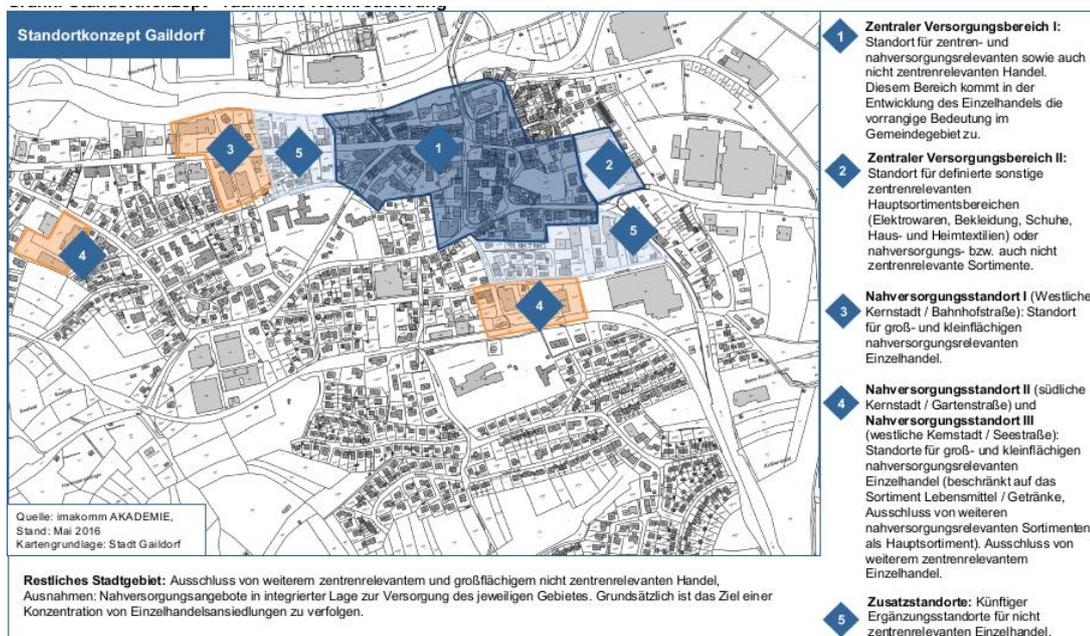


Bild 6: Standortkonzept Gaildorf (Quelle: Imakomm Akademie GmbH, Gutachten S. 75)

Mit dem seit 2008 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Münster Mühle“ sollte ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit maximal 1.550 m² Verkaufsfläche in nicht-integrierter Lage angesiedelt werden. Aus verschiedenen Gründen konnte dieses Projekt bisher nicht realisiert werden, was unter heutigen Gesichtspunkten bezüglich des Standorts „auf der grünen Wiese“ eher positiv zu sehen ist. Die Stadt hat bereits am 29.04.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Münster Mühle, 1. Änderung“ gefasst, in dem die Ausweisung der Flächen des Sondergebiets in Gewerbegebiet geändert werden sollen. Aufgrund der schwierigen und zeitintensiven Untersuchungen zum Artenschutz konnte das Verfahren noch nicht abgeschlossen werden. Daher hat die Stadt Gaildorf mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken am 29.09./15.10.2020 einen entsprechenden raumordnerischen Vertrag abgeschlossen, der die Stadt zur o.g. Änderung verpflichtet, siehe dazu die Anlage 4. Nachdem sich aufgrund der damaligen schwierigen wirtschaftlichen Lage das Projekt „Baumarkt für Gaildorf“ zerschlagen hatte, nahm auch der Lebensmittelmarkt die Chance am Standort nicht wahr, was aus städtebaulichen Gründen positiv zu werten ist, da solche peripheren Märkte nicht mehr den Gesichtspunkten einer modernen, zukunftsfähigen Stadtentwicklung entsprechen. Durch die Aufgabe des Standortes, der durch den raumordnerischen Vertrag vom 29.09.2020 zwischen dem Regionalverband Heilbronn-Franken und der

Stadt Gaildorf rechtlich gesichert ist und weiter durch einen Aufstellungsbeschluss für eine Änderung des Bebauungsplanes „Münster Mühle“ am 29.04.2020 ergänzt wurde. Die Ziele der Planung sind dort, das Sondergebiet in ein dringend erforderliches Gewerbegebiet umzuplanen. Derzeit laufen die Abstimmungen bezüglich der nicht einfachen Verhältnisse bezüglich des Artenschutzes. Unter dem Aspekt, dass mit der vorliegenden Planung, bereits bestehende Märkte in innerörtlicher Lage nachhaltig weiterentwickelt werden, ist die Planung zusammengefasst grundsätzlich positiv zu werten.

