STADT SCHWÄBISCH GMÜND

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften

Nr. 1152 IX „Lido Areal, Königsturmstraße“

Gemarkung Schwäbisch Gmünd

Begründung

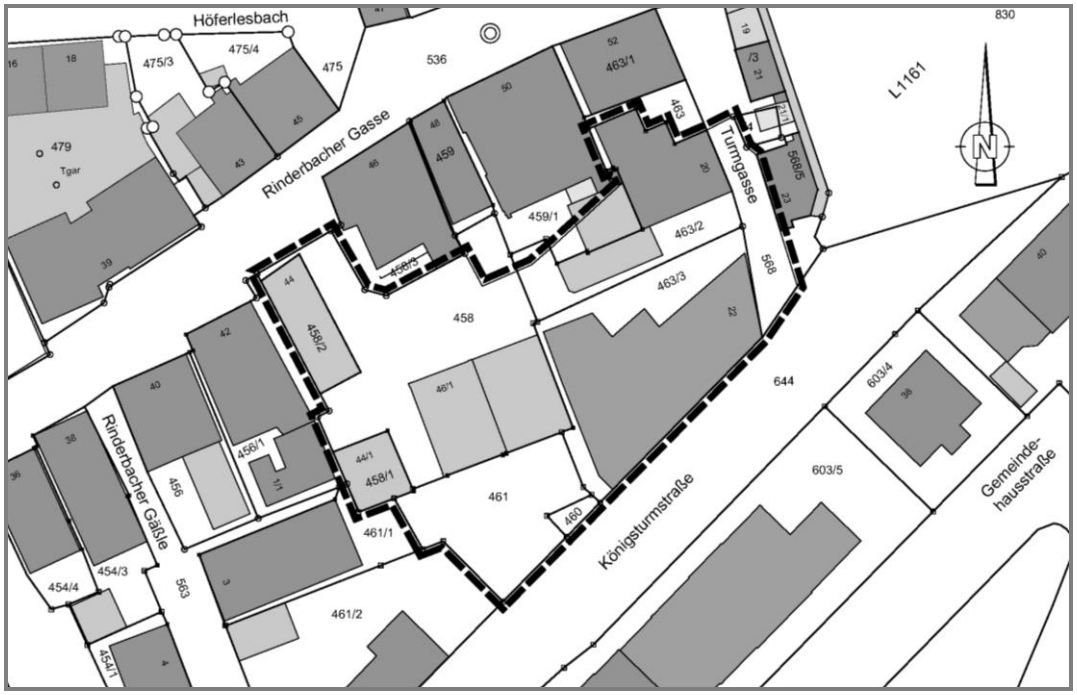
Inhaltsverzeichnis

Begründung

1.	Erfordernis der Planaufstellung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Einordnung in die übergeordnete Planung	5
4.	Bestehende Rechtsverhältnisse	6
5.	Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs	7
6.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	10
7.	Begründung der Planinhalte	11
8.	Grünordnung / Landschaftspflegerische Belange	15
9.	Verfahren nach BauGB	16

Anlage 1: **Vorhaben- und Erschließungsplan, LK&P. Ingenieure GbR, Mutlangen**

Begründung



Abgrenzung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

1. Erfordernis zur Planaufstellung

1.1 Städtebauliche Begründung und Erforderlichkeit

Die Stadt Schwäbisch Gmünd hat im westlichen Teil des Landkreises Ostalbkreis in der Randzone des Verdichtungsraums Stuttgart aufgrund ihrer Lage an der Landesentwicklungsachse, die von Stuttgart über Schorndorf bis nach Aalen und in der Weiterführung bis nach Nördlingen (Bayern) reicht sowie der Einstufung als Mittelzentrum eine zentralörtliche Bedeutung für den umgebenden Raum.

In der Stadt gibt es eine stabile Wohnungsnachfrage, die mit den derzeit vorhandenen Angeboten nicht gedeckt werden kann. Zudem verfügt die Stadt über eine hervorragende Infrastruktur. Durch das fehlende Oberzentrum in der Region Ostwürttemberg kommen den vier vorhandenen Mittelzentren (Aalen, Ellwangen, Heidenheim, Schwäbisch Gmünd) auch oberzentrale Aufgaben zu.

Die eigens gegründete Projektgesellschaft „i live Lido Schwäbisch Gmünd GmbH“ der deutschlandweit tätigen Investorengesellschaft „i live Holding GmbH“ plant auf dem ehemaligen Lido-Areal an der Königsturmstraße am östlichen Altstadtrand von Schwäbisch Gmünd die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohnhauses. Das Areal des ehemaligen Tanzlokals wurde in der Vergangenheit unterschiedlich gastronomisch genutzt und stand in der Zwischenzeit zum Verkauf. Durch das Vorhaben kann dringend erforderlicher Wohnraum in Innenstadtlage an einem bisher untergenutzten Standort entstehen. Weiter soll mit dem Vorhaben auch der Lückenschluss mit entsprechender Nachverdichtung an der Rinderbacher Gasse erfolgen.

1.2 Ordnung und Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist es notwendig, die für das konkrete Vorhaben erforderliche Fläche auszuweisen. Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Bedarf für den dringend erforderlichen innerstädtischen Wohnungsbau gedeckt und gleichzeitig eine bisher untergenutzte Fläche einer sinnvollen Nutzung zuge-

führt. Der südöstliche Teil der Altstadt zwischen Höferlesbach, Königsturmstraße und Rosenstraße wird seit Jahren durch verschiedene Maßnahmen aufgewertet. Die im Plangebiet vorhandene Quartiersbebauung ist stark sanierungsbedürftig bzw. abgängig, was auch die Nutzungsintensität und Nutzungsqualität in den letzten Jahren geprägt hat und zu städtebaulichen Mißständen geführt hat. Mit der Überplanung des Areals erfolgt auch eine städtebauliche Aufwertung für das gesamte Quartier. Der bereits mit vielen Maßnahmen begonnene Quartiersentwicklungsprozess kann dadurch weiter vorangetrieben werden und der innerstädtische Standort für eine attraktive Stadtentwicklung zurückgewonnen werden.
Mit der vorliegenden Planung kann eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung für diesen Bereich gewährleistet werden. Insbesondere, da sich der Standort in direkter Innenstadtlage aufgrund der im Umfeld bestehenden Infrastruktur-, Dienstleistungs- und Nahversorgungseinrichtungen hervorragend für das geplante Vorhaben eignet und auch verkehrlich gut an den ÖPNV sowie das überregionale Straßen- und Schienennetz angebunden ist. Wesentliche Konflikte zur bestehenden Bebauung sind nicht zu erwarten.

1.3 Statistik und Zahlenmaterial zur Erforderlichkeit

Die Stadt Schwäbisch Gmünd verfügte mit dem Stand vom Dezember 2016 über ca. 61.300 Einwohner. Grundsätzlich herrscht, wie bereits in Kap. 1.1 beschrieben, eine stabile Wohnungsnachfrage. Der Entwicklungskorridor des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg prognostiziert in der Hauptvariante ebenfalls eine leichte Zunahme der Bevölkerung bis zum Jahr 2035. Aufgrund der in Schwäbisch Gmünd ansässigen Bildungseinrichtungen wie die Pädagogische Hochschule und die Hochschule für Gestaltung sowie mehrerer großer Arbeitgeber ist gerade hinsichtlich kleinerer, bezahlbarer Wohnungen eine große Nachfrage vorhanden, die derzeit nicht gedeckt werden kann.

