

Gemeinde Adelsdorf

Begründung zum Bebauungsplan „Marktplatz“ im Ortskern von Adelsdorf

Stand Fertigung 14.07.2021

1. Ausgangslage, Geltungsbereich, planungsrechtliche Beurteilung, Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP), alter B-Plan Adelsdorf I:

1.1. Anlass der Planaufstellung, planungsrechtlich relevante Belange:

Die bisherige Eigentümerin des Grundstücks Fl. Nr. 7, Gemarkung Adelsdorf, Marktplatz 18, ist verstorben. Das Wohnhaus ist denkmalgeschützt. Die Erben haben in den beiden letzten Jahren das Haus und die Nebengebäude aufwändig saniert.

Unmittelbar östlich angrenzend befindet sich das ebenfalls denkmalgeschützte gemeindliche Schloss, das zu einem Kulturzentrum ausgebaut werden soll. Weitere Denkmalschutzobjekte befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Ein Stellplatzdefizit im Ortskern ist vorhanden. Es gibt Probleme bei der Erschließung von Grundstücken im Geltungsbereich. Umstrukturierungen aufgrund von Nutzungsänderungen und alter Bausubstanz sind zu erwarten. Einige Grundstückseigentümer im Gebiet haben konkrete Bauwünsche vorgebracht.

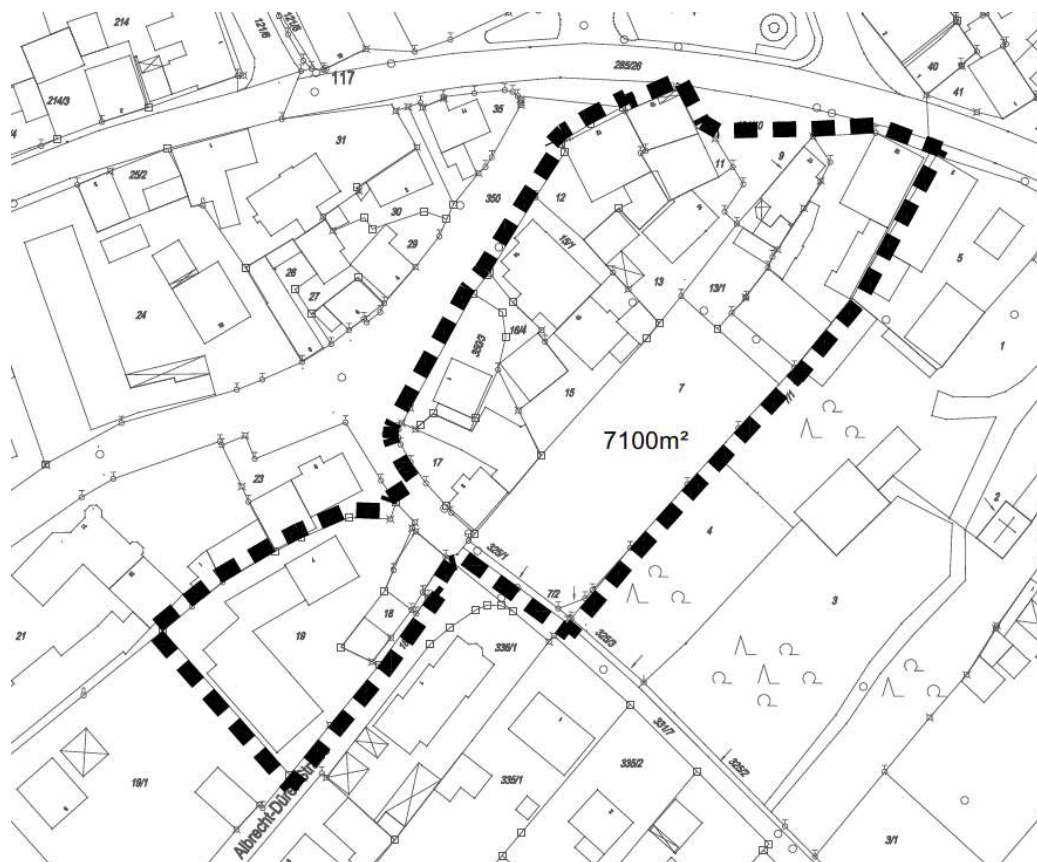


Abb. 1: Planausschnitt mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes, unmaßstäblich

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit diesem Bebauungsplan soll das Planungsgebiet zielgerichtet entwickelt werden, städtebauliche Fehlentwicklungen im hochwertigen Ortskern sollen vermieden werden. Die Gemeinde Adelsdorf beabsichtigt die Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm zu beantragen.

