

## SPD – Gemeinderatsfraktion Adelsdorf

Vorsitzender: Norbert Lamm, Stellvertreter: Jörg Bubel

### Bebauungsplan Aischtalring, Gemeinderat am 26.04.2023



Dieses Baugebiet in Aisch wurde bereits im Jahr 2019 beschlossen. Damals wurde die Möglichkeit geschaffen, Baugebiet in enger Anbindung an einen Ort in einem beschleunigten Verfahren zu entwickeln. Die Gemeinde wollte das nutzen, um schnell Bauflächen zu schaffen. Nach 4 Jahren kann man sagen, das ist nicht gelungen. In dieser Zeit können normalerweise Baugebiete auch ohne beschleunigtes Verfahren entwickelt werden.

Das Landratsamt sieht seit Beginn des Bauleitplanverfahrens die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren als nicht gegeben an. Die Gemeinde will sich aber durchsetzen und beharrt

auf dieses Verfahren, egal wie lange es dauert.

Der erstellte Bebauungsplan fand von Anfang an nicht unsere Billigung. Gründe waren u. a. die massiven Wohnblocks und die geplante Garagenwand unmittelbar an der Einfahrtsstraße von Medbach nach Aisch. Diese beiden Punkte sind entschärft worden. Die Garagen sind entfallen und durch Stellplätze ersetzt worden und die Gebäude wurden in der Höhe auf 9 m begrenzt.

Andere Kritikpunkte bestehen aber weiter, so die unzureichenden öffentlichen Parkplätze, die durchgehende Straße, die Durchgangsverkehr geradezu anlockt, ein kleiner Spielplatz bei den Mehrfamilienhäusern, wo mit vielen Kindern zu rechnen ist und ein großer Spielplatz an der nordwestlichen Ecke, wo nur wenige Kinder wohnen werden.

Wir hätten uns einen kreativeren Bebauungsplan gewünscht, ohne Durchgangsverkehr mit einem zentralen Platz in der Mitte und mehr öffentl. Parkplätze, um zukünftige Konflikte zu vermeiden.

In dem jetzt vorgestellten Bebauungsplan sind die Grundprobleme nicht behoben. Außerdem sind unnötige Forderungen und unklare bzw. widersprüchliche Formulierungen enthalten. Wir haben deshalb auch diesem Bebauungsplan nicht zugestimmt. Er wurde aber gegen 2 Stimmen beschlossen und nun erneut vom 15.05. bis 16.06 erneut öffentlich ausgelegt. Auf ein paar kritische Punkte möchten wir hier hinweisen.

### **Stellplätze**

Im nun ausgelegten Bebauungsplan wurde neu folgender Punkt 17 aufgenommen.

*„Je Wohneinheit sind zwei überdachte Fahrradabstellplätze mit Lademöglichkeiten für E-Bikes auf dem Baugrundstück zu schaffen.“*

Es ist sinnvoll und gut bei Mehrfamilienhäusern überdachte Fahrradabstellplätze vorzuschreiben. Schließlich soll die Fahrradnutzung gefördert und erleichtert werden. Lademöglichkeiten aber für jeden Abstellplatz zu fordern ist nicht angemessen.

Die meisten Nutzer von E-Bikes werden ihre Akkus sowieso in der Wohnung aufladen. Die Ladegeräte bei E-Bikes sind im Gegensatz zu Autoladeanschlüssen nicht genormt und es gibt eine Vielzahl von Varianten auf dem Markt. Außerdem müssen die Ladeanschlüsse den Wohnungen zugeordnet werden, wetterfest ausgeführt und vor Fremdnutzung geschützt sein. Man kann so etwas empfehlen oder für eine begrenzte Anzahl fordern, dann sollte aber auch sichergestellt sein, dass die Abstellplätze auch für Elektrorollstühle und Lastenfahräder geeignet und barrierefrei zugänglich sind.

**Eine solche Forderung aber für Ein- und Zweifamilienhäuser festzuschreiben geht über das Ziel hinaus. Das ist weder notwendig, noch sinnvoll, sondern gängelt nur die Bauwilligen.**

Im Gegensatz dazu ist für die Pkw-Stellplätze der Mehrfamilienhäuser leider kein Elektroanschluss vorgeschrieben, obwohl das dort sinnvoll und notwendig wäre.

Weiterhin sollten auch mindestens zwei öffentliche Behindertenparkplätze, die in der Größe als auch in der Längs- und Querneigung der Norm entsprechen, im Baugebiet vorgesehen werden.

### Dachbegrünung und Zisternen

Im Bebauungsplan steht unter Punkt 5:

*„Es sind je Wohnhaus (Einzel- oder Doppelhaus) Regenwasserzisternen als Brauchwasserzisternen mit mind. 6 m<sup>3</sup> Speichervolumen einzubauen. Der Überlauf darf an das öffentliche Regenwassernetz angeschlossen werden. Von der Pflicht zum Einbau einer Regenwasserzisterne ist befreit, wer das Dach seines Wohnhauses begrünt. ...“*

Unter Punkt 7 steht aber:

*„Alle Dachflächen sind zu begrünen, ausgenommen sind diejenigen Flächen, die von Anlagen zur Solarenergie genutzt werden.“*

Das heißt in der Konsequenz, es muss keiner eine Zisterne bauen, da alle Dächer begrünt werden müssen. Somit kommt der Punkt 5 nie zur Anwendung und ist überflüssig.

Die fehlenden Zisternen können aber dann zu einem Problem werden, wenn sie in die Planung und Berechnung der Oberflächenentwässerung berücksichtigt worden sind.

Ist diese Berechnung noch ausreichend, wenn es keine Zisternen gibt und die Begrünung der Dachflächen durch die Fotovoltaiknutzung stark eingeschränkt ist?

Auch der Punkt 13

*„Bei hohen Grundwasserständen sind Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.“*

gibt den Bauwilligen keine Hilfestellung, sondern lässt sie im Unklaren.

Treten nun in dem Baugebiet hohe Grundwasserstände auf oder nicht? Diese Aussage sollte schon von der Gemeinde kommen. Gibt es dort z. B. in den unteren Bereichen hohe Grundwasserstände? Gibt es Baugrunduntersuchungen? Ist das eine Empfehlung oder eine Festsetzung?

## **SPD – Gemeinderatsfraktion Adelsdorf**

Vorsitzender: Norbert Lamm, Stellvertreter: Jörg Bubl

### **Bebauungsplan Aischtalring, Gemeinderat am 26.04.2023**

---

#### **Dreigeschossigkeit einschl. Staffelgeschoss**

Punkt 2 legt fest,

*dass das 3. Geschoss als Staffelgeschoss auszuführen ist und maximal 70% der Geschossfläche überdecken darf. Die Restfläche ist dauerhaft zu begrünen.*

Die Regelung soll dazu dienen, die Gebäude nicht so massiv wie ein dreigeschossiges Gebäude wirken zu lassen. Leider ist der Vorschlag des Landratsamtes, ein Baufenster vorzuschreiben abgelehnt worden. Im Gegenteil der Architekt begrüßt es ausdrücklich, wenn das Staffelgeschoss nicht in der Mitte des Gebäudes, sondern am Rand liegt. Damit wirkt das Gebäude auf diesen Seiten so wie ein dreigeschossiges Gebäude. Die beabsichtigte Wirkung wird damit konterkariert.

#### **Den Bebauungsplan finden Sie hier:**

[https://www.adelsdorf.de/fileadmin/Gemeinde\\_Adelsdorf/documents/2\\_Rathaus\\_und\\_Buergerservice/Buergerservice/Bauen\\_bei\\_uns/Bebauungsplaene/Aischtalring/Planentwurf\\_26.04.2023.pdf](https://www.adelsdorf.de/fileadmin/Gemeinde_Adelsdorf/documents/2_Rathaus_und_Buergerservice/Buergerservice/Bauen_bei_uns/Bebauungsplaene/Aischtalring/Planentwurf_26.04.2023.pdf)

#### **Die Unterlagen zum Bebauungsplan finden Sie hier:**

<https://www.adelsdorf.de/rathaus-buergerservice/buergerservice/amtliche-bekanntmachungen>