

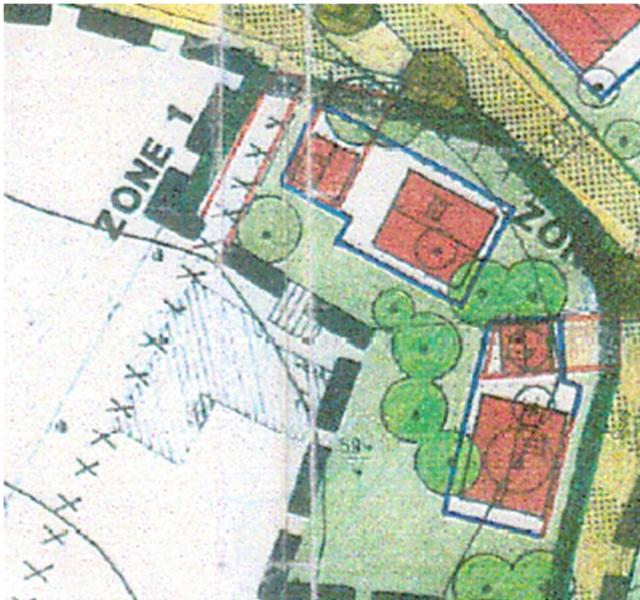
Begründung

Für den Tekturplan Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. 18/1 „Hohensteinstraße“ der Stadt Hersbruck für das Gebiet „Zolltafel 27“

1. Anlass der Änderung

1.1. Aktuelle Plansituation

Das Bestandsgebäude „Zolltafel 27“ in Hersbruck auf dem Grundstück Fl.Nr. 694/4, Gemarkung Hersbruck, befindet sich derzeit nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes; der Zufahrtsbereich zum Gebäude ist jedoch im Bebauungsplan Nr. 18/1 aus dem Jahr 1994 als solcher festgesetzt:



Auszug aus Beb.pl. Nr. 18/1

1.2. Flächennutzungsplan

Im aktuell geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Hersbruck ist das Bestandsgebäude „Zolltafel 27“ auf einer Grünfläche dargestellt:



Auszug aus Flächennutzungsplan

Aus diesem Grund beschränkt sich die bauliche Entwicklung bzw. die Festsetzung der Baugrenzen im Tekturplan räumlich auf den Standort des bisherigen Bestandsgebäudes und dessen Zufahrt.

Im Südlichen Bereich des Geltungsbereiches wird dagegen eine Fläche von 595 m² abgeteilt und als Naturschutzmaßnahme (mit Pflanzgebot) festgesetzt; dieser Bereich wird somit explizit nicht als Bauland ausgewiesen, so dass sich dieser Bereich aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

1.3 Anlass der Tekturplanung

Anlass der Tektur ist der geplante Abriss des Bestandsgebäudes in Verbindung mit einer geplanten Neubebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 694/4, Gemarkung Hersbruck.

Die Planung dient der Innenentwicklung von Hersbruck. Der Geltungsbereich des Tekturplanes ist teils von Bebauung bzw. Flächen mit Baurecht umgeben und ist bereits bisher baulich genutzt (Bestandsgebäude Zolltafel 27).

Die Tekturplanung dient der Nachverdichtung und der besseren Ausnutzung des bereits bebauten Grundstücks.

Durch Beschluss des Bauausschusses vom 06.05.2025 wurde der Aufstellung eines Tekturplans zur Schaffung von Baurecht für die Errichtung von 1 Einzelhaus zugestimmt.

2. Geltungsbereich

Der Tekturplan Nr. 5 umfasst eine rund 1972 m² große Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 694/4, Gemarkung Hersbruck; die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind dem Planblatt zu entnehmen.

3. Festsetzungen

Der Tekturplan lehnt sich an die Festsetzungen des Beb.pl. Nr. 18/1 aus dem Jahr 1994 an und ergänzt diese um städtebauliche, gestalterische oder zur Klimaanpassung erforderliche Festsetzungen wie folgt:

- Höhenentwicklung: Die maximal zulässige Firsthöhe (410,30 m üNN) orientiert sich am bisherigen Bestand (410,20 m ü NN).
- Eine Ablöse von Stellplätzen ist – wie bereits beim Beb.pl. Nr. 18/1 – nicht zulässig, da im Bereich der Zolltafel keine öffentlichen Stellplätze als Ausweichmöglichkeit zur Verfügung stehen und auch künftig nicht geschaffen werden können aufgrund der topographischen Gegebenheiten; der durch das Bauvorhaben ausgelöste Stellplatzverkehr muss daher auf dem Baugrundstück selbst nachgewiesen werden.
- Die Festsetzungen zur Dachgestaltung/ Dachaufbauten und Geschosshöhen wurden gegenüber dem Beb.pl. Nr. 18/1 konkretisiert bzw. in städtebaulicher Hinsicht dem jetzigen Baustandard angepasst
- Das Verbot von Schottergärten dient der Klimaanpassung zur Vermeidung einer Überhitzung von (versiegelten) Oberflächen sowie zum Schutz des Bodens und des Oberflächenabflusses (Aufnahme von Regenwasser im unversiegelten Boden)

4. Erschließung

Das Bestandsgebäude ist bereits erschlossen bzw. das Grundstück Fl.Nr. 694/4 ist wie bisher über die bestehende Zolntafel erschlossen.

5. Verfahren

Der Tekturplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt: Die überbaubare Grundstücksfläche liegt bei einem Geltungsbereich von rd. 0,19 ha und einer Grundflächenzahl von 0,4 deutlich unter 20.000 qm.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13 a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein formeller 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 (vgl. Kap. „Grünordnung“).

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden im Wege der Berichtigung bei der nächsten Änderung angepasst.

6. Grünordnung

Obwohl ein formeller Ausgleich in der Planung der Innenentwicklung für ein bereits bebautes Grundstück nicht erforderlich ist, werden die Belange des Naturschutzes durch folgende Maßnahmen berücksichtigt:

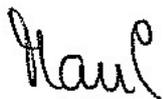
Im südlichen Teil des Grundstücks werden Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich festgesetzt. Dies dokumentiert die hohe Bedeutung, die die Stadt Hersbruck dem Naturschutz und auch der Klimaanpassung beimisst. Darüber hinaus ist aus Sicht der Stadt an diesem Standort (=Steilhang sowie stark durchgrüntes Wohngebiet in der Umgebung/ vorhandener wertvoller Gehölzbestand auf dem westlich angrenzenden, städtischen Grundstück Fl.Nr. 700) eine Eingrünung der Neubebauung zwingend erforderlich. Ziel der grünordnerischen Maßnahme ist die Entwicklung eines naturnahen Gehölzbestands aus heimischen Gehölzen auf einer Fläche von 595 m².

Folgende Maßnahmen sind festgesetzt: Im entsprechenden Bereich sind bauliche Anlagen (Befestigungen, Kompostplatz) zu entfernen. Der vorhandene Gehölzbestand ist umzubauen, standortfremde Gehölze sind ebenfalls zu entfernen. Angrenzend an den Gehölzbestand sind im Bereich der Rasenfläche standortheimische Sträucher (siehe Artenliste im Tekturplan) über die gesamte Fläche im Abstand von 1x1 m zu pflanzen. Pflanzqualität 100-150 cm (Höhe). Gelegentlicher Rückschnitt ist zulässig.

Hersbruck, den 10.07.2025

Stadtbauamt Hersbruck

i.A.



Maul

Leiterin des Stadtbauamtes