Die Gemeinde wählt das beschleunigte Planungsverfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB), da es sich zweifelsfrei um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Nachfolgende Ziele der Planung können in diesem Zusammenhang hier genannt werden:

- Verbesserung der Erschließung für Teile der überplanten Grundstücke
- Verbesserung von Brandschutz, Belichtung und Besonnung
- Lösung von Abstandsflächenüberschreitungen
- Beachtung von denkmalschützenden Belangen, insbesondere im Hinblick auf das benachbarte Schloss
- Schaffung zentral gelegener Stellplätze
- Nachverdichtung, Baulückenschließung
- Erhalt bzw. Schaffung begrünter Aufenthaltsräume, Klimaschutz.

Zur Realisierung dieser Ziele und um die Ortsentwicklung von Adelsdorf zu sichern, sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes und der Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB zwingend notwendig. Die Veränderungssperre wurde am 29.03.2017 beschlossen und ist rechtskräftig geworden. Inzwischen ihr Geltungszeitraum ausgelaufen und wurde nicht mehr verlängert, da wesentliche Ziele der Sanierung erreicht wurden.

Überplante Flurnummern (Geltungsbereich):

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 7, Marktplatz 18, Fl. Nr. 13/1, Fl. Nr. 9, Marktplatz 17, Fl. Nr. 13, Marktplatz 14, Fl. Nr. 11, Marktplatz 13, Fl. Nr. 12, Marktplatz 12, Fl. Nr. 15, Obere Bachgasse 1b, Fl. Nr. 15/1, Obere Bachgasse 1a, Fl. Nr. 16/4, Fl. Nr. 350/3, Obere Bachgasse 1, Fl. Nr. 17, Obere Bachgasse 3, Fl.-Nr. 121/10 Teilfläche, Fl.-Nr. 325/1, Fl.-Nr. 7/2, Fl.-Nr. 19, 18 und 18/1, Obere Bachgasse 7 und Fl. Nr. 18, 350 TF (Teilfläche aus Obere Bachgasse), jeweils Gemarkung Adelsdorf, mit einer Gesamtfläche von rund 0,71 ha.

Umgrenzung des Planungsgebietes:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch die Grundstück Fl. Nr. 121/10 und 285/26, jeweils Gemarkung Adelsdorf, im Südosten durch die Grundstücke Fl. Nr. 5, Hauptstraße 2, Fl. Nr. 1, Hauptstraße 4, Fl. Nr. 7/1 und Fl. Nr. 4 sowie durch ein Teilstück der Albrecht Dürer Straße, jeweils Gemarkung Adelsdorf, im Südwesten durch das Grundstück Fl. Nr. 19/1, Gemarkung Adelsdorf, im Nordwesten durch die Grundstücke 23 und Teilen von 21, Gemarkung Adelsdorf, durch die Obere Bachgasse, Grundstück Fl. Nr. 350, Gemarkung Adelsdorf, bis hin zum Marktplatz.

1.2. Darstellung im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan:

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als „Gemischte Baufläche“ (M) ausgewiesen.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, ohne Maßstab
Planungsgebiet hellblau gestrichelt umrandet

Mit Ausnahme einer angrenzenden Wohnbaufläche (W, rötliche Färbung) im Südosten ist das Planungsgebiet von gemischter Baufläche umgeben. Eintragungen in der Fläche selbst sind nicht vorhanden. Östlich grenzt die Freifläche des Schlosses an. Dort ist der Erhalt der vorhandenen Baumgruppen als planerisches Ziel dargestellt.

Da es sich um eine innerörtliche Fläche handelt, wird auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verzichtet.

Das Planungsgebiet ist dicht bebaut. Ein Grundstück (Fl.-Nr. 7) ist gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt. Dies entspricht nicht der guten Lage im unmittelbaren Ortszentrum.

Derzeit wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan fortgeschrieben. Eine Änderung der Flächendarstellung ist nicht zu erwarten.

1.3. Alter Bebauungsplan „Adelsdorf I“

Recherchen haben ergeben, dass das Gebiet des jetzigen Bebauungsplanes „Marktplatz“ im alten Bebauungsplan „Adelsdorf I“ liegt.

Dieser Bebauungsplan wurde am 08.11.1963 rechtskräftig, trifft aber keinerlei Aussagen zum jetzigen Planungsgebiet.

Es fehlen jegliche Eintragungen (siehe Planauszug unten) sowohl hinsichtlich einer Gebietstypisierung, als auch hinsichtlich städtebaulicher Festsetzungen.

Selbst wenn man ihn als „einfachen“ Bebauungsplan bewerten würde, fehlt ihm im jetzt neu überplanten Gebiet jegliche Qualifikation. Lediglich die damals unbebauten Grundstücke südlich des jetzigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Marktplatz“ weisen handschriftlich eingetragene Festsetzungen wie Baugrenzen und Geschossvorgaben auf.



Nach Prüfung der alten Unterlagen entwickelt der Bebauungsplan „Adelsdorf I“ keine Rechtskraft, zumindest im jetzt überplanten Bereich, da wesentliche Festsetzungen wie Art und Maß der baulichen Nutzung fehlen. Die früheren „Festsetzungen“ werden vom neuen Bebauungsplan „Marktplatz“ verdrängt.

Abb. 3: Auszug aus dem B-Plan „Adelsdorf I“ aus dem Jahr 1963
Ohne Maßstab

Ein kleiner Teil der Parkstraße befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Marktplatz“. Dieser Straßenbereich wurde bereits im Jahr 1982/1983 im Bebauungsplan „Westlich der Parkstraße“ als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, aber nicht entsprechend ausgebaut und wohl auch teilweise nicht von der Gemeinde erworben. Die Überdeckung der Geltungsbereiche ist unproblematisch, die Festsetzung „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ ist dieselbe.

2. Planung:

2.1. Städtebauliches Planungskonzept:



Abb. 4: Übersicht Bebauungsplan, Stand 09.12.2020, ohne Maßstab

Es handelt sich um ein zentral gelegenes Planungsgebiet im Ortskern von Adelsdorf. Der Ortskern ist charakterisiert von einer Mischung aus Wohnen, gastronomischen Betrieben und Geschäftsnutzung. Die Ansprüche an diese Flächen sind hoch.

In den zu den Vorbereitenden Untersuchungen durchgeführten städtebaulichen Analysen wurde festgestellt, dass im Planungsgebiet und in der Umgebung gastronomische Einrichtungen vorhanden sind. Sie haben kaum eigene Stellplätze. Auch einige der vorhandenen Wohnhäuser weisen mehrere Wohneinheiten auf, ohne dass ausreichend Stellplätze auf den Grundstücken vorhanden wären. Der Bebauungsplan sieht daher neben der Regelung der Bebauung als wesentliches Ziel der Planung die Errichtung weiterer öffentlicher Parkplätze mit Zufahrt von der Parkstraße vor.

Ein Durchgang für Fußgänger und Radfahrer vom Parkplatz zum Marktplatz wäre wünschenswert, wurde aber im Rahmen dieser Planung aufgrund der ablehnenden Haltung mehrerer Anlieger wieder verworfen.

