

Stadt Hersbruck

Sanierungsgebiet
„Ehemaliges Krankenhaus Hersbruck“
Sanierungssatzung und Begründung

Stadt Hersbruck

Sanierungsgebiet „ehemaliges Krankenhaus Hersbruck“

Sanierungssatzung und Begründung

Auftraggeberin:

Stadt Hersbruck
Unterer Markt 1
91217 Hersbruck

Auftragnehmerin:

GfP Gesellschaft für Planung
Umwelt – Stadt – Architektur
Kurfürstenstraße 33
10785 Berlin

Oktober 2024

Inhaltsverzeichnis

A Vorwort	4
B Sanierungssatzung	5
C Vorbereitende Untersuchung	8

A Vorwort

Mit dem 1907 errichteten ehemaligen Krankenhaus existiert in der Stadt Hersbruck ein Gebäude, das aufgrund seiner über 100-jährigen Nutzung als Gemeinbedarfseinrichtung insbesondere historische bzw. städtebauliche Bedeutung auf gemeindlicher Ebene erlangt hat. Das Gelände im Wohngebiet an der Großviehbergstraße wurde seit seiner Errichtung und den nachfolgenden Erweiterungen durchgängig als Krankenhaus genutzt, bis sein Betrieb im Jahr 2019 eingestellt wurde. Seit der Einstellung der Krankenhausesnutzung liegen die Gebäude und die zugehörigen Freiflächen im Wesentlichen brach. Der hiermit einhergehende Verfall droht an der ohnehin bereits stark beeinträchtigten Substanz zu zehren. Das Gebiet weist erhebliche Defizite in der Bausubstanz sowie der Gestaltung auf. Ohne eine umfangreiche Instandsetzung wird der für die Hersbrucker Stadtgeschichte bedeutsame Standort nicht zu halten sein. Der Erhalt kann wirtschaftlich sinnvollerweise jedoch nur unter Geltung als Sanierungsgebiet realisiert werden.

Um das Gebiet des ehemaligen Krankenhauses als Sanierungsgebiet beschließen zu können, hat die Stadt Hersbruck zunächst vorbereitende Untersuchungen durchgeführt (siehe C). Diese dient zugleich als Begründung der Sanierungssatzung. Im Zuge dessen wurde eine Bestandsanalyse durchgeführt, mit der städtebauliche Missstände herausgestellt wurden. Sodann wurden sowohl Betroffene als auch öffentliche Aufgabenträger beteiligt und ihre Mitwirkung angeregt. Auch der Öffentlichkeit wurde die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung wurden die folgenden Sanierungsziele definiert:

- Erhalt und behutsamer Umgang mit geschichtlich und städtebaulich bedeutsamen Gebäuden
- Rückbau der nicht mehr erforderlichen, geschichtlich und städtebaulich nicht bedeutsamen Gebäudesubstanz
- Qualitative Aufwertung des Freiraums
- Herstellung einer sozialen Infrastruktur
- Schaffung der Voraussetzungen für eine sozial gemischte Bewohnerschaft

Zur Erreichung dieser Ziele wird nun das Sanierungsgebiet „Ehemaliges Krankenhaus Hersbruck“ mittels einer Sanierungssatzung festgelegt (siehe B).

Die Sanierung ist innerhalb einer Frist von sechs Jahren, also bis zum 31. Dezember 2030 durchzuführen. Ergänzend wird zwischen der Stadt Hersbruck und der privaten Eigentümergemeinschaft ein Durchführungsvertrag geschlossen.

B Sanierungssatzung vom 28.10.2024**Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
„Ehemaliges Krankenhaus Hersbruck“ in der Stadt Hersbruck**

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in Verbindung mit Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98), erlässt die Stadt Hersbruck folgende Satzung:

§ 1**Festlegung des Sanierungsgebiets, Geltungsbereich**

(1) Das nachfolgend näher bezeichnete Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Ehemaliges Krankenhaus Hersbruck“.

(2) Die Grenze des Sanierungsgebiets verläuft wie folgt:

- im Norden durch die Straßenverkehrsfläche der Robert-Koch-Straße, Flurstücksnummer 1434,
- im Osten und im Süden durch die angrenzende Wohnbebauung der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1471, 1471/4, 1471/6, 1473/6 und 1478,
- im Westen durch die Straßenverkehrsfläche der Großviehbergstraße, Flurstücksnummer 1297/1,

jeweils Gemarkung Hersbruck.

