

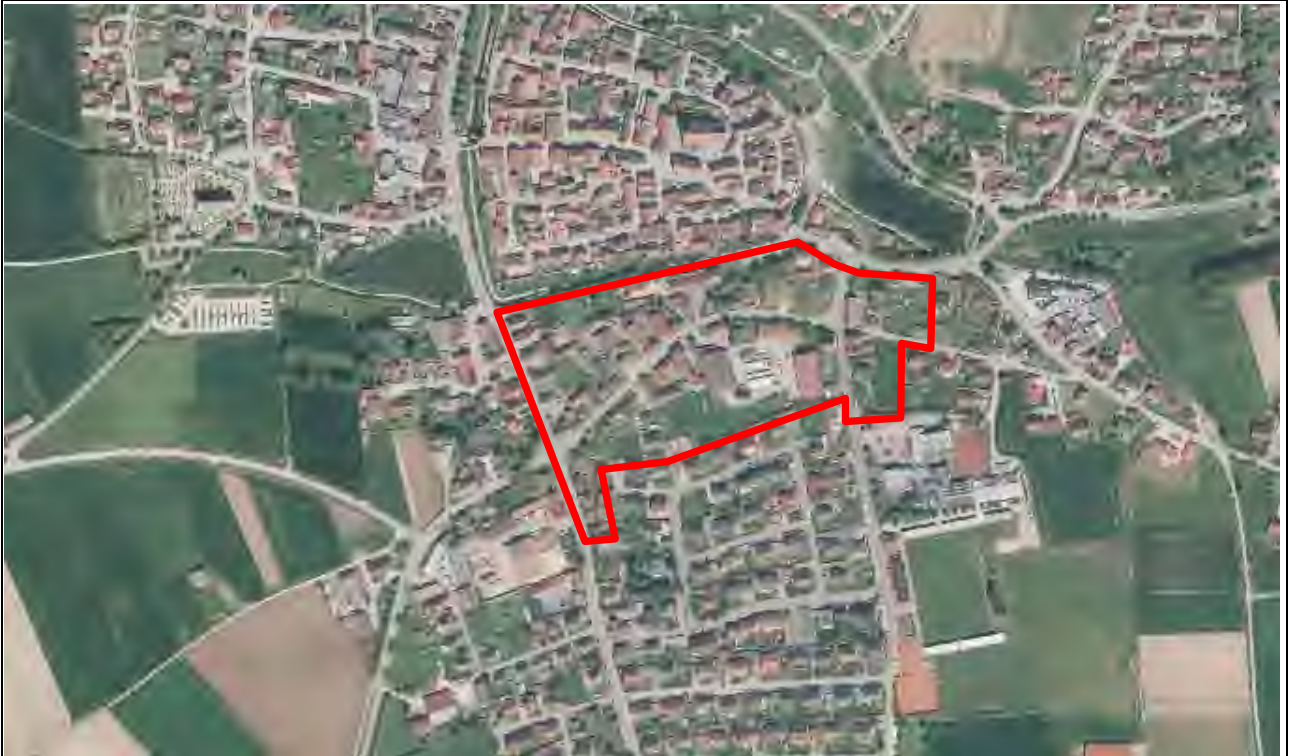


# Stadt Wolframs - Eschenbach

Lkr. Ansbach

## Sanierungsbebauungsplan Nr. 12 "Untere Vorstadt"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB



### Begründung

Entwurf / Stand: 27.07.2022

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.....	5
3. Beschreibung des Plangebietes .....	5
Räumlicher Geltungsbereich.....	5
Zur Geschichte des Gebietes.....	6
Erschließung - Bestand.....	10
Baustruktur.....	11
Ortsbildprägende Gebäude.....	11
Kapellen in der Unteren Vorstadt.....	13
4. Übergeordnete Planung .....	16
Landes- und Regionalplanung .....	16
Flächennutzungsplan .....	17
5. Planungskonzept / Begründung der textlichen Festsetzungen .....	18
6. Emissionen .....	23
7. Aufschiebend bedingte Festsetzung .....	23
8. Grünordnungskonzept.....	24
9. Eingriffsregelung.....	24
10. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung .....	24
11. Umweltbericht.....	24
12. Alternative Planungsmöglichkeiten.....	24
Anlagen:.....	25

## **1. Anlass und Zielsetzung der Planung**

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die teilweise unbefriedigende städtebauliche Situation des Quartiers an der „Unteren Vorstadt“.

Ziel ist es, das Plangebiet städtebaulich neu zu ordnen, Baulücken zu schließen und eine bessere Ausnutzung der Grundstücke vorzunehmen.

Als Leitlinie der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes wurde vorab ein Baukonzept erstellt. Anschließend wurde der Bebauungsplan aus diesem heraus entwickelt und setzt die städtebauliche Konfiguration dieser Konzeption um.

Mit dem Sanierungsbebauungsplan „Untere Vorstadt“ sollen die nicht unerheblichen Flächenreserven dieses Altstadtbereiches mobilisiert und damit der Flächenverbrauch für neue Bauflächen reduziert werden. Es ist ein Projekt Stadtumbau in dem bereits seit 2011 bestehenden Sanierungsgebiet, das erhebliche Leerstände und untergenutzte ehemalige landwirtschaftliche Gebäude sowie die gewerbliche Brachfläche einer ehem. Brauerei aufweist.

Die Anordnung eines Baugebotes für einzelne Parzellen ist für eine effiziente Flächennutzung von Baulücken und Brachflächen unabdingbar.<sup>1</sup>

Durch die Schaffung neuer Baufelder auf bislang unbebauten bzw. geringfügig bebauten Grundstücken können altstadtnahe Wohnanlagen geschaffen werden.

Die Planung stellt ein Gesamtkonzept für die zukünftige Entwicklungsmöglichkeit des Gebietes dar. Grundlage für das Baukonzept ist das städtebauliche Entwicklungskonzept (SEK). Um die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe zu sichern, erfolgt die Umsetzung des Konzepts in zwei Stufen. Die Überplanung der bestehenden Hofstellen erfolgt erst nach Aufgabe der jeweiligen landwirtschaftlichen Nutzung.

Durch den Bebauungsplan können in der Stufe 1 dreizehn zusätzliche Bauplätze erschlossen werden, für die es bislang keine Erschließung gab, auf zwei stehen Scheunen bzw. Stallscheunen, die umgenutzt werden können. Die Stufe 2 könnte nochmals 11 Bauplätze ergeben. Zählt man die möglichen Baufelder der bereits erschlossenen Grundstücke hinzu, so kann sich Platz für ca. 16 Einfamilien- und fünf Mehrfamilienhäuser ergeben.

---

<sup>1</sup> Vgl. Kapitel 6.3.1 Anordnung eines Baugebotes (§ 176 BauGB) in: Fabian Thiel: Städtebaurechtliche Instrumente zur Reduzierung des Flächenverbrauchs unter besonderer Berücksichtigung der Problematik des Stadtumbaus, Leipzig 2004, S. 166ff



Entwurfskonzept Stufe 1 (Gruppe DASS)



Entwurfskonzept Stufe 2 (Gruppe DASS)

## **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 m<sup>2</sup>. 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. Die artenschutzrechtliche Begutachtung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

## **3. Beschreibung des Plangebietes**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Altstadt von Wolframs-Eschenbach entlang der Staatsstraße 2220 „Untere Vorstadt“, welches sich zwischen der "Richard-Wagner-Straße" im Westen und dem „Heumarkt“ bzw. „Steingrubenweg“ im Osten befindet.

Der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsbebauungsplanes Untere Vorstadt erstreckt sich auf folgende Flurstücke: 56 (teilw.), 127 (teilw.), 136, 137/2, 138, 142, 142/3, 143, 145, 147, 149, 151, 152, 154, 155, 157, 159, 160 (teilw.), 160/2 (teilw.), 161 (teilw.), 161/1, 162, 165, 167, 168, 168/1, 169, 169/3, 170, 170/3, 170/4, 170/5, 174/5, 175, 175/3, 174/1 (teilw.), 176, 177/2, 178, 180, 180/1, 180/2, 181, 181/2 (teilw.), 182, 182/2, 184, 184/1, 184/2, 184/3, 578 (teilw.), 315/2 (teilw.) 315/3 (teilw.), 637 (teilw.), 637/2, 637/3, 637/4 der Gemarkung Wolframs-Eschenbach.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Untere Vorstadt“ beträgt insgesamt ca. 6,111 ha.

## Zur Geschichte des Gebietes

Die Untere Vorstadt ist ein wesentlicher Bestandteil der mittelalterlichen Siedlung Eschenbach. Fünf der acht ursprünglichen Höfe lagen dort außerhalb der befestigten späteren Stadt. Zwei davon existieren noch heute als landwirtschaftliche Betriebe.



Karte von O. Geidner zur Lage der ursprünglichen Höfe von Eschenbach auf Basis des Katasterblattes von 1878<sup>2</sup>



Die Untere Vorstadt war das 7. Stadtviertel innerhalb der mittelalterlichen Vierteilung.

Karte der mittelalterlichen Vierteilung (aus: Oskar Geidner: Wolframs-Eschenbach – Die Bürger und Ihre Bauten – Häusergeschichte 1423 bis 1945, S. 39)

<sup>2</sup> Oskar Geidner: Wolframs-Eschenbach – Die Bürger und Ihre Bauten – Häusergeschichte 1423 bis 1945, S. 21

Die Lage in der unbefestigten Vorstadt wurde dem Gebiet im 30-jährigen Krieg zum Verhängnis, als im Zuge bei der Belagerung der Stadt um 1630 nahezu alle Gebäude niedergebrannt wurden. Im Häuserbuch von Oskar Geidner<sup>3</sup> ist der Niedergang akribisch dargestellt, das Gros der Grundstücksparzellen ist noch 1707 als eine „öd Brandstütze“ bezeichnet. Den Krieg überdauert haben vermutlich das Gebäude "Richard-Wagner-Straße 2", das 1692 als „sehr altes und am vorderen Giebel sehr auffälliges Haus.“ beschrieben wird<sup>4</sup> und die Gebäude "Untere Vorstadt 7" (1725 ein „einstöckiges altes Wohnhaus“<sup>5</sup>) sowie Nr. 15 (1692: „wohnt auf einem mit Stroh an Haus und Stadel gedeckten Hof“<sup>6</sup>)

Der Wiederaufbau begann 1667 mit dem Anwesen "Untere Vorstadt 14", es folgten 1690/92 die Häuser Nr. 4/6, 17 und 19 sowie von 1706 bis 1715 die Gebäude 2,5,11,12,13,21. Die Neubauten waren überwiegend eingeschossig und teils giebelständig, teils traufständig errichtet.

Einzig das ehem. Gasthaus zum Weißen Roß, heute "Dr.-Johann-Baptist-Kurz-Platz 2", wurde 1708 neu erbaut und 1725 als „zweistöckiges, neugebautes Wirtshaus (mit) Bräuhaus, Fruchtstadel und Stallungen...“ beschrieben<sup>7</sup>.

Die Uraufnahme von 1822 zeigt ein exaktes Bild der sehr lockeren Bebauung sowie die zahlreichen Obstbaumgärten.



Ausschnitt Untere Vorstadt aus der Uraufnahme „Stadt ESCHENBACH von 1822, (Archiv Bayer. Landesamt für Vermessung und Geoinformation, München, digit. Version des Archivs der Stadt Wolframs-Eschenbach)

3 Oskar Geidner: *Wolframs-Eschenbach – Die Bürger und Ihre Bauten – Häusergeschichte 1423 bis 1945*, Nürnberg 2015

4 Oskar Geidner 2015, S. 550

5 Oskar Geidner 2015, S. 636

6 Oskar Geidner 2015, S. 656

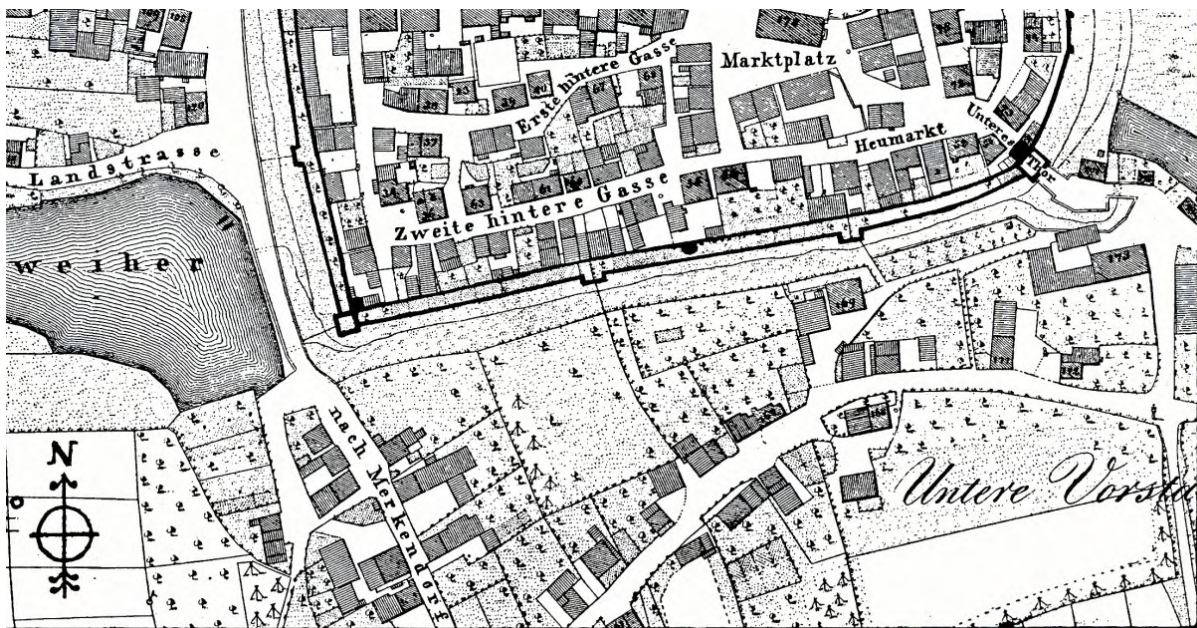
7 Oskar Geidner 2015, S. 200



Bis zum 1. Weltkrieg schloss sich entlang der Straßen die Bebauung und es wurde ein Teil der eingeschossigen Häuser aufgestockt. Zudem wurden zahlreiche Scheunen und Ställe erbaut.

*Blick in den Ostteil der heutigen Straße „Untere Vorstadt“ in den 1930er Jahren; im Vordergrund links das 1885 aufgestockte Gebäude Untere Vorstadt 11, dahinter das seinerzeit noch eingeschossige Haus Nr. 13; im Hintergrund der Turm des Unteren Tores (Fotoarchiv Stadt Wolframs-Eschenbach)*

Ausschnitt Untere Vorstadt aus dem Katasterblatt von Wolframs-Eschenbach aus der Zeit um 1910



(aus: Gröber Karl / Mader Felix: Die Kunstdenkmäler von Mittelfranken. VI Bezirksamt Gunzenhausen, München 1937)

Die Entwicklung der Bebauung wird bei einem Vergleich der Katasterpläne und der daraus abgeleiteten Schwarzpläne deutlich. Bis 1910 standen die Gebäude ausschließlich entlang der historischen Straßen und Wege. Dahinter gab es große baumbestandene Gärten und im südlichen Teil der unteren Vorstadt Äcker und Wiesen. Die Überlagerung des Schwarzplanes 2018 mit dem Gebäudebestand von 1822 macht deutlich, dass zahlreiche Häuser zwar erneuert worden sind, jedoch immer noch am ursprünglichen Standort stehen.





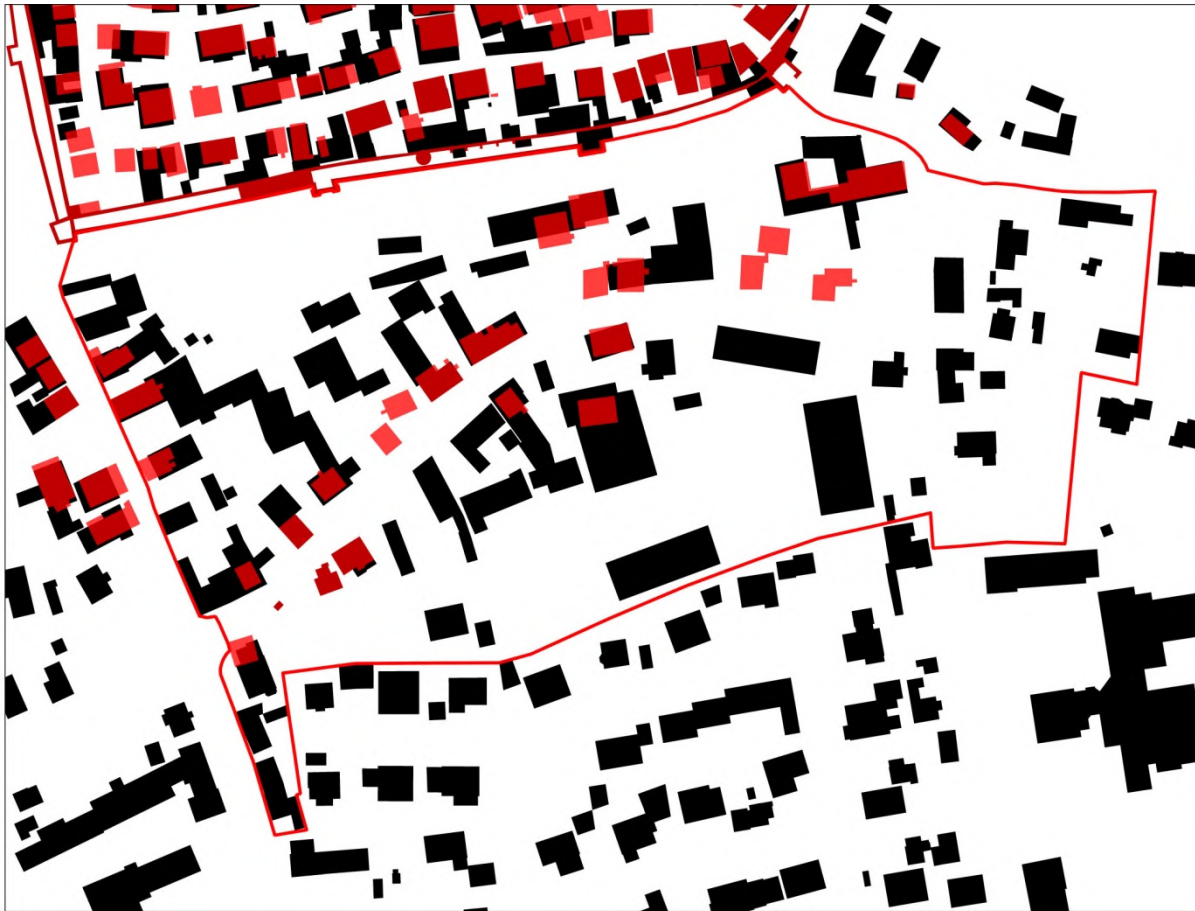
Schwarzplan 1822



Schwarzplan 1980



Schwarzplan 2018



Schwarzplan 2018 mit in Rot eingetragenen Gebäuden von 1822

### **Erschließung - Bestand**

Die Untere Vorstadt wird, von der von Merkendorf kommenden und nach Windsbach führenden Straße erschlossen, die die Altstadt Eschenbach in einem leichten Bogen südlich umfährt. Gefasst wird das Gebiet durch die beiden rechtwinklig zu den Stadttoren abbiegenden Straßen, im Westen durch die heutige "Richard-Wagner Straße", im Osten durch die Verlängerung des "Steingrubenweges" zum heutigen "Dr.-Johann-Baptist-Kurz-Platz". Dieser Straßenabschnitt wurde in den 1980er



Jahren im Zuge der Verlegung der Staatsstraße 2220 aus der Altstadt in die Untere Vorstadt für eine flüssigere Verkehrsführung um- und ausgebaut. Geblieben ist der relativ schmale Straßenquerschnitt mit nur einem Gehweg auf der Nordseite. Die "Richard-Wagner-Straße" wurde bereits in den 1950er Jahren verbreitert.

Von untergeordneter Bedeutung sind die Erschließungsstraßen in den Randbereichen, der "Steingrubenweg" und die "Seitenstraße" im Osten sowie die "Biederbacher Straße" im Westen, die alle auf historischen Wegetrassen verlaufen.

An Fußwegen gibt es den vor allem für die Besucher der Stadt reizvollen Fußweg im südlichen Graben und einen kaum benutzten Verbindungsweg nach Süden auf der Westseite des Grundstückes der ehemaligen Brauerei.

Die Parzellen haben auf der Nordseite eine Tiefe bis 110 m und auf der Südseite bis 100 m. Bei der Erstellung des Bebauungsplanes B 2 für die südlich angrenzende Siedlung wurde leider auf eine mögliche zusätzliche Erschließung der Unteren Vorstadt von Süden verzichtet.

### **Baustruktur**

Die Untere Vorstadt wird von einer überwiegend kleinteiligen Baustruktur mit einem hohen Anteil an ehem. landwirtschaftlichen Gebäuden geprägt, die ursprünglich meist eingeschossig waren. In der Kaiserzeit begannen einzelne Hausbesitzer ihre Gebäude aufzustocken. Größere Bauten entstanden bei der ehemaligen Brauerei.

### **Ortsbildprägende Gebäude**

Im städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gruppe DASS von 2012 wurden folgende ortsbildprägende Gebäude im Bebauungsplanbereich „Unteren Vorstadt“ katalogisiert:



*Untere Vorstadt 3:  
Wohnstallhaus, eingeschossig, erbaut 1713,  
Stallteil erneuert*



*Untere Vorstadt 7:  
Zweigeschossiges Wohnstallhaus mit Wirt-  
schaftsteil, erbaut 1883 (2017 abgebrochen)*



*Untere Vorstadt 8:  
Wohnstallhaus, eingeschossig, erbaut 1907.*



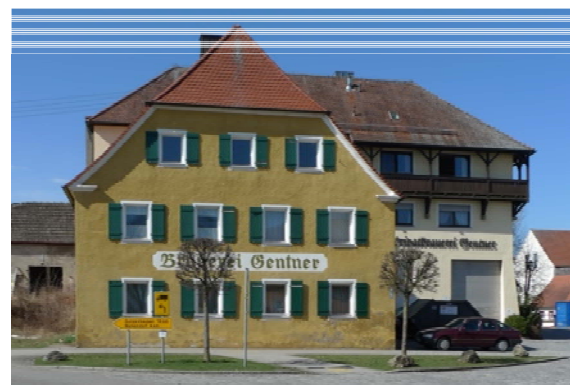
*Untere Vorstadt 10:  
Wohnstallhaus, bez. 1834, Schmiedeanbau,  
2. H. 19. Jh.*



*Bei Unterer Vorstadt 10  
Scheune, massiv, bez. 1884*



*Bei "Dr.-Johann-Baptist-Kurz-Platz"  
Scheune, massiv, erbaut 1910, ehemals  
zur Brauerei gehörig*



*Dr.-Johann-Baptist-Kurz-Platz 2:  
Ehem. Gasthaus Zum Weißen Roß,  
zweigeschossig, erbaut 1708, Wieder-  
aufbau nach Brand 1812*

Diese Gebäude können als Leitbauten für die zukünftige Gestaltung der Neubebauung dienen.

**Kapellen in der Unteren Vorstadt**



Ausschnitt Untere Vorstadt aus der Uraufnahme „Stadt ESCHENBACH von 1822, mit den Standorten der Kapellen







1 „Leidel“ oder Herz-Jesu-Kapelle, 1957 zur Verbeiterung der "Richard-Wagner-Straße" abgebrochen  
(Fotoarchiv Stadt Wolframs-Eschenbach)



2 Kapelle Untere Vorstadt 4 (Baudenkmal)

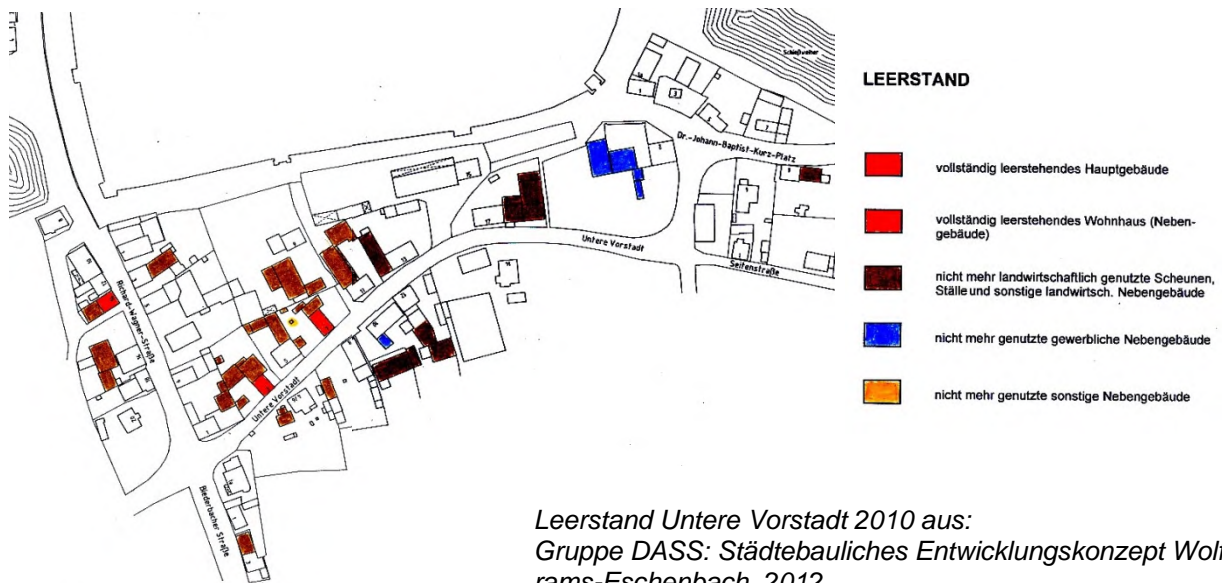


LEGENDE:	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Hauptgebäude - Bestand
	Nebenbebäude - Bestand
	Ortsbildprägende Gebäude

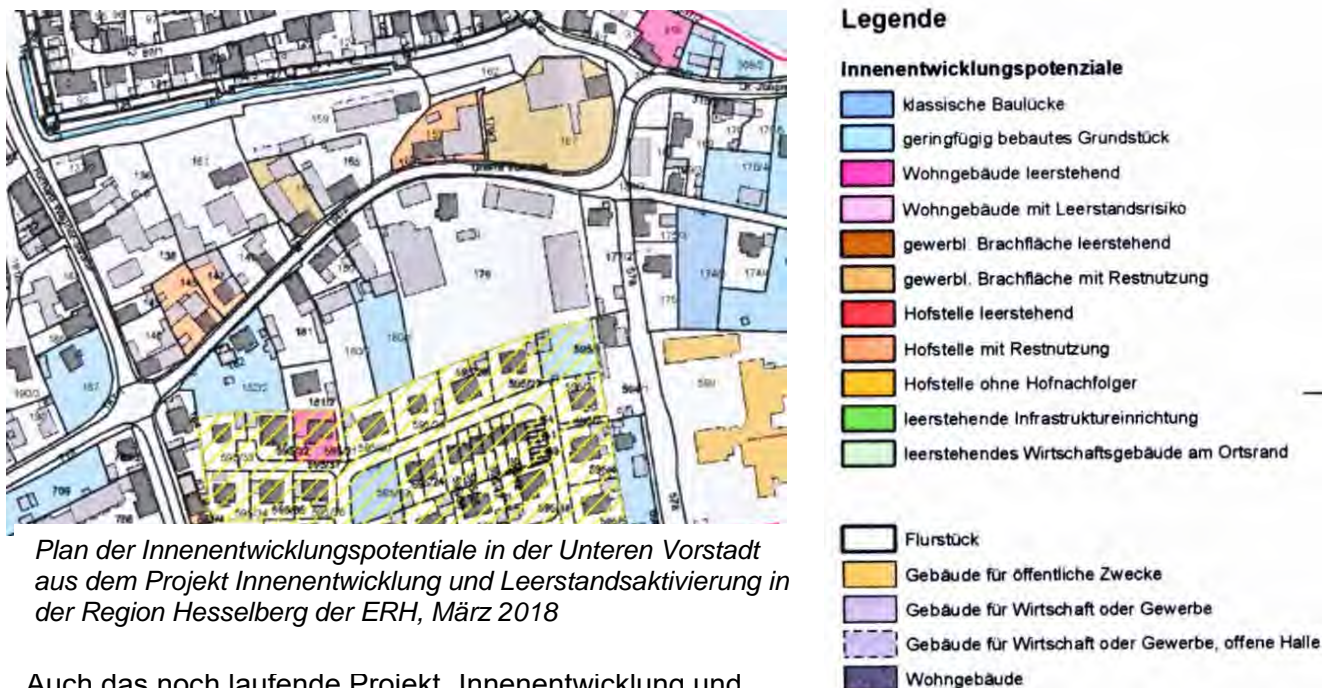
*Bestandsplan Gebäude (Gruppe DASS)*

### Strukturelles Problem: Leerstand

Ein besonderes Problem der Unteren Vorstadt bilden die Leerstände und nicht oder nur geringfügig bebaute Grundstücke.



Im städtebaulichen Entwicklungskonzept Wolframs-Eschenbach wurden 2010 die Leerstände im Untersuchungsgebiet erfasst. Dabei ließen sich Schwerpunkte des Leerstandes der landwirtschaftlichen Nebengebäude in der Unteren Vorstadt feststellen.

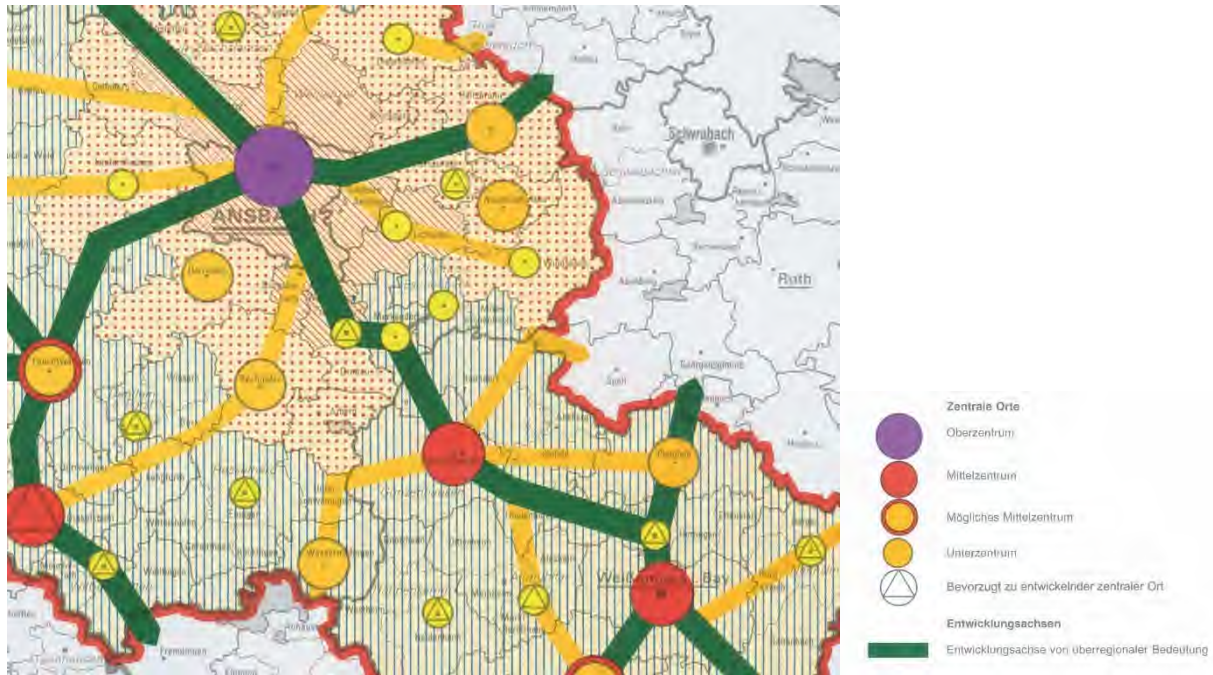


Auch das noch laufende Projekt „Innenentwicklung und Leerstandsaktivierung in der Region Hesselberg“ stellt klar die Probleme dieses Stadtbereiches heraus, die die Notwendigkeit eines Sanierungsbebauungsplanes begründen.

## 4. Übergeordnete Planung

### 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.

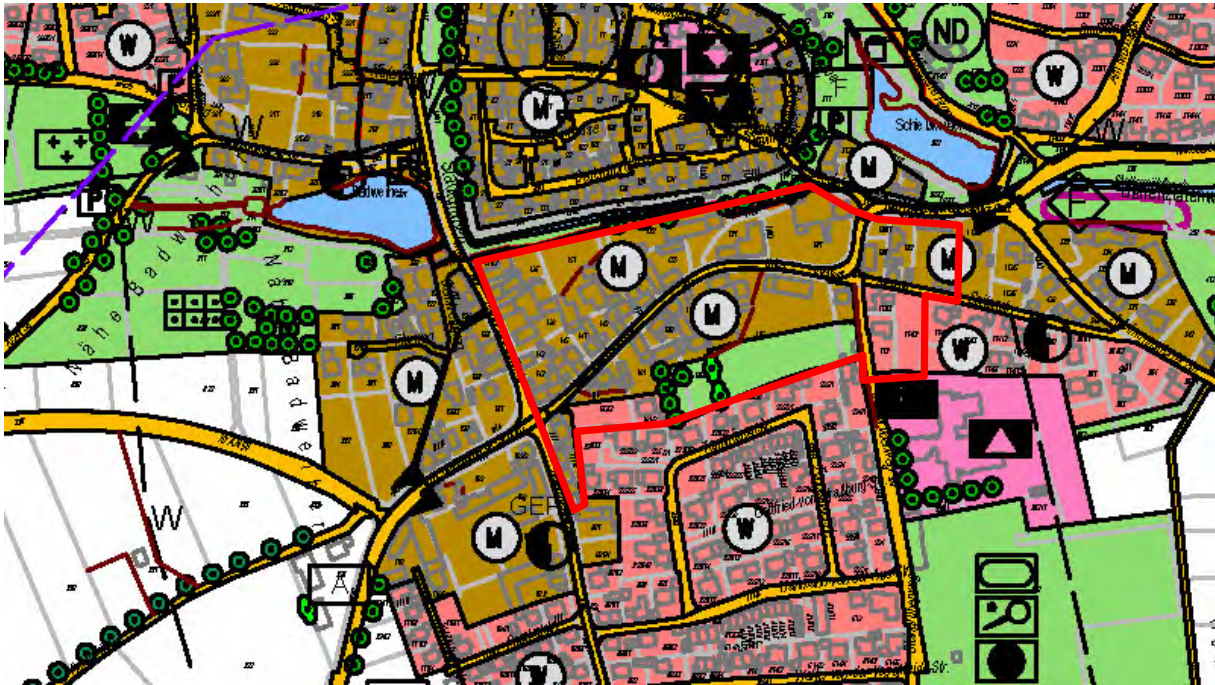
#### RP 3.2.3 Wohnungswesen

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 Nachverdichtung in unmittelbarer Nähe der Altstadt. Durch den Bebauungsplan werden vorhandene Innenentwicklungsflächen mobilisiert. Das entspricht im Wesentlichen den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

### Flächennutzungsplan



*Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, o.M.*

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wolframs – Eschenbach ist die für den Sanierungsbebauungsplan „Untere Vorstadt“ zu überplanende Fläche weitestgehend als gemischte Baufläche dargestellt. Lediglich zwei kleine Teilbereiche im Süden sind als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die südliche Grünfläche ist ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Die bestehenden Gehölze sind weitestgehend als zu erhaltende Gehölze festgesetzt. Des Weiteren ist in einem Teilbereich dieser Grünfläche ein Spielplatz festgesetzt.

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

Der Sanierungsbebauungsplan „Untere Vorstadt“ kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Die geringfügigen Abweichungen werden im Wege der Berichtigung angepasst.

## **5. Planungskonzept / Begründung der textlichen Festsetzungen**

Das städtebauliche Konzept sieht entsprechend der historischen Baustruktur eine offene Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern sowie Mehrfamiliengebäude mit max. 7 Wohnungen vor, die sich hinsichtlich der Kubatur in den Kontext der "Unteren Vorstadt" einfügen. Auf dem Grundstück der ehemaligen Brauerei ist eine Blockrandbebauung angedacht.

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

Mit den vorstehend angeführten Festsetzungen soll die erstrebte Nutzung des Gebiets gewährleistet werden. Das Plangebiet soll zum einen maßgeblich dem Zweck des Wohnens dienen und das Angebot an nachgefragten Wohnbauplätzen zur Verfügung stellen. Zum anderen sollen landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen gleichwohl möglich und zudem 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 Immissionsprognose hat gezeigt, dass die Geruchsstundenhäufigkeit an allen Punkten unter dem Grenzwert bei einer Einstufung als dörfliches Wohngebiet von 15% liegen.

Aufgrund der aufschiebenden Festsetzungen unter Ziff. 11 werden zudem die Erweiterungsabsichten der landwirtschaftlichen Betriebe gesichert.

Entsprechend der gewünschten Fortsetzung vorhandener Strukturen wird das Maß der baulichen Nutzung mit folgenden Kenngrößen festgesetzt:

- Zahl der Wohnungen
- Beschränkung der Grundfläche bzw. Grundflächenzahl
- Höhe der baulichen Anlagen
- Zahl der Vollgeschosse

Die Größen der Baufenster wurden entsprechend der Grundstücksflächen mit Spielraum für die Lage der Gebäude festgesetzt.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt zukünftig nicht nur durch das bestehende Straßennetz, das aus der Staatsstraße „Untere Vorstadt“, dem „Dr. Johann-Baptist-Kurz-Platz“, der "Seitenstraße", der „Richard-Wagner-Straße“ und dessen südliche Fortsetzung, der „Biederbacher Straße“ besteht, sondern zusätzlich durch neue öffentliche Wohnstraßen, welche zur Erschließung der Baufelder erforderlich sind.

Für die neuen Einmündungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung die Detailplanungen mit Darstellung der Entwässerung, usw. mit dem staatlichen Bauamt abzustimmen.

Die Erschließung der südwestlichen Unteren Vorstadt erfolgt durch eine Stichstraße mit Wendehammer (Planstraße C). Das Wegekonzept ist jedoch bereits für eine Erweiterung in die südwestliche Untere Vorstadt angelegt.

Nach einer eventuell späteren Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebes wird die Planstraße C zur Ringstraße.



### *Erschließungskonzept (Gruppe DASS)*

Das Konzept der Grundstruktur an öffentlichen Erschließungsflächen und -straßen wird abschnittsweise festgelegt und umgesetzt. Dadurch soll eine Bebauung in zweiter bzw. dritter Reihe möglich werden. Dies erfordert öffentliche Straßen in bislang private Grundstücksbereiche und Gärten zu führen und Zuordnungen der Erschließung zu öffentlichen Straßen festzulegen.

Damit soll sichergestellt werden, dass das Planungskonzept auch umgesetzt wird. Die dadurch bedingten Eingriffe in privates Eigentum müssen von der Stadt erkannt und in Abwägung mit den von der Planung verfolgten Ziele mit entsprechendem Gewicht eingestellt und gewürdigt werden. Dabei wurde vorweg der überwiegende Teil an Bestandsgebäude aus dem Vorhaben zur Erschließung ausgenommen, da sie Bestandschutz genießen.



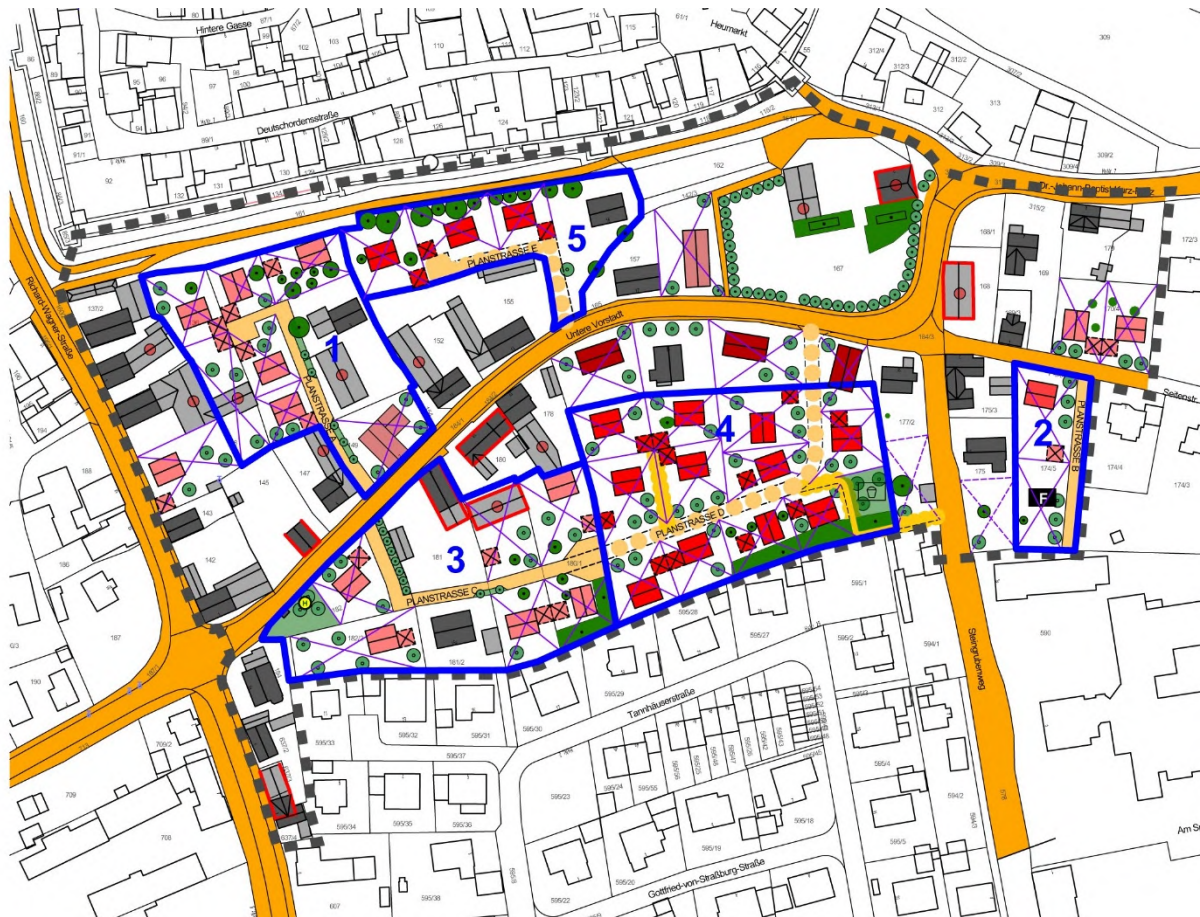
*Abbruchplan mit den möglichen abzubrechenden Gebäuden: BA 1 hellgelb, BA 2 dunkelgelb (Gruppe DASS)*

Für die verbleibenden Bereiche der bislang unbebauten Grundstücke bzw. Grundstücksteile ergeben sich folgende Erwägungen:

Zunächst ist die Stadt gehalten, nicht die subjektiven Wünsche des derzeitigen Grundstückseigentümers als Maßstab ihrer Wertung zusetzen, sondern vielmehr muss sie auch und gerade über diesen subjektiven Blickwinkel hinaus bewerten, welche Vor- und Nachteile mit den Festsetzungen für die privaten Grundstücke verbunden sind. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass durch die Festsetzungen derzeit bereits bebaubare Grundstücke in ihrer Bebauung zeitlich verzögert werden können, wenn die für die Erschließung vorgegebene Straße noch nicht errichtet sein sollte. Die Stadt hält eine solche zeitliche Verzögerung im Hinblick auf die mit der Planung verfolgten Ziele jedoch für zumutbar bzw. zur Erreichung der Ziele unumgänglich.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die öffentlichen Straßen unmittelbar der Erschließung der angrenzenden Bauflächen und damit den betroffenen privaten Grundstücken dienen, und dass keine Straßenlandenteignung für übergeordnete Verkehrsträger erfolgt.

Im Bebauungsplangebiet „Untere Vorstadt“ gibt es 5 Teilgebiete, deren potentielle Bauflächen erst durch die neuen Erschließungsstraßen genutzt werden können.



*Teilgebiete Stufe 2 (Gruppe DASS)*

**Teilgebiet 1:**

Das Teilgebiet 1 umfasst die nordwestliche Untere Vorstadt. Mit der L-förmigen Planstraße A können sechs neue Grundstücke geschaffen und erschlossen werden. Notwendig ist die Berücksichtigung dieses Weges bei der Neubebauung des Grundstückes Flurnr. 149. Der weitere Straßenverlauf befindet sich auf dem Grundstück Flurnr. 151.

**Teilgebiet 2:**

Das Teilgebiet 2 liegt an der "Seitenstraße". Durch einen Stichweg, die Planstraße B ist eine rückwärtige Erschließung des Feuerwehrgebäudes möglich. Weiter kann dadurch dort ein zusätzlicher Bauplatz entstehen.

**Teilgebiet 3:**

Das Teilgebiet 3 umfasst die südwestliche Untere Vorstadt. Mit der Planstraße C, einer Erschließungsstraße, die westlich des Grundstückes "Untere Vorstadt 8" beginnt, an dessen Südgrenze nach Osten abknickt und zunächst mit einem Wendehammer endet, werden insgesamt 6 Baugrundstücke auf den Flurnummern 180/1, 180/2 und 182/2 erschlossen.

**Teilgebiet 4:**

Das Teilgebiet 4 umfasst die südöstliche Untere Vorstadt. Die Realisierung ist erst nach der Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebes möglich. Die Planstraße C wird ringförmig weitergeführt und mündet wieder in die Straße „Untere Vorstadt“ ein. Ein Fußweg führt weiter Richtung Osten zum "Steingrubenweg", so dass für die Schulkinder, die von den westlichen Stadtgebieten über die "Richard-Wagner-Straße" kommen, ein kurzer und sicherer Schulweg

geschaffen wird. Insgesamt werden dort 11 neue Bauplätze auf dem Flurstück 176 erschlossen.

#### Teilgebiet 5:

Das Teilgebiet 5 erstreckt sich am Mittelabschnitt des südlichen Stadtgrabens. Die Realisierung ist erst nach der Auslagerung des dortigen landwirtschaftlichen Betriebes möglich. Über die L-förmig verlaufende Planstraße E werden 3 Baugrundstücke auf der Flurnummer 159 erschlossen.

Die neuen Erschließungsstraßen sind als Wohnstraßen mit einer Breite von 5,75 m konzipiert, die mit wechselseitigen, 2,25 m breiten Parkbuchten und kleinkronigen Bäumen gegliedert werden.

Durch die Mindestgröße der Einzelgrundstücke von 500 m<sup>2</sup>, von der im Einzelfall nach unten abgewichen werden kann, soll eine kleinteilige Zersiedelung vermieden werden.

Die Festsetzung von zwei Gebäudetypen 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 Leitbauten orientieren, verhindern ein Verunstalten und dienen einem harmonischen Einfügen der neuen Bauten in das Gesamtbild des Quartiers. Die Gestaltungsvorschriften lassen ausreichend Spielraum für kreative Planung zu.

Von den Gestaltungsfestsetzungen sind landwirtschaftlich genutzte Gebäude nach BayBO Art. 2 (3) 1b auf den Grundstücken Flurnummern 159 und 176 ausgenommen. Betriebliche Änderungen sind nicht ausgeschlossen und werden im Rahmen der erforderlichen Genehmigungsverfahren geprüft. Genehmigungen möglicher erforderlicher baulicher Entwicklungen sind wie bisher im Einzelfall durch den Stadtrat und die genehmigende Behörde zu entscheiden.

## **6. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung der Ausbaubereiche mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden. Hierzu müssen im Zuge der Erschließung Strom- sowie Beleuchtungskabel mit verlegt werden.

Zwischen einer Bebauung und den vorhandenen Kabeltrassen ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

Werden keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

## **7. Emissionen**

### Verkehr

Durch das Plangebiet führt die Staatsstraße St 2220. Gegen den Straßenbaulastträger können keine Ansprüche wegen Lärm und Geruchsbelästigung geltend gemacht werden.

### Landwirtschaftliche Betriebe

Im Plangebiet befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe, die auf das Plangebiet einwirken. Von den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben gehen Lärm, Staub und Geruchsemissionen aus. Auf die zu duldbaren Emissionen aus der zulässigen landwirtschaftlichen Tätigkeit wird in den Festsetzungen hingewiesen. Die mit den landwirtschaftlichen Betrieben einhergehenden Lärmemissionen sind von der angrenzenden Wohnbebauung zu dulden und können nicht als unzulässige Störung vorhandener oder geplanter Wohnnutzung angesehen werden.

Zur Ermittlung der Geruchsbelastung für den Sanierungsbebauungsplan wurde eine Immissionsprognose erstellt, um mögliche Konflikte ausschließen zu können. Die Immissionsprognose ist der Begründung als Anlage beigefügt und Bestandteil des Bebauungsplanes.

In einer Ausbreitungsberechnung wird die Geruchsbelastung durch die umliegenden geruchsrelevanten Tierhaltungsanlagen im Beurteilungsgebiet berechnet.

Die Ausbreitungsberechnung wurde für den derzeitigen IST – Zustand mit den bestehenden Tierhaltungsanlagen erstellt. Die Ausbreitungsberechnung mit den beschriebenen Emissionsquellen hat gezeigt, dass die ermittelten Geruchshäufigkeiten unterhalb des Grenzwertes von 15 % bei einer Einstufung als Dorfgebiet liegen. Eine Ausnahme stellt der Bereich innerhalb der aktiven Hofstelle dar.

Die Immissionsgrenzen sind nach geltenden Bestimmungen einzuhalten. Die Ausübung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes wird durch den Sanierungsbebauungsplan in keiner Weise eingeschränkt. Ausnahmen und Freistellungen hinsichtlich einer möglichen baulichen Entwicklung sind im Einzelfall, wie bereits jetzt, durch den Stadtrat und die genehmigende Behörde am Landratsamt Ansbach zu entscheiden.

## **8. Aufschiebend bedingte Festsetzung**

Für die im Planteil gekennzeichneten Teilflächen A und B, im Bereich der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe, ist mit einer aufschiebend bedingten Festsetzung gem. § 9 Abs. 2

BauGB geregelt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes erst nach Aufgabe des jeweiligen landwirtschaftlichen Betriebes zulässig sind. Die Ausübung des landwirtschaftlichen Betriebes sind durch den Sanierungsbebauungsplan nicht eingeschränkt.

## **9. 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.

## **10. 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.

## **11. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung**

Um dem Artenschutz Rechnung zu tragen wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen aus dem Gutachten werden im Bebauungsplan festgesetzt. Das Gutachten wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Durch die festgesetzten Vermeidungs- und CEF – Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG eintreten werden.

## **12. 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.

## **13. Alternative Planungsmöglichkeiten**

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

Im Zuge der Aufstellung des Sanierungsbebauungsplanes wurden mehrere Entwurfsvarianten erarbeitet. Der Stadtrat hat sich für den vorliegenden Entwurf entschieden.



Aufgestellt:  
Herrieden, den 27.07.2022  
**Ingenieurbüro Heller GmbH**

Vorhabensträger:  
Stadt Wolframs - Eschenbach, den

.....

(Unterschrift)

.....

Michael Dörr (1. Bürgermeister)

(Unterschrift)

**Anlagen:**

Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (Stand November 2021)

Immissionsprognose zur Ermittlung der Geruchsbelastung (Stand März 2021)