Im Einzelhandelskonzept wurden Flächenbedarfe für zusätzliche Flächen in der Warengruppe Lebensmittel/kurzfristiger Bedarf ermittelt und die bestehenden bzw. möglichen Einzelhandelsstandorte untersucht. Grundsätzlich wurden im Food – Bereich bis zum Jahr 2025 ein zusätzliches Ansiedlungspotenzial von maximal ca. 1.400 m² Verkaufsfläche gesehen. Dabei sollten insbesondere die Lebensmittel-Vollsortimenter neu aufgestellt werden, da diese überaltert sind und nicht mehr den aktuellen Gesichtspunkten für eine moderne Warenpräsentation usw. entsprechen. Auch die Flächengröße spielt dabei eine Rolle. Allerdings ist es auf jeden Fall wichtiges Ziel, dass keine Neuansiedlungen in nicht integrierter Lage erfolgen.

In der Zwischenzeit wurden im westlichen Stadtbereich an der Seestraße der LIDL-Discounter mit 1.500 m² Verkaufsfläche ausgebaut, wobei sich durch den Wegfall des ehemaligen Schlecker- und Getränkemarktes eine Erhöhung der Verkaufsfläche um nur knapp 200 m² ergab. Für den geplanten REWE-Markt ergibt sich eine Vergrößerung um ca. 530 m² Verkaufsfläche. Der bestehende REWE-Markt Gartenstraße 40 hatte eine Verkaufsfläche von ca. 1.331 m². Damit sind die im Gutachten S.37 aufgeführten Reserven noch nicht aufgebraucht.

Zur Konkretisierung der Grundsätze der Einzelhandelssteuerung wurden im Gutachten (siehe Seite 75) folgende Standorte gemäß ihrer zukünftigen Zulässigkeit für den Einzelhandel dargestellt:

- Zentrale Versorgungsbereiche I und II,
- Nahversorgungsstandorte I bis III,
- sowie Zusatzstandorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.

Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich des Nahversorgungsstandort II (südliche Kernstadt / Gartenstraße), wo Standorte für groß- und kleinflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (beschränkt auf das Sortiment Lebensmittel / Getränke, Ausschluss von weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment) vorgesehen sind. Weiterer zentrenrelevanter Einzelhandel sollte unter Berücksichtigung der Stärkung der Innenstadt für solche Warengruppen nicht zugelassen werden. Da das Plangebiet nicht in dem mit Nr. 4 dargestellten Bereich liegt, sondern weiter östlich, weicht die Planung hiermit vom Standortkonzept ab. Angesichts der Lage des Plangebiets, in unmittelbarer Nähe vom vorgesehenen Standort und seiner guten Erschließung wird der neue Nahversorgungsstandort für bestmögliche Alternative gehalten. Andere Flächen stehen im Bereich des zentralen Versorgungsbereich bzw. in geeigneten Lagen der Nahversorgungsstandorte nicht zur Verfügung.

Weiter ist im Plangebiet ein Sondergebiet für einen Bau- und Gartenmarkt mit maximal 5.400 m² Verkaufsfläche vorgesehen, der dort der Versorgung der Bevölkerung des Unterzentrums Gaildorf dienen soll. Dieser Standort ersetzt den bisherigen Standort im Bereich der Münster Mühle, der wie bereits o.g. dort mit einer Verkaufsfläche von maximal 4.400 m² vorgesehen war. Dieser Standort in nicht integrierter Lage soll ebenfalls aufgelöst werden und am hier vorgesehenen Standort (SO1) entstehen. Damit entspricht dies weitestgehend der gewünschten Stadtentwicklung, da sich der Standort direkt angrenzend an den im Gutachten genannten Zusatzstandort für zentrenrelevanten Einzelhandel befindet.

Damit entspricht die vorliegende Planung einer positiven Einzelhandelsentwicklung, in der die raumordnerischen und städtebaulichen Aspekte weitestgehend berücksichtigt sind. Das Integrationsgebot ist erfüllt. Der Standort befindet sich innerörtlich in einem größtenteils vorwiegend mit Wohnen genutzten Umfeld, das durch die geplante städtebauliche Neuordnung weiter gestärkt wird. Weiter besteht ergänzend dazu eine hervorragende fußläufige Erreichbarkeit des Standorts sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Das Konzentrationsgebot wird für das geplante Nahversorgungszenrum erfüllt, da die Stadt Gaildorf als Unterzentrum die zentralörtliche Funktion ebenfalls erfüllt. Die Ziele des Kongruenzgebots und Beeinträchtigungsverbots werden durch die Ausführungen im Gutachten erfüllt. Das Beeinträchtigungsverbot legt fest, dass weder durch die Lage noch durch die Größe oder Folge-

wirkungen von Einzelhandelsgroßprojekten sowohl das städtebauliche Gefüge als die Funktionsfähigkeit der Versorgungskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Standortkommune wie auch anderer Orte beeinträchtigt werden dürfen.

