



Stadt Wolframs - Eschenbach

Lkr. Ansbach

Sanierungsbebauungsplan Nr. 18 "Adelmannsdorfer Straße"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB



Begründung

VORENTWURF / Stand: 08.11.2023

Entwurfsverfasser:

Prof. Dipl.-Ing. Architekt Johannes Geisenhof

Landschaftsarchitektin M.Sc. Bettina Geisenhof

Gruppe DASS

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zielsetzung der Planung	3
2. Verfahren.....	3
3. Beschreibung des Plangebietes	4
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2 Geschichte des Gebietes und dessen bauliche Entwicklung	4
3.3 Innenentwicklungspotenziale.....	8
3.4 Rahmenbedingungen des Bestandes	9
4. Übergeordnete Planung	21
4.1 Landes- und Regionalplanung.....	21
4.2 Flächennutzungsplan	22
5. Planungskonzept / Begründung der textlichen Festsetzungen	23
5.1 Ziele.....	23
5.2 Begründung	23
5.3 Wasserversorgung	27
5.4 Grünordnungskonzept.....	27
5.5 Emissionen	27
6. Eingriffsregelung.....	27
7. Umweltbericht.....	28
8. Alternative Planungsmöglichkeiten.....	28

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Mit dem Sanierungsbebauungsplan „Adelmannsdorfer Straße“ soll der Charakter dieses überwiegend in der Nachkriegszeit an der vorhandenen Ortsverbindungsstraße ohne weiteren Erschließungsaufwand entstandenen Vorstadtbereichs erhalten und gesichert werden.

Der Sanierungsbebauungsplan wird aufgestellt, um die künftige städtebauliche Entwicklung zu steuern. Es soll als ein dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO ausgewiesen werden.

Mit ihm soll ein Regelwerk geschaffen werden, das den zukünftigen Umgang mit diesem für Wolframs-Eschenbach nicht unwichtigen und zukunftsfähigen Gebiet auf eine für alle Eigentümer, Bauwerber und Investoren geltende Basis stellt.

Es geht hier nicht um den Bau neuer Erschließungsstraßen, denn das vom Mittelalter überkommene Netz an Straßen und Wegen stellt eine gute Grundlage dar und genügt der künftigen baulichen Entwicklung. Auch werden keine neuen Baufelder ausgewiesen, denn die vorhandene Parzellierung ist zukunftsfähig.

Es geht vielmehr um Festsetzungen für das künftige weitere Bauen, das verhindern soll, dass ein Wildwuchs an Bautypen und -formen den Charakter des Vorstadtbereichs negativ beeinflusst. Ist es doch das Eingangstor für die von Südosten von Mitteleichenbach kommenden Besucher der Wolfram-Stadt.

Maßstab für die künftige Entwicklung sind die ortsbildprägenden Gebäude, die wesentlich den Charakter des Gebietes bestimmen.

2. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 70.000 m². Die weiteren, im Gesetz genannten Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor. Es handelt sich um die Umnutzung bzw. Nachverdichtung einer bereits bestehenden Nutzung mit Wohnen und Gewerbe im Innenbereich.

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind in diesem Verfahren nicht erforderlich. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung muss ebenfalls nicht angewendet werden, da Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits erfolgt bzw. zulässig gelten.

Es müssen jedoch grundsätzlich die Belange des Artenschutzes berücksichtigt und abgewogen werden, d.h. es werden entsprechende Untersuchungen erfolgen.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Altstadt von Wolframs-Eschenbach an der Adelmannsdorfer Straße und umfasst das ab 1948 bebaute Gebiet zwischen dem Schießweiher und dem Beginn der beiden Aussiedlerhöfe. Es wird im Norden durch den Dr.-Johann-Baptist-Kurz-Platz, der Windsbacher Straße sowie dem Stollamühlbach und im Süden durch das Areal der Kindertagesstätte und der Grund- und Mittelschule begrenzt. Im Südosten reicht das Gebiet bis zu den Anwesen Adelmannsdorfer Straße 14 und 17. Im Westen grenzt das Gebiet an den Sanierungsbebauungsplan Nr. 12 „Untere Vorstadt“.

Der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsbebauungsplanes „Adelmannsdorfer Straße“ erstreckt sich auf folgende Flurstücke: 172/3, 172/5, 172/6, 174/1 (tw.), 174/2, 174/3, 174/4, 174/7, 174/8, 174/9, 346, 347 (tw.), 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 438, 439/3, 456/1, 457 (tw.), 582 (tw.), 583, 584, 585, 585/1, 586/1, 586/2, 587, 587/1, 588, 589, 589/0 der Gemarkung Wolframs-Eschenbach.

Die Größe des Geltungsbereichs des Sanierungsbebauungsplanes „Adelmannsdorfer Straße“ beträgt insgesamt ca. 3,84 ha.

3.2 Geschichte des Gebietes und dessen bauliche Entwicklung

Das Areal des Bebauungsplangebietes war 1822 noch vollständig unbebaut. Es wird aber von einer Reihe von Straßen und Wegen durchzogen, die auch heute noch existieren und dem Gebiet einen besonderen Charakter verleihen, der sich deutlich vom Straßennetz in Einfamilienhausgebieten des 20. Jahrhunderts unterscheidet.

Die Mittelachse bildet die heutige Adelmannsdorfer Straße, die vom Unteren Tor, dem heutigen Dr. Johann-Baptist-Kurz-Platz kommend, am Ende des Schießweihers nach Südosten abknickend über Adelmannsdorf nach Mitteleichenbach führt. Südlich der Altstadt durch die Untere Vorstadt verläuft eine schmälere Gasse, die heutige Seitenstraße, die in der Mitte des Gebietes in einem spitzen Winkel in die Adelmannsdorfer Straße mündet. Die Blockspitze markiert ein Bildstock aus dem 17. Jahrhundert. In Nord-Süd-Richtung wird das Gebiet durch einen S-förmig geschwungenen Weg durchzogen, der heute im Nordteil als Fußweg existiert und im Südteil die Zufahrt zur Kindertagesstätte bildet.



Uraufnahme des südöstlichen Bereichs der „Stadt ESCHENBACH von 1822“, Bayernatlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023 <https://v.bayern.de/LkzRt>

Nach der Uraufnahme von 1822 war das gesamte Gebiet noch unbebaut. Die Kartendarstellung zeigt ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Katasterplan von 1868 sind zwei erste Bauten am Dr.-Johann-Baptist-Kurz-Platz, die heutige Nr. 6, erbaut 1829 und einen Vorgängerbau der Nr. 8 von 1837 eingetragen.¹

¹ Oskar Geidner: Wolframs-Eschenbach – Die Bürger und Ihre Bauten – Häusergeschichte 1423 bis 1945, Nürnberg 2015, S. 212 ff



Ansicht des in den 1980er Jahren abgebrochenen Hauses Dr.-Johann-Baptist-Kurz-Platz 8, das 1837 erbaut wurde.²

Erst nach dem zweiten Weltkrieg setzte eine sukzessive Bebauung entlang der Adelmannsdorfer Straße ein: 1948 Wohnhaus Adelmannsdorfer Straße 1 und Wohnhaus mit Kfz-Werkstatt Adelmannsdorfer Straße 3, 1949 Wohnhaus Adelmannsdorfer Straße 7, 1950 Wohnhaus Adelmannsdorfer Straße 9, sowie 1951 Wohnhaus Adelmannsdorfer Straße 8. Nach einer größeren Pause wurde erst 1962 das Wohnhaus Adelmannsdorfer Straße 12 und 1969 das Wohnhaus Adelmannsdorfer Straße 17 errichtet.

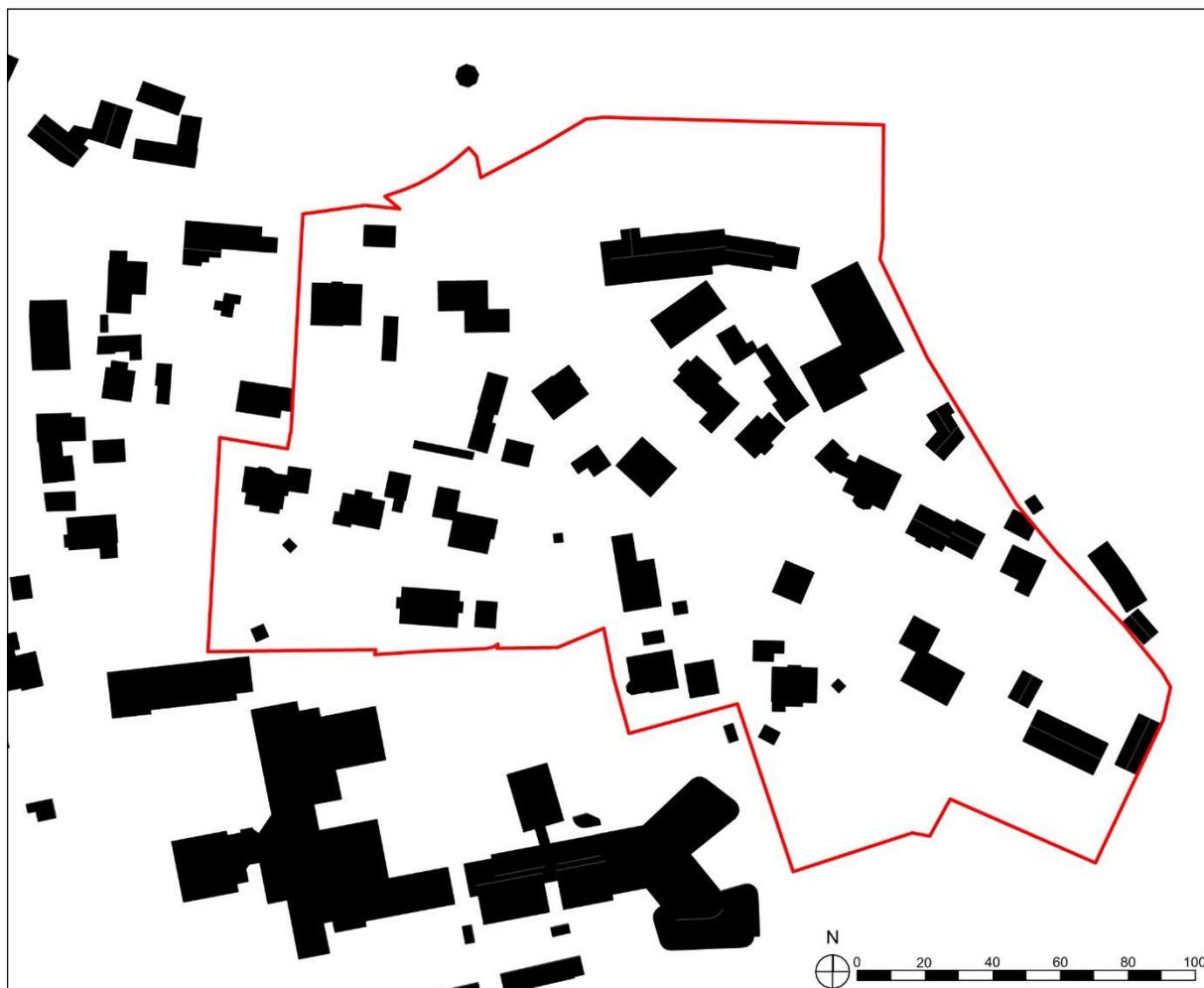
Die Bebauung an der Seitenstraße begann bereits 1937 mit dem Wohnhaus Seitenstr. 2, 1948 entstand gegenüber das Wohnhaus Seitenstr. 1, beide liegen außerhalb des Sanierungsbebauungsplangebietes „Adelmannsdorfer Straße“.

