

Stadt Hersbruck

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 19 für das Gebiet an der Fred-Schäfer-Straße



Begründung zum Entwurf vom

06.03.2019



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Lisa Berner, B. Eng. Landschaftsplanung

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
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	4#
5.# PLANUNGSZIELE	4#
6.# ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	4#
7.# ERSCHLIESSUNG, STELLPLÄTZE UND GARAGEN	5#
8.# GRÜNORDNUNG	6#
8.1# Gestaltungsmaßnahmen	6#
8.2# Artenschutz	6#
9.# IMMISSIONSSCHUTZ	6#
10.# BODENSCHUTZ / ALTLASTEN	7#

1. PLANUNGSERFORDERNIS

Der Bau- und Unterausschuss der Stadt Hersbruck hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 19 für das Gebiet Fred-Schäfer-Straße zu ändern.

Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1999 weist den Änderungsbereich bereits als Gewerbegebiet mit Einschränkungen aus. Die bisherige gewerbliche Nutzung (Autohaus) bestand bereits vor Erlass des Bebauungsplans und wurde nun vor kurzem aufgegeben. Das Grundstück stellt eine innerörtliche Brache dar. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Aktivierung von Konversionsflächen ist ein wichtiges städtebauliches Ziel der Stadt Hersbruck, um die Beanspruchung von Natur und Landschaft bzw. land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen zu minimieren. Nachdem sich nun ein Interessent für eine Folgenutzung des brachliegenden Gewerbegrundstücks gefunden hat, ist eine Anpassung der sehr engen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes erforderlich.

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt in Hersbruck im Ortsteil Altensittenbach südlich der Nürnberger Straße. Es umfasst die Fl.Nrn. 1383/3, 1383/4, 1383/5 1383/7 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 1375, 1375/3, 1367/4 sowie 1475/16 und 1475/10, Gemarkung Altensittenbach. Es hat eine Fläche von ca. 0,6 ha.

Der Geltungsbereich wurde früher als Autohaus genutzt und ist fast vollständig bebaut und versiegelt. Das Gelände ist teils aufgefüllt und relativ eben.

Der Geltungsbereich ist derzeit ungenutzt mit leerstehenden Gebäuden.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN

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

Die Planung dient der Innenentwicklung des Ortsteils Hersbruck. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist an 3 Seiten von Bebauung umgeben und ist bereits baulich genutzt. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt bei einem Geltungsbereich von ca. 0,6 ha 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 mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt. Dagegen greifen die Bestimmungen des Europäischen Artenschutzrechtes auch bei Planvorhaben der Innenentwicklung. Deshalb wurde eine Potenzialabschätzung erstellt.

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Der Stadt Hersbruck ist im Regionalplan der Region Nürnberg (7) als Mittelzentrum dargestellt.

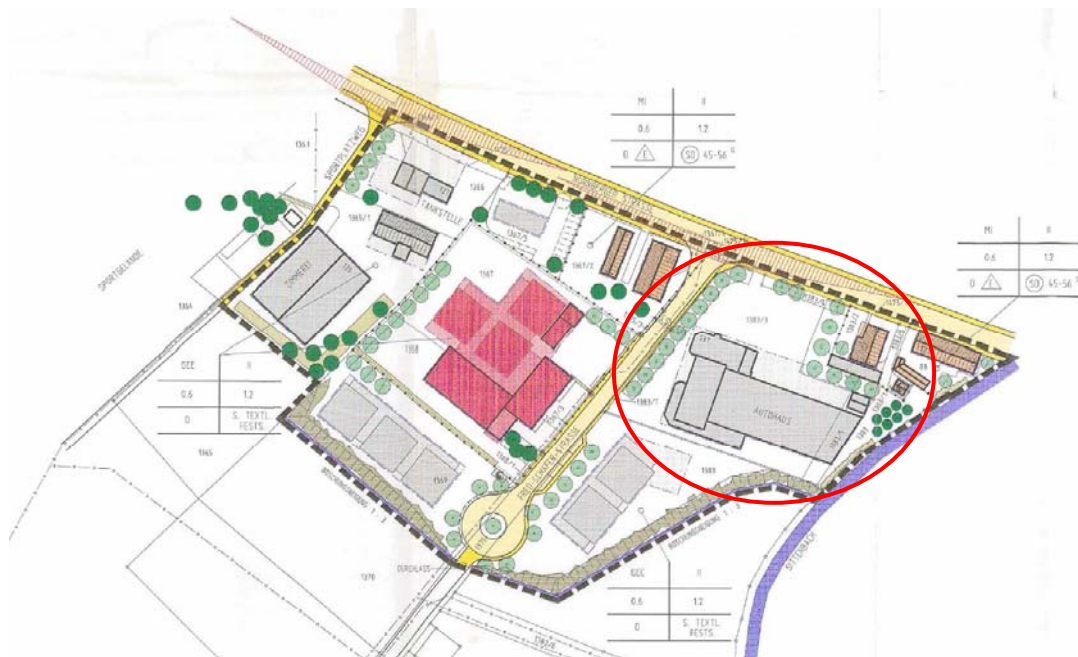
Zentrale Orte sollen Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung sein. Damit ist der Ort Hersbruck aus Sicht der Regionalplanung ein sehr guter Standort für die Entwicklung eines Gewerbegebietes. Auch die ÖPNV-Verbindung ist hervorragend.

