



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

**ANLAGE 1**



LEISTUNG  
KOMPETENZ  
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

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

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

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

---

## B E G R Ü N D U N G

---

### ZUM BEBAUUNGSPLAN

---

# „Gartenstraße; Änderung zwischen Gartenstraße, Kanzleistraße und Fraschstraße“

VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

ANERKANNT: STADT GAILDORF, DEN .....

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 28.04.2021

UHLANDSTRASSE 39  
73557 MUTLANGEN  
FON 07171 10447-0  
FAX 07171 10447-70  
post@lkp-ingenieure.de  
www.lkp-ingenieure.de  
Proj. Nr. GA20073  
Kennung: 252b

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.0 PLANGEBIET</b> .....	<b>3</b>
1.1 ALLGEMEINES .....	3
1.2 STANDORT.....	4
<b>2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE</b> .....	<b>5</b>
3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG.....	5
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP).....	5
3.3 BEBAUUNGSPLÄNE .....	6
3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN.....	6
<b>4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES</b> .....	<b>7</b>
<b>5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG</b> .....	<b>8</b>
5.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	8
5.2 VORBEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB.....	10
5.3 ERSCHLIESSUNG / INFRASTRUKTUR .....	10
5.4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	11
5.5 GRÜNORDNUNG .....	12
5.6 SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	13
<b>6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</b> .....	<b>15</b>
6.1 BELANGE DER UMWELT .....	15
6.2 SONSTIGE BELANGE .....	17
6.3 MAßNAHMEN .....	18
<b>7.0 VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN, FOLGEVERFAHREN</b> .....	<b>18</b>
<b>8.0 ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	<b>18</b>

## 1.0 PLANGEBIET

### 1.1 ALLGEMEINES

Die Stadt Gaildorf hat ca. 12.400 Einwohner und liegt im Süden des Landkreises Schwäbisch Hall im Kochertal zwischen dem Schwäbisch-Fränkischen-Wald im Westen und den Limpurger Bergen im Osten auf einer Höhenlage von ca. 340 m ü. NN.

Im Regionalplan ist Gaildorf als Unterzentrum mit Entwicklungspotential zum Mittelzentrum ausgewiesen und liegt an der Entwicklungsachse Stuttgart-Backnang-Gaildorf-Schwäbisch Hall. Gaildorf stellt einen Verkehrsknoten in diesem Bereich dar, in dem die Bundesstraßen B 19 Aalen-Schwäbisch Hall, B 298 in Richtung Schwäbisch Gmünd sowie die Landesstraße L 1066 Sulzbach-Crailsheim und weitere Kreisstraßen verknüpft sind. Weiter liegt die Stadt an der Bahnlinie Stuttgart – Schwäbisch Hall – Crailsheim in Richtung Nürnberg.

Die Stadt Gaildorf gehört mit den Gemeinden Fichtenberg, Oberrot und Sulzbach-Laufen zum Gemeindeverwaltungsverband Limpurger Land.

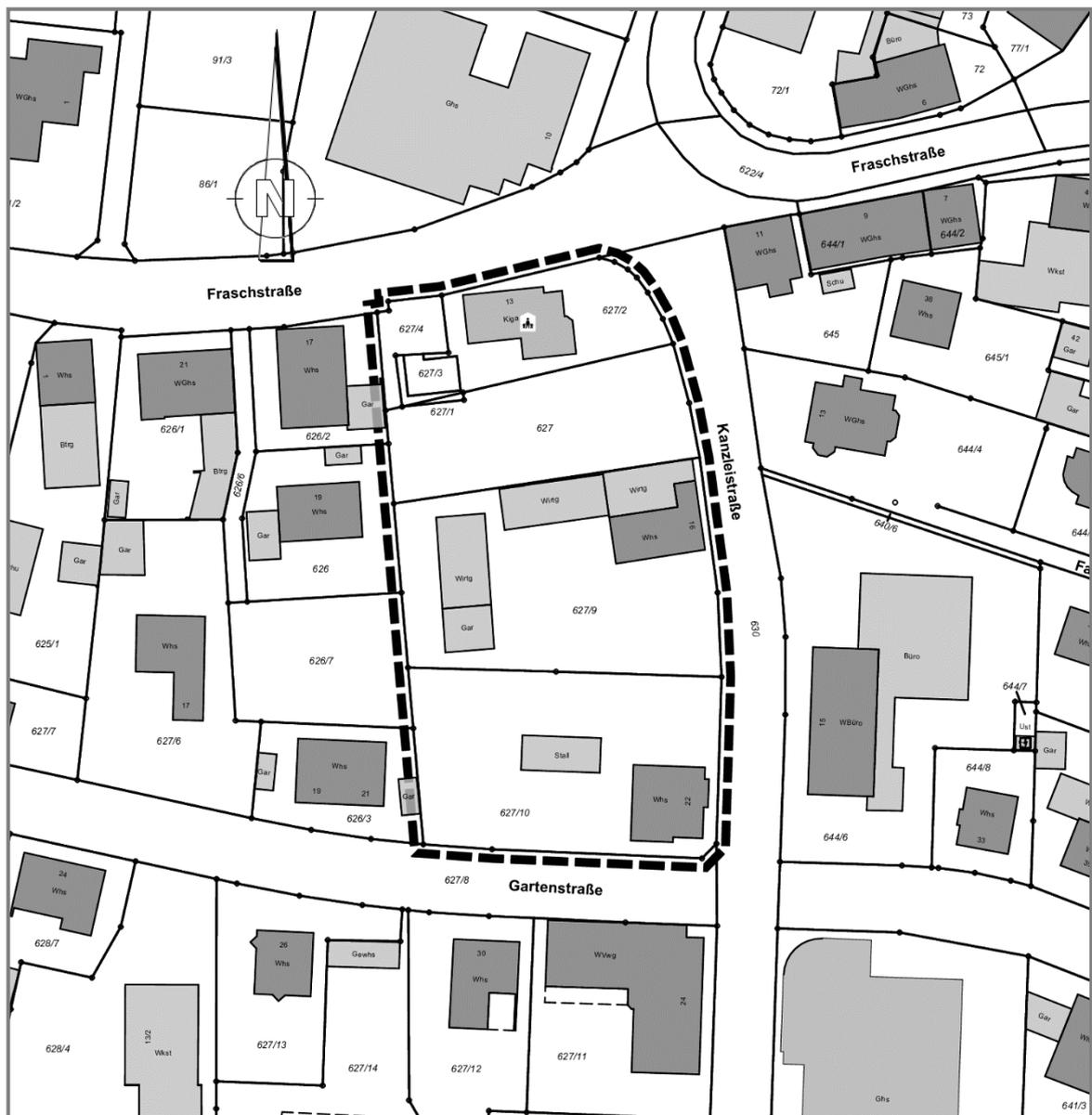


Bild 1: Übersichtsplan Geltungsbereich, unmaßstäblich (Quelle: LK&P. Ingenieure)

## **1.2 STANDORT**

### **1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETS**

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt von Gaildorf, unmittelbar südwestlich angrenzend an das Zentrum, welches durch den Innenstadtring der Bundesstraße B 19 umschlossen wird. Es gehört daher mit seiner teilweise historischen Bausubstanz zur historischen Innenstadt. Die Erschließung erfolgt über die am nördlichen Rand des Plangebiets verlaufende Fraschstraße sowie über die Gartenstraße im Süden und die Kanzleistraße im Osten. Sowohl Kanzleistraße als auch Fraschstraße bilden in nordöstlicher Verlängerung Teile des Innenstadt-Rings der B 19.

### **1.2.2 TOPOGRAPHIE**

Das Gebiet liegt in mäßig geneigtem Gelände eines aus der Talau des Kochers nach Süden ansteigenden Hanges, der sich bis zum Bergrücken des Kirgel hinaufzieht. Es liegt auf einer Höhe von ca. 336 bis 340 m über NN und hat ein durchschnittliches Gefälle von ca. 4 %. Landschaftlich gehört das Gebiet zum Keuper-Bergland im Übergang zwischen Schwäbisch-Fränkischen Wald und den Limpurger Bergen.

### **1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN**

Der geologische Untergrund wird durch die Gesteinsschichten des Mittelkeupers geprägt. Dabei liegt das Plangebiet hier im Gipskeuper, der hier unmittelbar südlich der Stadt Gaildorf ausläuft. Der Boden wird in der Regel durch den Wechsel von Tonstein-Abfolgen und stufenbildenden Gips- und Sandsteinen geprägt. Dessen Versickerungsleistung ist meist schlecht und die Böden neigen oft zur Vernässung. Der Baugrund ist auf Grund der hier ggf. vorhandenen Talböden unterschiedlich zu bewerten und muss im Einzelfall durch geologische Gutachten geprüft werden.

### **1.2.4 GELTUNGSBEREICH**

Das Plangebiet betrifft die Flurstücke 627, 627/1, 627/2, 627/3, 627/4, 627/9 und 627/10 der Flur 0 in Gaildorf mit einer Fläche von ca. 0,47 ha.

## **2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Für das in der Innenstadt liegende Quartier zwischen den Straßen Gartenstraße, Kanzleistraße und Fraschstraße wurde eine Bauvoranfrage an die Stadt herangetragen, die eine Neubebauung auf einer Teilfläche des Flurstücks 627/9 (Kanzleistraße 16) vorsieht. Da die geplante Bebauung teilweise den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gartenstraße“ aus dem Jahr 1960 widerspricht und der Bebauungsplan als nicht-qualifizierter Bebauungsplan einzustufen ist, hat das Landratsamt eine Änderung des Bebauungsplanes vorgeschlagen.

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. 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. Da das Quartier zwischen Frasch-, Kanzlei- und Gartenstraße eine sehr gute innenstadtnahe Lage hat und im Anschluss an das zur Bebauung geplante Grundstück noch weitere, oft nur gering genutzte Flächen angrenzen, besteht an der zukünftigen Entwicklung des Quartiers ein öffentliches Interesse. Vor allem durch den in den nächsten Jahren vorgezogenen Umzug der Kindertagesstätte im Gebäude Fraschstraße 13 eröffnet sich die Möglichkeit einer städtebaulichen Neuordnung der Grundstücke und Weiterentwicklung des Quartiers.

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

- Berücksichtigung der beiden denkmalgeschützten Gebäude Fraschstraße 13 und Kanzleistraße 22
- Berücksichtigung der umgebenden Bestandsbebauung
- Berücksichtigung der verkehrlichen Verhältnisse
- topografische Verhältnisse durch die leichte Neigung des Geländes nach Süden
- vorhandene Grundstücksstruktur

- bestehende stadtbildprägende Bäume
- Erschließung grundsätzlich vorhanden

Ziel der Planung ist daher mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen für eine nachhaltige, städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Quartiers zu schaffen. Dazu ist eine Neuordnung der Grundstücke notwendig, um zwischen den denkmalgeschützten Eckgebäuden eine angemessene Nachverdichtung zu ermöglichen.

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

### 3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

#### 3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

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

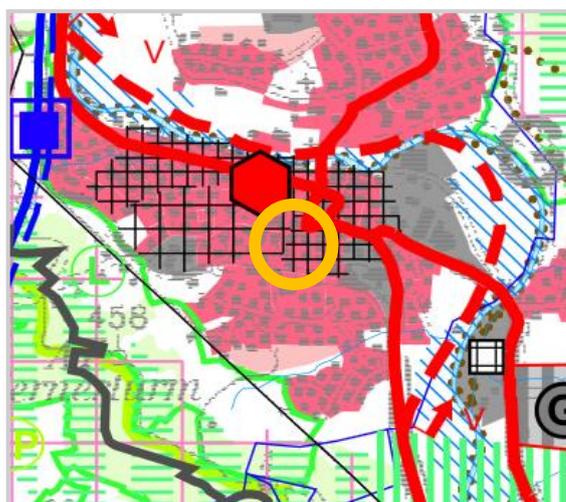


Bild 2: Ausschnitt Regionalplan, unmaßstäblich  
(Quelle: [https://www.regionalverband-heilbronn-franken.de/files/Download/Regionalplan/mk\\_gaildorf.pdf](https://www.regionalverband-heilbronn-franken.de/files/Download/Regionalplan/mk_gaildorf.pdf))

#### 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)



Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan, unmaßstäblich  
(Quelle: Stadt Gaildorf/GVV Limpurger Land)

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

### 3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Das Planungsrecht im Geltungsbereich wird derzeit durch den Bebauungsplan "Gartenstraße" gebildet, der seit 28.09.1960 rechtsverbindlich ist. Durch das Alter dieses Plans ist er als nicht-qualifizierter Bebauungsplan anzusehen. In dessen Geltungsbereich ist die Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet nicht näher definiert. Die Festsetzungen bestehen hauptsächlich aus der Obergrenze von zwei Vollgeschossen sowie Baulinien und Bauverbotsflächen im inneren Quartierbereich.

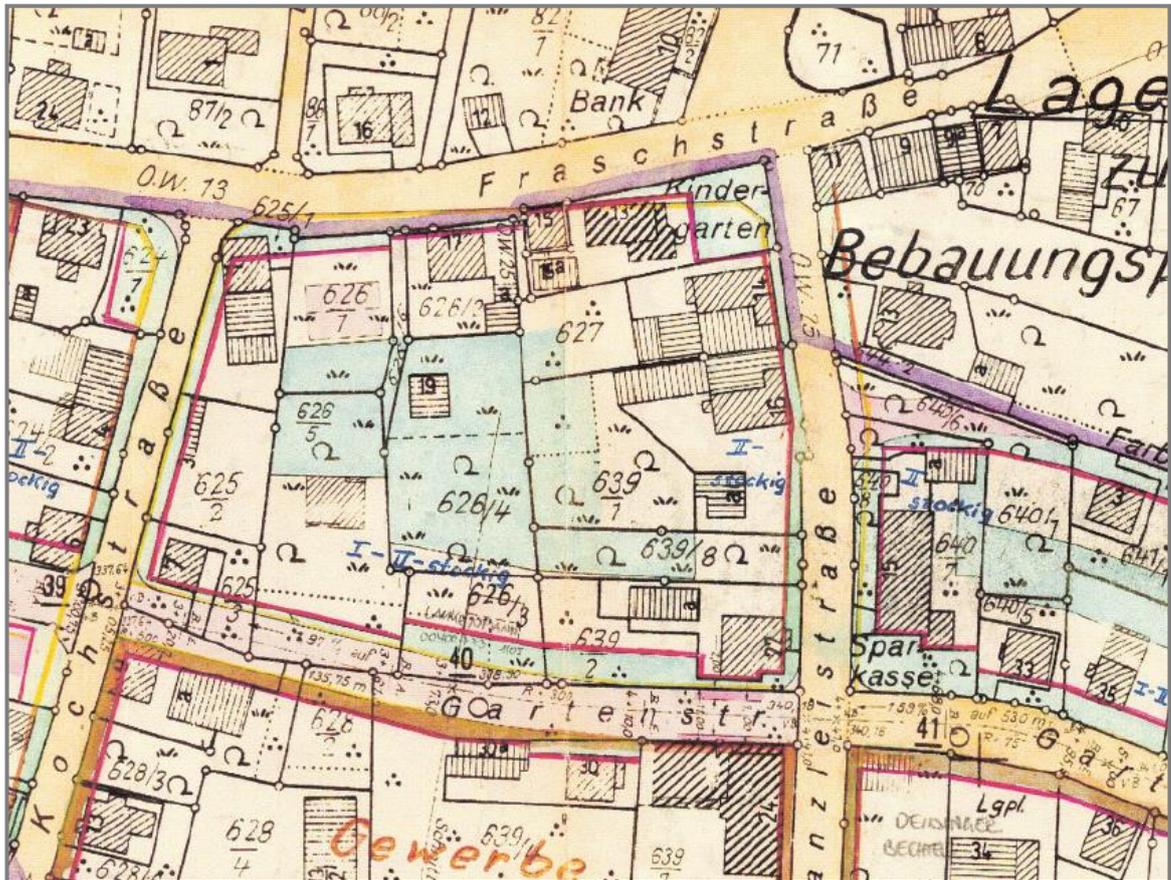


Bild 4: Bebauungsplan „Gartenstraße“ aus dem Jahr 1960 (Quelle: Stadt Gaildorf)

Südlich angrenzend ist, ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gartenstraße“, ein Gewerbegebiet festgesetzt. An den anderen zwei vom Bebauungsplan erfassten Seiten ist keine spezielle Nutzung festgelegt. Das südlich gelegene Gebiet ist auch im Bestand zumindest teilweise gewerblich geprägt. Auch die östlich und westlich liegenden Gebiete auf der gegenüberliegenden Seite der Kochstraße und der Kanzleistraße sind von einer eher gemischten Nutzung geprägt. Das im Bebauungsplan „Änderung Gartenstraße“ ausgewiesene allgemeine Wohngebiet ist vor allem durch die dort ebenfalls ausgewiesene Sparkasse, welche direkt an der Kanzleistraße liegt, geprägt.

Weitere Bebauungspläne bestehen in der direkten Umgebung nicht.

### 3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Drei Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs stehen unter Denkmalschutz. Diese sind das Gebäude Fraschstraße 13, das seit vielen Jahren als Kindertagesstätte genutzt wird, sowie das Gebäude Kanzleistraße 22, das derzeit als Wohnhaus genutzt wird. Zu diesem Gebäude gehört als denkmalpflegerisches Ensemble das westlich liegende Nebengebäude dazu. Des Weiteren sind im nördlichen Bereich archäologischen Verdachtsflächen vermerkt, die als Prüffall „Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Siedlungskern Dorf und Stadt Gaildorf“ gelten.

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

Altlasten und Altstandorte sowie sonstige Rechtsverhältnisse sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### 4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Das zu untersuchende Quartier liegt am südwestlichen Rand der historischen Altstadt unmittelbar angrenzend an den Innenstadtring. Es hat eine Fläche von ca. 4700 m<sup>2</sup> und grenzt im Norden an die Fraschstraße, im Osten an die Kanzleistraße, im Süden an die Gartenstraße und im Westen an die weitere Bebauung des Quartiers in Richtung Kochstraße an.



*Bild 4: Luftbild mit Bestand, unmaßstäblich  
(Quelle: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>)*

##### *Bestand innerhalb des Plangebiets*

Das besondere des Quartiers stellen die drei denkmalgeschützten Gebäude Fraschstraße 13 und Kanzleistraße 22 mit Nebengebäude dar, die das Quartier im Norden und Süden prägen. Im Gebäude Fraschstraße 13 ist die Kindertagesstätte „Gräfin-Adele-Kindergarten“ untergebracht, das südlich daran angrenzende Flurstück 627 wird als Freifläche für den Kindergarten genutzt. Das Gebäude mit Fachwerk und Türmchen wurde ca. 1880 gebaut und bereits damals als Gebäude für die Kleinkinderpflege errichtet. Die im nordwestlichen Bereich bestehenden Flurstücke 627/1, /3 und /4 befinden sich im Eigentum eines privaten Eigentümers und werden derzeit größtenteils als Holzlager genutzt. Auf dem zentralen Flurstück 627/9 besteht eine landwirtschaftliche Hofstelle mit einem stattlichen Wohnhaus und dahinterliegenden landwirtschaftlichen Gebäuden mit Stall, Scheune usw. Diese sind derzeit nur noch gering genutzt. Das südliche Flurstück 627/10 ist an der Ecke Kanzlei-/Gartenstraße mit einem 2 ½ - geschossigen Wohngebäude sowie einem dahinterliegenden 1 ½ - geschossigen ehemaligen Stallgebäude mit Satteldach bebaut. Das Grundstück ist derzeit nur gering genutzt und im westlichen Teil besteht in Zuordnung zur Gartenstraße eine Gasdruckregelstation der EVG. Vereinzelt Bäume auf den Grundstücken sowie Hecken entlang der Straße sind die prägenden Grünelemente im Plangebiet.

##### *Bestand außerhalb des Plangebiets*

Der westliche angrenzende Teil des Quartiers, der außerhalb des Plangebiets liegt, ist größtenteils durch eine meist lockere, teilweise etwas ungeordnete Wohnbebauung geprägt. Die Bebauung hat mit Ausnahme des Gebäudes Fraschstraße 17 (Walmdach) meist steilere Satteldächer und ist in 1 ½- bis 2 ½ - geschossiger Bauweise errichtet. Ansonsten grenzt nördlich an die Fraschstraße die Volksbank mit einem großen zweigeschossigen Baukörper mit mäßig geneigtem Walmdach an, westlich davon bestehen die dazugehörigen großen Parkplatzflächen. Die Volksbank gehört dabei schon zur Innenstadtbauung mit Geschäften, Dienstleistungs-Einrichtungen usw., die sich entlang des nördlichen Abschnitts der Kanzleistraße sowie in nordöstlicher Richtung entlang der Fraschstraße befinden. Diese Gebäude sind in der Regel zwei- bis dreigeschossig mit meist steileren Satteldächern. Der Bereich östlich angrenzend an die Kanzleistraße ist durch ein ansprechendes Wohn- und Geschäftsgebäude mit steilem Walmdach (Kanzleistr.13) sowie dem Bankgebäude der Kreissparkasse (Kanzleistraße 15) geprägt. Südlich der Garten-

straße besteht eine eher gemischt genutzte Bebauung mit dem ehemaligen Postgebäude (Kanzleistraße 24) sowie dem Geschäftsgebäude Gartenstraße 32 östlich gegenüber. Die westlich daran angrenzende Bebauung stellt derzeit eine Gemengelage mit Wohnhäusern und gewerblichen Betrieben dar.

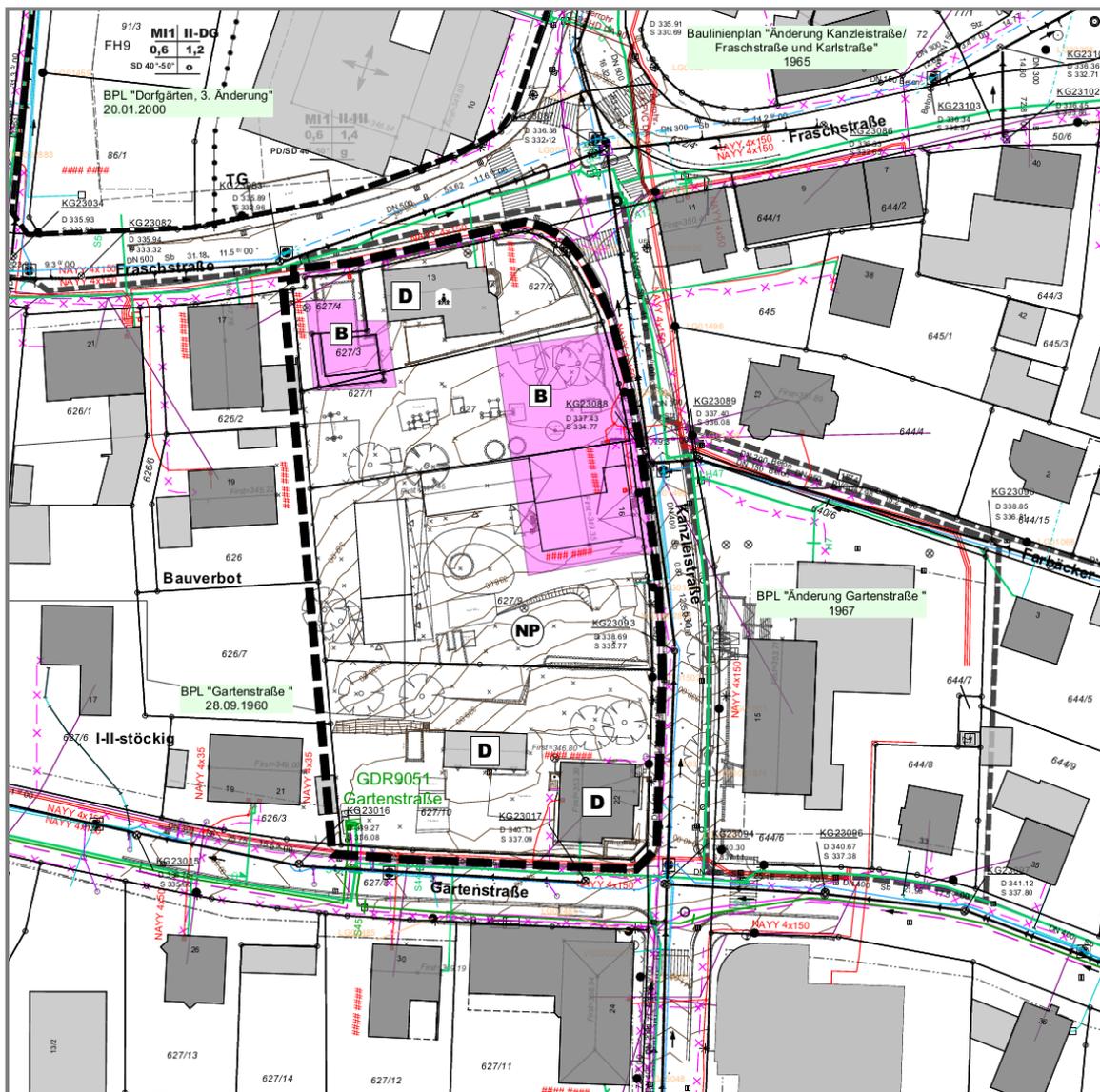


Bild 5: Bestands- und Konfliktplan, unmaßstäblich (Quelle: LK&P. Ingenieure)

## 5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

### 5.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Wie bereits in Kap. 2.0 erläutert, schafft die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen für eine nachhaltige, städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Plangebiets und dient der Nachverdichtung als Wohngebiet. Dafür liegen bereits Planungen für ein Einfamilienhaus sowie ein Mehrfamilienhaus im Bereich des Flurstücks 627/9 vor. Des Weiteren wird das Gebiet durch die denkmalgeschützten Gebäude am nördlichen und südlichen Rand geprägt. Daher ist vorgesehen die denkmalpflegerischen Belange durch den Erhalt der Denkmale und eine ergänzende angemessene Bebauung in ein modernes städtebauliches Konzept zu integrieren und das Quartier nachhaltig insbesondere für eine Wohnnutzung zu entwickeln. Dabei trägt die Planung auch den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsinhalte zu Grunde gelegt:

- Ermöglichung einer angemessenen Nachverdichtung unter dem Aspekt eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden,

- Erhaltung und Einbindung der denkmalgeschützten Gebäude,
- Beibehaltung und Anpassung wesentlicher Gestaltungselemente der Umgebung,
- Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse,
- Berücksichtigung der Grundstücksverhältnisse.

Dazu wurden im Rahmen einer städtebaulichen Voruntersuchung verschiedene Ideenkonzepte entwickelt, die unter angemessener Berücksichtigung der denkmalgeschützten Gebäude, die als Gerüst für das Quartier dienen sollen, eine nachhaltige Wohnbauentwicklung vorsehen. Dabei war auch Ergebnis der Untersuchung, dass eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse dazu beitragen kann. Die vorliegende Planung auf Flurstück 627/9 muss dafür angepasst werden indem hinsichtlich effizienten wirtschaftlichen, aber auch verbesserten städtebaulichen Gesichtspunkten dieses Grundstück flächengleich um ca. 7,5 m nach Süden verschoben wird. Ziel ist dabei die Reduzierung der nördlichen Teilflächen des Flurstücks 627/10, die unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, ggf. nur bedingt oder mit hohem Aufwand bebaut werden könnten. Der westliche Teil des Flurstücks wird mit einem Wohnhaus ergänzt, das als Doppelhaushälfte an die das bestehende ehemalige Stallgebäude angebaut oder auch als freistehendes Wohnhaus konzipiert werden könnte. Wichtig ist dabei, dass die bestehende qualitativ hochwertige Hofsituation bestehen bleibt, die das bestehende Gebäude-Ensemble auszeichnet. Das bestehende Stallgebäude könnte dabei vorrangig als Wohngebäude oder auch als kleines Bürogebäude umgenutzt werden und je nach Flächenbedarf auch noch behutsam ergänzt werden.



Bild 6: Städtebauliches Ideenkonzept Variante 2, unmaßstäblich (Quelle: LK&P. Ingenieure)

Im bisherigen Gartenbereich des Kindergartens wären im Zusammenhang mit der Erweiterung durch die Teilfläche von Flurstück 627/9 ein größeres Mehrfamilienhaus mit maximal 10 Wohneinheiten denkbar. Im westlichen Bereich wäre unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung, die im inneren Bereich des Quartiers bisher in der Regel nur kleinere Wohnhäuser vorweist, ein Einfamilien-Wohnhaus mit Erschließung von der Fraschstraße her, vorgesehen. Mit dieser Bebauung wäre ebenfalls eine weiterhin eigenständige Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudes Fraschstraße 13 als Wohnhaus oder als Büro oder Dienstleistungs-Einrichtung möglich. Alle geplanten Gebäude sollten mit steileren Satteldächern oder ggf. auch Walmdächern vorgesehen werden, um hier das bestehende Stadtbild angemessen weiterzuentwickeln. Mit dieser Planung ergibt sich eine Blockrandbebauung, die den stadträumlichen Aspekten hier Rechnung trägt und zu einer Aufwertung des innerstädtischen Quartiers beiträgt und attraktiven stadtnahen Wohnraum schafft. Daher wurde als Grundlage für die weitere Planung die Variante 2 mit kleinen Ergänzungen vom Technischen Ausschuss empfohlen.

Mit der durchgeführten städtebaulichen Voruntersuchung im Quartier zwischen Frasch-, Kanzlei- und Gartenstraße konnte ein sehr hohes Entwicklungspotential für innenstadtnahes Wohnen ermittelt werden. Die hier mögliche Nachverdichtung schafft im Quartier bis zu 30 neue Wohneinheiten und trägt zu einer weiteren Verbesserung der Wohnsituation und auch der Attraktivität der Innenstadt bei. Ergänzend dazu bleiben die beiden denkmalgeschützten Gebäude nicht nur erhalten, sondern fügen sich nachhaltig in das zukünftige Stadtbild im Quartier und dessen Umgebung ein und bleiben als Zeugen der Stadtgeschichte erhalten.

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

## 5.2 VORBEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

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

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

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

## 5.3 ERSCHLIESSUNG / INFRASTRUKTUR

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die umliegenden bestehenden Straßen, die Gartenstraße im Süden, die Kanzleistraße im Osten und die Fraschstraße im Norden. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist gewährleistet, da im Nordosten der Innenstadtring mit der Bundesstraße B 19 unmittelbar angrenzt. Auch die Gartenstraße im Süden stellt als Haupterschließungsstraße eine wichtige Anbindung dar. In maximales Tempolimit von 50 km/h haben. Die umliegenden Straßen sind ausreichend ausgebaut um den Verkehr der zukünftigen Bebauungsmöglichkeiten aufzunehmen. Alle Straßen haben ausreichend eFahrbahnbreiten von mindestens 6,0 m mit beidseitigen Gehwegen. Im Kreuzungsbereich von Fraschstraße und Kanzleistraße sind beide Straßen aufgeweitet und bieten in alle Richtungen sichere Fußgängerübergänge, teilweise mit Mittelinseln. Die Gartenstraße ist mit einem Tempolimit von 40 km/h ca. 6,00 m breit und hat nördlich einen ca. 1,70 m breiten Gehweg und südlich ca. einen 2,80 m breiten Gehweg. Östlich der Einmündung der Kanzleistraße besteht ein Fußgängerüberweg als Zebrastrifen. Aus verkehrlichen Gründen, aber auch aus denkmalpflegerischen Gründen sind in den Einmündungsbereichen der Kanzleistraße in die Fraschstraße sowie auch in die Gartenstraße Zu- und Abfahrten in die Grundstücke nicht zulässig. Im Bereich der Gartenstraße ist diese Zone nach Westen verlängert, um den Hofbereich des Gebäudeensembles zu erhalten.

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

#### 5.4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### *Art der baulichen Nutzung*

Das Plangebiet wird entsprechend seiner städtebaulichen Zielsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und aufgrund der unterschiedlichen Festsetzungen und Planungsziele in die Teilbereiche WA1 bis WA4 unterteilt. Dies insgesamt unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen im Plangebiet und in der Umgebung sowie den sonstigen örtlichen Gegebenheiten. Dabei sind mit Ausnahme der Anlagen für sportliche Zwecke alle Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig, die unter Berücksichtigung des meist hohen Stellplatznachweises hier nicht zugelassen werden sollen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind mit Ausnahme der Gartenbaubetriebe und Tankstellen alle zulässig, da diese dem Ziel für die Schaffung von innenstadtnahem Wohnen entgegenlaufen.

##### *Maß der baulichen Nutzung:*

Als Maß der baulichen Nutzung sind die Zahl der Vollgeschosse sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Damit sind die städtebaulich relevanten Maße für das Gebiet ausreichend definiert. Die im Lageplan eingetragene Zahl der Vollgeschosse ist jeweils als Obergrenze festgesetzt. Damit kann unter Berücksichtigung der gemäß Ziffer 2.2 festgesetzten Gebäudehöhen die städtebauliche Qualität und Dichte im zentrumsnahen Bereich erreicht werden. Als zulässige Grundfläche ist im WA1 eine Grundflächenzahl GRZ von 0,35 festgesetzt, während im WA2, WA3 und WA4 eine GRZ festgesetzt ist, die die gemäß § 17 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,40 ermöglicht. Da sich die Bereiche WA2 und WA3 hauptsächlich entlang der Straßen erstrecken ist hier eine dichtere Bebauung möglich. Im Gegensatz dazu sollen in der hinteren Reihe im Westen vor allem Einfamilienhäuser bzw. kleinere Wohngebäude Platz finden, daher bleibt hier die festgesetzte GRZ von 0,35 etwas unter der möglichen Obergrenze des § 17 BauNVO. Diese Grundflächenzahl darf im WA2 und WA3 nach § 19 Abs.4 BauNVO ausnahmsweise bis auf 0,9 überschritten werden, wenn die Bedingungen zur Reduzierung der versiegelten Flächen wie Begrünung der Garagen und überdachten Stellplätze, Herstellung der Stellplätze und Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material, Ausführung der Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mind. 50 cm erfüllt sind. Ähnlich, in Bezug auf die Verdichtung entlang der Straße, verhält es sich bei der Geschossflächenzahl GFZ, welche im WA1 und WA 4 mit 0,8 festgesetzt ist und im WA2 und WA3 mit 1,2 eine höhere Geschossflächenzahl zulässt. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleibt die Fläche von Garagen, die in ein Vollgeschoss integriert sind, unberücksichtigt (§ 21 a (4) 3 BauNVO). Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung entsprechen dem städtebaulichen Ziel zur Weiterentwicklung der zentrumsnahen Wohnbebauung in Verbindung mit der Eingliederung in die umliegende Siedlungsstruktur.

##### *Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Garagen und überdachte Stellplätze:*

Als Bauweise ist eine offene Bauweise festgesetzt. Ausnahmsweise kann im WA1 jedoch an bestehende Gebäude ohne Abstand angebaut werden. Damit soll ggf. ein Anbauen an die bestehende denkmalgeschützte Stallgebäude ermöglicht werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die sich an den städtebaulichen Zielen und Rahmenbedingungen des Gebiets orientieren. Zusätzlich können die festgesetzten Baugrenzen außer mit den untergeordneten Bauteilen im Sinne von § 5 Abs. 6 LBO ausnahmsweise auch mit Balkonen, Wintergärten und Glasvorbauten zur passiven Sonnenenergienutzung überschritten werden. Aber auch hierbei sind Überschreitungen nur zulässig, wenn sie sich in das Ortsbild und die Straßenansicht einfügen sowie entsprechende ausreichende Abstände zu den Verkehrsflächen und Nachbargrenzen einhalten. Diese Festsetzung gewährleistet eine gewisse Flexibilität für die Bauherrn und stellt gleichzeitig sicher, dass das Stadtbild erhalten bleibt.

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

bzw. zum öffentlichen Raum hin. Die Festsetzungen für Garagen und Stellplätze sind entsprechend flexibilisiert, so dass diese mit wenigen Einschränkungen zum Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen individuell auf den Grundstücken angeordnet werden können.

*Ein- und Ausfahrten:*

Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind an den im Lageplan bezeichneten Stellen in den Kreuzungsbereichen von Fraschstraße / Kanzleistraße und Gartenstraße / Kanzleistraße nicht zulässig.

*Versorgungsflächen:*

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich eine Gasdruckregelungsstation. Diese dient der Versorgung des Gebiets und ist entsprechend freizuhalten.

*Freileitungen:*

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

*Geh-, Fahr- und Leitungsrecht:*

Für die Erschließung der angrenzenden Grundstücke wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GR-FR-LR 1) festgesetzt, welches mit einer Breite von 3,50 m die Erschließung zur Kanzleistraße gewährleistet.

*Höhenlage der baulichen Anlagen:*

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe der Gebäude (EFH) ist im Lageplan jeweils individuell festgesetzt als Obergrenze. Dabei sind die verschiedenen Belange wie Bestand, Topografie, Grundstücksgröße usw. berücksichtigt.

*Nebenanlagen:*

Im Hinblick auf Nebenanlagen sind Festsetzungen bezüglich deren Zulässigkeit getroffen. Soweit es sich dabei um Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 LBO handelt sind diese zur Minimierung einer möglichen Verunstaltung von Flächen, die nahe zu den öffentlichen Verkehrsflächen liegen, in den Flächen zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche unzulässig. In allen übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind diese als Gartenhütten usw. bis zu einem umbauten Raum von maximal 20 m<sup>3</sup> zulässig.

Zur Minimierung von möglichen Eingriffen in die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist im Plangebiet Vorsorge zu treffen. Dazu sind Flächen und Maßnahmen vorzuhalten, die mögliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB minimieren bzw. gänzlich vermeiden und unter den Ziffern 1.11.1, 1.11.2 und 1.12.1 sowie 2.3 und 2.4 des Textteiles beschrieben sind. Auf die weiteren Ausführungen dazu in Kap. 5.4 und 6.1 wird verwiesen.

## 5.5 GRÜNORDNUNG

Festsetzungen zu den Belangen von Natur und Landschaft sind soweit in diesem Stadtquartier erforderlich in der Planung integriert. Da das Plangebiet jedoch von der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Gaildorf geprägt ist, konzentrieren sich die grünordnerischen Festsetzungen auf Maßnahmen zu einer Durchgrünung 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 grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung vorgesehen:

- Pflanzgebot zur Durchgrünung des Wohngebiets bei der pro 500 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum der Pflanzliste 1 zu pflanzen ist. Siehe Ziff. 1.11.1 des Textteils.
- Ausschluss von nicht heimischen Nadelgehölzen wie Thuja bei der Bepflanzung des Grundstücks. Siehe Ziff. 1.11.2 des Textteils.
- Verpflichtung zum Erhalt einzelner Bestandsbäume. Siehe Ziffer 1.12.1 des Textteils.

- Verpflichtung zur Dachbegrünung von Nebengebäuden und Garagen bis 10° Dachneigung. Siehe Ziffer 2.1.2 des Textteils.
- Private Stellplatzanlagen sind weitgehend wasserdurchlässig herzustellen und Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von 30 cm zu begrünen. Siehe Ziffer 2.3 des Textteils.
- Die nicht für die Bebauung bestimmten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Siehe Ziffer 2.4.1 des Textteils.

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

## 5.6 SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, tragen zu einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Stadt- und Landschaftsbild bei. Dabei werden aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächern, zu Gebäudehöhen, zur Gestaltung von Stellplätzen, Tiefgaragen und ihren Zufahrten, zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke sowie zur Regenrückhaltung und Stellplatzverpflichtung getroffen.

### *Fassaden*

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

### *Dächer*

Wichtig sind die Vorschriften zu den Dächern. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Aspekte in der Altstadt sind im Plangebiet gemäß Lageplan-Eintrag nur Zelt-, Walm- und Satteldächer zulässig. Die Bereiche ihrer Zulässigkeit sind aus städtebaulichen Gründen und der Einfügung in die Umgebung entsprechend Eintrag im Lageplan unterschiedlich. Dabei werden auch denkmalpflegerische Belange berücksichtigt. Die Dachneigung bei Satteldächern ist zwischen 30° und 48° zulässig, bei Walmdächern zwischen 15° und 25° und bei Zeltdächern zwischen 5° und 30°. Bei in der Kubatur untergeordneten Bauteilen wie Zwischenbauten usw. sind auch Flach- und flachgeneigte Dächer bis 15° zulässig. Unter Berücksichtigung der Gestaltungsziele der Altstadt sind die geneigten Dächer mit gebrochen roten bis rotbraunen, matten oder seidmatten Dachsteinen zu decken. Grelle, ungebrochene Farbtöne oder glänzende Oberflächen einschließlich glasierter Dachsteine sind nicht zulässig. Dächer bis 10° Dachneigung von Nebengebäuden und Garagen sind, sofern nicht als Terrasse ausgebildet, zwingend als extensiv begrünte Dächer auszuführen. Dabei werden insbesondere Belange der Umwelt zu den Themen Wasser und Klima berücksichtigt. Dachaufbauten sind bei Dächern ab 30° 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. Dacheinschnitte sind bis maximal 40% der jeweiligen Dachfläche zulässig. Der Abstand vom Ortgang muss dabei 1,50 m betragen. Dacheinschnitte mit Unterbrechung der Traufe sind nicht zulässig. Solaranlagen sind nur als nicht aufgeständerte Anlagen ab einer Dachneigung von 15° zulässig. Diese Festsetzungen für Dächer gewährleisten eine Eingliederung in die Umgebung.

### *Gebäudehöhen*

Die festgesetzten Gebäudehöhen sind ergänzend zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse definiert und gemäß dem Lageplan - Eintrag aus städtebaulichen Gründen unterschiedlich festgesetzt. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen sollen sich die geplanten Gebäude mit ihren zulässigen Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) gut in das Stadtquartier einfügen. Dabei sind die Trauf- und Firsthöhen unterschiedlich als Höchstgrenze über der festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe festgesetzt. Die zulässigen Höhen betragen im WA1 maximal TH=6,25 m / FH=9,50 m. Im WA2 beträgt die maximale Traufhöhe durchgängig TH=7,50 m und die maximale Firsthöhe FH=12,50 m. Im WA3 beträgt die maximale Traufhöhe TH=9,50 m und die Firsthöhe FH=12,00 m. Im WA2 und WA3 ist zur Gewährleistung der gewünschten Dichte und aus städtebaulichem Grund jeweils eine minimale Traufhöhe von TH<sub>min.</sub>=

6,25 m festgesetzt. Im WA4 ist eine maximale Firsthöhe von FH=9,00 m und eine maximale Traufhöhe von TH=7,00 m zulässig. Allgemein darf die Traufhöhe auf maximal der Hälfte der Gebäudelänge für Rücksprünge usw. um 1,0 m Mehrhöhe überschritten werden. Damit sind auch weitestgehend fließende Übergänge zu den bestehenden Bebauungen in der Umgebung gegeben und eine Eingliederung zu den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden gewährleistet.

#### *Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten*

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

#### *Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke*

Diese berücksichtigen einerseits die Aspekte einer guten Einbindung der Anlagen in die Umgebung sowie andererseits die nachbarschaftlichen Belange und das öffentliche Interesse. Damit soll ein gewisser Standard gewährleistet werden, der zu einem qualitativ hochwertigen Baugebiet mit einer guten Wohnumfeldqualität beiträgt. Grundsätzlich sind alle Geländeänderungen in den Bauvorlagen im Rahmen eines gemäß Ziff. 5.1 des Textteiles geforderten Freiflächengestaltungs- und Pflanzplanes darzustellen. Damit sollen die Belange von Natur und Umwelt transparent dargestellt und somit besser gewährleistet werden. Die Festsetzungen zu den unbebauten Flächen der Grundstücke tragen auch zu einer positiven Gestaltung des Plangebiets, unter dem Gesichtspunkt des öffentlichen Interesses, bei. Dazu sind Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen, zu Aufschüttungen und Abgrabungen, zu Stützmauern sowie zu Einfriedigungen getroffen.

Bei den nicht für die Bebauung bestimmten Flächen spielen ökologische und kleinklimatische Faktoren eine Rolle, weshalb diese Flächen zwingend zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen sind. Steinschüttungen oder Schottergärten mit einzelnen standortfremden Pflanzungen sind dort nicht zulässig, da dies eine Teilversiegelung der Flächen darstellt und somit weder den ökologischen noch den kleinklimatischen Ansprüchen an eine nicht bebaute Fläche entspricht. Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb des Geltungsbereiches für die Herstellung des Planums für die Gartenflächen bis zur festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe des Gebäudes zulässig. Unter Berücksichtigung der Topografie sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Stützmauern aus gestalterischen Gründen nur als Trockenmauer mit behauenen Natursteinen bis maximal 0,80 m Höhe zulässig, die zudem mindestens 0,30 m Abstand von der Randstein-Hinterkante einhalten müssen. Bei den Einfriedungen sind insbesondere die Aspekte der Wirkung auf den öffentlichen Raum entlang der Verkehrsflächen zu sehen. Daher sind dort Zäune bis 0,80 m Höhe sowie Laubgehölzhecken aus einheimischen, standortgerechten Arten bis 1,00 m Höhe allgemein zulässig. Somit können den Anforderungen einer verträglichen Wirkung der Einfriedungen auf den öffentlichen Raum Rechnung getragen werden. Mit dem geforderten Bodenabstand von mindestens 10 cm soll zudem dem Lebensraum von Tieren eine Durchgängigkeit erhalten werden. Für die sonstigen Einfriedungen gilt das Nachbarrechtsgesetz.

#### *Mülltonnen-Standplätze*

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

#### *Regenrückhaltung*

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

#### *Stellplatzverpflichtung*

Im Baugebiet ist hinsichtlich der minimierten Ausweisung von Verkehrsflächen eine erhöhte Zahl von Stellplätzen auf den Grundstücken nachzuweisen. Pro Wohnung bis 70 m<sup>2</sup> ist 1 Stellplatz herzustellen und ab 70 m<sup>2</sup> sind 2 Stellplätze erforderlich. Garagenvorplätze mit mindestens 5 m Tiefe werden auf die erforderliche Anzahl herzustellender Stellplätze angerechnet.

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

## **6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE**

### **6.1 BELANGE DER UMWELT**

#### **6.1.1 VORBEMERKUNGEN**

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

#### **6.1.2 BESTANDSBEWERTUNG**

##### *Allgemeines*

Zur Bestandssituation wird zunächst auf die Bestandsbeschreibung in Kap. 4.0 verwiesen. Insgesamt gehört der Planungsbereich in der naturräumlichen Gliederung zum Gaildorfer Becken, das wiederum zu den südwestlichen Löwensteiner Bergen gehört. Landschaftsform und Charakter sind geprägt von den geologischen Schichten des Gipskeupers. 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, befindet sich jedoch im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald. Das Plangebiet liegt im Innenbereich und wurde bisher bereits als Siedlungsfläche genutzt. Die Fläche gehört zur Innenstadt und war bereits bebaut (siehe Bild 4). Wertvollere Grünstrukturen sind nicht vorhanden.

##### *Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz*

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.

Für das vorliegende Bebauungsplan-Verfahren wurde auf Grund der Größe des Geltungsbereichs, der bestehenden Bebauung und intensiven Nutzung keine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Als Strukturelemente bestehen lediglich einzelne Bäume innerhalb des Geltungsbereichs. Für diese gilt, dass die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt werden müssen. Ersatzquartiere sind im Zusammenhang mit den bisher nicht vorhandenen Höhlenstrukturen bzw. weiteren Nistmöglichkeiten in der Umgebung bei der derzeitigen Planung nicht erforderlich. Die Habitatausstattung des Plangebiets ist insgesamt sehr gering und die Flächen liegen stark isoliert. Daher ist davon auszugehen, dass keine seltenen oder gefährdeten Arten vorkommen. Auch in der unmittelbaren Umgebung ergeben sich keine negativen Auswirkungen durch die Planung. Dies vor dem Hintergrund der Größe des Plangebiets sowie der innenstadtnahen Lage. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Tiere / Pflanzen und ihre Lebensräume ist daher gering einzustufen.

##### *Schutzgut Boden*

Das leicht ansteigende Gelände ist Teil der hier nur leicht gewellten Landschaft des Kochertals. Dabei liegt das Plangebiet hier im Gipskeuper, der hier unmittelbar südlich der Stadt Gaildorf ausläuft und dessen Bodenfunktionen im Gesamten als mittel einzustufen ist. Im Zusammenhang mit den Vorbelastungen des Bodens durch die frühere Bebauung und den heutigen Nutzungen sind die Böden im Plangebiet größtenteils stark überformt. Auf Grund der bereits anteiligen Versiegelung von Flächen durch den Bestand führt somit effektiv zu kaum Flächenverlusten. 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 des Menschen. Von Bedeutung sind dabei die Einflüsse der Planung auf den Grundwasserhaushalt, auf die Grundwasserqualität sowie auf den Zustand von fließenden und ruhenden Gewässern. Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der geologischen Vorbedingungen und der bereits versiegelten Flächen hier als vernachlässigbar einzustufen. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Wasser ist daher als gering einzustufen.

#### *Schutzgut Klima / Luft*

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

#### *Schutzgut Landschaftsbild und Erholung / Mensch*

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

#### *Sonstige Schutzgüter*

Schutzwürdige Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet direkt mit den drei denkmalgeschützten Gebäuden zu finden. Diese haben einen Ensembleschutz und sind in den Planungen zu beachten. Die im Textteil und Lageplan getroffenen Festsetzungen orientieren sich an Kubatur und Gestaltungselementen der denkmalgeschützten Gebäude. So sind zu Beispiel nur bestimmte Dachformen und Dachneigungen zulässig und die erlaubte maximale Höhe übersteigt nicht das südlich gelegene Eckhaus. Da in den Festsetzungen auf die Erhaltung der geschützten Gebäude eingegangen wird ist die Empfindlichkeit als gering einzuschätzen.