In der früheren Entwurfsfassung war auf dem noch unbebauten Grundstück Fl.-Nr. 7 ein größerer öffentlicher Parkplatz geplant. Dies ließ sich nicht realisieren, da in das Wohnhaus Marktplatz 18 zwischenzeitlich mehrere Wohneinheiten integriert wurden und die Grundstücksfläche für eigene Stellplätze sowie Gartenfläche benötigt wird. Es konnten jedoch einige öffentlich nutzbare Stellplätze an der Parkstraße vertraglich gesichert werden. Sie wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Hingegen konnten auf der Fläche kleine Parzellen zur individuellen Gartenbewirtschaftung (Bewohnergärten) entwickelt werden. Diese können sich sehr positiv auf die soziale Struktur auswirken.

In Teilen der Grundstücke sind planerische Vorschläge und Festsetzungen für eine Neubebauung dargestellt. Die charakteristische enge Bebauung, meist direkt an einer Grundstücksgrenze („enge Reihe“), kann nur mit Baulinien wiederhergestellt werden, falls ein Gebäudeabbruch erfolgt.

2.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA, § 4 BauNVO) würde aufgrund der vorhandenen gemischten Strukturen nicht zutreffen. Diese Strukturen aus Wohnnutzung, Dienstleistungsbetrieben und Läden sind charakteristisch für die Nutzungen wie sie in § 6 BauNVO beschrieben sind.

Für den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb im Südwesten des Planungsgebietes wurde kein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt, da sich der Betrieb im Auslaufen befindet und Wohnnutzung nachfolgen soll.

Er ist in den Geltungsbereich einzubeziehen, da er sich in einem zunehmend von Wohnnutzung dominierten Umfeld befindet. Für seinen Fortbestand als unproblematisch wirtschaftender Betrieb sind Vorgaben hinsichtlich zulässiger oder unzulässiger Nutzungen sinnvoll. Der Betrieb hat Bestandsschutz.

Sollten beim genannten Betrieb Änderungen und Anpassungen erforderlich sein, erfolgt die Regelung über die textliche Festsetzung Nr. 2. Sie wurde hinsichtlich der zulässigen und unzulässigen Nutzungen konkretisiert. Eine Intensivierung des Betriebes – vor allem in Richtung Tierhaltung - ist damit weder beabsichtigt noch möglich. Eventuelle Betriebsänderungen unterliegen immissionsschutzrechtlichen Prüfungen, die eine Rücksichtnahme auf den umliegenden Bestand beinhalten.

Mit der Festsetzung des Mischgebietes im Planungsgebiet kann die vorhandene Nutzungsmischung beibehalten und weiterentwickelt werden. Vergnügungsstätten wurden nicht separat geregelt. Bisher wird darin keine Notwendigkeit gesehen.

Angesichts der bereits weitgehend vorhandenen Bebauung werden Gebäudeklassen festgesetzt, die zulässig sind. Rechtsgrundlage der Gebäudeklassen ist die BayBO Art. 2 Abs. 3.

Es gilt eine maximale Anzahl von 3 Vollgeschossen, wobei sich das dritte Geschoß im Dachraum befinden muss (II+D). Hauptgebäude sind mindestens zweigeschossig auszuführen. Da auf den engen Grundstücken manchmal kein Platz für breite Gebäude ist, bei denen der Dachraum ein Vollgeschoss werden kann, ist diese Festsetzung erforderlich, damit ausreichend hohe, raumwirksame Gebäude entstehen. Sie müssen mit einem Sattel- oder Walmdach mit steiler Neigung versehen werden. Damit soll die ortskerntypische Bauform erhalten bleiben.

Als Grundflächenzahl (GRZ) gilt mit 0,6 der Höchstwert des § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete. Die Geschossflächenzahl entspricht mit 1,2 dem Höchstwert des § 17 Abs. 1 BauNVO. Eine ausnahmsweise höhere Festsetzung der GFZ (mit einem Wert von 1,5) wurde vom Landratsamt abgelehnt.

Ziel ist es nutzlos gewordene Nebengebäude abzubauen und wohnungsnahen, begrünten Freiraum auf den Grundstücken selbst zu schaffen. Dies kann nur mit der hohen Ausnutzung von Geschossflächen gelingen. Dennoch entsteht keine zu dichte Bebauung. Im Umfeld steht der Schlosspark als öffentlich nutzbare Grünfläche den Anwohnern zur Verfügung. Auch der Marktplatz weist öffentliche, begrünte Bereiche auf. Eine punktuelle bauliche Verdichtung ist daher vertretbar und städtebaulich notwendig, um das Zentrum des Ortes zu stärken.

Aufgrund der angestrebten städtebaulichen Neuordnung sind bei Neubebauung Gebäude anders anzuordnen. Die Baugrenzen weichen daher vom Baubestand ab. An städtebaulich bedeutsamen Stellen sind auch Baulinien festgesetzt worden. Damit wird die charakteristische enge Reihe und die Raumkante des öffentlichen Straßenraums erhalten.

2.3. Erschließung

Straße:

Das Gebiet ist bereits über das öffentliche Straßennetz erschlossen. Eine Engstelle existiert im Bereich südlich der Fl.-Nr. 7. Hier ist der öffentliche Straßenquerschnitt zu schmal. Die Planung sieht eine Aufweitung auf etwas über 7 m Breite vor.

Einzelne Grundstücke, z.B. Fl.-Nr. 15 haben keine oder nur eine unzureichende Zufahrt zur öffentlichen Straßenfläche.

Für solche Grundstücke sollte der früher geplante öffentliche Parkplatz auf Fl.-Nr. 7 Zufahrten schaffen. Dies ist nun nicht mehr möglich. Zufahrten für Hinterlieger sind daher über Grunddienstbarkeiten der Vorderliegern zu sichern.

Parkplätze an der Parkstraße:

Es ist ein öffentlich nutzbarer Parkplatz aus Senkrechtparkern an der Parkstraße festgesetzt worden. Mittels vertraglicher Vereinbarungen können diese privaten Stellplätze öffentlich genutzt werden. Garagen sollen dort nicht entstehen, daher ist keine Baugrenze festgesetzt worden. Private Stellplätze: Soweit es in den Abstimmungsgesprächen mit den Eigentümern möglich war, wurden Stellflächen für PKW auch auf privaten Grundstücken festgesetzt.

Die öff. Stellplätze haben, auch wenn es nun weniger wurden als früher geplant, eine hohe Bedeutung für den angrenzenden Ortskern und für die geplante Neunutzung des Schlosses. Nur mit ausreichend vorhandenen und nahe gelegenen Parkplätzen können öffentliche oder private Veranstaltungen im ländlichen Bereich besucht werden, da meist ein öffentlicher Nahverkehr fehlt.

Die Schaffung weiterer Stellplätze in der Umgebung des Marktplatzes und des Schlosses wurde von der Gemeinde in der Vergangenheit immer wieder untersucht. Standortalternativen wurden im Städtebaulichen Rahmenplan an mehreren Stellen aufgezeigt. Deren Umsetzung wird nun angestrebt.

Fußwege, Radwege, ÖPNV:

Die Planung sieht die Neuschaffung eines Gehwegs an der südlichen Seite der Stellplätze vor. Damit würde ein Lückenschluss im Gehweg erreicht. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt am Marktplatz in kurzer Entfernung.

Ver- und Entsorgung:

Die Anschlussmöglichkeiten an vorhandene Netze sind vorhanden. Deren Kapazitäten werden auch für die neuen Nutzungen von Gemeinde im Planungsverfahren geprüft. Da es sich um ein bereits seit langem bebautes Gebiet handelt, ist es im Generalentwässerungsplan der Gemeinde enthalten.

Von der Telekom wurden Leitungspläne übermittelt. Die Leitungen verlaufen teilweise nicht im öffentlichen Straßenraum, z.B. vor den Anwesen Hs.-Nrn. 13 und 14. Dort wurden Leitungsrechte festgesetzt. Langfristig sollte eine Leitungsführung ohne Leitungsrechte umgesetzt werden.

Altlasten, Wasserschutzgebiete:

Das Gesundheitsamt und das Wasserwirtschaftsamt verweisen darauf, dass im Planungsgebiet keine Altlasten verzeichnet sind.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Müllentsorgung:

Die Müllentsorgung ändert sich durch diesen Bebauungsplan nicht.

2.4. Denkmalschutz:

2.4.1. Baudenkmale:

Das Gebäude Marktplatz 18 ist in der amtlichen Denkmalliste wie folgt verzeichnet:

Baudenkmal	
Nummer	
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.
Traditionelle Objektbezeichnung	
Funktion	Wohnhaus, syn. Wohngebäude
Adresse	Marktplatz 18
Beschreibung	Wohnhaus, zweigeschossiger, verputzter Mansardwalmdachbau mit Gliederungselementen aus Holz, um 1800.
Aktennummer	D-5-72-111-61

Abb. 5: Auszug aus der Denkmalliste, Stand 2020, Quelle: Bayernatlas

Weitere Baudenkmäler befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft, z.B. das Schloss (um 1600) oder das Anwesen Hauptstraße 5 (Mitte des 18. Jhdts.).

2.4.2. Bodendenkmale:

Die Flurnummer 7 ist in der Liste der Bodendenkmäler verzeichnet:

Bodendenkmal	
Nummer	678591
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.
Aktennummer	D-5-6231-0071
Beschreibung	Frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Schlosses und Schlossparks von Adelsdorf.

Abb. 6: Auszug aus der Boden - Denkmalliste, Stand 2020, Quelle: Bayernatlas

Der Umgriff des Bodendenkmals wurde nachrichtlich in den Planteil übernommen. Die Belange der Denkmalpflege sind besonders zu berücksichtigen (vgl. auch Hinweis Nr. 2).

In einer Stellungnahme vom 20.04.2017 weist das Landesamt für Denkmalpflege darauf hin, dass das Bodendenkmal eine in sich geschlossene Einheit bildet und im bisher nicht bebauten Bereich des Grundstücks ein besonders hoher Denkmalwert vorliegt.

Herr Nadler vom BLfD, Aussenstelle Nürnberg, schreibt am 26.06.2017, dass bei „der genannten Aushubtiefe (mind. 60cm) vorgreifende archäologische Untersuchungen erforderlich werden. Bei einer geringeren Eingriffstiefe, wenn z.B. nur die rezente Humusdecke entfernt und der Schotterkörper und Oberbau nach oben verlegt wird, könnte dies im Sinne einer konservatorischen Überdeckung ggf. ohne größere Begleitmaßnahmen möglich sein.“

Dies bedeutet, dass ein etwas höher gelegter öffentlicher Parkplatz bautechnisch ohne Probleme machbar wäre. Ein tieferer Eingriff oder der Bau von Gebäuden würde archäologische Untersuchungen bedingen. Diese Kosten sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

2.5. Ortsgestaltung:

Auf der Grundlage des Art. 81 BayBO wurden einige Festsetzungen für ein stimmiges Ortsbild getroffen, siehe Festsetzungen Nrn. 3; 6; 7 und 8. Sie regeln grundlegende Gestaltungskriterien für den Ortskern von Adelsdorf und nehmen Rücksicht auf die vorhandenen Baudenkmäler.

Charakteristisch für den Ortskern von Adelsdorf sind bei den älteren Gebäuden, insbesondere bei denkmalgeschützten Gebäuden, regelmäßig gegliederte Fassaden mit Beachtung von regelmäßig angeordneten Fensterachsen.

Die Dächer sind symmetrische angeordnete Satteldächer, nur bei Gebäuden mit besonderer, früherer Bedeutung findet man ein Walmdach.

Diese Charakteristik soll bei Sanierungen beibehalten oder wiederhergestellt werden, soweit nicht denkmalpflegerische Belange dem entgegenstehen würden.

3. Immissionsschutz:

Für den im vorherigen Entwurf noch geplanten öffentlichen Parkplatz mit ca. 35 Parkplätzen wurde eine Schallimmissionsberechnung des Büro Sorge, Nürnberg, erarbeitet. Dabei wurde festgestellt, dass die zulässigen Immissionspegel nicht annähernd erreicht werden. Da anstelle der 35 Parkplätze nun nur 8 Parkplätze errichtet werden, ist ebenfalls nicht von einer Überschreitung von Immissionspegeln auszugehen.

