
Stadt Hersbruck

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 für das Gebiet „Innere Lohe“



Begründung

17.07.2019



Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gliederung	Seite
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	1
4. BESTANDSAUFNAHME	3
4.1 Städtebauliche Grundlagen	3
4.2 Naturräumliche Grundlagen	3
5. PLANUNGSZIELE	3
6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	4
7. ERSCHLIESSUNG, NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN	5
8. GRÜNORDNUNG	5
8.1 Gestaltungsmaßnahmen	5
8.2 Umweltschützende Belange, Artenschutz	6
9. IMMISSIONSSCHUTZ	6

1. PLANUNGSERFORDERNIS

Der Bau-, Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss der Stadt Hersbruck hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 15 für das Gebiet „Innere Lohe“ im Bereich des Posthofareals (Fl.Nr. 273) zu ändern. Ziel ist die Ermöglichung einer besseren Grundstücksausnutzung dieses innerstädtischen Quartiers. Hintergrund ist der konkrete Bedarf nach einem Ärztehaus in zentraler Lage. Der Geltungsbereich, der unmittelbar an den Marktplatz von Hersbruck angrenzt und sich auch in der Nähe des Bahnhalt punktes Hersbruck befindet, ist für diese Zwecke hervorragend geeignet. Für das genannte Vorhaben liegt eine konkrete Planung vor, die im Detail und hinsichtlich der gestalterischen Anforderungen mit der Stadt Hersbruck intensiv abgestimmt wurde. Um dieses Vorhaben zu ermöglichen, ist der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1989 in mehreren Punkten zu ändern.

Die Stadt Hersbruck ist Mittelzentrum am östlichen Rand des Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen und Siedlungsschwerpunkt im östlichen Landkreis Nürnberger Land. Der Geltungsbereich der Änderung überplant zum größten Teil eine seit Jahren minder genutzte innerörtliche bereits bebaute Fläche.

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION

Das Plangebiet liegt in Hersbruck westlich des Marktplatzes südlich der Poststraße und östlich der Dr.-Gustav-Schickedanz-Straße. Es umfasst die Fl. Nr. 273, Gemarkung Hersbruck und hat eine Fläche von ca. 0,2 ha.

Das Gelände ist sehr schwach nach Westen und nach Süden geneigt und von Bebauung umgeben. Naturnahe Flächen oder kartierte Biotop e sind nicht vorhanden.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuellen Fassung.

Die Planung dient der Innenentwicklung von Hersbruck. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allseits von Bebauung umgeben und ist bereits baulich genutzt. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt bei einem Geltungsbereich von ca. 0,2 ha und einer Grundflächenzahl von 1,0 deutlich unter 20.000 qm. Der Bebauungsplan wird deshalb gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13 a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Einriffsregelung beim Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Die Stadt Hersbruck ist im Regionalplan der Region Nürnberg (7) als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen dargestellt.

Zentrale Orte sollen Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung sein. Damit ist Hersbruck aus Sicht der Raumordnung ein sehr guter Standort für die Entwicklung eines Wohngebietes. Auch eine attraktive ÖPNV-Verbindung ist durch die Nähe des Bahnhofs gegeben.

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes hinsichtlich einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung werden durch die vorliegende Planung umgesetzt.

Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

Für die Stadt Hersbruck liegt ein wirksamer **Flächennutzungsplan** vor. Dieser stellt den Geltungsbereich als Kerngebiet dar. Der Bebauungsplan ist deshalb gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auch der derzeit rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 15 stellt den gesamten Geltungsbereich als Kerngebiet dar. Bislang sind eine Grundflächenzahl von 1,0 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt. Zulässig sind 3 Vollgeschosse in geschlossener Bebauung.

Zur Poststraße hin und zum Unteren Markt sind Baulinien festgesetzt, nach Westen zur Dr.-Gustav-Schickedanz-Straße hin eine Baugrenze, die etwa um den Bereich des ehemaligen Stadtgrabens von der westlichen Grenze des Geltungsbereiches abgerückt ist.

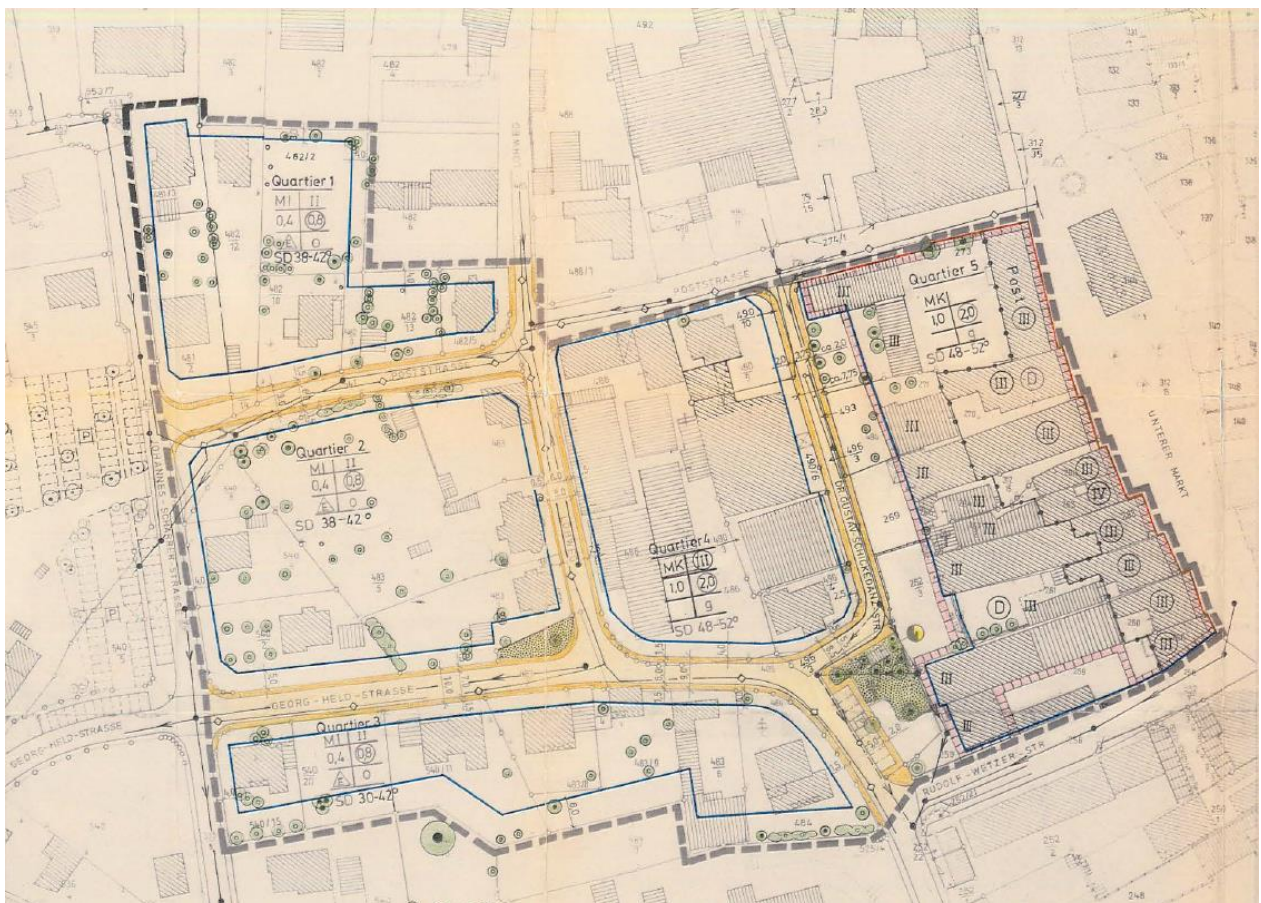


Abb. Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 15

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Der Geltungsbereich befindet sich im dicht bebauten Kernstadtgebiet von Hersbruck in zentraler Lage unmittelbar westlich des Marktplatzes. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Osten zum Marktplatz hin das bestehende Gebäude mit Post und Bürgerbüro, im mittleren Bereich Stellplätze und Hofflächen sowie im westlichen Teil ein minder genutztes Lagerhaus sowie ein Grünbestand mit einzelnen Bäumen.

Der Bereich nördlich der Poststraße ist durch Handelsbetriebe und Dienstleistungen geprägt. Westlich des Geltungsbereiches befinden sich neue, mehrgeschossige Wohngebäude und südlich Geschäftsgebäude im Bereich der ehemaligen Stadtmauer.

Die umgebende Bebauung ist drei- bis viergeschossig. Bezüglich der Dachformen überwiegt das steile Satteldach, bei der Villenbebauung im Westen sind Walmdächer vorhanden. Der Geltungsbereich ist vollständig Teil des Denkmalensembles der Altstadt von Hersbruck.

Die Erschließung soll von der Poststraße und der Dr.-Gustav-Schickedanz-Straße aus erfolgen.

4.2 Naturräumliche Grundlagen

Der Geltungsbereich ist wie bereits dargelegt eine bereits bebaute Fläche, die stark anthropogen verändert ist.

Im Südwesten befindet sich ein Gehölzbestand, der neben standortfremden Nadelgehölzen auch ältere Linden, Birken und einen Obstbaum aufweist.

Der Untergrund besteht aus Opalinuston und ist vermutlich schlecht versickerungsfähig.

Das Gelände ist schwach nach Süden geneigt. Der höchste Punkt befindet sich mit ca. 338,75 m ü. NN an der nordöstlichsten Grundstücksecke, der tiefste Punkt mit 336,93 m ü. NN in der südwestlichsten Grundstücksecke.

5. PLANUNGSZIELE

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll das Kerngebiet als Art der Nutzung erhalten bleiben, um die Funktion der Fläche als Handels- und Dienstleistungsstandort mit verdichteter Bebauung aufrechtzuerhalten.

Aus städtebaulicher Sicht sind zum einen die Raumkanten zur Poststraße und zum Marktplatz hin bedeutend, hier ist mit den prägenden giebelständigen Gebäuden und den in angrenzenden Flächen bereits vorhandenen Arkaden die vorhandene Situation aufzunehmen und bauplanungsrechtlich umzusetzen. Aufgrund der Lage im denkmalgeschützten Ensemble der Altstadt von Hersbruck ist die Ausbildung der Dachformen und der Dachfarben städtebaulich wichtig. Die neue Bebauung muss sich in die Dachlandschaft der Altstadt einfügen.

Insgesamt wird eine dichte Bebauung angestrebt, die dem Ziel der bestmöglichen Nutzung der innerörtlichen Flächenressourcen und der Nachverdichtung im Innenbereich gerecht wird. Zu den umliegenden Straßen sind Raumkanten auszubilden, die gleichzeitig einen geschützten Innenhof ergeben. Deshalb soll eine drei- bis viergeschossige Be-

bauung zugelassen werden. Dadurch kann eine Einfügung der Planung in das Gesamtensemble bei trotzdem guter Raumausnutzung gewährleistet werden.

Auch nach Westen zur Dr.-Gustav-Schickedanz-Straße hin soll eine prägende Raumkante entstehen. Der hier ehemals vorhandene Stadtgraben ist bereits teilweise überbaut, die zulässige Überbauung soll gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan etwas vergrößert werden. Nach Süden ist ein Raumabschluss durch eine Grünfläche zu schaffen, die den Verlauf des ehemaligen Stadtgrabens markiert.

Die Erhaltung der vorhandenen Bäume wurde geprüft, aufgrund der engen Platzverhältnisse ist dies nicht möglich.

6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Als Art der baulichen Nutzung wird weiterhin ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes und auch dem städtebaulichen Erfordernis entlang der durch Handel und Dienstleistung geprägten Poststraße.

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Kerngebiet die Grundflächenzahl 1,0 festgesetzt. Auch dies entspricht der Festsetzung des rechtswirksamen Bebauungsplanes.

Die Geschoßflächenzahl liegt bei jeweils max. drei bzw. vier zulässigen Vollgeschossen bei 2,4. Dies liegt geringfügig über der im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl von 2,0 und dient der bestmöglichen Grundstücksausnutzung und damit der Schonung von Grund und Boden.

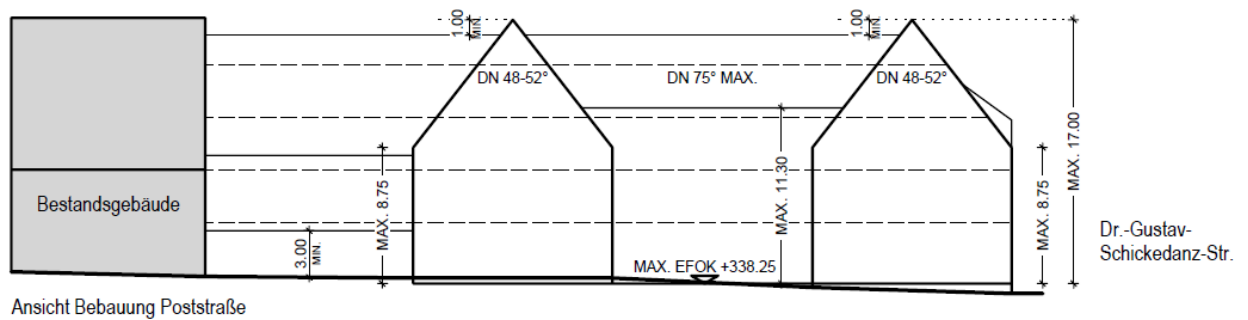
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert. Die Baulinien und Baugrenzen definieren relativ eng die zulässigen Baukörper. Damit soll die städtebaulich erwünschte Blockbebauung in geschlossener Bauweise mit der markanten Raumkante zur Poststraße und zum Marktplatz hin gesichert werden.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen ist erforderlich, um die Baukörper in das Ortsbild einzufügen.

Auch die weiteren Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften dienen der Einfügung in das Ortsbild. Die ausschließliche Zulassung von roten ziegelgedeckten Satteldächern ist aufgrund der Lage in der Altstadt erforderlich. Zusammen mit der gestaffelten Baulinie und der Festsetzung von giebel- und traufständigen Baukörpern mittels Satteldach zur Poststraße hin wird eine Einfügung der Bebauung in das Altstadtensemble und die Poststraße sichergestellt.

Damit wird dieses städtebaulich prägende Straßenensemble in der vorliegenden Planung aufgenommen und fortentwickelt.

Die folgende Schnittzeichnung erläutert die gem. den vorliegenden Festsetzungen zulässige Bebauung und zeigt die gestaffelte und kleingliedrige Ausbildung des Baukörpers.



Prinzip schnitt zulässige Bebauung

7. ERSCHLIESSUNG, NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Die Erschließung erfolgt von der Poststraße und der Dr.-Gustav-Schickedanz-Straße aus. Die jeweiligen Bereiche für die Ein- und Ausfahrt sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind insgesamt 14 Stellplätze festgesetzt. Weitere Stellplätze können in unmittelbarer Nähe oberirdisch bzw. in der öffentlichen Tiefgarage nachgewiesen werden.

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an vorhandene örtliche Leitungswege. Diese sind in den angrenzenden Straßen vorhanden.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Von der Poststraße aus besteht bereits ein Anschluss zum Regenwasserkanal und von der Dr.-Gustav-Schickedanz-Straße aus kann ein Anschluss noch gelegt werden.

8. GRÜNORDNUNG

8.1 Gestaltungsmaßnahmen

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt.

Diese Maßnahmen sind erforderlich um

- die Baufläche in das Ortsbild einzubinden und insbesondere den Übergang zum Stadtgraben zu markieren,
- durch die Gehölze und begrünten Flächen eine Funktion als Lebensraum und für das Stadtklima zu gewährleisten.

Pflanzgebote für Laubbäume

Die Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend, jedoch grundsätzlich innerhalb der Flächen mit Begrünungsbindung anzuordnen.

Artenauswahl:	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) Spitzhorn (<i>Acer platanoides</i>) Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Stadtbirne (<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer')
Qualität:	Hochstämme mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14/16 cm Pflanzscheibe mind. 6 qm.

Aufgrund der beengten Verhältnisse sind für die Baumpflanzungen voraussichtlich keine ausreichend großen Baumscheiben herzustellen. Deshalb sind durchwurzelbare und verdichtbare Substrate mit mindestens 12 cbm vorzusehen (siehe Prinzipschnitt im Anhang).

8.2 Umweltschützende Belange, Artenschutz

Für die zu fällenden, unter der Baumschutzverordnung stehenden Bäume sind Ersatzpflanzungen erforderlich.

Zur Berücksichtigung umweltschützender Belange werden im Bebauungsplan Begrünungsgebote sowie die Pflanzgebote für Bäume festgesetzt.

Darüber hinaus wird zur Luftreinhaltung aufgrund der besonderen topographischen Lage der Stadt in den Talauen der Pegnitz hinsichtlich der Energieversorgung ein Ausschluss von Kohle/Öl bei Feuerungsanlagen festgesetzt.

Aufgrund des Zustands des Geltungsbereiches sind keine Vorkommen streng geschützter Arten mit Ausnahme gehölzbrütender Vogelarten zu erwarten. Deshalb ist die Festsetzung einer Beräumung des Baufeldes außerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, damit ein Verstoß gegen die Vorschriften des Artenschutzes vermieden werden kann.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Im direkten Umfeld sowie innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Betriebe mit erheblichen Lärmemissionen.

Aus Sicht der Stadt ist deshalb keine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