Insgesamt kann durch die vorliegende Planung die Nahversorgungssituation im südlichen Stadtgebiet von Gaildorf verbessert und zeitgemäß weiterentwickelt werden. Mit der Gelegenheit, den beiden bestehenden Märkten am geplanten Standort Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, kann für die Nahversorgungsfunktionen und für die im Quartier zukünftig vorgesehene Entwicklung im Bereich von Wohn- und Mischgebietsflächen eine städtebaulich wünschenswerte Aufwertung des Quartiers erfolgen und eine nachhaltige Stadtentwicklung gewährleistet werden. Mit der Einhaltung aller raumordnerischen Prüfkriterien besitzt die Stadt damit in Zukunft insbesondere zwei leistungsstarke relativ zentrale Nahversorgungslagen, die durch einige Einzelbetriebe noch ergänzt werden. Damit ist auch eine ganz gute räumliche, aber auch quantitative Versorgung der Stadt sichergestellt.

Bezüglich dem Altstandort des REWE-Lebensmittelmarktes in der Gartenstraße 40 wird die Stadt Gaildorf diesen aufgrund der bereits o.g. städtebaulichen Rahmenbedingungen (Nähe Innenstadt, Umgebungsbebauung, verkehrliche Anbindung, usw.) nicht mehr als Einzelhandelsfläche priorisieren, sondern diesen Bereich mit einer neuen Nutzung, voraussichtlich als Wohnbau- bzw. Mischgebietsfläche entwickeln. Diese kann dann im Zuge der Standortverlagerung des bestehenden REWE-Marktes in den Paul-Stephan-Park umgesetzt werden. Um die Ziele der Einzelhandelsentwicklung im Lebensmittelbereich nachhaltig zu sichern, wurde bereits für diesen Bereich am 27.11.2019 ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan „Paul-Stephan-Park, westliche Erweiterung“ vom Gemeinderat gefasst. Dieser sieht eine Entwicklung als Wohn- und Mischgebiet vor und wurde zur Sicherung der Planung auch durch eine Veränderungssperre ergänzt. Damit sind diese raumordnerischen Belange in der Planung berücksichtigt.

6.2.2 VERKEHR

Die verkehrlichen Belange werden durch die Planung nicht wesentlich tangiert. Das Plangebiet kann über die bestehenden Straßen „Gartenstraße“ und „Auf dem Bühl“ angeschlossen werden. Eine Neuerschließung ist nicht erforderlich.

Durch die Ausweisung der Fläche als Sondergebiet für Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel sowie Bau- und Gartenmarkt ist zwar mit einer gewissen Zunahme des Verkehrs zu rechnen, der jedoch über die bestehenden Straßen gut abgewickelt werden kann. Darüber hinaus können ausreichend Stellplatzflächen hergestellt werden, so dass der zusätzliche Verkehr keine wesentliche Belastung für das vorhandene Verkehrsnetz darstellt. Der zu erwartende zusätzliche Verkehr, der durch die Planung ausgelöst wird, kann durch das bestehende Verkehrsnetz in Gaildorf aufgenommen werden.

Da das Plangebiet in der Nähe von der Innenstadt liegt, besteht hier eine bereits gute fußläufige Anbindung. Dies dient auch der weiteren Integration des Marktes in das bestehende Umfeld. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) des Plangebiets erfolgt mit Stadtbuslinien, welche westlich in ca. 200 m Luftlinie bestehende Haltestelle „Gaildorf Post“ an der „Gartenstraße“ sowie die in ca. 210 m Luftlinie in nördlicher Richtung bestehende Haltestelle „Schillerstraße“ an der „Schillerstraße“ bedienen.

6.2.3 SONSTIGES

Altlasten bzw. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Rahmen der Ausführung von Bauvorhaben Altlasten oder Altablagerungen bekannt werden, ist die Fachbehörde zu informieren. Im Textteil ist dazu unter Ziff. 4.3 ein entsprechender Hinweis eingearbeitet.

Kulturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

6.3 MAßNAHMEN

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

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Planung unter dem Gesichtspunkt einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung,

- Erhaltung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen im Randbereich der Innenstadt. Erhebliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Gaildorf sowie auf den räumlichen Verflechtungsbereich finden nicht statt,
- Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebiets unter Berücksichtigung der vorhandenen umliegenden Strukturen,
- Möglichkeit zur Nutzung von erneuerbaren Energien wie z.B. Sonnenenergie durch Schaffung entsprechender Möglichkeiten,
- Begrünung von Dächern als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet und zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses,
- Eingrünung des Baugebiets durch entsprechend festgesetzte Pflanzgebote und Pflanzbindungen,
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange.

Es erfolgen keine nachteiligen Beeinträchtigungen durch den vorliegenden Bebauungsplan. Die Kriterien des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind erfüllt.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind in Kap. 5.5 dargestellt.

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, FOLGEVERFAHREN

Im allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Gaildorf ist das Plangebiet enthalten. Die Ableitung des häuslichen / gewerblichen Schmutzwassers sowie ggf. der Oberflächenwässer von befestigten Flächen werden an das bestehende Kanalsystem in der Gartenstraße angeschlossen. 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.

Grundsätzlich ist mit verschiedenen Maßnahmen (siehe Textteil Ziff. 2.1.2 und 2.4) eine Minimierung des Versiegelungsgrades und damit der abzuleitenden Oberflächenwässer vorgesehen. Mit dieser Reduzierung kann ein wirksamer Beitrag zur Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit und der Abflussmenge geleistet werden. Der jeweilige Nachweis der ordnungsgemäßen Regenrückhaltung ist in den Entwässerungsgesuchen zu den einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Die Wasserversorgung kann über das umliegende Wasserleitungsnetz erfolgen. Eine durch das Plangebiet führende Wasserversorgungsleitung der Firma Häberlen wird durch ein Leitungsrecht (LR) gesichert. Über dieses Leitungsrecht können ggf. noch weitere Leitungen geführt werden.

Die Versorgung mit Strom ist durch Anschluss an das angrenzende Leitungsnetz möglich.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Dies ist auch aus gestalterischen Gründen, besonders im Hinblick auf die zu erwartenden unterschiedlichen Gebäudehöhen und die Standortqualität, sinnvoll. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Neuabgrenzung des Sondergebiets am westlichen Rand muss noch im Detail mit den möglichen Erwerbern dieser Fläche abgestimmt werden.

8.0 ZUSAMMENFASSUNG

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine gegenüber dem bisherigen Bestand als Gewerbegebiet veränderte Nutzung des Gebiets für großflächigen Einzelhandelsbetrieb einzuleiten. Ziel ist es dabei die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für den Neubau eines Lebensmittel-Vollsortimenters, als Ersatz für den bestehenden REWE-Markt unmittelbar westlich angrenzend im Gebäude Gartenstraße 40, sowie einen modernen Bau- und Gartenmarkt der Firma BAYWA, der seinen bisherigen Standort an der südwestlichen Kanzleistraße aufgeben und hier an der Gartenstraße zukunftsfähig aufstellen möchte. Die raumordnerischen Belange werden dabei im Grundsatz eingehalten.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan gemäß §13a BauGB wird die Möglichkeit geschaffen, die derzeit nur übergangsweise als Lager einer Spedition genutzte ehemalige Firma Paul Stephan wieder einer hochwertigen Nutzung zuzuführen. Aufgrund der innenstadtnahen Lage ist dies sehr sinnvoll, da auch das gesamte Quartier zwischen ehemaliger Bahnlinie, Kanzleistraße, Gartenstraße und Karlstraße dringend einer städtebaulichen Neuordnung bedarf, um das Gebiet zukunftsfähig zu gestalten, da dort ansonsten städtebauliche Missstände drohen. Unter diesen Voraussetzungen ist hier zunächst in einem ersten Planungsschritt die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel erforderlich. Durch die Planung wird die Nahversorgung in der Stadt Gaildorf verbessert bzw. weiterentwickelt.

Ein Umweltbericht mit einer detaillierten Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung ist unter Berücksichtigung des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange der Umwelt sind jedoch aus gestalterischen, natur- und artenschutzfachlichen Gründen dennoch vorgesehen. Insgesamt ergeben sich im Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen für die Belange von Natur und Umwelt keine nachhaltigen Beeinträchtigungen. Im Gegenteil dazu können durch die Neuplanung sogar gewisse Verbesserungen gegenüber der heutigen Situation

Insgesamt soll der vorliegende Bebauungsplan dazu dienen, dass eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Plangebiets und seiner Umgebung weiterhin gewährleistet ist und die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Dabei werden neben den planungsrechtlichen Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften getroffen, um den Zielen der Planung angemessen Rechnung zu tragen.