Die eigentliche Siedlungstätigkeit setzte erst ab den 1970er Jahren ein. Gestoppt wurde eine weitere Ausdehnung nach Südosten durch die Ansiedlung eines Aussiedlerhofes. Im Süden begrenzte eine weitere Ausdehnung einer Einfamilienhausbebauung der Bau der Volksschule im Jahre 1972, (heute Grund- und Mittelschule), des Feuerwehrgerätehauses 1987 und der neuen Kindertagesstätte 2022. Trotz des Fehlens eines Reglements durch einen Bebauungsplan entstand ein relativ homogenes Siedlungsgebiet.

Die Adelmannsdorfer Straße ist der Hauptverbindungsweg zum gleichfalls katholischen Mittel-eschenbach. Ausdruck des katholischen Brauchtums sind die zwei Bildstöcke aus dem 18. Jahrhundert innerhalb bzw. kurz außerhalb des Bebauungsplangebietes sowie die 1868 erbaute Wegkapelle aus dem 19. Jahrhundert knapp außerhalb der Stadtgrenze.

Der Schwarzplan zeigt die lockere Bebauung des Gebietes mit einer typischen Einfamilienhausbebauung, die keinerlei Konturen eines Stadtraumes erkennen lässt. Im Luftbild wird deutlich, dass es den Straßenräumen an Baumpflanzungen mangelt.

² Geidner 2015, S. 214



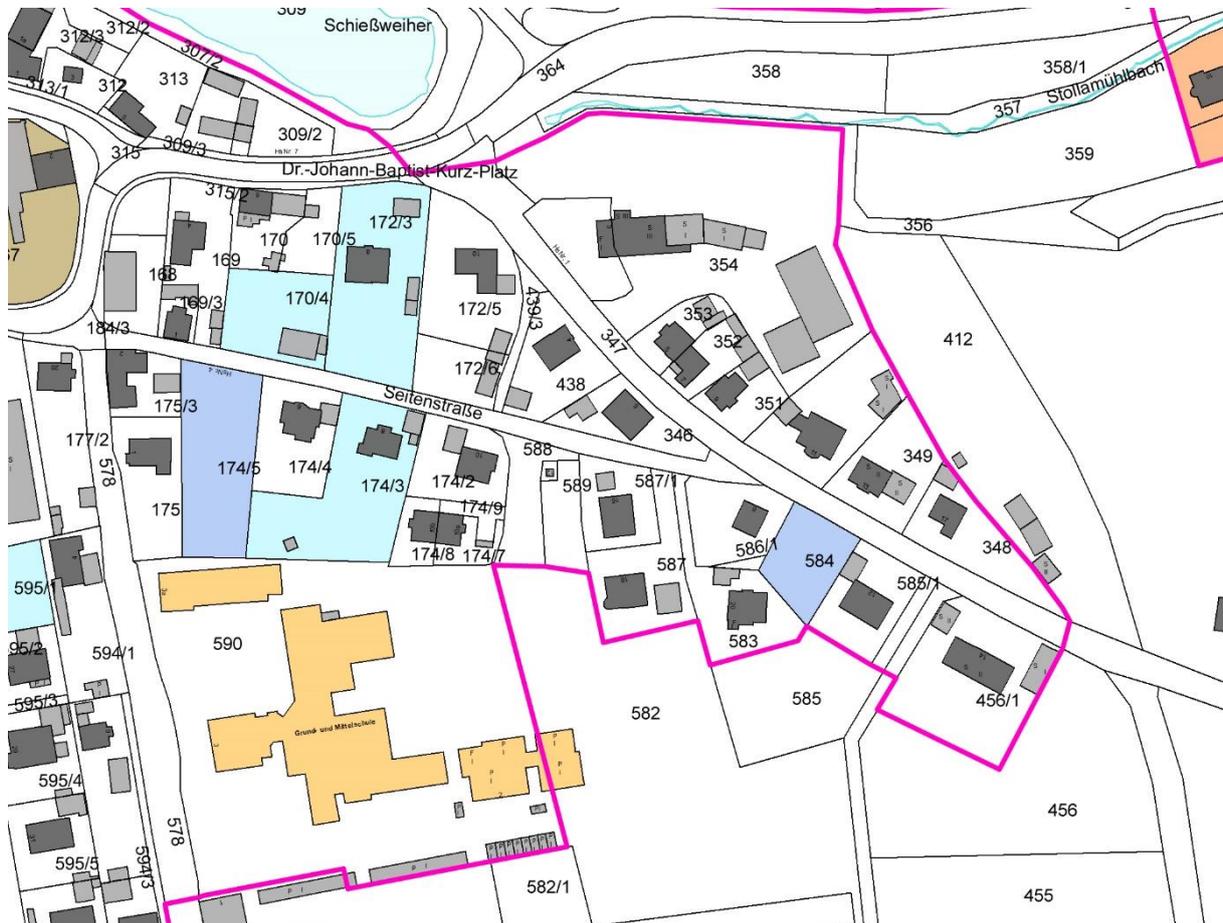
Schwarzplan



Luftbild (Bayernatlas <https://v.bayern.de/rqGDx>)

3.3 Innenentwicklungspotenziale

Die Region Hesselberg hat 2017 ein Projekt Innenentwicklung und Leerstandspotenziale initiiert. Die Ergebnisse des Bestandes 2018 wurden parzellengenau kartiert. Im Bebauungsplangebiet haben die Verfasser ein Grundstück als „klassische Baulücke“ und drei Parzellen als „geringfügig bebaute Grundstücke“ erfasst. Eine weitere Baulücke, die Flurnummer 585 war in einem älteren Plan der Studie noch enthalten, in der Endfassung fehlt sie jedoch.