1.4 Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung sieht die konkrete Schaffung einer Baufläche zur Errichtung eines Wohngebäudes auf einer bisher untergenutzten Fläche vor. Durch die besondere Konzeption des Betreibers sollen auf dem Areal ca. 118 Wohneinheiten für Schüler, Studenten und Berufspendler in preiswerten Microappartements entstehen. Des Weiteren soll entlang der Rinderbacher Gasse eine vorhandene Baulücke durch eine der Umgebung angepasste Bebauung geschlossen werden.

1.5 Art der Planung

Der Bebauungsplan kann als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, eine Pflicht zur Durchführung eine Umweltverträglichkeitsprüfung besteht ebenfalls nicht.

Das geplante Bauvorhaben wird von einer Investorengesellschaft entwickelt. Daher wird für den dargestellten Geltungsbereich im überwiegenden Bereich ein qualifizierter, Vorhabenbezogener Bebauungsplan und in einem Teilbereich ein Angebots Bebauungsplan erstellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.10.2017 vom Gemeinderat gefasst.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Randbereich der Altstadt von Schwäbisch Gmünd zwischen der „Königsturmstraße“ im Südosten der „Rinderbacher Gasse“ im Nordwesten und der „Turmgasse“ im Osten. In der direkten Umgebung besteht neben der Wohnnutzung auch der für die Innenstadtlage typische Nutzungsmix aus Gastronomie, Dienstleistung, Nahversorgung, Einzelhandel sowie kulturellen Angeboten. Siehe dazu auch die Ausführungen unter Kap. 5.2.

2.2 Lage innerhalb des Gemeinwesens

Die Stadt Schwäbisch Gmünd liegt in der Region Ostwürttemberg, 50 Kilometer von der Landeshauptstadt Stuttgart entfernt, im Ostalbkreis. Schwäbisch Gmünd befindet sich im System der zentralen Orte als Mittelzentrum in der Entwicklungsachse Stuttgart – Schorndorf – Schwäbisch Gmünd – Aalen.
Die Große Kreisstadt hat rund 61.300 Einwohner, die sich auf die Kernstadt und 10 Stadtteile verteilen.

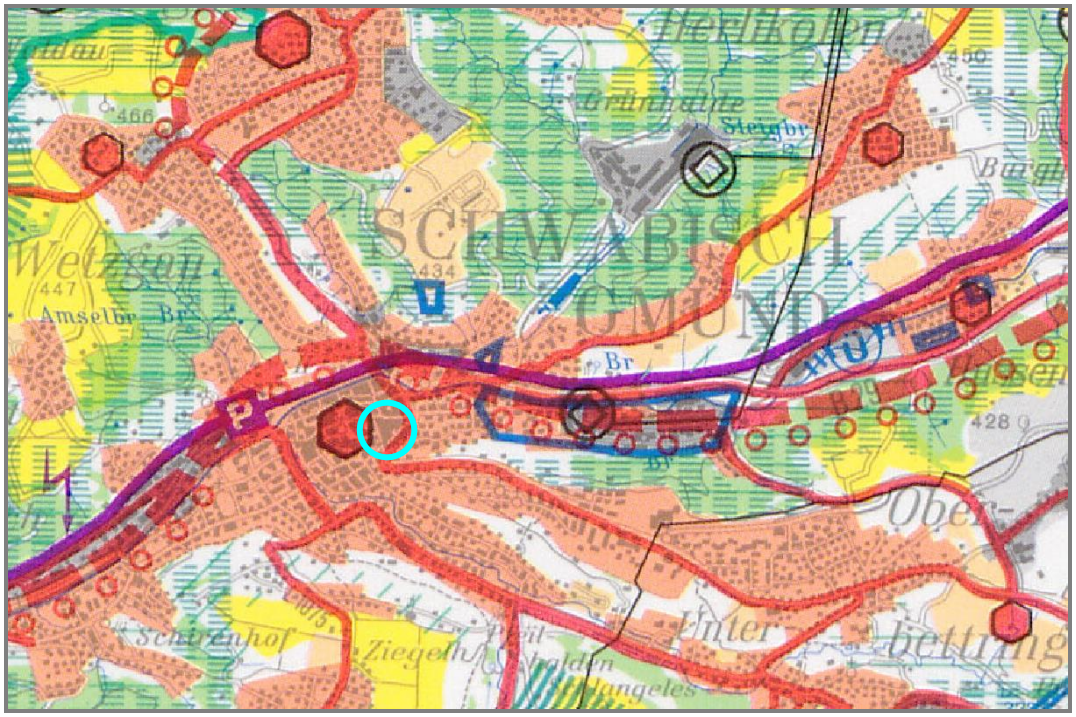
2.3 Größe des räumlichen Geltungsbereichs, einzelne Nutzungen

Gesamtgröße	ca.	2.220 m²
Gemischte Baufläche	ca.	2.100 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	120 m²

3. Einordnung in die übergeordnete Planung

3.1 Regionalplan

Die Stadt Schwäbisch Gmünd ist im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg als Siedlungsbereich der zentralen Orte ausgewiesen. Der Planbereich ist als Siedlungsbereich dargestellt.
An das Plangebiet grenzen Straßen für den überörtlichen Verkehr an.

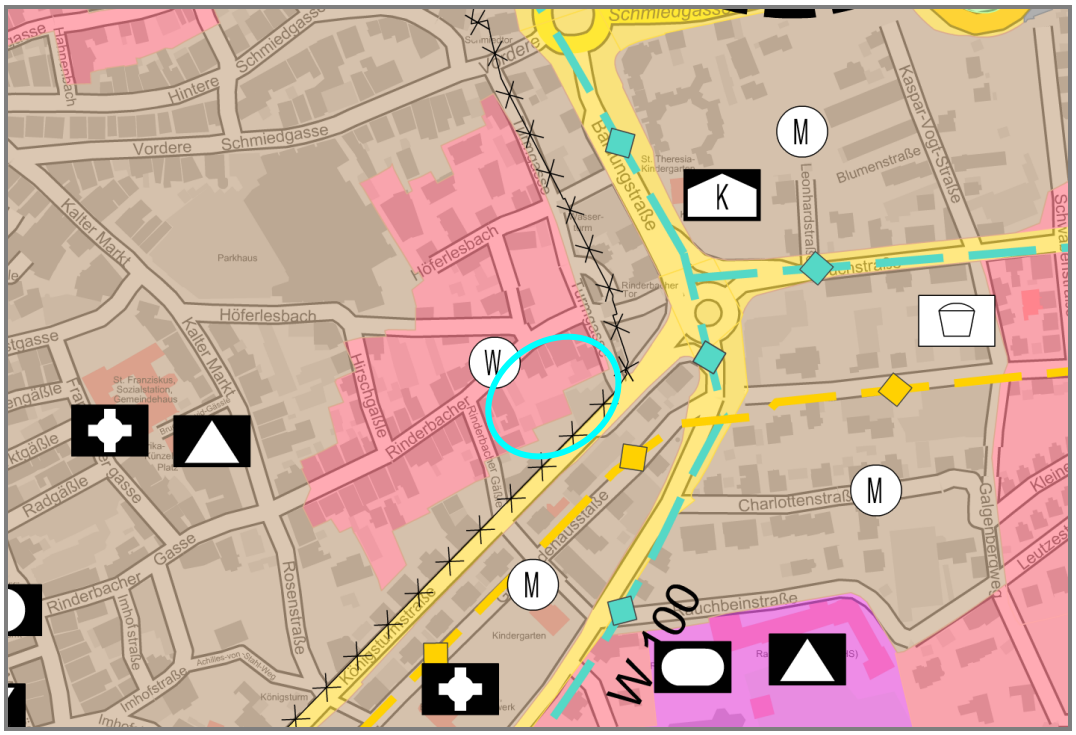


Ausschnitt aus dem Regionalplan 2010

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2020 der Verwaltungsgemeinschaft „Schwäbisch Gmünd – Waldstetten“, der seit dem 22.12.2011 wirksam ist, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche sowie als Gemischte Baufläche dargestellt. Das Plangebiet befindet sich zudem innerhalb eines Geltungsbereichs der Gesamtanlagenverordnung gem. § 19 DSchG vom Dezember 1983. In der Umgebung schließen weitere Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen an. Südlich grenzt eine Hauptverkehrsstraße an den Geltungsbereich an.

