



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



Anlage 1

B E G R Ü N D U N G

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„ERLENWIESENSTRASSE - QUAR- TIER HOFNUNGSHÄUSER“

Verfahren gemäß § 13a BauGB

VORHABENSTRÄGER: HOFFNUNGSTRÄGER STIFTUNG
HEINRICH-LÄNGERER-STRASSE 27 A
71229 LEONBERG

ANERKANNT: STADT GAILDORF, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 24.05.2023

LKP Ingenieure GbR
Infrastruktur- und
Stadtplanung

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

Gesellschafter
LKP Biekert GmbH
LKP Domino GmbH

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

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	PLANGEBIET	3
1.1	ALLGEMEINES	3
1.2	STANDORT	3
2.0	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
3.0	RECHTSVERHÄLTNISSE	5
3.1	ZIELE DER RAUMORDNUNG	5
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	5
3.3	BEBAUUNGSPLÄNE	6
3.4	SONSTIGE FACHPLANUNGEN	7
4.0	BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	7
5.0	ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG	8
5.1	VORBEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB	8
5.2	ALLGEMEINES ZUR PLANUNG	8
5.3	BESCHREIBUNG DES VORHABENS	8
5.4	ERSCHLIESSUNG / VERKEHR	9
5.5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
5.6	GRÜNORDNUNG	11
5.7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
6.0	BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	14
6.1	BELANGE DER UMWELT	14
6.2	SONSTIGE BELANGE	15
6.3	MAßNAHMEN	16
7.0	VER- UND ENTSORGUNG	16
8.0	ZUSAMMENFASSUNG	16

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Die Stadt Gaildorf liegt im südlichen Teil des Landkreises Schwäbisch Hall und hat als Unterzentrum insgesamt ca. 12.300 Einwohner. Sie liegt landschaftlich attraktiv im Kochertal, zwischen dem im Westen aufsteigenden „Schwäbisch-Fränkischen Wald“ sowie den östlich angrenzenden „Limpurger Bergen“, auf einer Höhenlage von ca. 340 m ü. NN.

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

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

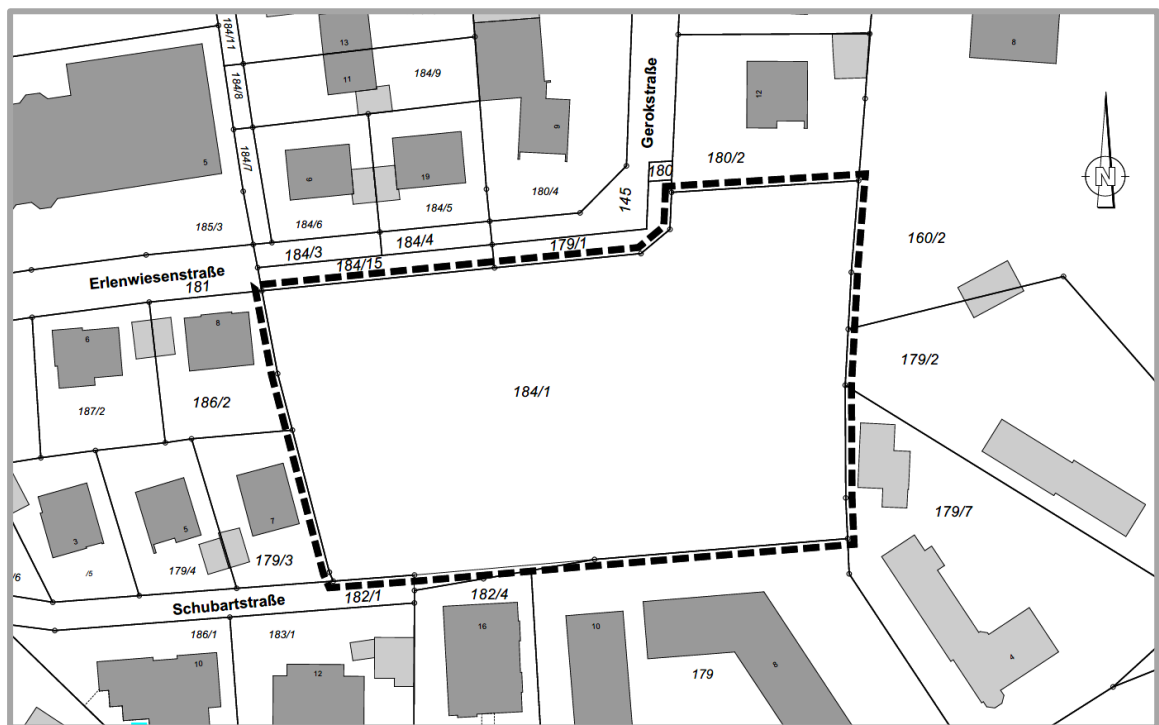


Bild 1: Übersichtsplan Geltungsbereich, unmaßstäblich

1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet befindet sich in der westlichen Innenstadt von Gaildorf, zwischen der Erlenwiesen-, der Schubart- und der Gerokstraße und damit etwa 800 m Luftlinie vom Rathaus entfernt. Der Bereich hat eine gute verkehrliche Anbindung an die B19 und somit an die weiteren städtischen Einrichtungen und Angebote von Gaildorf, wie auch an überörtliche Ziele.

Durch die innenstadtnahe Lage war das Plangebiet ehemals bereits bebaut, ist heute aber abgeräumt und stellt sich weitgehend als Wiese mit Gehölzaufwuchs dar. Die nähere Umgebung ist aber noch bebaut, so dass der Geltungsbereich vollständig im planerischen Innenbereich liegt.

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

1.2.2 TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet befindet sich in mäßig geneigtem Gelände, in der aufgeweiteten Talaue des Kochers. Es liegt auf einer Höhe von ca. 335,0 bis 337,5 m über NN und hat ein durchschnittliches natürliches Gefälle von ca. 4 %. Das Gelände fällt im nördlichen und im nordöstlichen Bereich

etwas stärker ab. Der mittlere und südliche Teil des Gebiets ist aufgrund der früher bestanden-
nen Bebauung weitestgehend eingeebnet.

1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

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

1.2.4 GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet betrifft das Flurstück Nr. 184/1 der Flur 0 der Gemarkung Gaildorf mit einer Flä-
che von ca. 0,45 ha und befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche gesamt ca. 0,45 ha

Bestand

Fläche für Gemeinbedarf ca. 0,45 ha

Planung

Allgemeines Wohngebiet ca. 0,45 ha

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

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 zudem über eine her-
vorragende Infrastruktur, unter anderem alle Schularten, Sportanlagen, Kultur- und Freizeitange-
bote und eine vielfältige Einzelhandels-, Dienstleistungs- oder Gastronomielandschaft. Ziel der
aktuellen Planung ist es diese positive Entwicklung zu manifestieren und vorhandene unterge-
nutzte Flächen für die Ausweisung von dringend erforderlichen Wohnbauflächen in unmittelba-
rer Innenstadtnähe in der Stadt Gaildorf zu aktivieren. Insbesondere brachliegende oder unter-
genutzte Flächen mit guter Anbindung an zentrale Versorgungsbereiche sind attraktiv für die
Wohnbau- und Siedlungsentwicklung in der Stadt und stellen gleichzeitig ein großes Potenzial
für eine sinnvolle Nachnutzung unter Wahrung des Grundsatzes eines sparsamen Umgangs mit
Grund und Boden dar. Im Hinblick auf diese Voraussetzungen besteht auch ein großes öffentli-
ches Interesse an der Ausweisung von zentral gelegenem Wohnraum unter teilweiser Einbezie-
hung von Pflegeangeboten im Stadtgebiet.

In Bezug auf die planerischen Randbedingungen und dem Ziel des flächensparenden Bauens
sollen die Flächen, die zuvor ehemals als kirchliches Gemeindezentrum genutzt wurden, zu ei-
nem Wohnquartier entwickelt werden, welches auch einen engen Bezug zum Graf-Pückler-
Heim aufweist. Dabei wird hier auch eine gewisse städtebauliche Dichte angestrebt, um das
vorhandene Baulandpotenzial bestmöglich zu nutzen und den hier schon vorhandenen urbanen
Charakter der Umgebung, mit teils verdichteten Bauformen aufzunehmen und weiter zu entwi-
ckeln. Gleichzeitig soll im Sinne einer doppelten Nachverdichtung auch eine angemessene
Durchgrünung des Quartiers mit Anbindung an vorhandene Parkanlagen geschaffen werden.

Im Plangebiet entstehen 5 Gebäude in 3- und 3½- geschossiger Bauweise mit Flachdächern so-
wie ein Pavillon in 1 - geschossiger Bauweise. Damit wird eine für den Standort angemessene
Dichte erreicht, da sich die Gebäude mit ihrer Höhe und Kubatur gut in die Umgebung einfügen.
Bei der Neubebauung ergeben sich ca. 35 Wohneinheiten, wobei der Pavillon als Veranstat-
tungsraum genutzt werden soll. Neben den barrierefreien, seniorenrechtlichen Wohnungen sol-
len auch Räumlichkeiten für die kirchliche Sozialstation und ein Familienzentrum geschaffen
werden. Das grundlegende Planungskonzept für den Bebauungsplan ergibt sich dabei aus den
konkreten Objektplanungen der Bauherren, welche auch den Vorhabenbezug des Bebauungs-
planes rechtfertigen, die im Rahmen städtebaulicher Überlegungen mit Verwaltung und Ge-
meinderat abgestimmt wurden.

Die Erschließung des Wohnquartiers erfolgt größtenteils über die Erlenwiesenstraße. Hinsichtlich der Parkierung sind zudem einige oberirdische Stellplätze sowie eine gemeinsame Tiefgarage geplant.

Unter den genannten Rahmenbedingungen besteht an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die städtebauliche Neuordnung des Quartiers, auch unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, ein großes öffentliches Interesse. Da sich das Plangebiet im Innenbereich befindet, 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 ist Gaildorf als Unterzentrum innerhalb der Randzone des Verdichtungsraumes sowie außerdem als Siedlungsbereich zentraler Orte und als regional bedeutsamer Standort für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen. Als Unterzentrum soll die Stadt so ausgestattet sein, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf an Gütern und Dienstleistungen ihres Verflechtungsbereiches decken kann und so verkehrsmäßig erschlossen sein, dass sie ihren Funktionen als Zielpunkt des Individual- und Nahverkehrs ihres Nahbereiches und als wichtiger Verknüpfungspunkt mit dem überörtlichen bzw. Regionalverkehr gerecht wird. Das Plangebiet und dessen Umgebung ist als Siedlungsbereich Wohnen dargestellt. Siehe dazu auch Bild 2 unten.



Bild 2: Ausschnitt Regionalplan

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

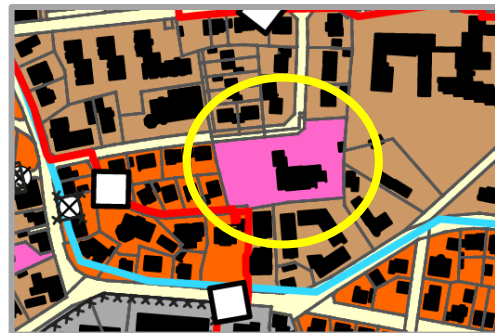


Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

[Quelle: Stadt Gaildorf/GVV Limpurger Land]

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Für die Stadt Gaildorf ist der Flächennutzungsplan für den Gemeindeverwaltungsverband „Limpurger Land“, mit der 7. Änderung, gültig seit 13.03.2014, maßgebend. Er weist den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als bestehende Gemeinbedarfsfläche aus, siehe dazu Bild 3.

Angrenzend an den Geltungsbereich im nördlichen, östlichen und südlichen Bereich sind Gemischte Bauflächen sowie im westlichen und südwestlichen Bereich sind Wohnbauflächen dargestellt. Südwestlich ist zudem eine unterirdisch verlaufende Stromleitung sowie südlich auch eine Wasserleitung aufgenommen.

Da die Fläche des Plangebietes im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, kann sie nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Im beschleunigten Verfahren kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes angepasst werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

3.3 BEBAUUNGSPÄNE

Das Planungsrecht im Geltungsbereich wird derzeit durch den Bebauungsplan "Erlenwiesen Änderung" hergestellt, gefertigt am 27.10.1973. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen, Verkehrsflächen usw. und kann somit als qualifizierter Bebauungsplan bezeichnet werden. Der Bebauungsplan weist das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchliches Gemeindezentrum aus. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2, wobei nur Flachdächer zulässig sind. Zusätzlich sind für den Bereich eine offene Bauweise und eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Siehe dazu Bild 4.

Der restliche Teil dieses Bebauungsplanes wurde mit dem „Vorhaben und Erschließungsplan für den Bereich zwischen der Kernerstraße und dem Katholischen Gemeindezentrum“, rechtsverbindlich seit 02.11.1996 überplant. Dieser liegt im Süden des Geltungsbereichs.

Westlich besteht der Bebauungsplan „Erlenwiesen“, genehmigt am 15.12.1956. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst großräumig die Fläche zwischen der Uhland- und Kernerstraße. Hier sind Straßenflächen sowie ein Industriegebiet definiert, die restlichen Flächen sind in der Art der baulichen Nutzung nicht näher definiert. Zahlreiche Teile dieses Bebauungsplanes, unter anderem das Industriegebiet, wurden von anderen neueren Bebauungsplänen überplant.

Nördlich des Geltungsbereichs besteht dazu beispielsweise der Bebauungsplan „Erlenwiesen“, der seit 23.09.1993 rechtskräftig ist und ein Mischgebiet (MI) mit zweigeschossiger Bebauung festsetzt. Östlich angrenzend an das Plangebiet ist der Bebauungsplan „Erlenwiesen II“, der seit 24.08.1968 rechtsverbindlich ist, maßgebend. Dabei sind die Flächen als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die Festsetzungen bestehen hauptsächlich aus der Obergrenze von sechs Vollgeschossen sowie Baugrenzen und Flachdachfestsetzungen im inneren Quartiersbereich und 3 Vollgeschossen sowie Baugrenze und der Festsetzung von geneigten Dächern von 30° Dachneigung im südlichen Bereich dieses Bebauungsplanung.

Weitere rechtsverbindliche Bebauungspläne sind im Plangebiet nicht vorhanden.

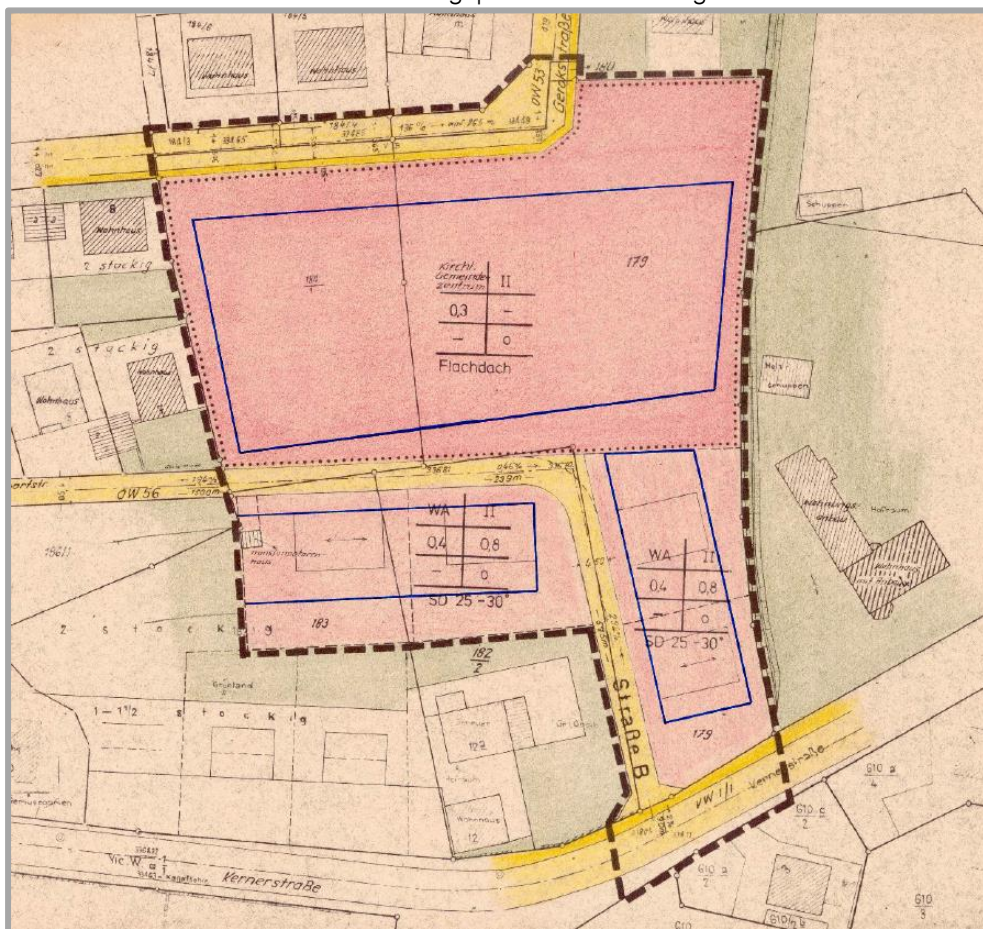


Bild 4: Bestehender rechtsverbindlicher Bebauungsplan "Erlenwiesen Änderung" [Quelle: Stadt Gaildorf]

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

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

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Altlasten und Altstandorte sind im Plangebiet nicht vorhanden. Boden- oder Kulturdenkmal, wie auch archäologische Verdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht betroffen.

Sonstige Rechtsverhältnisse sind nicht bekannt.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Innerhalb des Geltungsbereichs

Die Fläche im Geltungsbereich wird derzeit als Grünland mit Gehölzen genutzt. Der große Teil des Baumbestandes wurde im Februar gerodet. Vereinzelt stehen im Plangebiet aber noch einige Bäume, die nicht gerodet wurden: Zwei Berg-Ahorne und eine Esche. Eine Eibe befindet sich am Rand eines Heckenzauns im Südwesten. Im nordwestlichen Teil steht eine dichte Hecke aus gebietsfremden Arten und an der Parzellengrenze im Nordosten eine kurze hochgewachsene Thuja-Hecke. Im Süden verläuft entlang der Grundstücksgrenze ein dichter, kastenförmig geschnittener, niedriger Heckenzaun.

Da früher auf dem Gelände das katholische Gemeindezentrum stand, welches vor einigen Jahren abgerissen wurde, ist das Grünland artenarm und ruderal überprägt.

Siehe dazu auch Bild 5 unten.

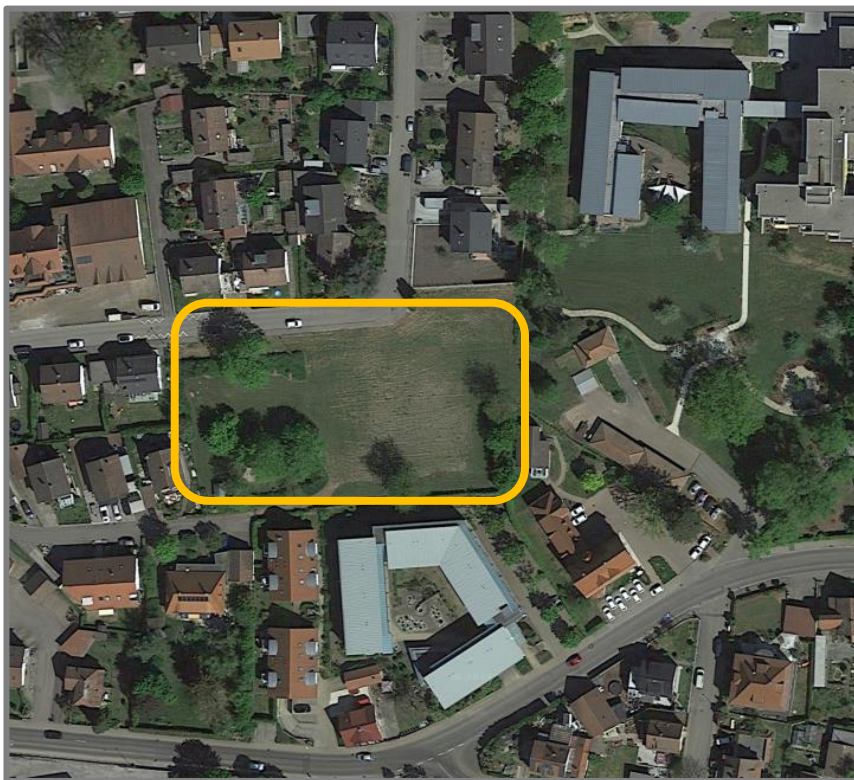


Bild 5: Luftbild mit Bestand, unmaßstäblich

(Quelle: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>)

Außerhalb des Geltungsbereichs

Die nördlich angrenzenden Straßen Erlenwiesen- und Gerokstraße haben nur eine untergeordnete Erschließungsfunktion und sind in einer Breite mit ca. 6,00 m netto und einseitigen Gehwegen ausgebaut. Südwestlich des Geltungsbereichs verläuft die Schubartstraße, die ebenfalls eine untergeordnete Erschließungsfunktion vorweist und ca. 4,50 m breit ist. Diese Straßen sind entsprechend ihrer untergeordneten Funktion ausgebaut und können die bestehenden Verkehrsströme gut abwickeln.

In der Umgebung sind sowohl aufgelockerte als auch verdichtete Bauformen zu finden, die dabei auch durch eine gemischte Nutzung gekennzeichnet sind: nordwestlich zum Teil gewerblich

und auf den restlichen Flächen mit Schwerpunkt Wohnen. Dabei grenzen nördlich, westlich und nordöstlich des Plangebiets Gebäude an, die meist in 2 ½ - geschossiger Bauweise mit steilen Sattel- oder mit Pultdächern errichtet sind. Südlich sowie östlich des Plangebiets bestehen verdichtete Wohnformen als Mehrfamilienhäuser und das Graf-Pückler-Heim mit angrenzend 3 - geschossiger Bauweise mit Flach- sowie Pultdächern.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

5.1 VORBEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

Nach § 13a Abs.1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden gemäß § 1 Abs. 4 BauGB insbesondere Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsbereiche dienen. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist damit im Gegensatz zur „Neuplanung“ auf die innerörtliche Entwicklung und Erneuerung ausgerichtet. Das Merkmal der Innenentwicklung wird für den vorliegenden Bebauungsplan in verschiedener Hinsicht erfüllt:

- Das Plangebiet liegt in der Innenstadt von Gaildorf. Das Grundstück ist von allen Seiten von Bebauung umgeben und kann aufgrund seiner Struktur und der Einordnung der vorbereitenden Bauleitplanung eindeutig dem Innenbereich zugeordnet werden.
- Gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 BauGB ist eine Begrenzung von maximal 20.000 m² Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO vorgegeben.

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

5.2 ALLGEMEINES ZUR PLANUNG

Wie bereits in Kap. 2.0 erläutert, schafft der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine nachhaltige, städtebaulich geordnete Wohnbauentwicklung im Quartier in der westlichen Innenstadt von Gaildorf. Dafür sind der Bau von Wohngebäuden für seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen sowie von einem Pavillon für gemeinschaftliche Nutzungen vorgesehen. In einem Gebäude sollen die Räumlichkeiten im Erd- und Untergeschoss an die Sozialstation vermietet werden.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung der dringend erforderlichen Wohnbauflächen für die Stadt Gaildorf im innerstädtischen Bereich und damit konkret die Realisierung des geplanten Vorhabens. Durch die Aktivierung der Fläche und die Schaffung einer Nachverdichtung vor allem mit Wohnraum in sehr gut integrierter Lage kann der schon vorhandene und durch Wohnen geprägte urbane Charakter der Umgebung weiterentwickelt werden.

Die Stadt ist dabei grundsätzlich, also nicht nur im konkreten Vorhabensfall, bestrebt innenstadtnahe Potenzialflächen zu nutzen oder nachzuverdichten, um dem wichtigen im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Rechnung zu tragen. Diesem Anspruch trägt die Planung vollumfänglich Rechnung, da neuer und verdichteter Wohnraum mit insgesamt ca. 35 Wohneinheiten geschaffen wird. Gleichzeitig wird großer Wert auf die doppelte Nachverdichtung mit grünordnerischen Belangen, wie Pflanzung neuer Gehölze sowie der Anlage von Dachbegrünungen gelegt.

Durch die integrierte Lage ist auch die Erreichbarkeit des ÖPNV sehr gut, die Anbindung an die weiteren Siedlungsbereiche von Gaildorf sowie zum Bahnhof ist über eine Haltestelle in der Kernerstraße oder eine in der Bahnhofstraße fußläufig problemlos erreichbar.

5.3 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Das vom Vorhaben in Anspruch genommene Grundstück hat einer Größe von ca. 4.500 m². Erschlossen wird das Grundstück von Norden über die Ecke Erlenwiesenstraße / Gerokstraße. Eine zweite Anbindung an die Schubartstraße ist nicht vorgesehen. Das Grundstück ist relativ eben – es steigt von der Erlenwiesenstraße nach Süden hin leicht an. Derzeit ist das Grundstück unbebaut. Geplant werden insgesamt sechs Gebäude größtenteils in Holzbauweise auf einer

Stahlbeton-Bodenplatte mit gemeinsamer Tiefgarage. Die Tiefgarage wird von der Erlenwiesenstraße aus angedient. Ebenfalls über die Erlenwiesenstraße ist das gesamte Areal barrierefrei fußläufig zugänglich.

Die drei Gebäude entlang der Erlenwiesenstraße sind als Wohngebäude für ein integratives Wohnprojekt, die sogenannten „Hoffnungshäuser“ vorgesehen. Die Gebäude mit jeweils drei Vollgeschossen und Flachdach haben insgesamt 22 Wohneinheiten. Die Gebäude Nr. 4 und 5 im südöstlichen bzw. südwestlichen Bereich des Grundstücks werden für seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen genutzt. Die beiden Gebäude mit jeweils drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss und Flachdach haben insgesamt 13 Wohneinheiten. Auf dem Areal entstehen somit insgesamt 35 Wohneinheiten plus ein Gästezimmer in der Erdgeschosszone des Gebäudes Nr.4. Hinzu kommen untergeordnet Büronutzungen für die kirchliche Sozialstation.

Bei Gebäude Nr. 6 in der Mitte des Quartiers handelt es sich um einen eingeschossigen, kreisrunden Pavillonbau für gemeinschaftliche Nutzungen. Die Dachfläche des Pavillons soll ebenfalls in Teilen als Aufenthaltsbereich genutzt werden können. Die nicht begehbaren Bereiche sollen begrünt werden. Die restlichen fünf Dächer sollen mit PV-Elementen und Begrünung versehen werden.

Die Außenbereichsflächen, die gleichzeitig auch teilweise den oberen Abschluss der Tiefgarage bilden, dienen den Bewohnern des Quartiers als Aufenthaltsbereich, sind gleichzeitig aber auch eine Verlängerung der Parkanlage am Graf-Pückler-Heim und schaffen somit eine grünordnerische Vernetzung mit der Umgebung.

In der gemeinsamen Tiefgarage gibt es insgesamt 73 PKW-Stellplätze. Jede Wohneinheit erhält einen Stellplatz. Die restlichen PKW-Stellplätze sind für die Sozialstation sowie für externe Besucher angedacht. Entlang der Erlenwiesenstraße gibt es weitere fünf oberirdische Stellplätze als Besucherparkplätze. Im Untergeschoss werden alle 72 notwendigen Fahrradstellplätze untergebracht. Oberirdisch werden nochmals Fahrradstellplätze für die Besucher geplant.

Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Umsetzung der Objektplanungen im städtebaulichen Kontext der vorhandenen Bebauung. An der Umsetzung dieses Ziels besteht im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum auch ein hohes öffentliches Interesse.

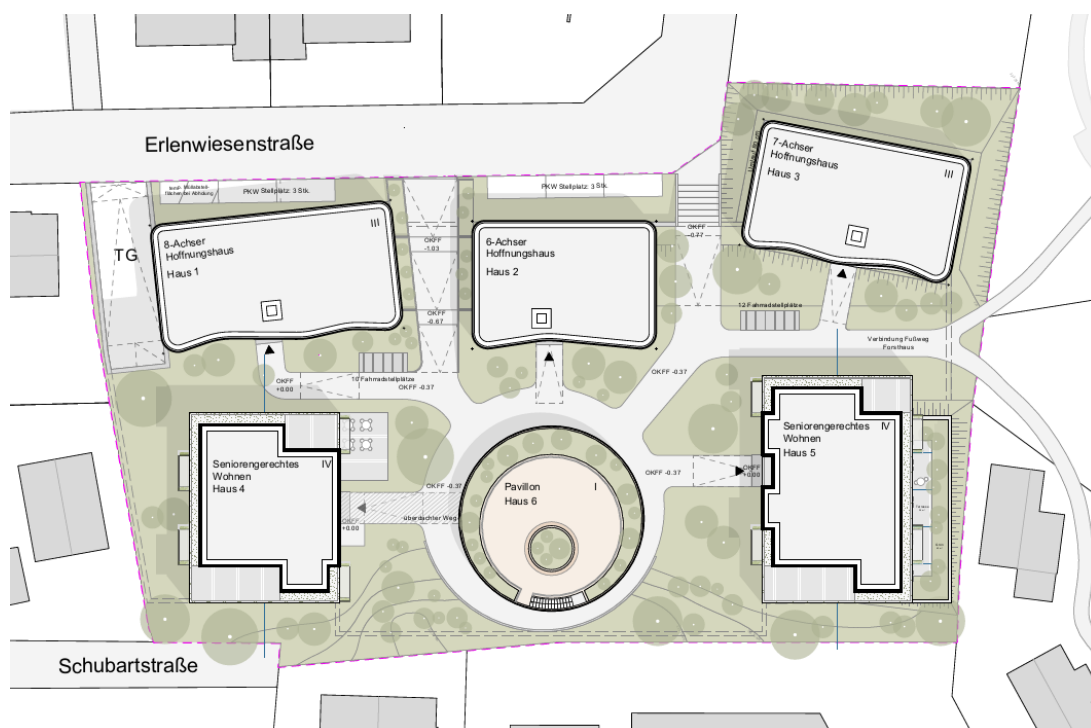


Bild 6: Geplantes Vorhaben [Quelle: andOFFICE]

5.4 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Das Plangebiet liegt abseits der großen Verkehrsachsen, in einem überwiegend von Wohnen und nichtstörendem Gewerbe geprägten Quartier. Die vorhandenen Straßen haben daher überwiegend untergeordnete Erschließungsfunktionen, sind für diese aber ausreichend dimensio-

nirt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt, wie bereits erwähnt, über die Erlenwiesenstraße im Norden, wobei die Einfahrt in die Tiefgarage in der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs geplant ist.

Über die Erlenwiesenstraße ist die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet, da sie das Gebiet über die Seestraße an die Bundesstraße B 19 anbindet.

Für die Realisierung des Bauvorhabens sind keine zusätzlichen Verkehrsflächen notwendig, da die bestehende Erlenwiesenstraße ausreichend ausgebaut ist und auch die zukünftigen Verkehre von dieser Straße aufgenommen werden können.

Fußläufig wird das Gebiet ebenfalls über die Erlenwiesenstraße erschlossen. Eine weitere fußläufige Anbindung ist an das Graf-Pückler-Heim geplant. Über verschiedene Fußwege in der Umgebung kann von der Erlenwiesenstraße aus der gesamte Innenstadtbereich erreicht werden.

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.

5.5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den planerischen Zielen und Erfordernissen werden die geplanten Siedlungsflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Zulässig sind dabei gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Schank- und Speisewirtschaften sind gem. § 1 Abs. 5+9 Bau NVO unzulässig. Diese lassen sich einerseits mit den geplanten Nutzungen im Gebiet nicht vereinbaren und hätten ggf. auch negative Wirkungen auf die bestehenden Nutzungen in der Umgebung.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs.3 BauNVO sind im Hinblick auf das konkrete Vorhaben nur sehr eingeschränkt möglich. So sind ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig, da diese das Wohnen nicht wesentlich stören und die Nutzungen als integratives Wohnprojekt bzw. als seniorengerechtes Wohnen mit dem Angebot von Pflegedienstleistungen sinnvoll ergänzen können.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO) sind allerdings mit Blick auf das Vorhaben, wie auch aus städtebaulichen Gründen, im Zusammenhang mit den strukturellen Voraussetzungen des Gebiets, der zu erwartenden Emissionen oder auch der fehlenden Integration in die Umgebung, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Mit diesen Einschränkungen soll auch den örtlichen Voraussetzungen des Wohngebiets Rechnung getragen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl sowie eine Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt, in der minimale und maximale Gebäuden in verschiedenen Höhenbereichen definiert sind.

Aufgrund des leicht abfallenden Geländes bzw. wiederum im Hinblick auf den konkreten Vorhabenbezug, ist hier eine Abstufung der Höhe der baulichen Anlagen geplant, weshalb eine Aufteilung in die Höhenbereiche HB1 (mind. GH 8,50 m, max. GH 9,25 m) und HB2 (mind. GH 11,50 m, max. GH 12,25 m) vorgesehen ist. Der Höhenbereich HB3 umfasst den geplanten Pavillon und wird daher separat ausgewiesen (mind. GH 3,25 m, max. GH 4,50 m). Die festgesetzten Höhen tragen auch zu einer angemessenen Nachverdichtung des Gebietes bei.

Die Gebäudehöhen werden von der im Lageplan eingetragene Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) gemessen, die verbindlich mit einer Abweichung von maximal +/- 50 cm festgesetzt ist. Diese Vorgaben richten sich sehr eng am konkreten Bauvorhaben aus und lassen nur noch geringfügige Spielräume für Anpassungen im Zuge der Baugenehmigung zu. Wie auch bei den weiteren Festsetzungen lassen sich durch diese engmaschigen Vorgaben keine städtebaulich gravierend abweichenden Varianten der geplanten Bebauung realisieren und das städtebauliche Gesamtziel einer angemessenen Nachverdichtung in diesem Bereich kann erreicht werden.

Als zulässige Grundfläche ist im Gebiet eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt. Für die Herstellung der Tiefgarage bzw. generell von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die überbaubare Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 erhöht werden. Grundlagen für

diese Erhöhung waren hier das Bauvorhaben, die Grundstücksgröße und die nachbarschaftlichen Belange.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise ist unter Berücksichtigung der vorhabenbezogenen Bebauung und des definierten Maßes der baulichen Nutzung eine offene Bauweise festgesetzt. Aufgrund der geplanten Verdichtung und der Grundstücksgröße im Zusammenhang mit den statischen Zwangspunkten der Tiefgarage ist für diese offenen Form der Bebauung dennoch eine abweichende Bauweise mit geringeren Abstandsflächen zwischen den Gebäuden innerhalb des Plangebiets definiert. Aufgrund geringfügiger Überschreitungen der Abstandsflächen der Gebäude nach LBO ist eine solche Vorgabe im Hinblick auf den konkreten Vorhabenbezug erforderlich. Bei dieser abweichenden Bauweise ist also eine Bebauung im Sinne einer offenen Bauweise zulässig, jedoch dürfen die Abstandsflächen der Gebäude im Geltungsbereich zueinander reduziert werden, wenn der Abstand zwischen den Gebäuden mind. 5,00 m beträgt. Zu den Nachbargrundstücken müssen die Abstandsflächen aber weiterhin eingehalten werden. Somit wird gewährleistet, dass das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung des verdichteten Bauens keine Beeinträchtigung der nachbarschaftlichen Belange hinsichtlich Besonnung, Belichtung und Belüftung hervorruft.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird dabei durch Baugrenzen definiert, die sich ebenfalls an den Vorgaben des konkreten Vorhabens, wie auch an den Rahmenbedingungen des Gebiets orientieren. Die Baugrenzen sind insbesondere zur Ausprägung des grünen Innenhofes als Parkanlage sowie der Fassung der Raumkanten der geplanten Gebäude definiert, um deren Ausgestaltung zu sichern. Gleichzeitig soll das konkrete Vorhaben innerhalb dieser Grenzen ermöglicht werden und zumindest in gewissem Umfang sollen noch kleinere Verschiebungen, Anpassungen oder ergänzende Ausgestaltungen, die ggf. erst im Zuge der Baugenehmigung konkretisiert werden können, als Gestaltungsfreiheit zugelassen werden. Diese Baugrenzen dürfen ausnahmsweise geringfügig mit untergeordneten Bauteilen oder Vorbauten von Gebäuden überschritten werden.

Flächen für Stellplätze und Tiefgarage/Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen und der fehlenden Erforderlichkeit im Vorhaben nicht zulässig. Tiefgaragen sind dagegen im Plangebiet allgemein zulässig. Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind für die Tiefgarage nur an der im Lageplan bezeichneten Stelle zulässig.

Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Damit kann einerseits dem Besucherverkehr Rechnung getragen und andererseits eine ausreichende Zahl an Stellplätzen im Plangebiet nachgewiesen werden.

Führung der Versorgungsleitungen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Dies entspricht heute auch nicht mehr dem Stand der Technik. Eine oberirdische Bauweise würde in Bezug auf die verkabelten umliegenden Baugebiete hier im Bereich der Innenstadt eine Verunstaltung darstellen.

Nebenanlagen

Im Hinblick auf Nebenanlagen sind Festsetzungen bezüglich deren Zulässigkeit getroffen. Soweit es sich dabei um Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 LBO handelt, sind diese zur Minimierung einer möglichen Verunstaltung in den Flächen zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig. In allen übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind diese bis zu einem umbauten Raum von maximal 40 m³ zulässig. Auch damit können noch gewisse Freiheiten für z.B. Einhausungen von Fahrradstellplätzen oder Mülltonnenstandplätzen usw. zugelassen werden, deren Notwendigkeit und Ausgestaltung noch bis zur Baugenehmigung geklärt werden müssen.

Weitere Festsetzungen zu den grünordnerischen Belangen sind in der Planung integriert (siehe Kap. 5.6).

5.6 GRÜNORDNUNG

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

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung vorgesehen:

- Pflanzgebot für Laub- und Obstbäume. Entsprechend den Einträgen im Lageplan sind mittel- bis großkronige Laub- oder Obstbäume der Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen. Im Bereich der Tiefgarage sind klein- bis mittelkronige Laubbäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Dabei ist eine Abweichung vom eingetragenen Standort möglich, soweit die der Ausweisung zugrundeliegende Gestaltungsidee erhalten bleibt (Textteil Ziff. 1.8.1).
- Pflanzgebot zur Durchgrünung des Baugebiets. Dabei ist pro angefangener 300 m² versiegelter Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer kleinkroniger Laub- oder Obstbaum der Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Textteil Ziff. 1.8.2).
- Pflanzgebot 1 (PFG1) zur Entwicklung der Fläche als Parkanlage mit Baum- und Strauchbesatz. Dabei ist pro 200 m² Pflanzgebotsfläche ein kleinkroniger, standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 2 zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Ferner müssen pro 200 m² Pflanzgebotsfläche mindestens 10 Sträucher der Pflanzliste 2 gruppenweise gepflanzt werden. Die übrigen Pflanzgebotsflächen müssen insgesamt gärtnerisch bzw. als Rasenfläche oder Pflanzbeete angelegt werden (Textteil Ziff. 1.8.3).
- Ausschluss von nicht heimischen Nadelgehölzen wie Thuja bei der Bepflanzung des Grundstücks. (Textteil Ziff. 1.8.4).
- Private Stellplatzanlagen sind wasserdurchlässig herzustellen und zu durchgrünen. Die Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von 60 cm zu begrünen. Ggf. herausragende Begrenzungswände von Tiefgaragen müssen in das geplante Gelände integriert werden. Dabei ist die Ausbildung der Begrenzungswände von Tiefgaragen als Mauer oberhalb des geplanten Geländes nur bei intensiver Begrünung zulässig (Textteil Ziffer 2.3).
- Die nicht für die Bebauung bestimmten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Textteil Ziffer 2.4.1).

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

5.7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, tragen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des bestehenden Gebietscharakters bei und sollen darüber hinaus eine ordentliche Gestaltung der baulichen Anlagen, die Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Quartieres sowie eine gute städtebauliche Einbindung in das bestehende Stadt- und Landschaftsbild gewährleisten. Dabei werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden, der Dächer, von Werbeanlagen, von Stellplätzen und Tiefgaragen sowie der unbebauten Flächen der Grundstücke getroffen.

Fassadengestaltung

Hinsichtlich der gestalterischen und städtebaulichen Wirkung ist die Fassadengestaltung auf bestimmte Materialien sowie auf gedeckte Farbtöne beschränkt. Fassaden sind zu verputzen und/oder mit Holz oder Holzwerkstoffen zu verkleiden. Neben der Beachtung gedeckter Farbtöne sind reflektierende und glänzende Materialien nur für flächige Verglasungen zur passiven Energienutzung zulässig. Analog geplant ist die Fassadengestaltung auch im Vorhaben, dennoch lassen sich auch hier noch geringfügige Freiheiten vorgeben, die aber keine städtebaulich neuen Varianten offenlassen.

Dachform und Dachdeckung

Weiteres wichtiges Gestaltungselement von Gebäuden mit städtebaulichen Auswirkungen auf das Ortsbild ist das Dach. Im Plangebiet sind aufgrund der Objektbezugs nur Flachdächer zulässig. Diese müssen mit einer Substratstärke von mind. 10 cm begrünt werden. Zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind glänzende bzw. reflektierende Materialien, mit Ausnahme für flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung usw., nicht zulässig.

Dachaufbauten, Solaranlagen

Weiter sind Vorschriften zu Dachaufbauten und Solaranlagen festgesetzt. Dabei sind nur untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten und aufgeständerte Solaranlagen mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,50 m und bis zu einer Höhe von 1,00 m über der Dachfläche zulässig. Diese Festsetzungen für Dächer mit Dachaufbauten und Solaranlagen gewährleisten einerseits eine ausreichende Flexibilität zur Schaffung moderner Baumöglichkeiten und zur Nutzung regenerativer Energien und sorgen andererseits für eine städtebaulich ansprechende Gestaltung der Dachlandschaft im Übergangsbereich zur Innenstadt.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind hinsichtlich des Gebietscharakters, der Nutzungen und des Vorhabens grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei dürfen die Werbeanlagen aus gestalterischen Gründen und des Umgebungsschutzes am Gebäude maximal bis zur Brüstungskante des 1. Obergeschosses angebracht werden. Unzulässig sind Werbeanlagen auf oder innerhalb von Dachflächen, als Leuchtreklamen an Wohngebäuden, als freistehende Werbeanlagen sowie mit wechselndem und bewegtem Licht. Damit kann hier im Wohngebiet noch untergeordnet Werbung ermöglicht werden, die aber insgesamt das Erscheinungsbild nicht negativ beeinträchtigt.

Gestaltung von Stellplätzen, Tiefgaragen und Zufahrten

Stellplätze und untergeordnete Hofflächen sind hinsichtlich der Versiegelungsproblematik wasserdurchlässig, z.B. als wasserdurchlässiges Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine oder wassergebundene Wegedecke herzustellen. Tiefgaragen sind insbesondere zur Reduzierung der Versiegelung sowie zur Minimierung negativer klimatischer Auswirkungen mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm Stärke intensiv zu begrünen. Von der intensiven Begrünung der Tiefgarage darf aus technischen und statischen Gründen in Randbereichen von Zufahrten, Zugängen oder technischen Anlagen abgewichen werden. Die Begrenzungswände sind gestalterisch durch entsprechende Maßnahmen in das geplante Gelände zu integrieren.

Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke

Weiter werden Aussagen zur Gestaltung von Begrünungen der unbebauten Flächen, zu Aufschüttungen und Abgrabungen, zu Stützmauern und zu Einfriedigungen sowie zu Mülltonnen-Standplätzen getroffen, die insbesondere auf die topographischen und örtlichen Verhältnisse abgestimmt sind.

Grundsätzlich sind alle Geländeänderungen in den Bauvorlagen im Rahmen eines gemäß Ziffer 5.1 des Textteiles geforderten Freiflächengestaltungs- und Pflanzplanes darzustellen. Die unbebauten Flächen der Grundstücke dürfen nicht mit Steinschüttungen als sogenannte „Schottergärten“ gestaltet werden. Sie sind gärtnerisch zu gestalten bzw. zu begrünen.

Hinsichtlich der Neugestaltung des Quartiers sind Aufschüttungen und Abgrabungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis maximal 0,50 m Höhe zulässig, ansonsten bis zur festgelegten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe. Abgrabungen für notwendige Tiefgaragenzufahrten oder Zugänge sind zulässig. Ausnahmsweise können auch größere Abgrabungen für Tiefhöfe zugelassen werden. Damit sollen insbesondere extreme Eingriffe in die bestehende Topografie vermieden, aber sowohl die Tiefgarage als auch gewisse Geländegestaltungen bei den Außenanlagen ermöglicht werden.

Stützmauern sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis maximal 0,80 m Höhe zulässig, sofern sie begrünt oder als bepflanzte Natursteinmauer hergestellt werden. Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.

Einfriedigungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie dem daran anschließenden Vorgartenbereich unterschiedlich, nach Materialität zulässig. Entlang der öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich sind diese als einheimische Hecken und Laubgehölze oder als Holzzäunen bis 0,80 m Höhe oder als Trockenmauern mit behauenen Natursteinen bis 0,60 m Höhe zulässig. Dabei muss ein Abstand zur Randstein-Hinterkante eingehalten werden.

Auch die Mülltonnen-Standplätze sind aus gestalterischen Gründen und des öffentlichen Interesses so anzulegen, dass sie nicht vom öffentlichen Raum einsehbar sind. Damit können die öffentlichen Interessen für die Aspekte einer guten Einbindung der Anlagen in die Umgebung und die Landschaft berücksichtigt werden.

Regenrückhaltung

Zur Reduzierung der negativen Auswirkungen für die erhöhte Versiegelung von Flächen sind Festsetzungen zur Regenrückhaltung getroffen. Dabei ist für unbegrünte Dächer oder Hofflächen ein entsprechend großer Pufferbehälter herzustellen, der einen permanent offenen Abfluss von 0,15 l/s / 100 m² angeschlossener Dachfläche haben muss. Damit kann für das Gebiet eine wirk-same Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses erreicht werden.

6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

6.1 BELANGE DER UMWELT

6.1.1 VORBEMERKUNGEN

Wie bereits in Kap. 5.3 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. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter liegen ebenfalls nicht vor.

6.1.2 BESTANDSBEWERTUNG

Allgemeines

Insgesamt gehört der Planungsbereich in der naturräumlichen Gliederung zum Gaildorfer Becken, das wiederum zu den südwestlichen Löwensteiner Bergen gehört. Landschaftsform und Charakter sind geprägt von den geologischen Schichten des Lettenkeupers. Die potentielle natürliche Vegetation kann in diesem Bereich dem Hainsimsen-Buchen-Wald zugeordnet werden. Im Plangebiet sowie dessen Umgebung sind keine Schutzgebiete sowie sonstige geschützte Bestände vorhanden. Das Plangebiet liegt im Innenbereich und wurde bisher bereits als Siedlungsfläche genutzt. Die Fläche gehört zur Innenstadt und war früher bebaut. Das Gebäude wurde aber vor einigen Jahren abgebrochen und das Gelände liegt seither als Grünfläche brach. Wertvollere Grünstrukturen sind nicht vorhanden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Im Planungsraum sind keine wesentlichen wertvollen Strukturen, die artenschutzrechtlich von Bedeutung sein könnten, festgestellt worden. Die Grünfläche ist artenarm und teilweise überformt. Auf die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung, die dem Bebauungsplan als Anlage 2 beigelegt ist, wird verwiesen.

Im Plangebiet inmitten des Siedlungsbereichs ist nicht mit seltenen und anspruchsvollen Vogelarten zu rechnen. Das Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sowie das Vorkommen von Zauneidechsen kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings wurde geprüft, konnte auf der Fläche aber nicht nachgewiesen werden. Vor Beginn der Untersuchung der Fläche, außerhalb der Vogelbrutzeit wurden einige Gehölze gerodet. Um einen Verstoß gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1. Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, müssen die weiteren Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen.

Die Empfindlichkeit des Schutzguts Tiere / Pflanzen ist damit als gering einzustufen.

Sonstige Schutzgüter

Im Zusammenhang mit der Lage und der vorhergehenden Nutzung der Fläche sowie deren Bebauung und der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist davon auszugehen, dass für die Schutzgüter Boden/Fläche, Wasser, Klima/Luft sowie Landschaftsbild/Naherholung keine gravierend nachteiligen Auswirkungen entstehen werden. Die heute zwar nicht mehr sichtbare, aber über Jahrzehnte bestehende Bebauung und Nutzung des Grundstücks hatte bereits Eingriffe in die genannten Schutzgüter zur Folge, die bereits vor geraumer Zeit erfolgt und aus heutiger Sicht nicht mehr rückgängig gemacht werden können. Somit bestehen für alle Schutzgüter bereits Vorbelastungen, die analog zu anderen Maßnahmen der Innenentwicklung in Gaildorf, wie auch in anderen Gemeinden dazu führen, dass eine Verschlechterung der Bestandssituation nicht mehr möglich ist.

In Summe wird die Empfindlichkeit dieser Schutzgüter daher insgesamt als gering eingestuft.

6.1.3 KONFLIKTANALYSE

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

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Wie bereits oben ausgeführt sind wesentliche artenschutzrechtliche Belange im Plangebiet nicht betroffen. Verbotstatbestände nach § 44 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 Trittsteinbiotop bilden, die insgesamt zumindest zu keiner weiteren Verschlechterung der heutigen Situation führen. Siehe dazu auch die detaillierten Ausführungen zu den grünordnerischen Maßnahmen in Kap. 5.6. Damit sind die Belange des Schutzguts Pflanzen / Tiere in der Planung berücksichtigt.

Sonstige Schutzgüter

Aufgrund der Vorbelastungen des Bodens durch die frühere Bebauung sind die Eingriffe in die Bodenfunktionen nicht mehr möglich. Die Belange des Bodens werden durch die entsprechenden Hinweise im Textteil berücksichtigt. 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.

6.2 SONSTIGE BELANGE

Verkehr

Die verkehrlichen Belange werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Für die Erschließung des Plangebiets ist die vorhandene Erlenwiesenstraße vorgesehen.

Der zu erwartende Verkehr, der durch die Planung ausgelöst wird, sorgt unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Verkehre sowie im Hinblick auf den Ausbauzustand der Verkehrsflächen und der geringen Plangebietsgröße nur für ein unwesentlich höheres Verkehrsaufkommen in den angrenzenden Bereichen. Für die geplanten Vorhaben sind oberirdische Stellplätze und eine Tiefgarage geplant. Auch das umgebende Verkehrsnetz kann diesen Verkehr ohne bauliche Anpassungen aufnehmen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der bestehenden Verkehrssituation zu erwarten ist.

Auf die weiteren Ausführungen in Kap. 5.4 wird verwiesen.

Lärm

Im Umfeld des Plangebiets bestehen in gewisser Entfernung Gewerbebetriebe, die sich historisch an ihren Standorten entwickelt haben und teilweise nicht über Bebauungspläne planungsrechtlich abgesichert sind. Dies betrifft in erster Linie Betriebe südlich der Kernerstraße. Zwischen diesen Betrieben und dem Plangebiet hat sich in der Vergangenheit, teilweise durch Planungsrecht gesichert, teilweise historisch entstanden, vorwiegend Wohnbebauung etabliert. Auch ohne gutachterlichen Nachweis wird davon ausgegangen, dass diese Firmen bei ordnungsgemäßen Betrieb das Wohnen nicht wesentlich stören, da Wohnbebauung bereits heute deutlich näher in Bezug zu diesen Firmen besteht, als die geplante Wohnbebauung im Gebiet und entsprechende Konflikte somit bekannt sein müssten. Daher werden im Gebiet keine weitergehenden Maßnahmen zum Immissionsschutz festgesetzt.

Sonstiges

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung bekannt.

Unter Berücksichtigung der geologischen Situation des Baugrundes sind im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben objektbezogene Baugrundgutachten gem. DIN 4020 zu empfehlen. Auf diese Problematik wird im Textteil unter Ziffer 5.5 hingewiesen.

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

6.3 MAßNAHMEN

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

Die grünordnerischen Maßnahmen sind in Kap. 5.6 dargestellt. Zusätzlich sind folgende Aspekte zu nennen:

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

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

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

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

Die Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationsmedien sind in den angrenzenden öffentlichen Flächen (Erlenwiesenstraße und Schubartstraße) vorhanden. Neue Hausanschlüsse sind noch herzustellen. Aus städtebaulichen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig.

8.0 ZUSAMMENFASSUNG

Das Plangebiet für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erlenwiesenstraße – Quartier Hoffnungshäuser“ liegt im westlichen Innenstadtbereich von Gaildorf und hat eine Größe von ca. 0,45 ha. Für das Plangebiet gibt es bereits einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Erlenwiesen Änderung“, rechtskräftig seit 27.10.1973, welcher hier eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchliches Gemeindezentrum“ festsetzt. Die nun vorgesehene Bebauung lässt sich mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung nicht vereinbaren und für die Realisierung des konkreten Vorhabens muss ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Neuordnung des Quartiers sowie die Wiedernutzbarmachung der Fläche im Bereich der Erlenwiesenstraße und damit die Umsetzung des konkreten Vorhabens. Auf der Fläche soll ein modernes, generationenübergreifendes Wohnquartier mit 5 Mehrfamilienhäusern, einem Pavillon und einer Tiefgarage entstehen.

Da das Plangebiet bereits bebaut war und auf der Fläche nur vereinzelte Grünstrukturen vorzufinden sind, entstehen trotz der heutigen Nutzung der Fläche als Grünbrache keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Umwelt. Durch verschiedene Maßnahmen werden mögliche Eingriffe ausgeglichen bzw. Beeinträchtigungen vermieden. Auch artenschutzrechtliche Belange werden im Plangebiet nicht beeinträchtigt.

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

Der vorliegende Bebauungsplan soll dazu dienen, dass eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Plangebiets und seiner Umgebung weiterhin gewährleistet ist und die dringend erforderlichen Wohnbauflächen im Innenstadtbereich von Gaildorf geschaffen werden. Dabei werden neben den planungsrechtlichen Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften getroffen, um den Zielen der Planung angemessen Rechnung zu tragen. An der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht somit ein großes öffentliches Interesse.