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

### 6.1.3 KONFLIKTANALYSE

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im Zusammenhang mit seinen in Kap. 5.0 dargelegten Festsetzungen zu geringfügigen Konflikten bei den einzelnen Belangen führen. Unter Berücksichtigung der Lage im Innenbereich und der bisher zulässigen und realisierten Nutzung sind aber keine großen Veränderungen bei den einzelnen Schutzgütern zu erwarten. Dabei muss grundsätzlich angeführt werden, dass es unter dem Gesichtspunkt des flächensparenden Bauens und den Zielen des § 1a Abs.2 BauGB sinnvoll ist, vorhandene Potenziale, Flächen und Baulücken einer nachhaltigen Bebaubarkeit und Nutzung zuzuführen. Diesen Zielen des öffentlichen Interesses trägt die Planung in vollstem Maße Rechnung.

#### *Schutzgüter*

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

Die Belange des Bodens werden durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise im Textteil berücksichtigt. Dabei sind Maßnahmen zum Schutz und zur Wiederverwertung des Oberbodens zu treffen. Der Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und möglichst ortsnah (bestenfalls auf dem jeweiligen Baugrundstück) wieder einzu-

bauen. Durch festgesetzte Puffer Volumina, zum Beispiel durch Dachbegrünung, wird dem Regenwassermanagement und somit der Oberflächenwasserproblematik Rechnung getragen. Aufgrund der Vorbelastungen des Bodens durch die frühere Bebauung und die heutigen Nutzungen sind die Eingriffe in die Bodenfunktionen jedoch nur gering. Insbesondere wird unter Berücksichtigung der Gesichtspunkte des Flächensparenden Bauens den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB vorbildlich Rechnung getragen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der Vorbelastungen im Zusammenhang mit den teilweise bereits intensiven Nutzungen wie es bei den einzelnen Schutzgütern in Kap. 6.1.2 beschrieben ist, sind bei den Schutzgütern Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild / Erholung keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten. Eine Anzahl von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen 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 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 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 Gaildorf 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 ruhigen Lage eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Wesentliche negative Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Alle erforderlichen Abstände zur Gewährleistung der Belüftung, Belichtung und Besonnung sind innerhalb des Plangebietes sowie auch zu den Nachbargebäuden eingehalten. Insgesamt ergeben sich dadurch keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.

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

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

## 6.2 SONSTIGE BELANGE

### 6.2.1 DENKMALRECHT

Das Plangebiet liegt in einem Bereich der denkmalrechtlich von Bedeutung ist. Drei Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs stehen unter Denkmalschutz. Diese sind die Kindertagesstätte in der Fraschstraße 13 und das Wohnhaus sowie der Stall in der Kanzleistraße 22. Des Weiteren gibt es archäologische Verdachtsflächen / den Prüffall „Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Siedlungskern Dorf und Stadt Gaildorf“ entlang der Kanzlei- und Fraschstraße.

Für die drei denkmalgeschützten Gebäude gilt ein Ensembleschutz. Dabei ist einerseits die Veränderung der Gebäude selbst streng reglementiert und andererseits gilt es auch in einem städtebaulichen Kontext auf die Einbindung neuer Gebäude zu achten. Daher wurden die gestalterischen Festsetzungen an die Elemente der drei Gebäude angepasst.

Das Plangebiet liegt auch im Bereich des archäologischen Prüffalls „Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Siedlungskern Dorf und Stadt Gaildorf“. In ungestörten Bereichen ist hier grundsätzlich mit der Erhaltung von archäologischen Zeugnissen zu rechnen, die Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG darstellen. Die geplante Bebauung könnte zur Zerstörung von Denkmalsubstanz führen. Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmälern bestmöglich gerecht zu werden, bedarf es baubegleitender Maßnahmen, in deren Zuge Funde und Befunde fachgerecht geborgen bzw. dokumentiert werden können. Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu bewahren. Eine Beeinträchtigung archäologischer Bau- und Bodendenkmäler kann nicht ausgeschlossen werden. Entsprechende Maßnahmen sind ggf. unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu treffen. Siehe dazu auch

die nachrichtlich übernommenen Festsetzungen unter Ziffer 3.1 des Textteiles sowie die Hinweise im Textteil Ziffer 5.2.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die angedachten Festsetzungen im Grundsatz mit den Belangen der Denkmalpflege gut vereinbar und keine Zielkonflikte ersichtlich sind, Detailabstimmungen zu den einzelnen Projekten mit der archäologischen Denkmalpflege sowie der Bau- und Kunstdenkmalpflege vorausgesetzt.

#### 6.2.2 SONSTIGES

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

Es ist davon auszugehen, dass wesentliche Lärmbelastungen im Quartier nicht bestehen.

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

#### 6.3 MAßNAHMEN

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

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

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

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

#### 7.0 VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN, FOLGEVERFAHREN

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

Für die Stadt Gaildorf entstehen durch die Planung und deren Umsetzung keine zusätzlichen Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen usw. sind ggf. im Rahmen einer einfachen Umlegung erforderlich.

#### 8.0 ZUSAMMENFASSUNG

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Gartenstraße; Änderung zwischen Gartenstraße, Kanzleistraße und Fräschstraße“ liegt im südlichen Innenstadtbereich der Stadt Gaildorf. Für das Plangebiet gibt es bereits einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan, welcher jedoch auf Grund

des Alters als nicht-qualifizierter Bebauungsplan zu sehen ist. Im Hinblick auf die weitere geplante Nutzung ist daher eine Anpassung der Festsetzungen an heutige Standards erforderlich. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,47 ha und ist bisher nicht intensiv bebaut. Sowohl die Kindertagesstätte als auch ein Wohnhaus und ehemalige Stallungen stehen unter Denkmalschutz und sind besonders zu beachten. Unter Berücksichtigung der innenstadtnahen Lage und der geplanten Nutzung als Wohngebiet wird der Bebauungsplan als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine nachverdichtete Nutzung des Gebiets für innenstadtnahes Wohnen mit unterschiedlichen Wohnformen. Unter diesen Voraussetzungen ist die Änderung des Bebauungsplanes mit einer Neuordnung der Grundstücke erforderlich. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Gebäudehöhen orientieren sich, wie alle Festsetzungen, an den denkmalgeschützten Gebäuden sowie der Umgebung und den Ansprüchen an verdichteten Wohnformen. Dadurch fügen sich die vorgesehenen/zulässigen Kubaturen städtebaulich verträglich in die Umgebung ein und die Ziele eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden können nachhaltig berücksichtigt werden.

Da durch die Planung eine im Innenbereich liegende Fläche nachhaltig weiterentwickelt werden soll, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Ein Umweltbericht mit einer detaillierten Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange der Umwelt sind aus gestalterischen und naturschutzfachlichen Gründen dennoch vorgesehen. Zusammenfassend ergeben sich im Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen für die Belange von Natur und Umwelt keine nachhaltigen Beeinträchtigungen.

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