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

Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Auch die Änderung des Bebauungsplanes ist deshalb gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Weiterhin liegt für den Geltungsbereich ein rechtswirksamer Bebauungsplan vor. Dieser setzt im Geltungsbereich ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen fest. Die Art der Nutzung ändert sich durch die vorliegende Tektur nicht.



Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Der Geltungsbereich ist durch die baulichen Anlagen des ehemaligen Autohauses mit Werkstatt geprägt. Die Bebauung ist teils zweigeschossig mit Flachdach. Die Freiflächen sind fast vollständig mit Asphalt befestigt, nach Süden hin ist das aufgefüllte Gelände durch eine ca. 1 m hohe Betonmauer abgegrenzt.

Im Süden grenzen noch landwirtschaftliche Nutzflächen an, der Bebauungsplan stellt hier aber eine weitere gewerbliche Baufläche dar. Diese ist nicht Gegenstand des Änderungsbereiches.

Die Erschließung des Änderungsbereichs kann sowohl von der Nürnberger Straße aus wie auch von der Fred-Schäfer-Straße aus erfolgen.

Hinsichtlich der Umgebung ist ein markantes zweigeschossiges Sandsteinhaus (Einzeldenkmal) mit steilem Dach und Hopfengauben westlich des Geltungsbereichs zu erwähnen sowie die Blickachse entlang der Nürnberger Straße zur Thomaskirche.

Baurecht besteht auf dem Grundstück im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs (Quelle: BayernAtlas)

4.2 Naturräumliche Grundlagen

Neben den bebauten und versiegelten Teilflächen weist der Geltungsbereich keine naturnahen Grünflächen auf. Kartierte Biotope oder Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Die Gebäude stammen aus den 80er Jahren des letzten Jahrhunderts und sind gewerbliche Zweckbauten. Geeignete Habitate für Fledermäuse oder gebäudebrütende Vogelarten sind nicht vorhanden.

Das Gelände befindet sich am Rand der Pegnitzau und ist eben. Der Untergrund ist teilweise aufgefüllt, die Oberfläche praktisch vollständig befestigt.

Das Grundstück liegt komplett im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Pegnitz bzw. des Sittenbaches. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet entspricht aber nicht mehr den heutigen Verhältnissen. Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg hat eine Neuberechnung des Überschwemmungsgebietes auf der Grundlage eines hundertjährigen Hochwassers einschließlich Klimazuschlag erstellt. Dieses faktische Überschwemmungsgebiet berührt den Geltungsbereich nicht (vgl. Abbildung).

Die Böden sind anthropogen geprägt.

5. PLANUNGSZIELE

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll das derzeit brachliegende Gewerbegrundstück einer neuen Nutzung zugeführt werden. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Hersbrucker Straße wird weiterhin eine gewerbliche Nutzung angestrebt. Diese muss aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung hinsichtlich der zulässigen Schallimmissionen eingeschränkt werden.

Die künftige Bebauung soll wie bisher von der Hersbrucker Straße abgerückt werden, um die Blickachse zur Thomaskirche zu erhalten. Zur besseren Ausnutzung der Grundstücksfläche und aufgrund des erforderlichen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll eine höhere Bebauung ermöglicht werden. Aus dem gleichen Grund sollten Stellplätze unterirdisch angeordnet werden.

6. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Als Art der baulichen Nutzung wird weiterhin ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die erforderlichen Einschränkungen erfolgen aus Gründen des Immissionsschutzes (vgl. Kapitel 9).

Änderungen sind hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich:

Zum einen müssen die Baugrenzen an das geplante Vorhaben angepasst werden. Zum anderen soll die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von II auf III erhöht werden. Um das Gebäude dennoch nicht zu massiv werden zu lassen, ist das dritte Vollgeschoss nur auf einem Bruchteil der Grundfläche des zweiten Vollgeschosses zulässig und im Bebauungsplan durch eine eigene Baugrenze konkret abgegrenzt. Diese spiegelt auch die konkrete Gebäudeplanung wider, die als eigenständige moderne Architektur sowohl einen Kontrast zur Umgebungsbebauung darstellt wie auch andererseits aufgrund ihrer versetzten Kubatur die Elemente der Umgebungsbebauung aufgreifen soll.