Aufgrund der überwiegend vorgesehenen Wohnbebauung und gemischten Nutzung kann die Planung daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

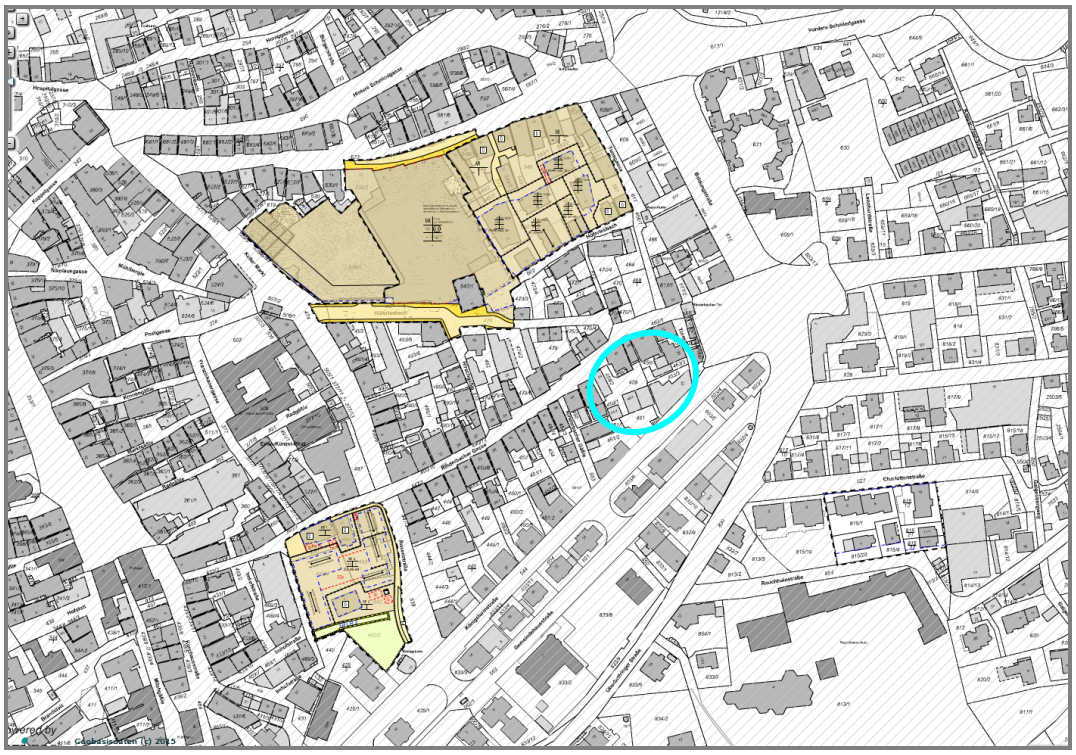
4.1 Vorhandene Bebauungspläne

Im südöstlichen Bereich besteht, entlang der „Königsturmstraße“ sowie entlang der „Rinderbacher Gasse“ der Baulinienplan Nr. 161A + 162 vom 22.06.1875 / 10.11.1903.

Ansonsten bestehen innerhalb des Plangebiets keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

4.2 Angrenzende Bebauungspläne

Direkt an das Plangebiet grenzen keine rechtskräftigen Bebauungspläne an. In der Umgebung besteht im Norden der Bebauungsplan Nr. 1151 A VII Altstadterneuerung „Kalter Markt“, rechtskräftig seit 01.12.1972. Dieser setzt für die Flächen ein Kerngebiet einer GRZ=0,9 und einer GFZ=3,0 fest. Zudem besteht im Norden der Bebauungsplan Nr. 1151 A VIII „Neubebauung Areal Südlicht“, rechtskräftig seit 04.12.1997. Dieser setzt ein Kerngebiet mit einer GRZ=1,0 und einer GFZ=2,0 fest. Weiter besteht im Norden der Bebauungsplan Nr. 1152 VIII „Am Wasserturm, rechtskräftig seit 21.11.2013. Dieser setzt ein Mischgebiet mit einer GRZ=0,5 sowie Gebäudehöhen bis max. 17,5 m fest. Durch eine planungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2a BauGB sind unter Berücksichtigung der innenstädtischen Struktur hier geringere Abstandsflächen von 0,2 der Wandfläche zulässig. Östlich besteht der Bebauungsplan Nr. 165 B XI „Charlottenstr. - Leutzestr.“, rechtskräftig seit 20.12.2001. Dieser setzt für seine Flächen lediglich eine Baugrenze fest. Im Westen besteht der Bebauungsplan Nr. 1152 VII „Am Königsturm“, rechtskräftige seit 11.08.2016. Dieser setzt ein Mischgebiet mit einer GRZ=0,6 fest und berücksichtigt die innenstädtische Struktur ebenfalls durch eine planungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2a BauGB, die dort geringere Abstandsflächen von 0,2 der Wandfläche zulassen. Zudem besteht westlich des Plangebiets entlang dem „Rinderbacher Gäßle“ der Baulinienplan Nr. 161A + 162 vom 22.06.1875 / 10.11.1903.



Übersicht bestehende Bebauungspläne im Planbereich

4.3 Rechtliche Bindungen

Für den Bebauungsplan ist keine UVP erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes „Südöstliche Innenstadt“. Das Sanierungsgebiet ist jedoch bereits abgerechnet und soll in Kürze aufgehoben werden.

4.4 Rechtliche Bindungen, die nicht planungsrechtlicher Art sind

Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Biotope vorhanden.

Boden/ Altlasten Bundes-Bodenschutz:

Im Plangebiet befindet sich im südwestlichen Bereich auf Flst. Nr. 458 und 458/1 der Altlastenstandort „Rinderbacher Gasse 46/1“ Nr. 1304630052. Dieser ist als „B-Fall“ mit dem Handlungsbedarf “B“ eingestuft. Für die Fläche wird kein konkreter Handlungsbedarf festgestellt. Bei Eingriffen in den Untergrund ist jedoch mit entsorgungsrelevantem Aushub zu rechnen. Weitere Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

5.1 Allgemeine naturräumliche Gegebenheiten

Topographie

Schwäbisch Gmünd liegt zwischen den Randhöhen des Welzheimer Waldes (Teil des Schwäbisch-Fränkischen Waldes) im Norden und des östlichen Vorlandes der Schwäbischen Alb im Süden in einer Talweitung der Rems und im Mündungsbereich des Josefsbachs.
Der Planbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt am südöstlichen Altstadtrand der Kernstadt. Das Plangebiet erstreckt sich dabei insgesamt auf zwei Ebenen. Die

Königsturmstraße bildet den Hochpunkt mit einer Höhe von ca. 328 m ü. NN. Nach Norden hin fällt das Gelände dann zur Rinderbacher Gasse auf einer Länge von ca. 50 m um ca. 4 m auf eine Höhe von ca. 324 m ü. NN. ab. Dies entspricht einem Gefälle von. ca. 8 %.

Klimapotential

Schwäbisch Gmünd liegt in der kontinental geprägten Klimazone, die sich durch stärker wechselnde und insgesamt trockene Wetterbildungen auszeichnet. Durch die Luvlage sind die Niederschläge relativ hoch. Auch der Albtrauf wirkt sich erhöhend auf die Niederschlagsmenge aus (über 1000 mm/Jahr).
Lufttemperatur im Jahresmittel: 8,5°- 8° Grad.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Geologie

Die Gemarkung Schwäbisch Gmünd wird von einem Ost-West ausgerichteten Verwerfungssystem durchzogen, das zum „schwäbischen Lineament“ gehört.
Die Täler weisen von Alluvionen überdeckten Niederterrassenschotter (Weißjura) auf.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Auenlehm. Die Böden bestehen hier aus Schluffton und sind sandig, humos, lokal anmoorig und zum Teil schwach kalkhaltig.

5.2 Bestand:

Innerhalb
Das Plangebiet ist vollständig versiegelt und mit mehreren Gebäuden überstellt. Die unbebauten Flächen werden als Verkehrsflächen, Hofflächen und Parkplatzflächen genutzt. Entlang der Königsturmstraße besteht von Südwesten her ein Parkdeck, an das ein größeres, zweigeschossiges Gebäude mit flachem Sattel- und Pultdach nach Nordosten hin anschließt. Dieses Gebäude war seither gastronomisch genutzt und erstreckt sich bis an die Turmgasse, die den östlichen Abschluss des Plangebiets bildet und nach Norden hin auf die Rinderbacher Gasse führt. Das Parkdeck sowie die Bebauung entlang der Königsturmstraße bilden die obere der beiden im Gebiet bestehenden Ebenen. Von der Turmgasse im Osten und der Rinderbacher Gasse im Nordosten wird die untere Ebene erschlossen. Hier bestehen im westlichen Bereich mehrere Garagen sowie unterhalb des Parkdecks eine Tiefgarage. Östlich daran schließen eingeschossige Gebäude mit Flachdach an, die teilweise als Garagen verwendet werden. Am nordöstlichen Gebietsrand besteht eine weitere Garage sowie ein zweigeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Satteldach und integrierter Werkstatt zum Innenhof hin. Das Baugrundstück ist bisher bereits zu ca. 67 % bebaut und zu 100 % versiegelt.

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs:
458/1, 458/2, 460, 461, 463/2, 463/3 sowie Teilflächen der Flurstücke 458, 459/1 und 568 (Turmgasse).

Außerhalb
Außerhalb des Plangebiets besteht insbesondere im Norden, im Nordosten sowie im Osten eine denkmalgeschützte, meist zweigeschossige Bebauung mit steilen Satteldächern. Die überbaute Grundfläche beträgt hier oft 80 – 90 % und die seitlichen Abstandsflächen der Blockrandbebauungen werden oft nur durch schmale Traufgässchen gebildet. Besonders erwähnenswert sind die hier noch erhaltenen Reste der Stadtmauer im Nordosten und Osten mitsamt dem Rinderbacher Tor Turm. Östlich an die Stadtmauer schließt eine Grün-/Freifläche an von wo aus die Fußgänger-Unterführung des angrenzenden „Glocke-Kreisel“ beginnt. Im Osten besteht der „Glocke-Kreisel“ der Landesstraße L 1161. Südöstlich verläuft die Königsturmstraße. Entlang der Königsturmstraße bestehen einige gewerbliche Nutzungen sowie Gastronomie und Dienstleistungen. Dort ist zwar ebenfalls noch die Blockrandbebauung städtebaulich prägend, hat aber bereits etwas größere seitliche Abstandflächen als

an der Rinderbacher Gasse. Westlich des Plangebiets sowie im nördlichen Bereich besteht der weitere Altstadtbereich, welcher sich im direkten Umfeld durch eine vielfältige Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Handwerk, Dienstleistungen, Gastronomie und kulturellen Angeboten auszeichnet und somit dem klassischen Branchenmix der Innenstadt entspricht. Siehe dazu auch die nachfolgende Übersicht der bestehenden Nutzungen. Die vorhandene Bebauung entspricht dem Gebietstyp „Urbanes Gebiet (MU)“. Es gibt wegen § 245c Abs. 3 BauGB zwar rechtlich kein faktisches Urbanes Gebiet; dennoch lässt sich feststellen, dass der Gebietscharakter der näheren Umgebung einem solchen Gebiet entspricht.

Übersicht bestehende Nutzungen im Planbereich

5.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich, mit Ausnahme der „Turmgasse“ im Eigentum der „i Live Lido Schwäbisch Gmünd GmbH“.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrs- und Erschließungsgegebenheiten

Innere und äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt für den südöstlichen Bereich von der „Königsturmstraße“ aus über die „Turmgasse“ sowie für den nordwestlichen Bereich von der „Rinderbacher Gasse“ aus. Über die „Königsturmstraße“ ist das Plangebiet auch an die überörtliche Erschließung angebunden. Der geplante Geschosswohnungsbau für die Microappartements wird über eine private Zufahrt an die Turmgasse angeschlossen. Die Parkierung für das geplante Vorhaben erfolgt, mit Ausnahme von zwei oberirdischen Stellplätzen im Hofbereich, in einer Tiefgarage. Die Stellplatzanzahl wird vor dem Hintergrund der guten Anbindung an den ÖPNV sowie dem Ziel des reduzierten Verkehrs reduziert. Für die 118 Microappartements werden insgesamt 34 Stellplätze vorgesehen. Die Erfahrungswerte des Investors anhand bereits bestehender Immobilien zeigen, dass die Auslastung der KFZ-Stellplätze in

den jeweiligen Häusern relativ gering und eine hohe Anzahl von KFZ-Stellplätzen nicht mehr zeitgemäß ist. Das vorrangige Ziel ist es daher, intelligente Mobilitätslösungen anzubieten, um auf die Anforderungen der Gesellschaft reagieren zu können. Das spezielle Konzept von „i Live“ sieht daher vor, dass jeder Bewohner bei Einzug eine Mobilitätsberatung über die vorhandenen Mobilitätskonzepte im Haus bekommt. Das Gesamtkonzept ist dabei in drei Bereiche aufgeteilt. Hinsichtlich des PKW-Verkehrs wird ein Car Sharing Pool angeboten. Um die Fahrradmobilität zu fördern wird jedem Bewohner ein Fahrradstellplatz zur Verfügung gestellt. Zudem werden Fahrräder zu mieten sowie ein Fahrradserviceschrank und Fahrradmontageständer im Fahrradkeller angeboten. Für die Anbindung an den ÖPNV gibt es eine Infofolder über das Mobilitätsangebot der Stadt. Zudem werden Aushänge der ÖPNV-Abfahrtszeiten im Foyer angebracht. Darüber hinaus wird über das Mobilitätskonzept auch in der i Live-App informiert.

ÖPNV

Aufgrund der Lage in der Innenstadt befinden sich im Umfeld der Plangebiets mehrere Bushaltestellen in fußläufiger Distanz. Westlich befindet sich die Haltestelle „Kalter Markt“, nördlich die Haltestelle „Schmiedgasse“, östlich die Haltestelle „Glocke“ sowie südlich die Haltestelle „Rauchbein-Str.“. Der Bahnhof sowie der Zentrale Omnibus Bahnhof befinden sich ca. 1 km Luftlinie entfernt in westlicher Richtung.

6.2 Entwässerung

Das Plangebiet ist im Allgemeinen Kanalisationsplan und der Regenwasserbehandlung der Stadt Schwäbisch Gmünd enthalten. Mischwasserkanäle liegen in den angrenzenden Verkehrsflächen „Königsturmstraße“, „Turmgasse“ und „Rinderbacher Gasse“.

6.3 Versorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Schwäbisch Gmünd GmbH. Aufgrund der Lage im bestehenden Siedlungsbereich sind die erforderlichen Leitungen bereits vorhanden. Ein Anschluss daran ist möglich.

Die Versorgung mit Telekommunikationsmöglichkeiten erfolgt durch die bestehenden Leitungen der Deutschen Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die notwendigen Versorgungsleitungen sind im Plangebiet und in den angrenzenden öffentlichen Flächen vorhanden. Die notwendigen Hausanschlüsse sind entsprechend herzustellen.

6.4 Immissionen

Gegenüber der Bestandssituation sind keine wesentlichen Änderungen zu erwarten. Zwar sind durch die Planung eine Vielzahl an Wohnungen vorgesehen, jedoch erfolgt die Ausweisung der Stellplätze aufgrund des Mobilitätskonzepts und der Planungsziele, wie in Kap. 6.1 ausgeführt, sehr reduziert. Durch die Anordnung der Stellplätze in einer Tiefgarage und die vorgesehene Gebäudestellung entlang der „Königsturmstraße“ entsteht ein ruhiger Innenhof. Die geplante Bebauung schirmt dabei den Verkehrslärm der stark frequentierten „Königsturmstraße“ weitestgehend ab, wodurch anzunehmen ist, dass sich für die bestehende Bebauung im nördlichen Umfeld eine Verbesserung hinsichtlich der Lärmemissionen ergibt.

Vom Vorhaben selbst gehen Emissionen auf die umliegende Bebauung nur aufgrund der Zufahrt in die Tiefgarage aus. Aufgrund der minimierten Ausweisung an Stellplätzen und der bereits vorhandenen Vorbelastung in den bestehenden Straßen dürfte der zusätzliche Verkehr die Lärmwerte nicht wesentlich erhöhen.

7. Begründung der Planungsinhalte

7.1 Gesamtkonzeption

Der Bebauungsplan dient der sinnvollen Umnutzung eines städtebaulich wenig geordneten und untergenutzten Bereichs am östlichen Altstadtrand für eine Wohnbauentwicklung und Nachverdichtung. Ziel ist die verträgliche Einbindung des Bauvorhabens in die umgebenden Strukturen und die wie in Kap. 5.2 beschrieben, dem Gebietscharakter eines Urbanes Gebiets (MU) entspricht.

Die Gebäude sind in ihrer Höhe und der Dachform so gewählt, dass keine wesentliche Beeinträchtigung für das Stadtbild, insbesondere im städtebaulich sensiblen Bereich der Altstadt, entsteht und auch die angrenzende Bebauung nicht negativ beeinträchtigt wird. Vielmehr wird mit der geplanten Bebauung sowohl der Bestand entlang der „Königsturmstraße“ als auch in der „Rinderbacher Gasse“ aufgenommen und fortgeführt. Das geplante Vorhaben übersteigt mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von „fünf“ zwar die Umgebungsbebauung um mindestens ein Vollgeschoss, aufgrund der im MU 1 geplanten Mansarddächer werden jedoch bestehende Strukturen der Umgebung aufgenommen und hier in moderner Form weiterentwickelt. Dies gilt auch für die seitlichen Abstandsflächen, die zur Gewährleistung der städtebaulich gewünschten Blockrandbebauung an der Einmündung der Turmgasse in die Königsturmstraße sowie auch auf der westlichen Seite reduziert zulässig sind. Dies unter Berücksichtigung der Einstufung als Urbanes Gebiet (MU) und der gewünschten Ziele für die Gestaltung des Straßen- und Stadtbildes sowie den damit verbundenen städtebaulich gewünschten Verdichtungsmöglichkeiten in der Innenstadt. Unter diesen Rahmenbedingungen kann der innenstädtische Standort qualitativ aufgewertet und die Weichen für eine positive zukünftige Entwicklung des Quartiers gestellt werden. Diese Nachverdichtung hat zwar gewisse Auswirkungen auf die Belichtung und Besonnung der Nachbarschaft, die in diesem zentralen Innenstadtbereich jedoch als zumutbar angesehen werden. Dabei wird auch darauf hingewiesen, dass in vielen Bundesländern die Abstandsflächentiefe in Urbanen Gebieten bereits auf 0,2 x Wandhöhe reduziert wurde. Dies soll auch zeitnah in Baden-Württemberg erfolgen; die erste Lesung der entsprechend geänderten Landesbauordnung fand am 27.06.2019 statt. Weiter werden durch die Planung auch die gesamtstädtischen Entwicklungsziele erreicht. Aufgrund des relativ großen Geländeversatzes des Plangebiets in Richtung Nordwesten um ca. 4 m sind für den Höhenausgleich der geplanten Tiefgarage und zur Einbindung des geplanten Wohngebäudes an der „Königsturmstraße“ überwiegend keine größeren Geländeeingriffe notwendig.

Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien, die zulässige Gebäudehöhe sowie die teilweise festgesetzten Dachformen lassen hier die Ansprüche an die Bauweise einer modernen Wohnbebauung zu und gewährleisten gleichzeitig eine Einbindung der Bebauung in die umgebenden Strukturen.

Insgesamt wird der überplante Bereich in der Altstadt durch die Planung abgerundet, aufgewertet und einer sinnvollen Nutzung zugeführt. Durch die gestalterischen Festsetzungen ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die bestehende Bebauung.

Durch die vorgesehene Planung entsteht so ein Bauplatz für die geplante Geschosswohnungs-Bebauung des Vorhabenträgers mit ca. 1.840 m² sowie ein Bauplatz für eine gemischtgenutzte Bebauung mit ca. 210 m² als Lückenschluss in der Rinderbacher Gasse.

7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Vorgaben für die zulässige Bebauung im MU 1 ergeben sich insbesondere aus dem als Anlage 1 beigefügtem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sind für das MU 1 aufgrund des konkreten Vorhabens daher nicht so detailliert festgelegt, wie für das MU 2. Das MU 2 umfasst den Bereich der Angebotsplanung. Demzufolge sind die Festsetzungen hier umfangreicher.

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den planerischen Zielen und Erfordernissen sowie der vielfältigen Nutzungsmischung im Umfeld wird die geplante Siedlungsfläche als urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen und aufgrund der unterschiedlichen Rahmenbedingungen und Ziele in ein MU 1 und MU 2 unterteilt. Das Gebiet ist Teil des südöstlichen Innenstadtquartiers, das im Gesamten dem Gebietscharakter eines Urbanes Gebiets (MU) entspricht. Siehe dazu die Ausführungen in Kap. 5.2. Im Plangebiet selbst liegt der Schwerpunkt beim Wohnen, welches hier aufgrund des geplanten Vorhabens als Mikroappartementhaus einer besonderen Bewohnergruppe für Studenten, Schüler, Wochenendpendler u.ä. dienen soll. Aufgrund der Lage in der Innenstadt mit Nähe zu Schulen, Hochschuleinrichtungen, kulturellen Einrichtungen, Verwaltungen usw. hat die geplante Nutzung daher ein hohes Potenzial für eine nachhaltige zukunftsfähige Entwicklung. Weitere Vorteile bieten auch die gute ÖPNV-Anbindung und Erreichbarkeit.

Für das MU 1 liegt ein konkretes Vorhaben zugrunde, welches die Errichtung eines Wohngebäudes mit 118 Microappartements vorsieht. Für das MU 1 sind gem. § 12 (3a) BauGB nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Das MU 1 entspricht dabei dem Planbereich für den Vorhaben- und Erschließungsplan.

Im Umkehrschluss sind für das MU 2 hinsichtlich der städtebaulichen Ziele alle Nutzungen des § 6a BauNVO, mit Ausnahme von Vergnügungsstätten und Tankstellen, zulässig. Diese gem. § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen würden hier den Planungszielen entgegenstehen und wären auch aufgrund der bestehenden Erschließung sowie der umgebenden Nutzungsstruktur mit Inhabergeführten Geschäften und Wohnbebauung störend für das städtische Gefüge.

Maß der baulichen Nutzung

Im urbanen Gebiet (MU) wird die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximale Gebäude- und Traufhöhe festgesetzt. Eine Geschossflächenzahl wird aufgrund deren unbefriedigenden städtebaulichen Wirksamkeit nicht festgesetzt.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ=0,7 wird eine ordentliche Dichte im Plangebiet erreicht, die im Rahmen des gesetzlichen Anspruchs auch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfüllt. Diese entspricht auch der in der Umgebung durchaus üblichen, bzw. teilweise sogar den noch höheren bestehenden Grundflächen. Im MU 2 kann aufgrund des relativ kleinen Grundstücks in Verbindung mit den notwendigen Erschließungs- und Stellplatzanlagen die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. Damit kann auch hier dem Aspekt des flächensparenden Bauens Rechnung getragen werden, indem die vorhandene Baulücke effektiv ausgenutzt werden kann. Für das Schutzgut Boden ergeben sich dadurch keine Verschlechterungen, da die Flächen auch schon im Bestand vollständig versiegelt sind. Siehe dazu auch die Ausführungen unter Kapitel 5.2.

Zur städtebaulichen Einbindung der Gebäude in die Umgebung werden das Höchstmaß der zulässigen Gebäudehöhe und teilweise auch die Traufhöhe festgesetzt. Diese orientieren sich an den in der Umgebung bestehenden Gebäudestrukturen. Hinsichtlich der angrenzenden Haupterschließungsstraße „Königsturmstraße“ soll hier auch eine gewisse städtebauliche Dominante entstehen, die dem Standort gerecht wird und trotzdem die Maßstäblichkeit der innerstädtischen und umgebenden Gebäudestrukturen berücksichtigt. Daher ist der entlang der Königsturmstraße geplante Komplex so gegliedert, dass die Gebäudefront durch drei giebelständige Gebäudeteile gekennzeichnet ist, die quasi durch ca. 3,8 m zurückgesetzte Zwischenbauten verbunden sind. Damit wird auch der Gebäudestruktur, die auch in der Umgebung immer wieder solche Gebäudelängen aufweist, Rechnung getragen und ein urbaner Charakter inszeniert.

Im MU 1 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe unter Berücksichtigung der geplanten verdichteten Wohnbebauung 17 m. Die zulässige Gebäudehöhe überschreitet damit die südwestlich angrenzende Bebauung an der Königsturmstraße nur um maximal ca. 1,8 m.

Damit ist auch hier eine Einfügung in die Umgebung gewährleistet, dies insbesondere auch unter dem Aspekt, dass das Gelände südlich der Königsturmstraße ansteigt. Städtebauliches Ziel ist hier eine angemessene Nachverdichtung, die die Aspekte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in der Innenstadt berücksichtigt. Durch die geplanten zulässigen Gebäudehöhen, sind auch unter Berücksichtigung der Reduzierung der Abstandsflächen die ausreichende Belichtung und Belüftung der umgebenden Grundstücke und Nutzungen weiterhin gewährleistet. Damit sind die Auswirkungen durch die festgesetzte Gebäudehöhe und durch die Reduzierung der Abstandsfläche nicht erheblich und entsprechen durchaus der innerstädtischen Situation, die auch für die Nachbarn zumutbar sind.

Im MU 2 beträgt die maximale Gebäudehöhe 13,5 m und die maximale Traufhöhe 8,5 m. Damit wird im MU 2 insbesondere die denkmalgeschützte Bebauung in der „Rinderbacher Gasse“ berücksichtigt. Bezugspunkt für die Gebäude- und Firsthöhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten sowie für Solaranlagen ausnahmsweise zulässig. Im MU 2 ist zudem eine Mindest- und Höchstgrenze für die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Drei Vollgeschosse sind dabei als Mindestgrenze festgesetzt, um die städtebauliche Raumkante sowie die historische Bebauung entlang der „Rinderbacher Gasse“ fortzuführen. Vier Vollgeschosse sind als Höchstgrenze festgesetzt, um dem zukünftigen Bauherrn bei der Ausgestaltung des Dachgeschosses noch etwas Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Im MU 1 ist die Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem konkreten Vorhaben als Obergrenze mit fünf Vollgeschossen festgesetzt.

Bauweise

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt, jedoch sind aufgrund der geplanten Nutzung Gebäudelängen über 50 m zulässig. Aufgrund der Innenstadtlage und der umgebenden Bebauung sind zudem teilweise geringere Abstandsflächen in den beiden Bereichen zulässig. So ist im MU 1 (a1) eine offene Bauweise mit geringeren Abstandsflächen entlang der Turmgasse, jedoch mindestens 3,0 m, zulässig. Damit soll einerseits die städtebaulich gewünschte Blockrandbebauung an der Einmündung der Turmgasse in die Königsturmstraße erhalten werden und andererseits die unter Berücksichtigung der Einstufung als Urbanes Gebiet (MU) verbundenen städtebaulich gewünschten Verdichtungsmöglichkeiten genutzt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen der Belichtung und Besonnung für die umgebenden Nutzungen sind dadurch nicht zu erwarten. Auf die dazu beschriebenen obigen Ausführungen unter der Überschrift `Maß der baulichen Nutzung´ wird verwiesen. Im MU 2 (a2) ist eine offene Bauweise mit seitlichen Grenzabständen von mindestens 1,0 m zulässig. Mit den Festsetzungen zur Bauweise kann eine sinnvolle Überbauung der Grundstücke erfolgen, die auch die in der Umgebung typischen Gebäudeabstände berücksichtigt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und Baulinien definiert und orientiert sich insbesondere im MU 1 aufgrund des Vorhabenbezugs relativ eng an der konkreten Planung für das Wohngebäude. Die Baulinien sind dabei entlang der „Königsturmstraße“ und der „Rinderbacher Gasse“ festgesetzt, um die historischen Raumkanten aufzunehmen. Zudem sind dabei die der Nutzung zugeordneten Nebenanlagen überdachte Fahrradstellplätze, Müllcontainer, usw. auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Garagen und Stellplätze

Die Festsetzung für die Anlage von Garagen, Tiefgaragen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Stellplätzen sind aufgrund des konkreten Vorhabens relativ eng gefasst. Diese sind dabei nur innerhalb der Baugrenzen oder in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Damit soll erreicht werden, dass die zu versiegelnden Flächen sowie die Beeinträchtigung des Stadtbildes minimiert werden.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind im Plangebiet, soweit es sich um Gebäude handelt, aus ortsgestalterischen Gründen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür ausgewiesen Flächen zulässig.

Stellung der baulichen Anlagen

Um die historische Gebäudestellung entlang der „Rinderbacher Gasse“ in der Planung fortzuführen, ist die Firstrichtung im MU 2 zwingend festgesetzt. Um bei der Bebauung noch etwas Flexibilität zu ermöglichen, sind Abweichungen bis zu 3° allgemein zulässig.

Pflanzgebote

Festsetzungen zu den grünordnerischen Belangen sind in der Planung integriert. Hier werden entsprechende Pflanzgebote zur Durchgrünung vorgesehen. Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind darüber hinaus nicht zulässig, da diese der heimischen Fauna keine Habitate bieten.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Im Plangebiet wird in Bezug auf die Topografie eine Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) festgesetzt, welche den Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäude- und Firsthöhe definiert. Von der festgesetzten EFH sind im MU 1 Abweichungen von +/- 50 cm möglich. Im MU 2 ist die EFH als Obergrenze festgesetzt. Damit soll insgesamt den Bauherren, unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung, etwas Gestaltungsspielraum ermöglicht werden.

7.3 Örtliche Bauvorschriften

Dächer

Als Dachform sind im MU 2 aufgrund der historischen Bebauung nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 40° zulässig. Im MU 1 ist eine Dachneigung aufgrund des konkreten Vorhabens nicht weiter festgesetzt. Allgemein gilt, dass Flachdächer von Hauptgebäuden, welche nicht als Terrasse ausgebildet sind, mindestens extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu begrünen sind. Die Dachbegrünung wird dabei insbesondere aus Gründen der Regenrückhaltung und der Verbesserung des Kleinklimas festgesetzt.

Werbeanlagen

Um einer verunstaltenden Art der Anbringung von Werbeanlagen entgegen zu wirken, sind gewisse Anforderungen zur Gestaltung, Anbringung und Anzahl dieser Anlagen gestellt. Dazu sind Werbeanlagen im Plangebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern und die Sichtbarkeit von amtlichen Verkehrszeichen nicht einschränken. Unzulässig sind Werbeanlagen auf bzw. innerhalb von Dachflächen, die die bestehenden bzw. festgesetzten Gebäudehöhen überschreiten sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

Garagenzufahrten und Stellplätze

Private Verkehrs-, Park- und Hofflächen sind zur Minderung der Bodenversiegelung mit wasserdurchlässigen Belägen bzw. wasserdurchlässig herzustellen.

Abstandsflächen

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Rand der Altstadt und der vorgesehenen verdichteten Bebauung orientiert sich die Abstandsfläche für das geplante urbane Gebiet an der Abstandsfläche für das Kerngebiet gem. § 5 (7) LBO und beträgt 0,2 der Wandhöhe. Diese derzeitig erforderliche Reduzierung der Abstandsfläche dient der Durchführung baugestalterischer Absichten im Bereich der Königsturmstraße und ihrer Umgebung. Damit sollen einerseits die besonderen örtlichen Verhältnisse hinsichtlich der stark befahrenen Königsturmstraße und andererseits die Eigenart des Orts- und Straßenbildes der Königsturmstraße berücksichtigt werden. Dieses ist auf der Nordseite der Königsturmstraße in der Regel durch schmale Lücken und reduzierten seitlichen Abstandsflächen geprägt. Um hier die gewünschte Geschlossenheit fortzusetzen ist eine Reduzierung der Abstandsflächen baugestalterisch sinnvoll. Aufgrund der bestehenden Baustruktur, gerade auch südwestlich zum Gebäude Königsturmstraße 35, welches einen Abstand von ca. 10 m zur nordöstlichen Grenze hat, ist die ausreichende Belichtung und Besonnung des Gebäudes weitaus gewährleistet, was auch die dort bestehende Freifläche („Biergarten“) betrifft. Zur weiteren Umgebungsbebauung sind eine ausreichende Belichtung und Besonnung im Zusammenhang mit der innerstädtischen Lage und Struktur ebenfalls gewährleistet. Dabei ist anzumerken, dass die zulässige Reduzierung der Abstandsfläche nur südwestlich des geplanten Gebäudes und zur

Turmgasse in Anspruch genommen wird. Weiter wird auch hier auf die obigen detaillierten Ausführungen unter der Überschrift `Maß der baulichen Nutzung´ verwiesen. Hinsichtlich des Brandschutzes gibt es keine Anhaltspunkte auf Mißstände, da die erforderlichen Abstandsflächen den gesetzlichen Anforderungen entsprechen und diese im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden. Eine angemessene Abwägung zwischen dem öffentlichen Anliegen zur Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes und den privaten Bedürfnissen der Eigentümer kann daher unter Beachtung der örtlichen Besonderheiten gewährleistet werden. Weiter ist anzuführen, dass die Reduzierung der Gebäudezwischenräume entlang der Königsturmstraße auch einen gewisse Lärmreduzierung für die Bebauung entlang der Rinderbacher Gasse bewirkt und das Gesetzgebungsverfahren für eine Änderung der Landesbauordnung bezüglich der Reduzierung der Abstandsflächen für das Urbane Gebiet (MU) auf 0,2 der Wandhöhe läuft und voraussichtlich in Kürze in Kraft treten wird. Damit werden die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten reduzierten Abstandsflächen ins Allgemeinrecht übernommen, was auch die hier genannten planungs- und baugestalterischen Ziele in Innenstadtlagen unterstreicht.

8. Grünordnung / Landschaftspflegerische Belange

Die grünordnerische Konzeption orientiert sich an den Gegebenheiten der Umgebung und den Erfordernissen für eine angemessene Einbindung in die bestehenden Strukturen. Auf die grünordnerischen Festsetzungen im Textteil unter Ziffer 1.9 wird hingewiesen.

Abwägung der öffentlichen Belange

Belange der Umwelt - Bestandsbewertung

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend gastronomisch als Diskothek sowie als Innenhof mit Garagen und Stellplätzen genutzt. Im Norden befindet sich ein Wohngebäude mit dazugehöriger Werkstatt sowie weiteren Garagen. Das Plangebiet ist vollständig versiegelt, in den Randbereichen mit Gebäuden überstellt und als Verkehrsfläche genutzt. Im gesamten Gebiet bestehen keinerlei Grünstrukturen oder unversiegelte Bereiche. Das Plangebiet wird zudem allseitig von Verkehrsflächen und Gebäuden umgeben.

Bei der Umsetzung der Planung sind möglicherweise Eingriffe in den Lebensraum von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten verbunden. Daher sind im Zuge der Bauleitplanung hier die Verbote nach § 44 BNatSchG zu prüfen.

Konfliktanalyse

Im Rahmen der Planung sind gemäß § 1 (6) Nr. 7 a) BauGB die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft und deren Wechselwirkungen untereinander sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu prüfen. Bezüglich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz kann aufgeführt werden, dass mit einem dauerhaften Vorkommen nach von FFH-Richtlinien streng oder besonders geschützten Pflanzen- und Tierarten für das Plangebiet aufgrund der intensiven Nutzung und der vollständig versiegelten Fläche nicht zu rechnen ist. Durch den Bebauungsplan sind daher keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Belange des Schutzgutes Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz zu erwarten. Mit den grünordnerischen Festsetzungen werden im Bebauungsplan zudem Strukturen im Plangebiet geschaffen, von denen insbesondere Vögel profitieren können. Dazu sind entsprechende Anpflanzungen im Bereich der Freiflächen vorgesehen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Fläche kann aufgeführt werden, dass durch das Vorhaben eine bereits bestehende Fläche im Innenbereich überplant und einer langfristigen Nutzung zugeführt wird. Dadurch wird keine neue Inanspruchnahme von unbebauten Freiflächen erforderlich. Damit trägt die Planung dem Ziel des flächensparenden Planen und Bauen in vollem Maße Rechnung.

Die sonstigen Schutzgüter werden in der Planung ebenfalls berücksichtigt. Die Belange des Bodens und des Wassers werden durch die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise im Textteil berücksichtigt. Gemäß dem Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg sind bei der

Planung und Ausführung von Baumaßnahmen die Funktionen des Bodens zu erhalten, vor Belastungen zu schützen sowie auf einen sparsamen Umgang zu achten. Weiter sind Bodenbelastungen auf ein unvermeidbares Maß zu beschränken. 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. Private Park-, Hof- und Verkehrsflächen sind entsprechend in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, wodurch der Versiegelungsgrad im Gebiet reduziert wird. Zudem sind Flachdächer zu begrünen. Weiter ist auch ein Erdmassenausgleich auf den Grundstücken vorgesehen, soweit dies möglich ist. Grundsätzlich erfolgt mit der Planung auch eine gewisse Entsiegelung in Teilbereichen des Gebiets, insbesondere im Bereich der Freiflächen des MU 1, was den Belangen des Bodens und des Wassers zugutekommt.

Das Schutzgut Klima und Luft wird hinsichtlich der Lage des Plangebiets inmitten des Siedlungsbereichs nicht entscheidend beeinträchtigt. Für die Kalt- und Frischluftproduktion sowie für Kaltluftabflussbahnen ist das Gebiet nicht wesentlich von Bedeutung. Mit einer Beeinträchtigung der lokalen Luftaustauschprozesse ist nicht zu rechnen. Durch die festgesetzte Dachbegrünung bei Flachdächern und die teilweise Entsiegelung in den Hofbereichen wird zudem das Mikroklima verbessert, da der Wärmeinseleffekt am Standort abgeschwächt wird.

Bezüglich der Belange des Landschaftsbilds und der Erholung ist zu erläutern, dass das Plangebiet aufgrund seiner Lage in der Innenstadt nicht von Bedeutung für das Schutzgut ist.

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind nicht zu erwarten. Damit kann insgesamt von keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild ausgegangen werden.

9. Verfahren nach BauGB

Für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB sind die folgenden Prüfkriterien zu erfüllen. Das sind:
- keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7 b BauGB genannten Schutzgüter,
- keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVPG,
- keine Umweltprüfung nach Landesrecht,
- keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung,
- Arrondierung des Siedlungskörpers,
- Größe der geplanten Grundfläche.

Ein Verfahren nach § 13 a BauGB ist hinsichtlich der Unterschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m² neu auszuweisender Grundfläche uneingeschränkt möglich. Die aus den vorliegen- den planungsrechtlichen Festsetzungen sich ergebende zulässige Grundfläche beträgt hier ca. 1.500 m². Da alle weiteren Kriterien / Voraussetzungen erfüllt sind, können für das geplante Baugebiet die planungsrechtlichen Grundlagen im Rahmen eines Verfahrens nach § 13 a BauGB geschaffen werden.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Gemäß den hier vorliegenden Voraussetzungen sind mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten wären, im Sinne von § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ist auch eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht vorzulegen.

Der vorliegende Bebauungsplan kann daher nach dem Verfahren gemäß § 13 a BauGB – „Bebauungsplan der Innenentwicklung“, aufgestellt werden.

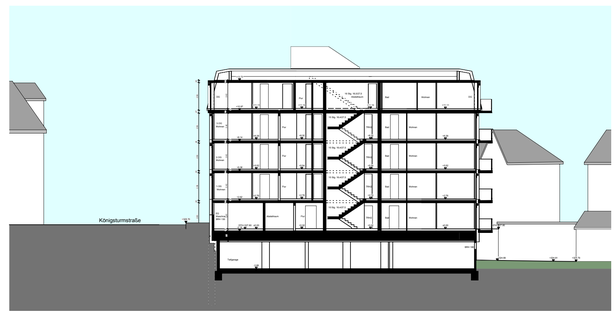
Aufgestellt:
LK&P. Ingenieure GbR
Mutlangen,
den 12.12.2017 / 11.04.2018 mit Ergänzungen vom 04.07.2019

ANSICHT OST MASSSTAB 1:250

ANSICHT WEST MASSSTAB 1:250

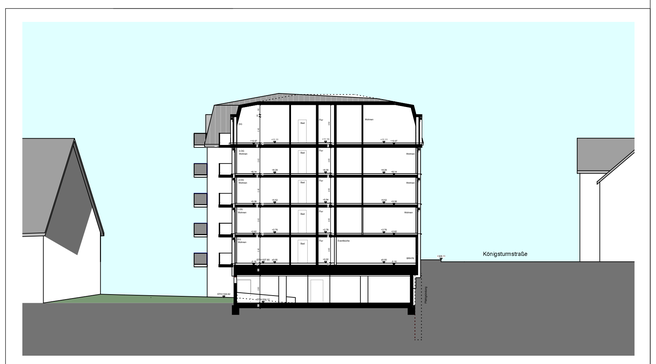
ANSICHT NORD MASSSTAB 1:250

DACHGESCHOSS MASSSTAB 1:250



SCHNITT A-A MASSSTAB 1:250

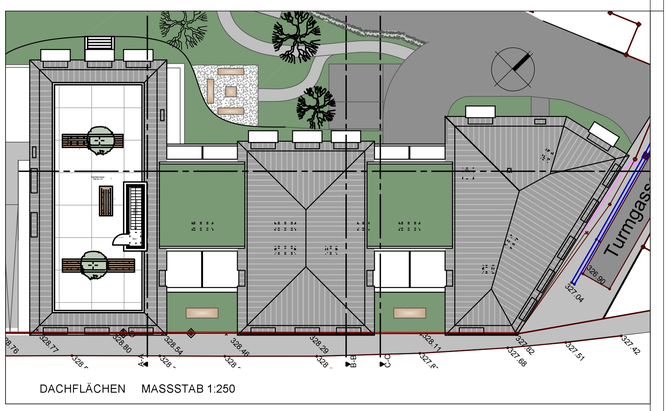
ANSICHT SÜD MASSSTAB 1:250



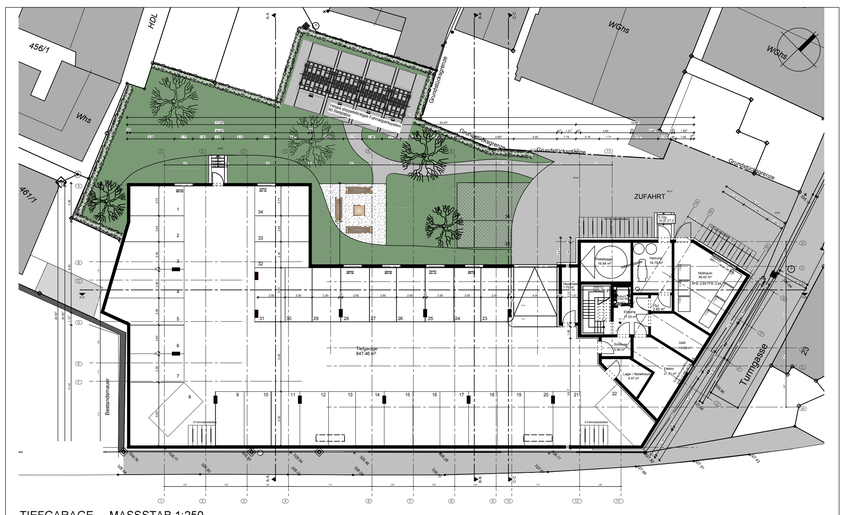
SCHNITT B-B MASSSTAB 1:250

LAGEPLAN MIT GRUNDRISS EG MASSSTAB 1:500

REGELGRUNDRISS MASSSTAB 1:250



DACHFLÄCHEN MASSSTAB 1:250



TIEFGARAGE MASSSTAB 1:250

STADT SCHWÄBISCH GMÜND

ANLAGE 1

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1152 IX "LIDO AREAL, KÖNIGSTURMSTRASSE"

VORHABENSTRÄGER + PLANUNG
i Live Lido Schwäbisch Gmünd GmbH,
Ulmer Straße 68, 73431 Aalen

LEISTUNG KOMMUNEN PARTNERSCHAFT
FRANK BIEKERT DPL-ING (FH)
STEFAN KALMUS DPL ING (FH)

M 1:500 / M 1:250

gez. 12.12.2017 / 11.04.2018 - Ho / Vo

Proj.Nr.: 17LO64
Kennung: 263d

LK&P. INGENIEURE GBR, 73557 MUTLANGEN

VEP_263d_170064_20180411.vwx