Legende

Innenentwicklungspotenziale*

	klassische Baulücke		Flurstück
	geringfügig bebautes Grundstück		Gebäude für öffentliche Zwecke
	Wohngebäude leerstehend		Wohngebäude
	Wohngebäude mit Leerstandsrisiko		Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
	gewerbl. Brachfläche leerstehend		offenes Gebäude für Wirtschaft und Gewerbe
	gewerbl. Brachfläche mit Restnutzung		Stehendes Gewässer
	Hofstelle leerstehend		Fließgewässer
	Hofstelle mit Restnutzung		Untersuchungsraum
	Hofstelle ohne Hofnachfolger		Bebauungsplangebiet
	leerstehende Infrastruktureinrichtung		
	leerstehendes Wirtschaftsgebäude am Ortsrand		

*Daten der Flächenmanagement-Datenbank (Stand Juni 2018)

*Projekt Innenentwicklung und Leerstandspotenziale in der Region Hesselberg -
 Innenentwicklungspotenziale Stadt Wolframs-Eschenbach
 Bestandskarte vom Juni 2018, Ausschnitt Bebauungsplangebiete Adelmannsdorfer Straße, erstellt
 von Baader Konzept (Archiv Stadt Wolframs-Eschenbach)*



Blick in die Adelmannsdorfer Straße von Nordosten, links die Tankstelle Gary, deutlich ist der gekrümmte Straßenverlauf zu sehen



Blick in die Adelmannsdorfer Straße vom südöstlichen Beginn des Bebauungsplangebietes, im Hintergrund der Turm des Liebfrauenmünsters.



Blick in die Seitenstraße von Westen, rechts das Anwesen Nr. Seitenstr. 6



Fußweg Flnr. 439/3 zwischen der Seitenstraße und der Adelmannsdorfer Straße



Grünweg Flnr. 457 westlich
des Anwesens Adelmanns-
dorfer Straße 14

Eine platzartige Erweiterung gibt es südlich der Kreuzung Seitenstraße mit dem von Norden kommenden namenlosen Weg Flnr. 439/3, der im Zuge des Baus der Kindertagesstätte 2022 zum dortigen Parkplatz ausgebaut worden ist und über einen neuen Fuß- und Radweg nördlich des Baukomplexes Grund- und Mittelschule mit dem Steingrubenweg verbunden ist. Dieser Weg und der südliche Teil des neuen Platzes liegen außerhalb des Bebauungsplangebietes.



Lageplan Zufahrt und Parkplatz zum Neubau der Kindertagesstätte, Ingenieurbüro Heller Herrieden vom November 2020



Zufahrt (links) und
Parkplatz (rechts) der
Kindertagesstätte, An-
sicht von Süden

Bis auf die Adelmannsdorfer Straße ist das Verkehrsaufkommen gering und resultiert ausschließlich vom Ziel- und Quellverkehr. Hingegen ist die Adelmannsdorfer Straße eine durchaus frequentierte Ortsverbindungsstraße in Richtung Mitteleichenbach, insbesondere durch den landwirtschaftlichen Verkehr. Mit dem Bau der Kindertagesstätte hat sich das Verkehrsaufkommen in der Seitenstraße durch den Bring- und Holverkehr erhöht.

3.4.2 Grünräume

Das Gebiet des Sanierungsbebauungsplanes Adelmannsdorfer Straße grenzt im Norden an die Grünräume Schießweiher und Stollamühlbach. Der nördliche Teil des Flurstückes 354 (Anwesen Gary) ist Bestandteil dieses Grünraums, er fällt stark zum außerhalb des Grundstückes gelegenen Bachlauf ab und ist nach Osten durch eine dichte Heckenbepflanzung und einige markante Großbäume geprägt. Innerhalb der Siedlung gibt es großzügige Gärten mit Bäumen, Sträuchern, Hecken, Wiesen- und Rasenflächen. Es sind auch zahlreiche wertvolle, naturnahe Gehölzpflanzungen in Form von Hecken vorhanden.

Blick in den Grünraum des Stollamühlbaches, die Hangfläche gehört zum Anwesen Gary.





LEGENDE:	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Grünfläche
	Baum
	Baum erhaltenswert

Prof. Dipl. - Ing. Johannes Geisenhof, Gruppe DASS Heuberg 5, 91781 Weißenburg, Tel.: 09149/215 Fax: 488	
STADT WOLFRAMS-ESCHENBACH WOLFRAM - V. - ESCHENBACH - PLATZ 1 91639 WOLFRAMS-ESCHENBACH	
SANIERUNGSBEBAUUNGSPLAN NR. 18 ADELMANNSDORFER STRASSE	
BESTANDSPLAN Grünplan	
Maßstab: 1 : 2 000	Format: DIN A4
Gez.: Bettina Geisenhof - Leitel	
Datum: 09.10.2023	zul. geändert:



3.4.3 Denkmalschutz

In der aktuellen Denkmalliste des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege ist im Bebauungsplan-gebiet nur ein Denkmalobjekt verzeichnet:

Adelmannsdorfer Straße 6, an der Adelmannsdorfer Straße:
Bildstock - Steinerner Rundpfeiler mit Aufsatz, 17. Jahrhundert, mit Gusseisenkreuz
D-5-71-229-76



Unmittelbar westlich der Gebietsgrenze gibt es folgendes weiteres Objekt:

Eschenbacher Wegäcker; südlich der Stadt
Bildstock Steinerner Pfeiler mit Bildgehäuse, 1623, mit gusseisernem Kreuz
D-5-71-229-73

Im Bebauungsplangebiet sind nach der Denkmalkartierung im Bayernatlas keine archäologischen Flächen kartiert.