Die Überlagerung der Baugrenze im Norden mit der Fläche für Begrünungsbindung ist aus der konkreten Gebäudeplanung abgeleitet. Das 2. Geschöß überkragt hier das Untergeschoß deutlich, so dass die Fläche begrünt werden kann und nur mit dem 2. Geschöß überdeckt wird.

Die geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,85 ist städtebaulich im Sinne des Flächensparens und der Wiedernutzung ungenutzter Bauflächen vertretbar. Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens werden durch die festgesetzte Dachbegrünung vermieden.

Weiterhin wird die zulässige Gebäudehöhe gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan um 1,50 m erhöht, sie liegt nun bei 348,50 m ü.NN. Durch die festgesetzte Situierung des dritten Vollgeschosses (zurückversetzt gegenüber der Straße und dem Nachbargebäude) und dessen Beschränkung im Umfang ist eine Einfügung der geänderten Gebäudehöhe in die Umgebungsbebauung gewährleistet.

Weiterhin wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand bis zu einer Länge von 75 m zulässig sind. Dies entspricht den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, angepasst an die Grundstückszuschnitte im Tekturplanbereich.

Als Dachform wird ein Flachdach festgesetzt, wobei mindestens 50 % aller Dachflächen zu begrünen sind, das oberste Geschoss zu mindestens 80 %. Dies ist aus Gründen des Klimaschutzes, des Wasserrückhaltes und um auf der stark versiegelten Fläche Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen erforderlich.

7. ERSCHLIESSUNG, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt wie bisher sowohl von der Nürnberger Straße wie auch von der Fred-Schäfer-Straße aus. Die Zufahrt für Besucher soll von der Nürnberger Straße aus erfolgen, hier sind auch einzelne Besucherstellplätze vorgesehen.

Die Zufahrt der Mitarbeiter erfolgt von der Fred-Schäfer-Straße aus in eine Tiefgarage. Durch die Tiefgarage kann der Flächenverbrauch minimiert und der Stellplatzbedarf für die Mitarbeiter gedeckt werden. Die Zufahrt zum Verladehof erfolgt ebenfalls über die Fred-Schäfer-Straße.

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

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Die Ableitung von Schmutzwasser erfolgt in die bestehenden Kanäle in der Nürnberger Straße. Die Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers soll gedrosselt in den Sittenbach erfolgen. Hierfür sind Rückhaltungsmöglichkeiten auf dem Grundstück (voraussichtlich unterirdisch) sowie ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

8. GRÜNORDNUNG

8.1 Gestaltungsmaßnahmen

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Diese Maßnahmen sind erforderlich um

- das Baugebiet in das Ortsbild einzubinden und insbesondere die Flächen zum öffentlichen Raum hin zu gestalten,
- die Baufläche zu gliedern,
- zur Klima- und Luftverbesserung im Ortskern von Hersbruck beizutragen.

Die Pflanzstandorte sind lagemäßig bindend.

Artenauswahl u.a.: Winterlinde (*Tilia cordata*)

Spitzhorn (*Acer platanoides*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Qualität: Hochstämme mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen,
Stammumfang 14/16 cm
Pflanzscheibe mind. 6 qm.

Als weitere Maßnahme der Grünordnung ist eine teilweise Dachbegrünung festgesetzt. Durch diese Maßnahme werden die Funktionen von Gebäuden für den Naturhaushalt, insbesondere den Wasserhaushalt und den Klimaschutz verbessert. Gleichzeitig können begrünte Flachdächer auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere darstellen.

8.2 Artenschutz

Für die Planung wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung durchgeführt. Da der Geltungsbereich praktisch vollständig versiegelt ist sind keine naturnahen Habitate für streng geschützte Arten vorhanden. Auch der Gebäudebestand ist aufgrund seines Zustands nicht als Habitat für streng geschützte Arten geeignet. Weder sind geeignete Überwinterungsmöglichkeiten für Fledermäuse vorhanden noch Nistmöglichkeiten für gebäudebrütende Vogelarten. Die Gebäude wiesen keinerlei Spuren von Nestern oder Einflugöffnungen auf, die Kellerfenster sind alle noch dicht geschlossen, d.h. als Winter -und Sommerquartier für Fledermäuse nicht geeignet

Insofern sind die Belange des Artenschutzes im vorliegenden Fall nicht einschlägig.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Mit dem Fachgutachten der Fa. IBAS Bayreuth Bericht 18.10816.-b01 zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 "Fred-Schäfer-Straße" wurden auf der Grundlage von Berechnungen für die Gesamtfläche die zu erwartenden Schallemissionen und -immissionen für gewerbliche Geräusche und die durch den Verkehr induzierten Geräusche aufgezeigt, um eine nachvollziehbare Einschätzung der Verhältnisse zu erhalten. Das Gutachten ist als Anlage Teil der Begründung.