Der landwirtschaftliche Betrieb auf Fl.-Nr. 19 hat nur geringe Auswirkungen auf die Umgebung. Eine Intensivierung der Tierhaltung wurde ausgeschlossen.

4. Belangekatalog gemäß § 1 Abs. 6 BauGB

Bei Verfahren gem. § 13a BauGB sind der Belangekatalog des § 1 Absatz 6 BauGB und auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Absatz 7 BauGB).

Prüfung Belangekatalog gemäß § 1 Abs. 6 BauGB Nrn. 1 bis 6:

- 1) Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Bevölkerung sind nicht beeinträchtigt. Störende Nutzungen (Geruch durch Landwirtschaft, teils auch Lärm, Lärm durch einige Parkplätze) sind bekannt. Bezüglich der Landwirtschaft wurden die zulässigen Nutzungen geregelt. Diese können hingenommen werden. Parkplatzlärm siehe Punkt 3.
- 2) Das Baugebiet erfüllt durch die innerörtliche Lage und damit kurzen Wegen gut die Wohnbedürfnisse von Familien. Allerdings sind grüne Freiflächen aufgrund der dichten Bebauung nur eingeschränkt auf Privatflächen vorhanden. Durch die angestrebte Nachverdichtung werden jedoch die gemischten Bewohnerstrukturen im Ortskern gestärkt.
- 3) Der Ortskern wird durch zu erwartenden/bereits stattgefundenen Zuzug gestärkt (Schaffung von 4 kleinen Wohnungen im Anwesen Marktplatz 18). Der Überalterung wird entgegengewirkt. Auf viele andere Aspekte der Nr. 3 hat der B-Plan keine Auswirkungen.
- 4) Die Erhaltung und Erneuerung des Ortskerns von Adelsdorf wird in vorbildlicher Weise gestärkt. Die vorhandene Nutzungsmischung und Versorgung mit unterschiedlichen Angeboten bleibt erhalten.
- 5) Durch gestalterische Festsetzungen wird die Baukultur gestärkt. Insbesondere die Bau- und Bodendenkmalpflege wurden vollumfänglich beachtet.
- 6) Nicht zutreffend.

Prüfung Belangekatalog gemäß § 1 Abs. 6 BauGB Nr. 7:

- a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen sind unerheblich, da die Flächen seit vielen Jahren bereits bebaut sind und entsprechend genutzt werden. Die bereits vorhandene Grünfläche wird inzwischen in kleinen Parzellen von Bewohnern des Gebietes und aus der Nachbarschaft gärtnerisch genutzt.
- b) Nicht betroffen.
- c) Durch die erwähnten Parzellen der Bewohnergärten wird den Menschen der Umgang mit natürlichen Ressourcen nahegebracht.
- d) Nicht zutreffend.
- e) Die wohnungsnaher Erzeugung von Nahrungsmitteln (Bewohnergärten) kann Emissionen verringern. Sonst keine Relevanz.
- f) Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) gilt unabhängig vom B-Plan.
- g) Nicht zutreffend.
- h) Nicht zutreffend.
- i) Es gibt nur wenige Wechselwirkungen.
- j) Nicht zutreffend.

5. Stadtgrün, Kleinklima, Bodenversiegelung:

Der Bebauungsplan sieht eine intensivere Nutzung dieser innerörtlichen Fläche vor. Durch Abbrüche von nicht mehr benötigter Bausubstanz soll mehr privater Freiraum, sprich vor allem Grünraum geschaffen werden. Die öffentlich nutzbaren Stellplätze sollen mit Rasenfugenpflaster befestigt werden, um die Bodenversiegelung gering zu halten.

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens wird unter IV.4 hingewiesen.

6. Statistische Daten

Die Mischgebietsfläche beträgt rund 0,70 ha. Öffentliche Straßenfläche und Gehwegfläche ist mit rund 0,1 ha im Planungsgebiet enthalten.

Letzter Stand 14.07.2021

ARGE STADT & LAND
Matthias Rühl
Wilhelmstraße 30
91413 Neustadt/Aisch