Ortsbildprägende Gebäude

Ortsbildprägende Gebäude sind Ausdruck einer ortsgemäßen und regionaltypischen Bauweise oder städtebaulichen Ausrichtung. Sie begründen den besonderen Charakter des Bebauungsplangebietes und haben eine identitätsstiftende Bedeutung



Adelmannsdorfer Straße 8:
Typisches eingeschossiges Wohnhaus der Nachkriegszeit, steiles Satteldach mit Biberschwanzdeckung, Natursteinsockel und Haustürgewände, erbaut 1951



Adelmannsdorfer Straße 14:
Wohnhaus mit Nebengebäuden im Stil eines Dreiseithofes, im Zentrum das breitgelagerte, traufseitige eingeschossige Wohnhaus mit Zwerchhaus und zwei stehenden Dachgaupen, rechts giebelständig ein Garagenbau, links giebelständig ein Lagergebäude, alle Bauten mit steilen Satteldächern und Biberschwanzdeckung, bez. 2012



Dr.-Johann-Baptist-Kurz-Platz 8:
Eingeschossiges Wohnhaus mit steilem Satteldach und Zwerchhaus, vom Straßenraum zurückgesetzt, an der Straße traufseitig ein größerer Garagenbau, alle Dächer mit Biberschwanzdeckung



Seitenstraße 8:
Eingeschossiges Wohnhaus mit steilem Satteldach und Biberschwanzdeckung in einer Mischung aus traditionellen Bauformen und modernen Elementen wie beispielsweise die Zwerchhäuser



Seitenstraße 20:
Eingeschossiges Wohnhaus und Garage mit steilen Satteldächern in traditionellen Bauformen, Gliederung des Hauptbaus durch Zwerchhäuser



Seitenstraße, FlNr. 589
Transformatorhaus, vertikaler Bautyp aus der Ära der Freileitungen mit regionaltypischem Zelt-dach, Biberschwanzdeckung, im Zuge der Anlage der Kindertagesstätte bemalt

3.4.4 Baustruktur

Das Bebauungsplangebiet Adelmannsdorfer Straße ist von klassischen eingeschossigen Wohnhäusern geprägt, die auf überwiegend großen bis großzügigen Parzellen errichtet worden sind. Die größten Parzellen Dr. Johann-Baptist-Kurz-Platz 8 und 10 sowie Adelmannsdorfer Straße 14 haben eine Größe von ca. 2100 m², die mittlere Parzellengröße beträgt zwischen 770 und 1000 m², die drei kleineren Grundstücke für Einfamilienhäuser haben 480 bis 545 m². Nördlich des Schulzentrums gibt es noch zwei Parzellen für mit 325 m² zuzüglich der Fläche für einen Carport und zur Erschließung, die mit zwei Doppelhäusern bebaut sind. Es gibt lediglich ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten.

Die Ausrichtung der Baukörper zur Straße ist überwiegend traufseitig, die Bauten sind gegenüber dem Straßenraum zurückgesetzt. Als Nebengebäude weist jedes Anwesen eine Doppelgarage auf.

3.4.4.1 Geschossigkeit und Gebäudegröße

Lediglich 7 der insgesamt 22 Wohnhäuser sind zweigeschossig und stehen schwerpunktmäßig an der Nordseite der Adelmannsdorfer Straße. Bis auf das Wohnhaus Adelmannsdorfer Straße 4 haben alle Hauptgebäude durch das steile Dach ein ausgebautes Dachgeschoss.

Die ältesten Gebäude wie das Wohnhaus Adelmannsdorfer Straße 8 hatten lediglich eine Grundfläche von 104 m². Die jüngeren Wohnhäuser auf den teilweise sehr großen Parzellen weisen hingegen Grundflächen von 160 – 180 m² auf, beim Gebäude Adelmannsdorfer Straße 14 sind es sogar 237 m². Die Doppelhaushälften Seitenstr. 10a/10b haben eine Grundfläche von je 95 m².

Eine Sonderstellung nimmt das Anwesen Gary mit Kfz-Handel, -werkstatt und Tankstelle ein. Es ist das mit Abstand größte Grundstück. An das zweigeschossige Wohn- und Bürohaus schließen sich ein Ausstellungsbau sowie zwei kleinere Werkstattgebäude an, letztere sind alle eingeschossig. Davor ist zentral die Tankinsel mit einer großzügigen freitragenden Überdachung angeordnet. Im rückwärtigen Hof stehen zwei weitere Werkstattbauten, der östliche ist zweigeschossig, der südliche entspricht durch die überhohe Traufhöhe einem zweigeschossigen Bau.



Hauptgebäude Autohaus Gary, rechts die Tankstelle



Östlicher Werkstattbau



LEGENDE:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	I eingeschossig
	I + D eingeschossig mit ausgebautem, bzw. ausbaubarem Dachgeschoss
	II zweigeschossig
	II + D zweigeschossig mit ausgebautem, bzw. ausbaubarem Dachgeschoss
	III dreigeschossig

Prof. Dipl. - Ing. Johannes Geisenhof, Gruppe DASS
 Heuberg 5, 91781 Weißenburg, Tel.: 09149/215 Fax: 488

STADT WOLFRAMS-ESCHENBACH
 WOLFRAM - V. - ESCHENBACH - PLATZ 1
 91639 WOLFRAMS-ESCHENBACH

SANIERUNGSBEBAUUNGSPLAN NR. 18
 ADELMANNSDORFER STRASSE

BESTANDSPLAN
 GESCHOSSE - GEBÄUDE

Maßstab: 1 : 2 000

Format: DIN A4

Gez.: Bettina Geisenhof - Leitel

Datum: 04.10.2023

zul. geändert:



3.4.4.2 Dachformen

Bei den Dachformen überwiegt das steile fränkische Satteldach, das in der Regel mit Biberschwänzen eingedeckt ist. 12 der insgesamt 22 Hauptgebäude haben eine Dachneigung von 48°, acht weitere 35 – 45°, nur zwei Bauten haben eine Dachneigung von unter 30°. Auch bei den 27 Nebengebäuden haben immerhin 10 ein steiles Satteldach und nur 10 ein Flachdach oder flachgeneigtes Dach von unter 10°. Die Gewerbebauten des Kfz-Betriebes Gray haben teils Flachdächer, teils Satteldächer mit Neigungen um 25°. Der Sonderbau Transformatorenhaus hat ein Zeltdach mit ca. 45° Neigung.



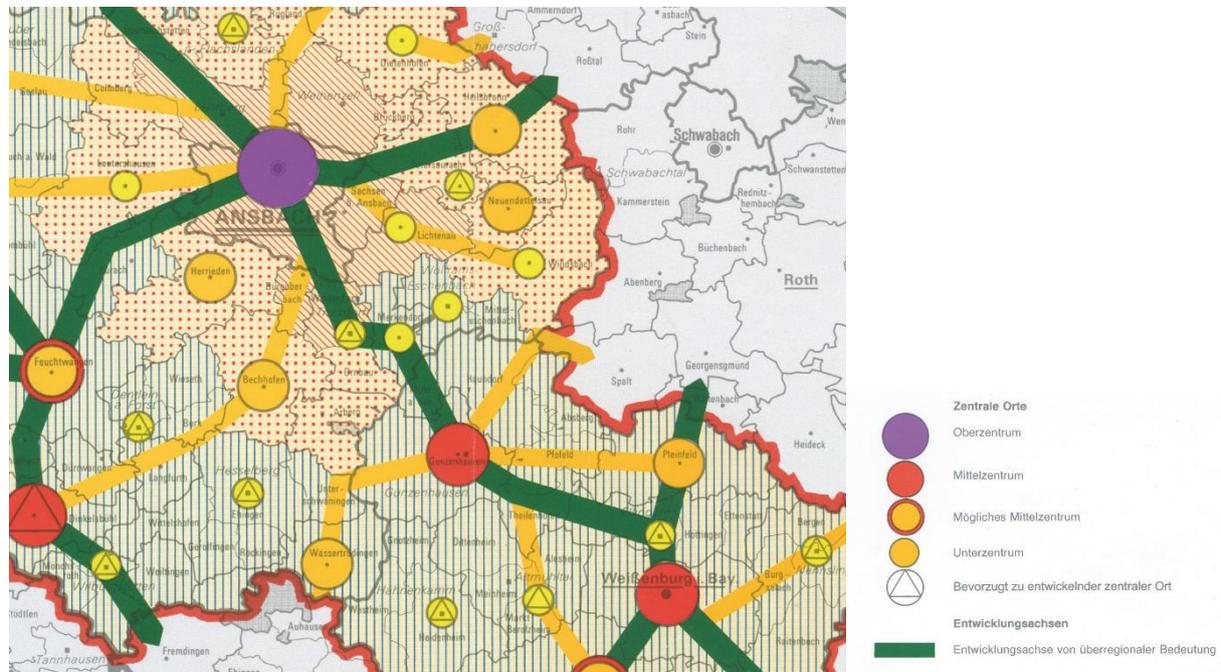
LEGENDE:	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Dachneigung 48°
	Dachneigung 45 - 30°
	Dachneigung 18° - 25°
	Dachneigung Flachdach, Fl. Pult

Bei den Dachdeckungen überwiegt die naturrote Biberschwanzdeckung, daneben gibt es noch rote Pfannen- und Betondachsteindächer in rot und rotbraun. Ein Anwesen hat eine dunkelgraue Pfannendeckung.

4. Übergeordnete Planung

4.1 Landes- und Regionalplanung

Wolframs – Eschenbach liegt südwestlich von Ansbach, direkt angrenzend an den Stadt -und Umlandbereich Ansbach. Wolframs – Eschenbach ist als Unterzentrum eingestuft und liegt im ländlichen Bereich, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.



Auszug Regionalplan Westmittelfranken, o.M.

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Westmittelfranken (RP) sind für die vorliegende Planung relevant:

LEP 3.1 Abs. 1 und 2 – Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP 3.2 – Innenentwicklung vor Außenentwicklung

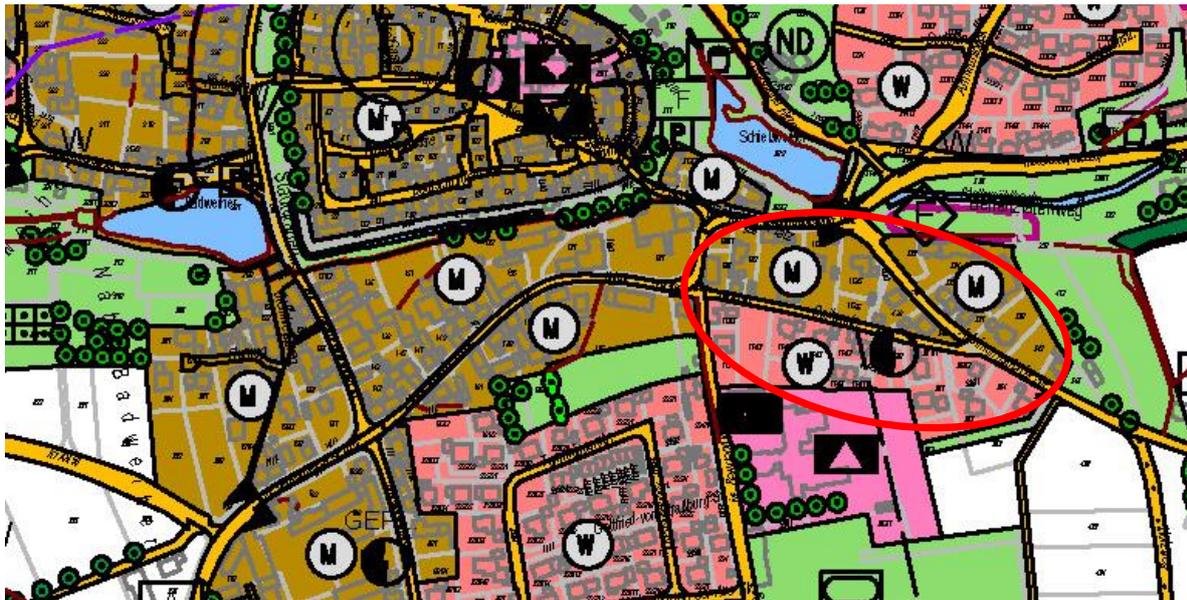
(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

RP 3.2.3 Wohnungswesen

Es soll darauf hingewirkt werden, dass der Wohnungsbestand in den Siedlungskernen, insbesondere der zentralen Orte, in seinem Umfang möglichst erhalten wird. Auf eine Modernisierung oder Sanierung des alten Wohnungsbestandes soll hingewirkt werden.

Bei vorliegender Planung handelt es sich um eine städtebauliche Ordnung im Innenbereich. Ziel ist es, das Plangebiet städtebaulich zu ordnen. Das entspricht im Wesentlichen den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, o.M.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wolframs – Eschenbach ist die für den Sanierungsbebauungsplan „Adelmannsdorfer Straße“ zu überplanende Fläche weitestgehend als gemischte Baufläche bzw. als Wohnbaufläche dargestellt.

Die geringfügigen Abweichungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Wolframs – Eschenbach nicht entgegen.

Der Sanierungsbebauungsplan Nr. 18 „Adelmannsdorfer Straße“ kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Die geringfügigen Abweichungen werden im Wege der Berichtigung angepasst.

5. Planungskonzept / Begründung der textlichen Festsetzungen

5.1 Ziele

Das städtebauliche Konzept sieht entsprechend der vorhandenen Baustruktur eine offene Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern sowie Mehrfamiliengebäude mit max. 4 Wohnungen vor, die sich hinsichtlich der Kubatur in den Kontext des Bebauungsplangebietes Adelmannsdorfer Straße einfügen.

Die Festsetzung von zwei Teilgebieten mit Gebäuden unterschiedlicher Geschossigkeit entspricht dem Bestand und ermöglicht eine stadtbildverträgliche Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur. Es sind ein- und zweigeschossige Gebäude mit einem betont fränkischen Charakter zulässig, das heißt mit einem steilen Dach und ausbaubarem Dachgeschoss.

Festsetzungen zur Fassadengestaltung, Dachformen, Dachneigung, Dacheindeckung und Dachaufbauten, die sich an den bestehenden ortsbildprägenden Bauten orientieren, verhindern ein Verunstalten und dienen einem harmonischen Einfügen der neuen Bauten in das Gesamtbild des Quartiers. Die Gestaltungsvorschriften lassen ausreichend Spielraum für kreative Planungen zu.

5.2 Begründung

Mit dem Sanierungsbebauungsplan „Adelmannsdorfer Straße“ soll der Charakter dieses nach 1945 entstandenen Stadtquartiers erhalten und gesichert werden.

Der Sanierungsbebauungsplan wird aufgestellt, um die künftige städtebauliche Entwicklung zu steuern. Mit ihm soll ein Regelwerk geschaffen werden, das die künftige bauliche Entwicklung strukturiert und gestalterisch lenkt. Auf dieser Grundlage ist es möglich, die noch unbebauten bzw. gering bebauten Parzellen zu entwickeln.

Die Art der baulichen Nutzung wird als dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO festgesetzt. Gem. § 5a BauNVO dient ein dörfliches Wohngebiet dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude können ausnahmsweise zugelassen werden.

Diese Festsetzung entspricht den Planungszielen der Stadt Wolframs-Eschenbach und sichert den Bestand der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen im näheren Umfeld.

Das Plangebiet soll maßgeblich dem Zweck des Wohnens dienen und das Angebot an nachgefragten Wohnbauplätzen zur Verfügung stellen. Gleichwohl sollen landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen möglich sein sowie der Bestand der landwirtschaftlichen Betriebe, die in dörflichen Wohngebieten als Ausnahmen zugelassen sind, gesichert sein. Auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe ist Rücksicht zu nehmen, Bewohner müssen also in Kauf nehmen, dass sich aus dieser Nutzungsart typische Immissionen ergeben können.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt durch das bestehende Straßennetz, das aus der Adelmannsdorfer Straße, dem Dr.-Johann-Baptist-Kurz-Platz und der Seitenstraße besteht. Es werden keine zusätzlichen Straßen und Wege ausgewiesen, da das Gebiet gut erschlossen ist.

Für eine mögliche Erschließung der Doppelhausparzellen des Grundstücks Seitenstraße 8 ist der Bau der Planstraße B erforderlich, der Bestandteil des Sanierungsbebauungsplanes „Untere Vorstadt“ ist.

Anzumerken ist, dass die Schaffung dieser zusätzlichen Baufelder auf bislang unbebauten bzw. geringfügig bebauten Grundstücken Aufgabe der jeweiligen Besitzer ist.

Auf fünf Parzellen sind in dem Sanierungsbebauungsplan mögliche Standorte für neue Gebäude eingetragen. Nach entsprechenden Grundstücksteilungen wäre dort die Errichtung von 5 Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus möglich.



Teilgebiet A, Dr. Johann-Baptist-Kurz-Platz, südliche Adelmannsdorfer Straße, Seitenstraße

Gebiet des Sanierungsbebauungsplanes mit eingeschossiger Bebauung entspr. textlicher Festsetzungen 2.4.1

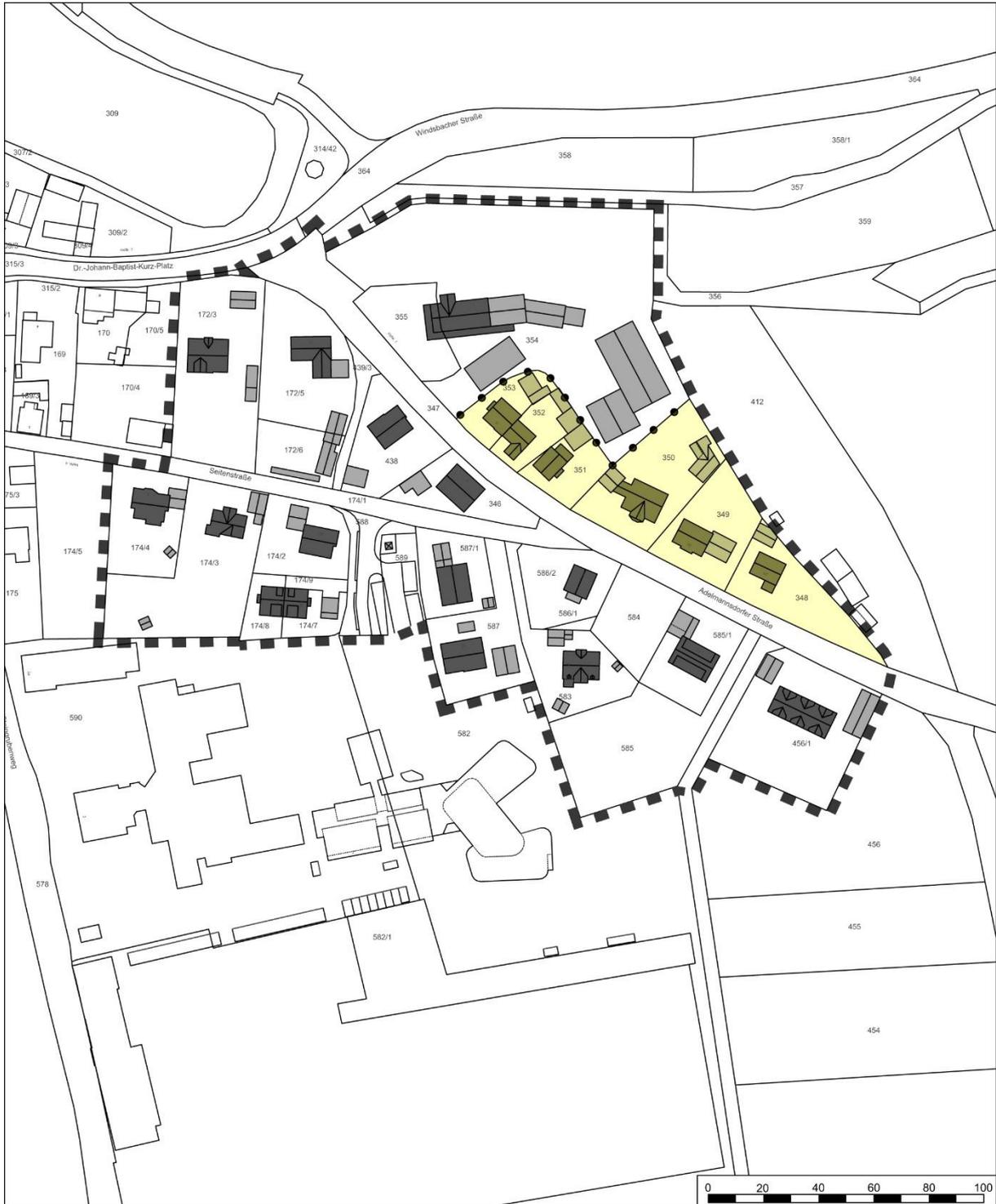
Der räumliche Geltungsbereich des Teilgebiets A erstreckt sich auf folgende Flurstücke: 172/3, 172/5, 172/6, 174/2, 174/3, 174/4, 174/7, 174/8, 174/9, 438, 346, 456/1, 583, 584, 585, 585/1, 586/1, 586/2, 587 und 587/1 der Gemarkung Wolframs-Eschenbach.



Teilgebiet B, nördliche Adelmannsdorfer Straße

Gebiet des Sanierungsbebauungsplanes mit ein- und zweigeschossiger Bebauung entspr. textlicher Festsetzungen 2.4.1

Der räumliche Geltungsbereich des Teilgebiets B erstreckt sich auf folgende Flurstücke: 348, 349, 350, 351, 352 und 353 der Gemarkung Wolframs-Eschenbach.



5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz des Wasserversorgungsunternehmens (WVU) Zweckverband zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe.

5.4 Grünordnungskonzept

Der Gehölzbestand ist möglichst zu erhalten. Im Zuge der Bebauung entfernter Gehölzbestand ist entsprechend den Festsetzungen zu ersetzen.

Die Versiegelung durch private Verkehrsflächen wird auf ein Minimum beschränkt und ist mit wasserdurchlässigen Belägen geplant. Dies dient im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser einer Minimierung des Flächenverbrauchs.

Mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche soll einer Versiegelung entgegenwirken und Raum für Grünflächen gesichert werden.

5.5 Emissionen

Verkehr

Nördlich des Plangebiets führt die Staatsstraße St 2220. Gegen den Straßenbaulastträger können keine Ansprüche wegen Lärm und Geruchsbelästigung geltend gemacht werden.

Gewerbe

In einem dörflichen Wohngebiet entsteht ein Nebeneinander von Wohnbebauung und Gewerbe, das unter Umständen ungünstigen gegenseitigen Beeinträchtigungen führen kann. Zum einen müssen die Bewohner ausreichend vor Immissionen geschützt werden, auf der anderen Seite sollte den Gewerbebetrieben ein entsprechend notwendiger Freiheits- und Entwicklungsspielraum zugestanden werden.

Da es sich um einen Sanierungsbebauungsplan handelt, ist nicht ganz klar bis zu welchem Zeitpunkt er umgesetzt werden soll oder kann und wie sich das Plangebiet bis dahin verändert.

Um Konflikte zu vermeiden ist für Einzelbauvorhaben (sowohl Wohngebäude als Gewerbe) im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis (Lärmschutzgutachten) zu erbringen.

Landwirtschaftliche Betriebe

Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen. Von diesen Hofstellen gehen Lärm-, Geruchs-, und Staubemissionen aus, die auf das Baugebiet einwirken.

Die Emissionen der bestehenden Landwirtschaftlichen Betriebe, vor allem Staub, Geruch und Lärm, die durch einen ordnungsgemäßen Betrieb entstehen, sind von den Bewohnern im dörflichen Wohngebiet zu dulden.

6. Eingriffsregelung

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor

der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist die Erarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

Schon- und Schutzflächen nach BNatschG sind nicht direkt betroffen.

7. Umweltbericht

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren, bei dem die Vorschriften des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) zur Anwendung kommen. Dabei wird gem. Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

8. Alternative Planungsmöglichkeiten

Da es sich um einen Sanierungsbebauungsplan handelt, sind Standortalternativen ausgeschlossen.

Aufgestellt:
Herrieden, den 08.11.2023
Ingenieurbüro Heller GmbH

.....

(Unterschrift)

Vorhabensträger:
Stadt Wolframs - Eschenbach, den

.....

Michael Dörr (1. Bürgermeister)

(Unterschrift)