Im Ergebnis kann zusammenfassend angeführt werden:

Hinsichtlich des Gewerbelärms wurde eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 für den Geltungsbereich der B-Plan-Änderung, die aus fachtechnischer Sicht und um den Anforderungen der aktuellen Rechtsprechung zu genügen in zwei Teilflächen aufgeteilt wurde, erarbeitet. Dabei wurden die für den Bebauungsplan zu Grunde zu legenden immissionsseitigen Anforderungen (Planwerte nach DIN 45691) unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung durch bestehende Gewerbegebiete auf der schalltechnisch sicheren Seite liegend ermittelt.

Weiterhin ist festzustellen, dass auf Basis der vorliegenden Betriebsbeschreibung davon ausgegangen werden kann, dass die vorliegend erarbeitete Emissionskontingentierung die zukünftige Nutzung aus schalltechnischer Sicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans erlaubt. Diesbezügliche Berechnungen zur geplanten Tiefgarage haben gezeigt, dass die damit verbundenen Geräuschimmissionen die Immissionskontingente aus der Kontingentierung sicher einhalten bzw. unterschreiten, so dass noch Reserven für weitere Schallquellen auf dem Gelände (z. B. Lieferverkehr, technische Geräte, ...) vorhanden sind.

Die auf der Basis der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, in Kap. 5 durchgeführten Verkehrslärberechnungen führen zu dem Ergebnis, dass sich die Verkehrslärsituation durch die planinduzierte Verkehrserzeugung bzw. durch die geplanten Gebäude selbst an den umliegenden Immissionsorten überwiegend nicht, bzw. an einzelnen Immissionsorten nur geringfügig, ändert. Durch die Planung resultieren keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den zusätzlichen Verkehrslärm.

Bezüglich der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet selbst führen die Berechnungen zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Gewerbegebiete überwiegend eingehalten und an der der Nürnberger Straße zugewandten Fassade punktuell um 1 dB überschritten werden. Der höher liegende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird aber sicher eingehalten.

Unter Berücksichtigung der Überschreitung des Orientierungswertes um nur 1 dB, der Einhaltung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV, und der Tatsache, dass der erforderliche passive Schallschutz für Büroräume angesichts des berechneten Beurteilungspegels erfahrungsgemäß mit üblichen Bauausführungen ohnehin bereits erreicht wird, können die auftretenden Verkehrslärmpegel vorliegend aus fachtechnischer Sicht noch toleriert werden und erfordern keine Maßnahmen zum Schallschutz bzw. entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

10. BODENSCHUTZ / ALTLASTEN

Zur Festlegung der Altlastenverdachtsflächen wurden die Bestandspläne vom Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellt und eine Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landratsamtes (LRA) Nürnberger Land eingeholt. Auf dem Untersuchungsgelände wurden in, anhand der historischen Recherche als altlastenverdächtig eingestuft, Bereichen insgesamt 9 Sondierbohrungen bis max. 5,0 m u.GOK durchgeführt.

Das Untersuchungsgelände ist im Außenbereich vollständig mittels einer durchschnittlich ca. 0,15 m mächtigen Asphaltschicht über einer Schottertragschicht befestigt. Im Bereich der tanktechnischen Einrichtungen folgen künstliche Auffüllungen aus Ton bzw. Sand mit unterschiedlichen Mächtigkeiten über dem gewachsenen Boden aus schwach sandigem Schluff bzw. Ton. Grundwasser wurde ab einer Tiefe von 3,7 m. u. GOK angetroffen.

Im Innenbereich des Gebäudes besteht die Bodenplatten aus Beton und weist je Arbeitsbereich (Montagegruben/Öllager/Prüfstand) eine unterschiedliche Mächtigkeit auf. Darunter folgt unter der Tragschicht aus Mineralbeton der natürlich gewachsene Boden

Es wurden in einem Bereich 2 Altlastenverdachtsflächen ermittelt (Benzinabscheider und Altöltank), für die weitere Untersuchungen empfohlen werden. Der genannte Bereich ist im Bebauungsplan als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Aufgrund der geplanten Tiefgarage ist im Zuge der Baumaßnahme die Beseitigung der Altlastenverdachtsfläche vorgesehen. Diese Maßnahme ist fachtechnisch durch einen Sachverständigen zu begleiten.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

Anhang

1. Empfehlungen zur Pflanzenverwendung
2. Schalltechnische Untersuchung (IBAS Bayreuth), Bericht 18.10816.-b01 vom 4.3.2019
3. Bericht über die orientierende Altlastenuntersuchung (Büro Genesis, Schwabach) vom 11.5.2018

ANHANG 1

Empfehlungen zur Pflanzenverwendung

Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

a) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

b) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder