Stadt Hersbruck

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

„Hirtenbühl-Nord“

Begründung zum Entwurf vom **03.12.2018**



Bearbeitung:
Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Lisa Berner, B.Eng. Landschaftsplanerin

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0

Gliederung Seite

ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG **1**

1. PLANUNGSERFORDERNIS **1**

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION **1**

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN **1**

4. BESTANDSAUFNAHME **2**

4.1 Städtebauliche Grundlagen 2

4.2 Natur und Landschaft 3

5. PLANUNGSZIELE **3**

6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN **4**

7. ERSCHLIEßUNG **6**

7.1 Verkehrsflächen 6

7.2 Ver- und Entsorgung 6

8. IMMISSIONSSCHUTZ **6**

9. BRANDSCHUTZ **6**

10. DENKMALSCHUTZ **8**

11. GRÜNORDNUNG **8**

12. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG **8**

Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Die Stadt Hersbruck ist Mittelzentrum am östlichen Rand des Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen und Siedlungsschwerpunkt im östlichen Landkreis Nürnberger Land. Der Verdichtungsraum, erwartet einen deutlichen Einwohnerzuwachs in den kommenden Jahren (ca. 5-6%). Die Stadt Hersbruck möchte deshalb aufgrund großer Nachfrage im Hauptort Hersbruck bedarfsgerecht Wohnbauflächen entwickeln. Die Baufläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellt.

In der Stadt Hersbruck gibt es zwar noch einzelne freie Bauflächen, die aber dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung stehen. Innenentwicklungspotentiale wurden soweit möglich ausgeschöpft. Deshalb ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Altensittenbach der Stadt Hersbruck am westlichen Ortsrand. Es umfasst die Fl.Nrn. 719 (Teilfläche), 720 (Teilfläche), 721 (Teilfläche), 1042 (Teilfläche), 1044, 1045 und 1047, Gemarkung Altensittenbach. Es hat eine Fläche von 1,8 ha.

Südlich und östlich der Baufläche grenzen bestehende Wohngebiete an, im Norden und Westen landwirtschaftliche Nutzflächen.

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 aktuell gültigen Fassung.

Die Fläche schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an und die überbaubare Grundfläche liegt deutlich unter 10.000 qm. Die Stadt Hersbruck stellt den Bebauungsplan deshalb gemäß § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB auf. Der Geltungsbereich schließt an das organisch gewachsene Siedlungsgebiet von Hersbruck an und rundet diesen nach Westen ab.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13b i.V.m. § 13a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Ebenso ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

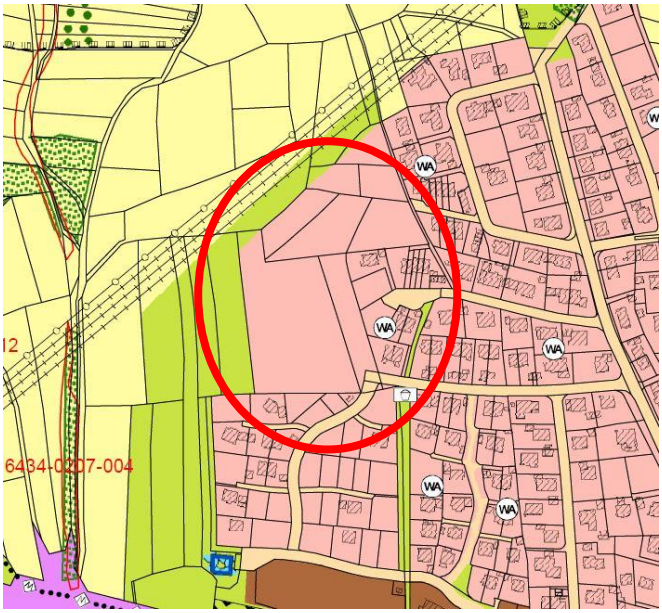
Die Stadt Hersbruck ist im Regionalplan der Region Nürnberg (7) als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen dargestellt.

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

Die Planung kann deshalb die Ziele der Landesentwicklung und der Raumordnung wirksam unterstützen.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Wohnbauflächen und kleinflächig randlich als Grünfläche dargestellt. Die Darstellung der Grünfläche wurde im Bebauungsplan umgesetzt. Der Bebauungsplan ist deshalb gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Die geplante Baufläche ist bislang unbebaut und als Fläche für die Landwirtschaft intensiv genutzt. Sie befindet sich am Ortsrand, angrenzend an bestehende neuere Wohnbaugebiete.

Die angrenzenden Wohngebiete sind überwiegend durch Einzelhäuser und Doppelhäuser geprägt. Sie haben zwei Vollgeschosse mit symmetrischem Satteldach und ro-

ter bis rotbrauner Dacheindeckung. Den Ansatzpunkt für die Erschließung bildet die Tannenstraße östlich des Geltungsbereiches.

4.2 Natur und Landschaft

Die Baufläche ist mäßig nach Süden und Westen geneigt. Der Untergrund besteht aus Tonböden mit geringer Versickerungsfähigkeit.

Es handelt sich überwiegend um intensiv genutztes Ackerland. Kartierte Biotope oder naturnahe Flächen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs (Quelle: Bayernatlas)

5. Planungsziele

Für das Baugebiet wird eine lockere Einfamilienhausbebauung mit Einzelhäusern und Doppelhäusern angestrebt. Dabei soll sich aufgrund der umgebenden Bebauung und der Lage am Ortsrand der Baustil an der fränkischen Bauweise orientieren (symmetrisches Satteldach, zwei Vollgeschosse mit dem zweiten Vollgeschoss im Dachgeschoss).

Die Erschließung kann nur von der Tannenstraße im Osten her erfolgen.

Zur Gestaltung des Ortsrandes nach Westen sind Begrünungsvorgaben aus Sicht der Grünordnung wichtig.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet ergibt sich aus der anzustrebenden Nutzung. Aufgrund der Bestimmungen des § 13b BauGB werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze ist relativ eng um die möglichen Baukörper gezogen, um deren Stellung und damit das Erscheinungsbild des Quartiers festzulegen. Insbesondere soll auch eine Bebauung am Unterhang nicht zugelassen werden, hier sind Freiflächen anzuordnen um den Ortsrand zu gestalten. Die Grundflächenzahl von 0,3 liegt unter der Kappungsgrenze der BauNVO, dies dient der Minimierung der Versiegelung.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt. Das 2. Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig. Dies sichert eine Einfügung der neuen Bebauung in die Nachbarschaft.

Ergänzend werden die Lage des Erdgeschoßfußbodens im Gelände sowie die Höhe des Kniestocks festgesetzt. Dies ist erforderlich, um eine unnötig große talseitige Wandhöhe zu vermeiden (siehe nachfolgende Schnittzeichnungen).

Weiterhin sind die zulässige Dachform, Dachfarbe und Dachneigung festgesetzt. Durch diese Festsetzungen soll eine Bebauung im klassischen fränkischen Baustil mit symmetrischem Satteldach gesichert und die Einfügung der Bebauung in das Ortsbild am sensiblen Ortsrand gewährleistet werden.

Die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist erforderlich, um eine dem Charakter des Quartiers und der Nachbarschaft entsprechende städtebauliche Dichte sicherzustellen.

Die Wohngebiete im Ortsteil Altensittenbach weisen i.d.R. eine offene Bauweise auf, die sich auch in der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen fortsetzt: Zwischen öffentlichen Straßen- oder Wegeflächen und privaten Gebäuden befinden sich überwiegend (Vor-)Gärten, die aufgrund von Einfriedungen mit Höhen deutlich unter 2 m Blickbeziehungen zwischen öffentlichem und privatem Raum ermöglichen. Dadurch lässt sich ein fließender Übergang dieser unterschiedlichen Nutzungen gestalten und der Freiraum der nicht-überbauten (öffentlichen bzw. privaten) Flächen wird somit optisch erweitert. Als Einfriedungs-Material wird dabei im Ortsteil Altensittenbach vorwiegend Holz oder Metall verwendet.
Der Beb.pl. Nr. 45/2 nimmt diese das Orts- bzw. Straßenbild prägenden Elemente der Gestaltung auf und setzt die Einfriedungen gegenüber öffentlichen Flächen sowohl in der Höhe als auch in der Materialwahl entsprechend fest.

Die Festsetzung zu „Aufschüttungen“ ergibt sich analog der o.g. Begründung i.V.m. der exponierten Lage des Baugebietes und der Einsehbarkeit vom öffentlichen Raum (Bahnlinie, B-14 bzw. innerörtliche Straßen): Die Baugrundstücke weisen jeweils Hangneigungen von 2-3 Höhenmeter auf; diese Hanglage erfordert eine Gestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen, die der Hangneigung mit einer gemäßigten Terrassierung folgt und das Landschaftsbild bzw. die Anpassung der Bebauung an die Hanglage nicht durch übermäßige Geländeveränderungen zerstört.

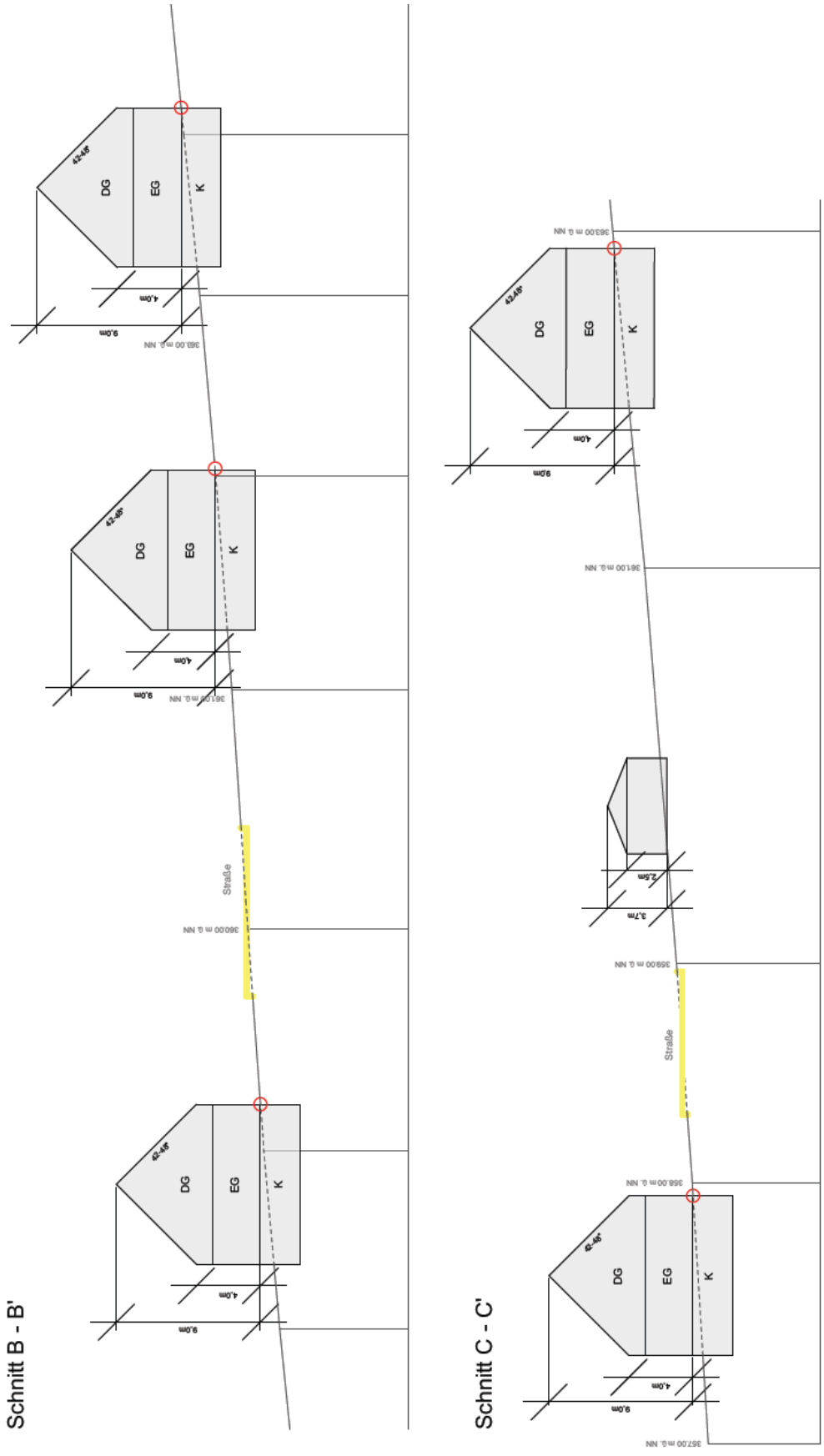


Abb. Geländeschnitte mit geplanter Bebauung

Die maximale Höhe der Aufschüttungen wurde so gewählt, dass sie auch mit den festgesetzten Einfriedungshöhen korrespondiert: dadurch ist z.B. eine Stützmauer mit 0,70 m + 0,90 m Zaun an den Grundstücksgrenzen untereinander möglich. Angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen sind aus den o.g. Gründen der Freiflächengestaltung Aufschüttungen i.V.m. Einfriedungen nur möglich in der Form: Zaunsockel/Stützmauer bis 0,20 m + 1,0 m Zaun bzw. angrenzend an öffentliche Grünflächen/ freie Landschaft: Zaunsockel bis 0,20 m + 1,40 m Zaun.

7. Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von der Tannenstraße aus und endet zunächst mit einer Wendeanlage mit einem Radius von 9 m (Wendemöglichkeit für 3-achsiges Müllfahrzeug). Die Erschließungsstraße (Breite 9,0 m) kann einen Parkstreifen und Baumpflanzungen aufnehmen und kann bei einer späteren Fortsetzung der Bebauung nach Nordosten eine Durchfahrt zur Eichenstraße ermöglichen. Eine alternative Erschließungsmöglichkeit ist nicht gegeben.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich der Tannenstraße vorhanden.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Hierfür sind am Westrand des Geltungsbereiches Grünflächen mit einem Graben festgesetzt, der Oberflächenwasser aus dem Baugebiet aufnehmen soll und in den südlich vorhandenen Graben bzw. in das Regenrückhaltebecken im Baugebiet Hirtenbühl-West anschließt.

8. Immissionsschutz

Die Grundlage für die festgesetzten Schallschutzvorkehrungen bildet die von Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach a. d. Pegnitz erstellte schalltechnische Untersuchung bezüglich des Schienenverkehrs auf der Bahnstrecke Nürnberg-Schirnding sowie des Straßenverkehrs im Bereich der B 14 / Staatsstraße 2204. Der erarbeitete gutachtliche Bericht ist Bestandteil der Begründung.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Verkehrsläm in allgemeinen Wohngebieten tags eingehalten werden, nachts jedoch eine Überschreitung vorliegt.

Aktive Maßnahmen

Als aktive Maßnahme zum Schutz des Baugebietes vor Lärmeinwirkungen wurden folgende Varianten geprüft:

a) Verlängerung des bestehenden Lärmschutzwalls an der Bahnlinie „Nürnberg-Schirnding“ nach Westen
b) Lärmschutzwall/-wand mit 9 m Höhe an der Süd-West-Seite des Baugebietes Hirtenbühl-Nord
c) Lärmschutzwall/-wand mit 12 m Höhe an der Süd-West-Seite des Baugebietes Hirtenbühl-Nord

Im Ergebnis ist festzustellen, dass bei der Variante

a) dennoch weiterhin eine Überschreitung des Orientierungswertes (45 dB) im überwiegenden Teil des Baugebietes „Hirtenbühl-Nord“ gegeben wäre (v.a. aufgrund der ungeschützten Westseite bei dieser Variante),

b) lediglich das Erdgeschoss der Gebäude eine Einhaltung des Orientierungswertes erzielt; bei dieser Variante ist jedoch zu bedenken, dass es sich bei dem Baugebiet um eine exponierte und damit auch rundum gut einsehbare Lage handelt; d.h.: eine Lärmschutzeinrichtung mit 9 m Höhe in Hanglage und im Übergang zur freien Landschaft stellt einen massiven und dominanten, künstlichen Eingriff sowohl in das Landschaftsbild als auch in das Ortsbild dar. Städtebaulich würde eine Lärmschutzeinrichtung in dieser Höhe bzw. an dieser Stelle einer Zäsur im Stadtbild im „Eingangsbereich“ der Stadt gleichkommen – unabhängig davon, dass eine geplante Bebauung mit Einfamilienhäusern hinter bzw. neben einer 9 m hohen Wand städtebaulich betrachtet nahezu vollständig verschwinden würde und von einem gewünschten Angliedern/ Einfügen in die bestehende Bebauung nicht mehr gesprochen werden kann. Darüber hinaus beeinträchtigt eine Lärmschutzeinrichtung in Nord-Süd-Richtung auf der nach Süd und West geneigten Hanglage den Luftaustausch in den Windrichtungen West/Ost und beeinträchtigt somit auch das (Klein-)Klima innerhalb der neuen und der angrenzenden bestehenden Baugebiete.

c) Bei den Gebäuden sowohl im EG als auch im OG der Orientierungswert nachts eingehalten werden könnte; aus den unter Pkt. b) genannten Gründen soll/kann diese Variante jedoch nicht realisiert werden.

Zusammenfassend wird daher von der Durchführung der beschriebenen aktiven Schallschutzmaßnahmen abgesehen.

Passive Maßnahmen

Zum Schutz vor Außenlärm sind daher passive Maßnahmen an den lärmzugewandten Gebäudefassaden für nachts genutzte, schutzbedürftige Räume (wie z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) erforderlich. Die Festsetzungen der Maßnahmen im Bebauungsplan wurden für alle Gebäude getroffen, bei denen eine Überschreitung des Orientierungswertes nachts (45 dB) auftreten kann. Die Festsetzung wurde gewählt unter der Maßgabe, dass die Orientierungswerte zwar keine absolute bindende Wirkung haben, sondern einen Maßstab des angestrebten Schallschutzes darstellen, die vorliegende gutachterliche Beurteilung jedoch nach den aktuellen Verkehrsdaten eine Überschreitung feststellt.
Es ist daher die Verpflichtung des Bauherrn, die jeweils erforderlichen Schallschutzmaßnahmen am Gebäude zum Schutz vor Außenlärm im Rahmen des Einzelvorhabens entsprechend der jeweiligen Raumnutzung zu überprüfen.

9. Brandschutz

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht. Die örtliche Feuerwehr ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet. Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden. Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

10. Denkmalschutz

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale. Auch besondere Blickbeziehungen zu landschaftsprägenden Denkmalen sind nicht vorhanden.

11. Grünordnung

Beim Geltungsbereich handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Ackerland. Wesentliches Ziel der Grünordnung ist die Gestaltung des künftigen, westlichen Ortsrandes. Aus diesem Grund sind hier öffentliche Grünflächen festgesetzt, die neben der Funktion als Rückhalteflächen für Oberflächenwasser auch Funktionen zur Ortseingrünung wahrnehmen sollen. Entsprechend sind im Bereich der Grünfläche Pflanzgebote mit standortheimischen Gehölzen festgesetzt.

Die Belange des Artenschutzes wurden geprüft. Dabei war festzustellen, dass aufgrund der Lage der Fläche und der bestehenden und angrenzenden Nutzung lediglich mit Vorkommen häufiger bodenbrütender Vogelarten zu rechnen ist. Um das Tötungsverbot des strengen Artenschutzes zu vermeiden ist die Beräumung des Baufelds nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

12. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Wohnbaufläche	12.664 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	2.868 m²
Öffentliche Grünflächen	2.545 m²

Durch die Planung kann ein Teil des aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Hersbruck gedeckt werden.

Durch entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und zur Grünordnung werden negative Auswirkungen der künftigen Bebauung auf das Ortsbild und Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert.

Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL