

# Gemeinde Schwarzenbruck

## BEBAUUNGSPLAN NR.65 „HAUPTSTR./FLURSTR.“

---

Begründung

---

*Stand: 08.12.2015*

Projekt 4 Stadtplanung und Freiraumplanung

Allersberger Str. 185/ L1a

Tel. (0 911) 47440-81

90461 Nürnberg

Fax. (0 911) 47440-82



**INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>BEBAUUNGSPLAN Nr.65 „Hauptstr./Flurstr.“</b>	<b>0</b>
<b>1 Vorbemerkungen</b>	<b>2</b>
1.1 Anlass der Planung/ Planungserfordernis	2
1.2 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes und Einfügung in die Gesamtplanung (FNP/ LP)	2
1.3 Vorbereitende Untersuchungen/ Sanierungssatzung	3
1.4 Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEK) der Gemeinde Schwarzenbruck	3
<b>2 Beschreibung des Bestandes</b>	<b>4</b>
2.1 Nutzung	4
2.2 Ortsgestalt/ Grün	4
2.3 Verkehr/ Ver- und Entsorgung	5
2.4 Bodenverunreinigungen/ Altlasten	5
2.5 Geologische Verhältnisse, Schichtenfolge, Grundwasser	6
<b>3 Planung</b>	<b>6</b>
3.1 Vorbemerkung/ städtebauliches Konzept	6
3.2 Planungsziele	6
3.3 Begründung der Festsetzung	6
3.3.1 Art der baulichen Nutzung	6
3.3.2 Maß der baulichen Nutzung	8
3.3.3 Bauweise überbaubare Grundstücksflächen	8
3.3.4 Ortsgestalterische Festsetzungen	8
<b>4 Ablauf der Planung</b>	<b>9</b>
4.1 Aufstellungsbeschluss	9
4.2 Beteiligungsverfahren	9
4.2.1 Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2)	9
4.2.2 Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 13 Abs.2 Nr. 3 BauGB)	9

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Anlass der Planung/ Planungserfordernis

Die Gemeinde Schwarzenbruck möchte mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die städtebaulichen Ziele für einen Teilbereich der Hauptstraße planungsrechtlich absichern und somit einen rechtssicheren städtebaulichen Rahmen für eine künftige Neubebauung bieten. Hierzu wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Vorhandenen Grundlagen, die insbesondere in die Überlegungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes einfließen waren die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) zur Altstadtsanierung<sup>1</sup> für das „Sanierungsgebiet Schwarzenbruck<sup>2</sup>“ sowie das „Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEK) der Gemeinde vom 12.04.2011.“

Der Bebauungsplan wird als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen des §13a Abs. 1 Nr. 1 für eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren werden erfüllt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des §13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 wird gem. §13 Abs 2 Nr. 1 abgesehen. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht wird gem. §13 Abs. 3 Satz 1 verzichtet.

### 1.2 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes und Einfügung in die Gesamtplanung (FNP/ LP)

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,13 ha und befindet sich an der Hauptstraße von Schwarzenbruck. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 118/3 und 118/14, Gemarkung Schwarzenbruck. Das Plangebiet soll als Mischgebiet (MI gem. § 6 BauNVO) festgesetzt werden.

Der Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan/Landschaftsplan (FNP/LP) als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Absatz 2, Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Der FNP wird gem. §13a Abs.2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwarzenbruck

<sup>1</sup> Vorbereitende Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Schwarzenbruck“, Freie Planungsgruppe 7, Stuttgart, Juli 2003.

<sup>2</sup> Satzung der Gemeinde Schwarzenbruck über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Schwarzenbruck“ nach dem vereinfachten Verfahren gemäß Baugesetzbuch, rechtsverbindlich seit (08.05.2005).

### 1.3 Vorbereitende Untersuchungen/ Sanierungssatzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Schwarzenbruck“. Die Ausweisung des Sanierungsgebietes ist seit dem 08.04.2005 rechtsverbindlich.

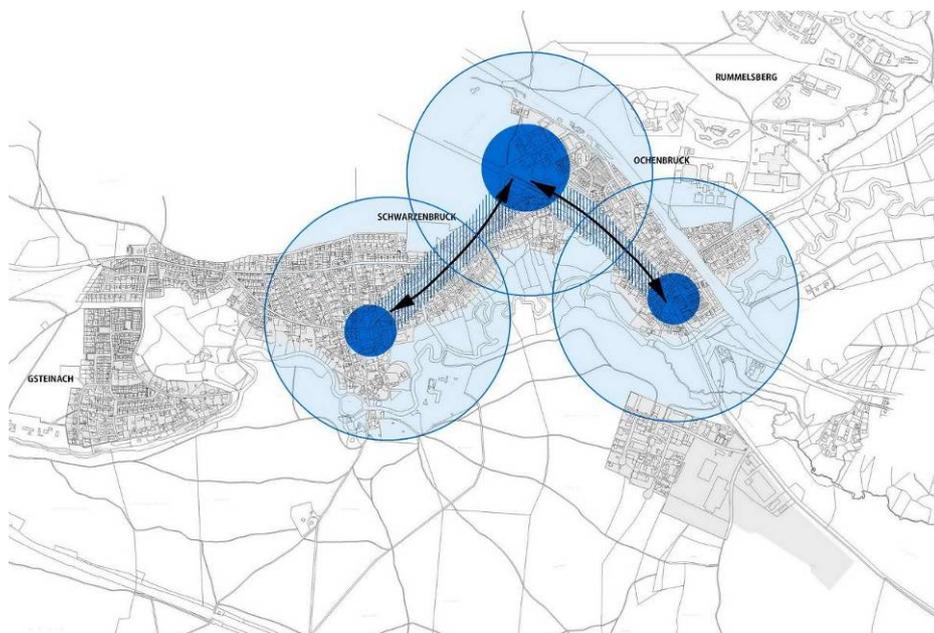
Der Bebauungsplan berücksichtigt die den Geltungsbereich einschlägigen städtebaulichen Ziele. Er trägt zur Entwicklung einer neuen städtebaulichen Ordnung, insbesondere hinsichtlich Art und Maß der Nutzung, Höhenentwicklung, der Ergänzung fehlender oder gestörter Raumkanten und einer klaren, nutzungsstrukturellen Zielsetzung für die Hauptstraße im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei. Er schafft die Voraussetzungen zur Stärkung der Hauptstraße als Bindeglied zwischen Versorgungsschwerpunkt an der B 8 und dem Plärrer mit punktuellen Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen sowie gemeinbedarftlichen und kirchlichen Nutzungen entlang dieses Bereiches der Hauptstraße. Die Ziele der VU zum Ortsbild und der baulichen Nutzung und den räumlichen Qualitäten im Geltungsbereich finden ebenfalls Berücksichtigung.

In der Rahmen- und Maßnahmenplanung für das Sanierungsgebiet werden Maßnahmen zur Erreichung der Sanierungsziele formuliert. Für den Bereich der Hauptstraße ist dies insbesondere, neben der Aufwertung und Neugestaltung der Straße, auch die Erhaltung und Verbesserung der Versorgungssituation und Ausstattung der Gemeinde.

### 1.4 Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEK) der Gemeinde Schwarzenbruck

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Schwarzenbruck hat ein städtebauliches Entwicklungskonzept als sonstige städtebauliche Planung aufgestellt<sup>3</sup>. Wesentlicher Inhalt des SEK ist die Sicherung der Nahversorgung für die Bevölkerung. Die innerhalb des Konzeptes herausgearbeiteten Gebiete sind für die Zukunft zu stabilisieren hierzu zählt auch der Bereich der Hauptstraße zwischen der Versorgungszentrum an der B 8 und der Plärrer als historische Ortsmitte Schwarzenbrucks.



Auszug aus „SEK“ Darstellung Versorgungsschwerpunkte mit Radius der fußläufigen Erreichbarkeit 500m

<sup>3</sup> Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durchgeführt. Der abschließende Beschluss wurde noch nicht gefasst.

Innerhalb des SEK wurden folgende Handlungsansätze und Empfehlungen für die Entwicklung der Hauptstraße zwischen Versorgungszentrum an der B 8 und dem Plärrer festgehalten:

*„Stärkung der Hauptstraße zwischen Plärrer und Regensburger Straße als innergemeindliche Achse mit Einrichtungen zur wohnungsnahen Grundversorgung, Dienstleistungen, Gesundheit, Gastronomie und Kommunikation unter Einbeziehung der bestehenden Infrastruktur (Altenheim, Kirche, Gastronomie etc.), Verbesserung der Fußwegesituation und der Aufenthaltsqualität“*

## 2 Beschreibung des Bestandes

### 2.1 Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich auf den Grundstücken 118/14 eine ehemalige Tankstelle sowie auf 118/3 ein Wohnhaus. Im direkten städtebaulichen Umfeld, findet sich eine gemischt genutzte Baustruktur mit Blumenladen, Kosmetikstudio, Gastronomie, Sonnenstudio, Feuerwehr, Kirchen sowie Wohnen. Gewerbliche Nutzungen sind direkt angrenzend in den Erdgeschossen in Form von Ladenlokalen sowie der Gastronomie vorhanden. In den Ober- und Dachgeschossen der Gebäude befinden sich ausschließlich Wohnungen.

Es handelt sich bei der vorgefundenen Nutzungsstruktur um ein Gebiet, das in seiner Abgrenzung und seinem weiteren Umfeld im Wesentlichen einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO entspricht.



Bild Hauptstraße von Süden



Bild Wohngebäude Hauptstraße 4



Bild ehemalige Tankstelle Hauptstraße 4a



Bild ehemalige Tankstelle Hauptstraße 4a

### 2.2 Ortsgestalt/ Grün

Speziell die leerstehende Tankstelle stellt in der Hauptstraße seit langem einen gestalterischen Missstand dar. Das benachbarte E+D geschossige Wohngebäude Hauptstraße 4 mit Satteldach passt sich in das umliegende städtebauliche Umfeld ein. Die vorherrschenden Bautypen im Nahbereich sind E+D und E+I+D nahezu ausschließlich mit Sat-

teldächern mit unterschiedlichen Dachneigungen. Im weiteren Umfeld der Hauptstraße finden sich untergeordnet Walmdächer sowie Pultdächer.

Der Grünbestand konzentriert sich auf den Gehölzbestand in Form von Hecken im Bereich der Grundstückseinfriedungen und wenigen Nadelbäumen.

### 2.3 Verkehr/ Ver- und Entsorgung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein verkehrlich vollständig angebundenes und mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits voll erschlossenes Gebiet.

### 2.4 Bodenverunreinigungen/ Altlasten

Der Grundstückseigentümer und frühere Eigentümer der Tankstelle plante bereits im Jahr 2005 auf dem Grundstück der in der Hauptstr. 4a, 90592 Schwarzenbruck den Neubau eines Wohn- / Büro- und Geschäftshauses.

Auf dem Grundstück befindet sich eine stillgelegte Tankstelle, die aus folgenden Einheiten besteht, die als Altlastenverdachtsmomente einzustufen sind:

- Gebäude mit Werkstatt und Pflegehalle und Heizungsraum
- Zapfinsel mit Vergaser- und Dieseldieselloststoffzapfsäulen
- unterirdische Lagertanks:
  - 20 m<sup>3</sup> Diesel-, ehemals Vergaserkraftstoff
  - 13 m<sup>3</sup> Vergaserkraftstoff
  - 7 m<sup>3</sup> Dieseldieselloststofftank
  - 3 m<sup>3</sup> Altöl- und Heizöltank
- ehemaliger 1 m<sup>3</sup> oberirdischer Dieseldieselloststofftank
- Benzinabscheider
- Ölfasslager

Die Sakosta Euro Consult GmbH wurde vom Bauherrn mit der Durchführung einer Baugrund- und Altlastenuntersuchung<sup>4</sup> auf dem betreffenden Grundstück beauftragt. Die Inhalte dieses Gliederungspunktes (2.4) wurden im Wesentlichen aus dem Gutachten entnommen.

Mit der Baugrunduntersuchung sollten die bodenmechanischen Kennwerte, die zulässigen Bodenpressungen und die Bettungsmodule in den gründungsrelevanten Bereichen ermittelt werden. Ziel der Altlastenuntersuchung war die Feststellung von tankstellenspezifischen Bodenverunreinigungen als Grundlage für die Rückbauplanung einer auf dem Grundstück befindlichen Tankstelle. Für die Untersuchung wurden auch die Ergebnisse einer bereits durchgeführten orientierenden Untersuchung<sup>5</sup> herangezogen.

**In der „zusammenfassenden Kurzdarstellung und Empfehlung“ des Gutachtens vom 28.07.2005 wird folgendes ausgeführt:**

*„Auf dem Untersuchungsgelände wurden im Rahmen einer Baugrund- und orientierenden Altlastenuntersuchung insgesamt sechs Rammkernbohrungen und zwei Rammsondierungen abgeteuft. Es wurden Bodenproben zur Durchführungen von bodenmechanischen Laborversuchen und chemischen Analysen entnommen. Weiterhin wurden die Ergebnisse einer 1997 durchgeführten Untersuchung mit weiteren fünf Rammkernsondierungen zur Bewertung herangezogen. Es wurde eine Verunreinigung des Bodens mit MKW im Bereich zweier unterirdischer Lagertanks festgestellt, die hinsichtlich eines Grundwassergefährdungspotenzials ein Emissionspotenzial darstellt. Im*

---

<sup>4</sup> Baugrund- und Altlastenuntersuchung auf dem Grundstück der Hauptstr. 4a in 90592 Schwarzenbruck Sakosta Euro Consult GmbH Lochhausener Straße 205 81249 München Niederlassung Nürnberg Holzstr. 28, 90763 Fürth, Projektnummer 16707-01 vom 28.07.2005.

<sup>5</sup> Orientierende Untersuchung des Bodens und der Bodenluft auf dem Gelände der stillgelegten Tankstelle in 90592 Schwarzenbruck, Hauptstr. 4a; Gutachten 5914; Sakosta GmbH; Fürth; 19.02.1997

Zuge der geplanten Baumaßnahme wird diese Verunreinigung zumindest bis zur Gründungssohle des Neubaus durch einen Bodenaustausch saniert. Aufgrund der Verunreinigung mit MKW sollte eine Off-site Reinigung in einer biologischen Reinigungsanlage erfolgen. Wir empfehlen, die anfallenden Erdarbeiten unter fachgutachterlicher Aufsicht durchzuführen, um die erforderliche Trennung von belastetem und unbelastetem Erdaushub zu gewährleisten sowie Beweissicherungsproben zu entnehmen. Eine abschließende Bewertung erfolgt nach Durchführung des Rückbaus.“

## 2.5 Geologische Verhältnisse, Schichtenfolge, Grundwasser

Durch das seitens des Grundstückseigentümers für die Planung zu Verfügung gestellten Bodengutachtens ist hinsichtlich der geologischen Verhältnisse und der Schichtenfolge auszugsweise Folgendes bekannt:

*„Geologische Verhältnisse und Schichtenfolge*

*Entsprechend der geologischen Karte (Geologische Karte 6633 Feucht; 1:25.000; Bayerisches Geologisches Landesamt: München; 1979) liegt das Untersuchungsgebiet im Bereich von quartären Flugsandablagerungen, die von den Gesteinen des Oberen Burgsandsteines (Keuper) unterlagert werden.*

*Mit den Rammkernsondierungen auf dem Untersuchungsgebiet wurde eine Schichtenfolge bestehend aus anthropogenen Auffüllungen, quartären Sanden und Keupersanden erbohrt. Grundwasser wurde bei keiner der Sondierungen angetroffen. Entsprechend den geologischen und topographischen Verhältnissen mit der Lage zum Vorfluter Schwarzach, ist mit einem Grundwasserflurabstand von ca. 10 bis 15 m unter Geländeoberkante zu rechnen.*

*Somit dürfte das erste Grundwasserstockwerk als Kluftgrundwasserleiter im Oberen Burgsandstein ausgebildet sein. Die Zwischenletten bzw. der Basisletten bilden den Grundwasserstauer. Ein Bemessungswasserstand kann nur bei Vorliegen einer langjährigen Grundwasserganglinie eines in unmittelbarer Nähe liegenden Grundwasseraufschlusses angegeben werden. Der GW max. dürfte jedoch unter dem geplanten Gründungsniveau von 3,50 m unter GOK liegen*

*Ein Geruch des Bohrgutes nach Kraftstoff wurde in keiner Sondierung, weder im Bereich der Auffüllungen noch im anstehenden Boden festgestellt. Teilweise lag eine dunkle Verfärbung der Sande der Auffüllungen vor.“*

## 3 Planung

### 3.1 Vorbemerkung/ städtebauliches Konzept

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird in Teilbereichen ein städtebaulicher Rahmen für die Stärkung und Entwicklung der Hauptstraße neu fixiert. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Neugestaltung der Hauptstraße als Bindeglied zwischen Plärrer und B8 in Angriff genommen. Zusammenbetrachtet tragen der Bebauungsplan und die beiden Planungen zielgerichtet zur Erreichung der Ziele aus den Vorbereitenden Untersuchungen und des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bei.

### 3.2 Planungsziele

Planungsziele sind insbesondere die

- Erhöhung der Zentralität und Steigerung der Mittelpunktswirkung des Plärrers in gesamtgemeindlichen Zusammenhang
- Ausbildung von adäquaten, baulichen Raumkanten, bei gleichzeitiger Behebung ortsgestalterischer Missstände
- Ausschluss nicht verträglicher Gebietsnutzungen

### 3.3 Begründung der Festsetzung

#### 3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend den Planungszielen, dem städtebaulichen Umfeld und der geplanten Nutzungen als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO. Unverträgliche bzw. den Planungszielen unzutragliche Gebietsnutzungen werden ausgeschlossen.

Auf Grundlage von § 1 Abs 5 BauNVO werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs.2 Nr. 6 bis 8 BauNVO ausgeschlossen. Weiter wird auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen, da sie die Erreichung der Ziele der Altortsanierung und des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erschweren würden, bzw. aufgrund ihres Flächenbedarfes nur schwer realisierbar erscheinen und der gewünschten städtebaulichen Ausprägung des Straßenabschnittes zwischen B 8 und Plärrer nicht entsprechen.

Vergnügungsstätten sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig ausgeschlossen sein. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO<sup>6</sup> sind, innerhalb von Mischgebieten (MI) in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt, allgemein zulässig.

Weiter können (gem. § 6 Abs. 3 BauNVO) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch außerhalb der überwiegend gewerblich geprägten Teile des Mischgebietes ausnahmsweise zugelassen werden.

Nach herrschender Meinung in der Literatur lassen sich Vergnügungsstätten als Sammelbegriff für Gewerbebetriebe verstehen, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel oder Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote vorhalten.

Vergnügungsstätten haben ihren Standort nach der Typisierung in der Baunutzungsverordnung 1990 in Kerngebieten (MK- § 7 BauNVO) in denen sie allgemein zulässig sind. In Mischgebieten (MI - § 6 BauNVO) ist die allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 (BauNVO), aufgrund ihrer nachteiligen Auswirkungen auf die Wohnnutzung und sonstige sensible Nutzungen, gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 (BauNVO) auf Gebietsteile mit gewerblicher Prägung beschränkt. Außerhalb der gewerblich geprägten Teile des Mischgebietes können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 (BauNVO) ausnahmsweise zugelassen werden. „§ 6 Abs. 2 Nr. 8 (BauNVO) erfasst Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 (BauNVO), also diejenigen Vergnügungsstätten, die nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind<sup>7</sup>“.

Zu Vergnügungsstätten zählen z.B. im Allgemeinen<sup>8</sup>

- Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Spielbanken
- Wettbüros
- Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art
- Varietees, Nacht- und Tanzbars, alle Tanzlokale und Tanzcafés, Stripteaselokale, Swinger-Clubs und Sexkinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters).

Nicht dazu zählen zum Beispiel:

- Gaststätten (Betriebe bei denen das Essen und Trinken bzw. Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht)
- kleine Tanz-Cafés, Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater, Oper, Kino im herkömmlichen Sinn etc.), mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters, die wiederum unstrittig zu den Vergnügungsstätten gehören. Einrichtungen und Anlagen die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/ Fitness-Center).

In dem Bereich des Hauptstraße ist eine Zunahme des Anteils an gewerblichen, verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen gewünscht und beabsichtigt. Durch eine eventuell künftige Steigerung des Anteils gewerblicher Nutzungen in diesem Teil des Gebietes, auch in den Obergeschossen der Gebäude, könnte sich dann unter Umständen die Nutzungsstruktur verändern und eine gewerbliche Prägung des Mischgebietes im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO unterstellt werden. Damit könnten Vergnügungsstätten allgemein zulässig werden. Von ei-

<sup>6</sup> Es handelt sich hierbei um Vergnügungsstätten soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind.

<sup>7</sup> Vgl. Ernst-Zinkhahn-Bielenberg BauGB Kommentar, Teil E Kommentar zur Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), §6 Rn. 43

<sup>8</sup> wie z.B zur Bestimmung und Abgrenzung auch in Ernst-Zinkhahn-Bielenberg BauGB Kommentar, Teil E Kommentar zur Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), §6 Rn. 42ff

ner Ansiedlung von Vergnügungsstätten werden negative Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungsstrukturen und im Besonderen auf die bestehenden Wohnnutzungen befürchtet.

Die Voraussetzungen (gem. BauNVO § 6 Abs. 2 Nr. 8) eines Gebietsteiles, welches die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist, sind nach Auffassung der Gemeinde in dem geplanten Mischgebiet sowie dem in die Beurteilung mit einfließenden städtebaulichen Umfeld aktuell nicht gegeben

Der Gemeinde sieht für die Zukunft eine potentielle Gefahr der Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Gebiet und damit die Gefahr eines sich dadurch verstärkt einsetzenden sogenannten Trading-Down Prozesses, bei dem ein Quartier durch kontinuierliche Veränderung in der Nutzungsstruktur zunehmend entwertet wird. Die Gemeinde sieht es jedoch als überaus wichtig an, die sonstigen, noch bestehenden Versorgungsstrukturen außerhalb dieses Versorgungskernes zu sichern und zu fördern, da gerade diese Strukturen der Bevölkerung noch wohnungsnah ein Grundversorgungsangebot bieten. Die Bedeutung dieser Strukturen nimmt angesichts des demographischen Wandels mit einem steigenden Anteil älterer Mitbürger und sinkender Mobilität im Alter zu. Aufgrund des vorhandenen eher sensiblen städtebaulichen Umfeldes mit Wohnnutzungen, kirchlichen Einrichtungen, Altenheim sowie des Friedhofes fielen die Störwirkungen von neu hinzukommenden Nutzungen wie Spielhallen/ Vergnügungsstätten ungleich stärker ins Gewicht. Es wird befürchtet, dass durch die Ansiedlung solcher Betriebe ein weiterer Verlust an Attraktivität des Standortes Hauptstraße und ein Absinken der Investitionsbereitschaft in das Gebiet eintreten könnten. Dadurch wären in der Folge die städtebaulichen Ziele der Gemeinde zur Stärkung der Achse B8 – Plärrer nicht mehr erreichbar.

### 3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Schaffung eines baulichen Rahmens für eine Bebauung entlang der Hauptstraße, wird eine maximal dreigeschossige Bebauung als Höchstmaß zugelassen. Hierdurch wird eine der Bedeutung der Hauptstraße entsprechende Raumkante ermöglicht und gleichzeitig ein wirtschaftlich attraktiver Rahmen für Investitionen geschaffen. Die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 sowie Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 nutzen die jeweiligen Obergrenzen des § 17 BauNVO für Mischgebiete voll aus. Die GRZ kann im zulässigen Rahmen nach § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

### 3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird als offene Bauweise definiert mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge von über 50m zulässig sein sollen. Hierdurch wird eine zusammenhängende Bebauung der Grundstücke geregelt, wobei durch die ergänzende Festsetzung von Baugrenzen die max. straßenparallele Ausdehnung des Gebäudes auf ca. 57 m begrenzt wird. Die mit Hauptgebäuden überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Balkone dürfen, soweit diese auf dem eigenen Grundstück liegen die Baugrenzen im ersten Obergeschoss bis zu 1,50m überschreiten. Eine Überbauung des öffentlichen Raumes ist unzulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art 6 BayBO.

### 3.3.4 Ortsgestalterische Festsetzungen

Zur Berücksichtigung ortsgestalterischer Belange, der Einpassung der Baukörper in das städtebauliche Umfeld und der Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange, wird auf Grundlage von Art 81 BayBO eine ortsgestalterische Festsetzung zur Gliederung der Baukörper getroffen. Nach dieser Festsetzung sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 25m durch einen eingeschossigen, mindestens fünf Meter breiten Zwischenbau zu gliedern.

Die zulässigen Dachformen Satteldach/ Walmdach für die Hauptgebäude wurden aus dem städtebaulichen Umfeld abgeleitet und im Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund der unterschiedlichen Dachneigungen im städtebaulichen Umfeld wurde auf die Festsetzung zu Dachneigungen verzichtet. Für untergeordnete Nebengebäude wie z.B. Fahrradunterstellanlagen oder gliedernde Zwischenbauten, sind aufgrund ihrer geringen Außenwirkung auch Flachdächer oder Pultdächer zulässig.

#### 4 **Ablauf der Planung**

##### 4.1 **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom \_\_\_\_\_ den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Hauptstraße/ Flurstraße“ gefasst. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

##### 4.2 **Beteiligungsverfahren**

Im beschleunigten Verfahren gelten nach §13a Abs.2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Gem. § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB wurde seitens der Gemeinde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

##### 4.2.1 **Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2)**

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Öffentlichkeit wurden die Unterlagen im Zeitraum vom \_\_\_\_\_ – \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

##### 4.2.2 **Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 13 Abs.2 Nr. 3 BauGB)**

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom \_\_\_\_\_. Insgesamt äußerten sich \_ Träger öffentlicher Belange.

Nürnberg, den 08.12.2015