(3) Ein Lageplan im Maßstab 1:1.000 der Stadt Hersbruck vom 17. Oktober 2024, in dem der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebietes durch eine rote Umgrenzungslinie dargestellt ist, ist Bestandteil der Satzung und als Anlage 1 beigefügt. Bei Widerspruch zwischen dem Lageplan und der textlichen Beschreibung zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets geht der Lageplan vor.

(4) Das Sanierungsgebiet besteht aus den folgenden Flurstücken der Gemarkung Hersbruck:

- Flurstücksnummer 1474,
- Flurstücksnummer 1471/7.

§ 2**Sanierungsziele**

Für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet sind gemäß Kapitel 5 der vorbereitenden Untersuchung vom Oktober 2024 die folgenden wesentlichen Sanierungsziele festgelegt:

- Erhalt und behutsamer Umgang mit geschichtlich und städtebaulich bedeutsamen Gebäuden

- Rückbau der nicht mehr erforderlichen, geschichtlich und städtebaulich nicht bedeutsamen Gebäudesubstanz
- Qualitative Aufwertung des Freiraums
- Herstellung einer sozialen Infrastruktur
- Schaffung der Voraussetzungen für eine sozial gemischte Bewohnerschaft

§ 3

Verfahren

Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 4

Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 Abs. 1 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung. Die Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 2 BauGB werden ausgeschlossen.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Hersbruck, den 13.12.2024



Robert Ilg

Erster Bürgermeister



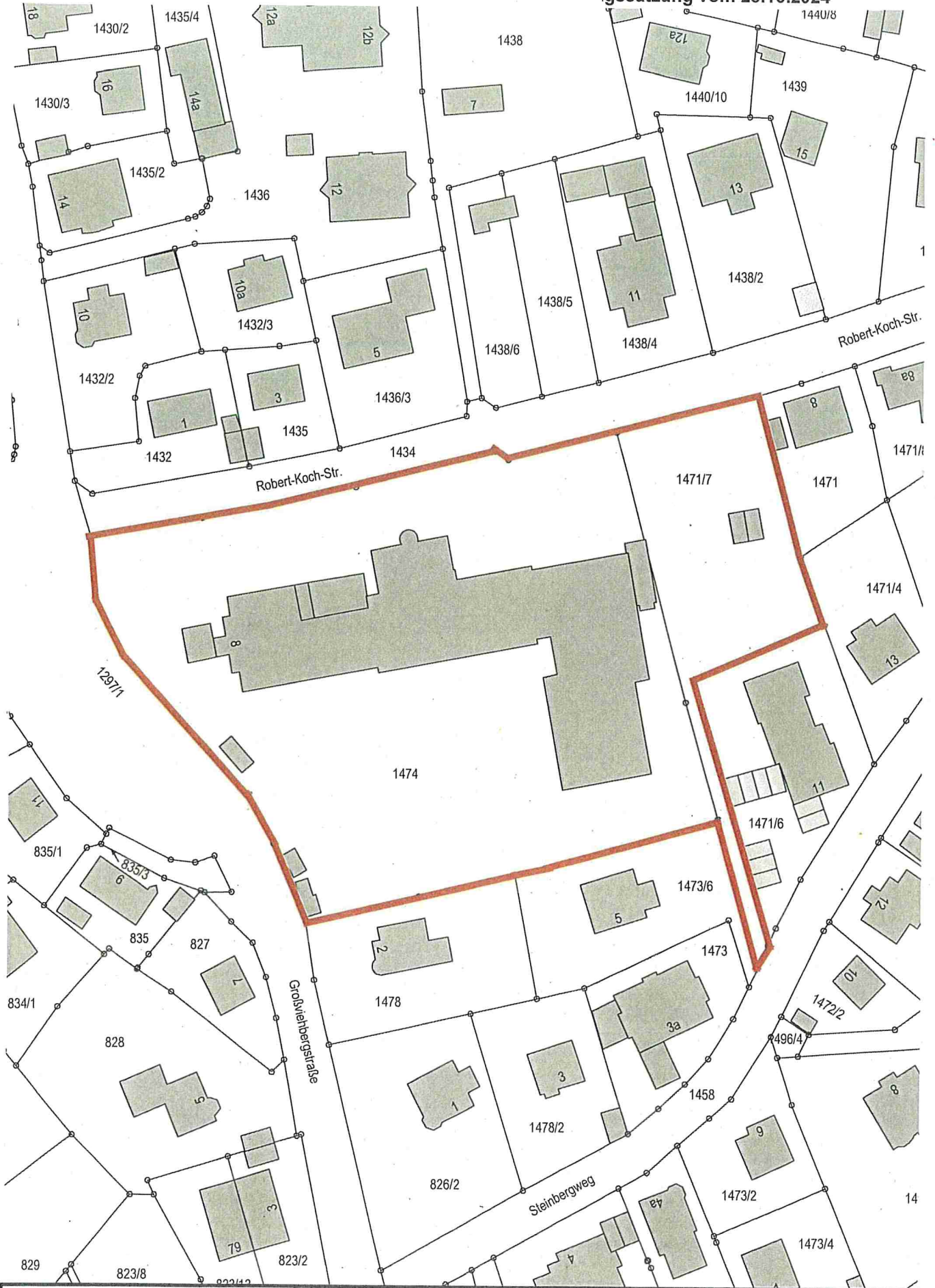
Hinweise:


1. Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB wurde bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festgelegt, in der die Satzung durchgeführt werden soll. Die Sanierung ist danach innerhalb einer Frist von 6 Jahren, also bis zum 31. Dezember 2030 durchzuführen. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist gemäß § 142 Abs. 3 S. 4 BauGB durch Beschluss verlängert werden.

2. Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB werden unbeachtlich
 - 2.1. eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - 2.2. nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs, sofern sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Anlage 1: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

Regulierungssatzung vom 28.10.2024



 **NICHTAMTLICHER LAGEPLAN**
Stadt Hersbruck
Unterer Markt 1, 91217 Hersbruck

Bearbeitet: Frau Maul	Datum: 17.10.2024	Maßstab: 1:1000
-----------------------	-------------------	-----------------

Bekanntmachungsvermerk (§ 3 Satz 1 BeKV)

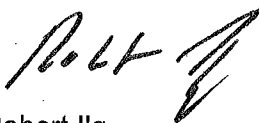
Die vorstehende Sanierungssatzung wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 12.12.2024 beschlossen. Sie liegt mit dem Lageplan und der Begründung (= Ergebnis der vorbereiteten Untersuchungen) in der Fassung vom 28.10.2024 im Stadtbauamt Hersbruck, Rathaus, Zi. Nr. 305 ab 16.12.2024 zur Einsicht aus.

Hierauf wurde durch Mitteilung in dem für amtliche Bekanntmachungen bestimmten Teil der "Hersbrucker Zeitung" am 16.12.2024 hingewiesen.

Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Hersbruck, den 16.12.2024

Stadt Hersbruck



Robert Ilg

Erster Bürgermeister

C Vorbereitende Untersuchung**Stadt Hersbruck****Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB**

zur Vorbereitung des Sanierungsgebietes „ehemaliges Krankenhaus Hersbruck“



Sanierungsgebiet
„Ehemaliges Krankenhaus Hersbruck“

Stadt Hersbruck

Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB

zur Vorbereitung des Sanierungsgebietes „ehemaliges Krankenhaus Hersbruck“

Auftraggeberin:

Stadt Hersbruck
Unterer Markt 1
91217 Hersbruck

Auftragnehmerin:

GfP Gesellschaft für Planung
Umwelt – Stadt – Architektur
Kurfürstenstraße 33
10785 Berlin

Oktober 2024

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung	12
1.1 Anlass der Untersuchung	12
1.2 Untersuchungsziel	12
1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets	13
2 Rahmenbedingungen	14
2.1 Stadträumliche Einbindung	14
2.2 Gebietsentwicklung	14
2.3 Planerische Ausgangssituation	15
2.3.1 Formelle Planungen	15
2.3.2 Informelle Planungen	18
2.3.3. Sonstige nicht beschlossene Planungen und Strategien	21
3 Bestandsanalyse	23
3.1 Denkmalschutz	23
3.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur	23
3.3 Bausubstanz im Einzelnen	25
3.3.1 Bauteil 1: Altbau	25
3.3.2 Bauteil 2 und 7: Großes Haupthaus mit vorgelagertem geschlossenen Eingangsbereich	26
3.3.3 Bauteil 3: Aussegnungshalle	27
3.3.4 Bauteil 4: Erweiterungsbau	27
3.3.5 Nebenanlagen	28
3.4 Eigentumsverhältnisse	29
3.5 Freiraum und Vegetation	29
3.6 Verkehrserschließung	30
3.7 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen	32
3.8 Technische Infrastruktur	32
3.9 Umweltbelange	32
4 Städtebauliche Missstände	34
4.1 Mangelhafte Bausubstanz, insbesondere des gebietsprägenden Krankenhausbaus	34
4.2 Unzureichende Gesamtenergieeffizienz des Gebäudebestandes	34
4.3 Sehr starke Einschränkung der funktionalen Nutzung des Gebäudebestandes	35
4.4 Starke Einschränkung der funktionalen Nutzung der unbebauten Flächen	36
4.5 Defizitäre Angepasstheit an die Folgen des Klimawandels	37

4.6 Fazit	38
5 Sanierungskonzept	39
5.1 Sanierungsziele	39
5.2 Handlungsfelder und Sanierungsmaßnahmen	39
6 Verfahrensrechtliche Empfehlungen / Anwendung des besonderen Städtebaurechts	45
6.1 Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit	45
6.2 Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen	47
6.3 Abgrenzung des Sanierungsgebietes gemäß § 142 BauGB	47
6.4 Begrenzung des Durchführungszeitraums	50
6.5 Empfehlung zur Verfahrenswahl	51
7 Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht	55
8 Verfahren	58
9 Abbildungsverzeichnis	59

1. Aufgabenstellung

1.1 Anlass der Untersuchung

Mit dem 1907 errichteten ehemaligen Krankenhaus existiert in der Stadt Hersbruck ein Gebäude, das aufgrund seiner über 100-jährigen Nutzung als Gemeinbedarfseinrichtung insbesondere historische bzw. städtebauliche Bedeutung auf gemeindlicher Ebene erlangt hat. Das Gelände im Wohngebiet an der Großviehbergstraße wurde seit seiner Errichtung und den nachfolgenden Erweiterungen durchgängig als Krankenhaus genutzt, bis sein Betrieb im Jahr 2019 eingestellt wurde. Seit der Einstellung der Krankenhausesnutzung liegen die Gebäude und die zugehörigen Freiflächen im Wesentlichen brach. Der hiermit einhergehende Verfall droht an der ohnehin bereits stark beeinträchtigten Substanz zu zehren. Das Gebiet weist erhebliche Defizite in der Bausubstanz sowie der Gestaltung auf. Ohne eine umfangreiche Instandsetzung wird der für die Hersbrucker Stadtgeschichte bedeutsame Standort nicht zu halten sein. Der Erhalt kann wirtschaftlich sinnvollerweise jedoch nur unter Geltung als Sanierungsgebiet realisiert werden.

Die Stadt Hersbruck möchte den Standort des ehemaligen Krankenhauses zu einem modernen Wohnstandort entwickeln, der seine historische Bedeutung mit den heutigen Anforderungen an Wohnen und Zusammenleben in der Stadt verbindet. Dabei soll behutsam mit der bestehenden historischen Bausubstanz umgegangen und ihr eine neue Nutzung zugeführt werden.

Um eine hinreichende Beurteilungsgrundlage für die Sanierung des ehemaligen Krankenhausstandortes zu gewinnen, wurde die vorliegende vorbereitende Untersuchung gemäß § 141 BauGB durchgeführt. Ihren Beginn hat die Stadt Hersbruck in ihrer Sitzung am 16.07.2024 gemäß § 141 Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 19.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Untersuchungsziel

Gemäß §§ 136 ff. BauGB können zur Behebung städtebaulicher Missstände Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden, sofern deren einheitliche Vorbereitung und Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Vor der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet sind gemäß § 141 BauGB zunächst vorbereitende Untersuchungen durchzuführen.

Ziel der vorbereitenden Untersuchung ist es, Beurteilungsunterlagen für die städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Krankenhauses Hersbruck im Hinblick auf die folgenden Fragestellungen zu gewinnen:

- die Notwendigkeit der Sanierung oder des Einsatzes anderer geeigneter Instrumente,
- die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge im Gebiet,
- die anzustrebenden allgemeinen Ziele,
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen sowie
- nachteilige Auswirkungen, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die vorbereitende Untersuchung für das Untersuchungsgebiet „ehemaliges Krankenhaus Hersbruck“ soll zu folgenden Empfehlungen führen:

- Erforderlichkeit der Anwendung des Sanierungsrechts,
- Festlegung der Gebietsabgrenzung,
- Empfehlung zur Art der Anwendung der Instrumente des besonderen Städtebau-rechts sowie
- Erarbeitung zu Vorschlägen einzelner Projektmaßnahmen.

1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Im Rahmen der Voruntersuchung wird das Gebiet entsprechend Abbildung 1 abgegrenzt. Aufgrund der städtebaulichen Eigenart des Standortes des ehemaligen Krankenhauses so-wie seiner eindeutigen Abgrenzung gegenüber der umliegenden Bebauung beschränkt sich das Untersuchungsgebiet auf die Flächen des ehemaligen Krankenhausstandortes. Es um-fasst eine Fläche von insgesamt 9.146 m².



Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets¹

¹ Modifizierte Darstellung auf der Grundlage von: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics, gedruckt am 12.04.2024.

2. Rahmenbedingungen

2.1. Stadträumliche Einbindung

Das Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchung befindet sich auf den Grundstücken des ehemaligen Krankenhauses Hersbruck in der Stadt Hersbruck.² Die rund 12.700 Einwohnerinnen und Einwohner zählende Kleinstadt³ ist zentral im mittelfränkischen Landkreis Nürnberger Land etwa 25 km östlich der Stadt Nürnberg gelegen. Sie ist damit Teil der Metropolregion Nürnberg.

Die Stadt wird dem Demographietyp 5: moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung zugeordnet, der durch eine stabile Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung, eine durchschnittliche Kaufkraft und geringe Armutslagen sowie die Bedeutung als Arbeitsort für das Umland gekennzeichnet ist.⁴

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Großviehbergstraße 8 in der Kernstadt der Stadt Hersbruck und befindet sich innerhalb eines überwiegend wohnlich genutzten Geländes nordöstlich des Ortskerns an einem Südhang und nördlich der Bahnstrecke Nürnberg-Cheb (Tschechien). Es wird nördlich durch die Verkehrsflächen der Robert-Koch-Straße, östlich und südlich durch die angrenzende Punktbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und westlich durch die Verkehrsflächen der Großviehbergstraße abgegrenzt. Die angrenzende Bebauung ist gekennzeichnet durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser mit ergänzenden Garagenbauten. Vereinzelt finden sich Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe.

2.2. Gebietsentwicklung

Das im Jahr 1003 erstmals urkundlich erwähnte Hersbruck beschränkte sich in seiner baulichen Ausdehnung im überwiegenden Zeitraum seines Bestehens auf den historischen Stadtkern. 1907 wurde das ehemalige Krankenhaus als erstes Gebäude am Fuße des Steinbergs errichtet und leitete damit die Entwicklung des Gebietes zum heutigen Wohnviertel ein. Das Krankenhaus bestand zunächst nur aus dem westlichen Gebäudeteil (siehe Abbildung 2). Die erste Erweiterung erfolgte 1947. Weitere Anbauten erfolgten in den Jahren 1981, 1989, 1990 und 2002.

² Die Stadt Hersbruck besteht aus ihrer Kernstadt und sechs Stadtteilen, vgl. Stadt Hersbruck (Hrsg.), Stadtteile, URL: <https://hersbruck.de/stadt-und-gaeste/stadtportrait/stadtteile/> [zuletzt aufgerufen am 12.04.2024].

³ Stand 31.12.2022, vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.), Bevölkerung: Gemeinden, Geschlecht, Stichtag, URL: <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online?operation=ergebnistabelleUmfang&levelindex=1&levelid=1712925045655&downloadname=12411-003r#abreadcrumb> [zuletzt aufgerufen am 12.04.2024].

⁴ Vgl. BertelsmannStiftung (Hrsg.), Wegweiser Kommune, Typisierung, URL: <https://www.wegweiser-kommune.de/demografietypen> [zuletzt aufgerufen am 12.04.2024]; Demografietypisierung 2020, Typ 5: Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung, URL: <https://www.wegweiser-kommune.de/documents/20125/132144/Typ+5.pdf/574602ca-11f4-379b-1c3e-9868e9c1094a?t=1624448877013> [zuletzt aufgerufen am 12.04.2024].

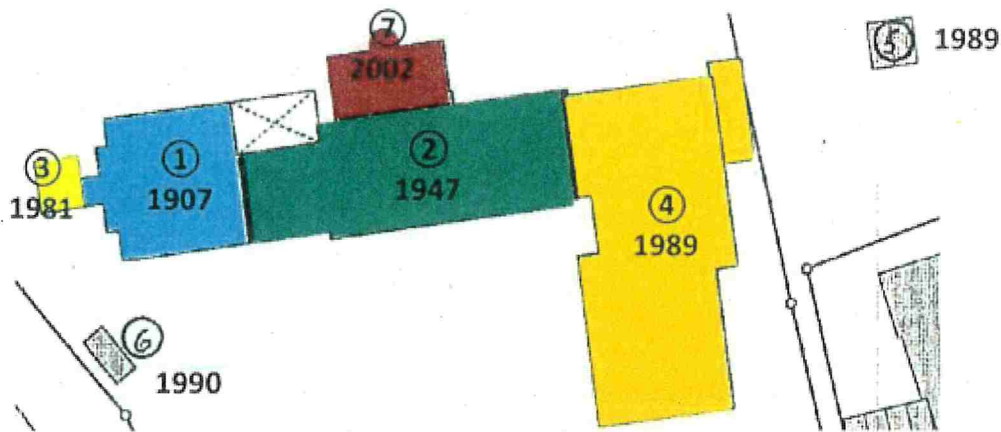


Abbildung 2: Historische Entwicklung des ehemaligen Krankenhausstandortes⁵

Im Jahr 2019 wurde die Nutzung als Krankenhaus mangels Wirtschaftlichkeit eingestellt, nachdem zunächst die Krankenhausgesellschaft Nürnberger Land die Leitung des Standortes übernommen hatte.

Die Besiedelung der Umgebung erfolgte überwiegend ab der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts.

2.3. Planerische Ausgangssituation

2.3.1. Formelle Planungen

Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern

Der Bayerische Ministerrat hat am 16.09.2019 die zweite Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP 2013, GVBl. Nr. 16/2013, S. 550) beschlossen (LEP 2019, GVBl. Nr. 23/2019, S. 751). Es legt die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern fest. Dabei stellt es Spielregeln dafür auf, wo im begrenzten Raum welche Nutzungen unter welchen Voraussetzungen zulässig sind.

Für das Entwicklungsvorhaben am Standort des ehemaligen Krankenhauses Hersbruck sind insbesondere die folgenden festgelegten Ziele und Grundsätze von Relevanz:

- Ziel 1.1.2 LEP 2019: Die räumliche Entwicklung Bayerns ist nachhaltig zu gestalten.
- Grundsatz 1.1.3 LEP 2019: Der Ressourcenverbrauch soll vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtendes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- Grundsatz 1.2.2 LEP 2019: Abwanderung ist u. a. durch Bewahrung und Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfeldes zu vermindern und Verdrängung zu vermeiden.
- Grundsatz 1.3.1 LEP 2019: Es soll auf Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden.

⁵ Vgl. Paracelsus Medizinische Universität (ohne Datum), Exposé Liegenschaften Hersbruck (nicht veröffentlicht).

- Ziel 2.1.2 LEP 2019 i. V. m. Anhang 1, Grundsatz 2.1.3: Das Mittelzentrum Hersbruck hält zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarf vor.
- Ziel 2.2.1, 2.2.3 LEP 2019 i. V. m. Anhang 2: Hersbruck ist ein Verdichtungsraum und Teilraum mit besonderem Entwicklungsbedarf.
- Ziel 3.2 LEP 2019: Innen- soll vor Außenentwicklung erfolgen.

Es ist davon auszugehen, dass die angestrebte Entwicklung des ehemaligen Krankenhauses Hersbruck den Zielen und Grundsätzen des LEP 2019 entspricht. Durch die Entwicklung wird die vorhandene Gebäudesubstanz aufgewertet und graue Energie im Sinne einer klimaschützenden städtebaulichen Entwicklung wiederverwendet. Zudem wird ein integrierter Standort mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung so entwickelt, dass er ein attraktives Wohn- und Lebensumfeld bietet und Innen- vor Außenentwicklung begünstigt. In Verbindung mit einer energetischen Sanierung des Gebäudebestandes entsprechend der Potentiale trägt die Entwicklung somit zu einer nachhaltigen Gestaltung der räumlichen Entwicklung Bayerns bei.

Regionalplan Planungsverband Region Nürnberg

Der Regionalplan des Planungsverbandes Region Nürnberg ist am 01.07.1988 in Kraft getreten und wurde zuletzt mit Beschluss vom 22.06.2020 fortgeschrieben (Mittelfr. ABl. Nr. 12/2020, S. 190). Der Regionalplan Region Nürnberg wird derzeit fortgeschrieben. Er ist ein langfristiges Ordnungs- und Entwicklungskonzept, das aus dem LEP Bayern entwickelt wird. Dabei konkretisiert er die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und damit die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung für die Region Nürnberg.

Für das Entwicklungsvorhaben am Standort ehemaliges Krankenhaus Hersbruck sind insbesondere die folgenden festgelegten Ziele und Grundsätze von Relevanz:

- Grundsatz 2.1.2: Erhalt und Weiterentwicklung der polzentralen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur
- Grundsatz 2.3.2.2: Bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlungseinheiten
- Grundsatz 3.1.2: Siedlungstätigkeit im Rahmen einer organischen Entwicklung
- Grundsatz 3.1.4: Bei Siedlungstätigkeit Rücksichtnahme auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts
- Grundsatz 3.2.3: Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen vorrangig in zentralen Orten wie Hersbruck
- Grundsatz 4.1.4: Erhöhung des Anteils von öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) und nichtmotorisiertem Individualverkehr (NMIV) am Modal Split
- Grundsatz 4.1.8: Bei Ausweisung neuer Siedlungsgebiete verstärkte Beachtung der ÖPNV-Erschließung
- Ziel 6.2.2.1: Verstärkte Nutzung der Möglichkeiten der direkten und indirekten Sonnenenergie
- Grundsatz 8.1.1.3: Erhalt und Erweiterung vorhandener innerörtlicher Grün- und Freiflächen einschließlich der wertvollen Baumbestände

Es ist davon auszugehen, dass die angestrebte Entwicklung des ehemaligen Krankenhauses Hersbruck den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans der Region Nürnberg entspricht. Die angestrebten städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind innerhalb des zentralen Ortes Hersbruck verortet. Durch die Umwandlung eines ehemaligen, nun in seiner Form nicht mehr benötigten Gemeinbedarfsstandortes in Wohnungsbau erfolgt die Siedlungstätigkeit der

Stadt Hersbruck innerhalb des Siedlungszusammenhanges. Dadurch wird die Siedlungseinheit bewahrend erneuert und weiterentwickelt. Durch die Sanierung des Gebäudebestands wird auf die Inanspruchnahme bisher unbelasteter Flächen verzichtet und so Rücksicht auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts genommen. Zugleich werden durch die Sanierung die direkte und indirekte Nutzung der Solarenergie integriert und wertvolle Grünstrukturen erhalten. Mit einem unmittelbaren Anschluss an das Busnetz und eine fußläufige Erreichbarkeit des schienengebundenen ÖPNVs (15 Minuten bis RE, rechts Pegnitz bzw. 25 Minuten bis S-Bahn, links Pegnitz) wird die Anbindung an den ÖPNV gebührend beachtet und einer Erhöhung dessen am Modal Split Rechnung getragen.

Flächennutzungsplan

Für die Stadt Hersbruck liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.2017 vor, der zuletzt am 01.02.2024 geändert wurde .

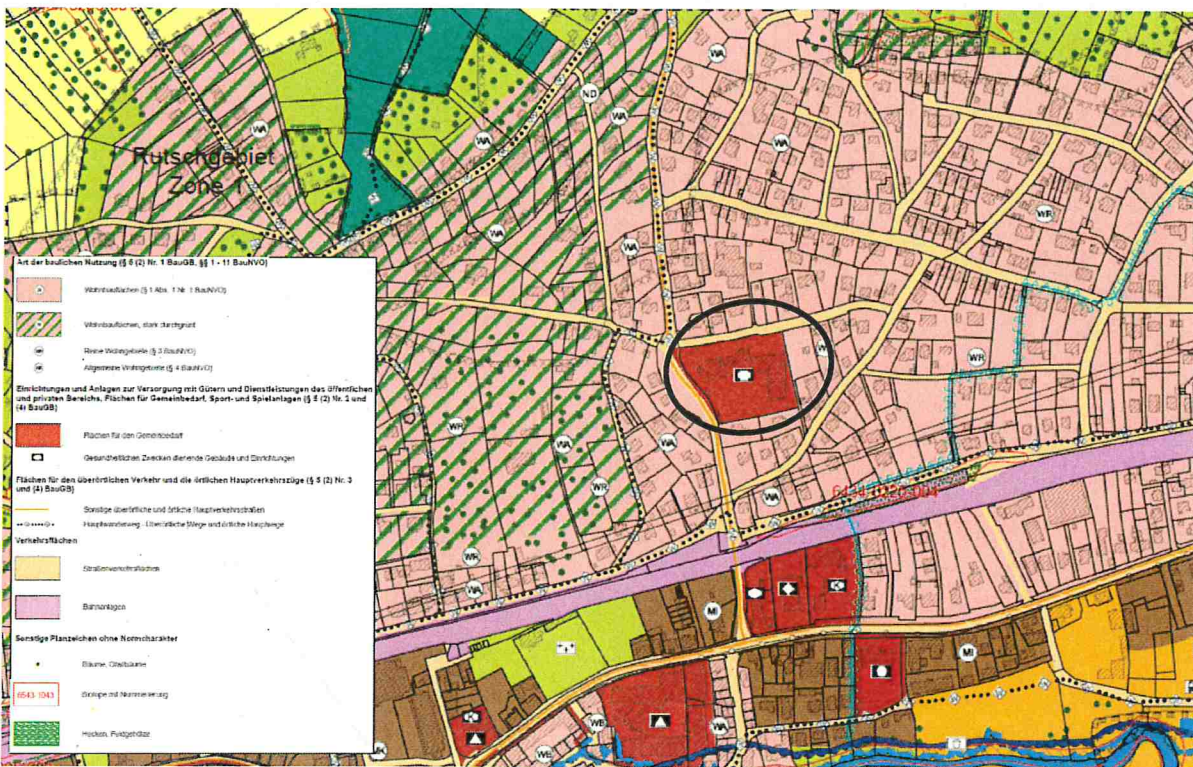


Abbildung 3: Ausschnitt des Untersuchungsgebiets und seiner Umgebung aus dem Flächennutzungsplan⁶

Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Der östliche, derzeit als Parkplatz genutzte Bereich ist als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO), im Speziellen als reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) dargestellt. Im Norden und Westen schließen Straßenverkehrsflächen an, wobei die westliche Straßenverkehrsfläche eine sonstige überörtliche oderörtliche Hauptverkehrsstraße ist und im Knotenpunkt beider Straßenverkehrsflächen ein Hauptwanderweg (überörtliche Wege und örtliche Hauptwege) entlang führt.

⁶ Modifiziert auf Grundlage von: Stadt Hersbruck, Flächennutzungsplan, URL: <https://hersbruck.de/standort/standortinformationen/flaechen-und-immobilien/flaechennutzungsplan-2/> [zuletzt aufgerufen am 17.04.2024].

Die umgebenden Flächen stellen sich ebenfalls als Wohnbauflächen, in ihrer Ausprägung reine oder allgemeine Wohngebiete, dar. Westlich der Wohnbauflächen schließen stark durchgrünte Wohnbauflächen mit vermehrtem Baumbestand an. Südlich in etwa 125 m Entfernung verlaufen die Bahnflächen der Bahnlinie Nürnberg-Cheb (Tschechien) in Richtung Ost-West.

Entsprechend der avisierten Entwicklung des Standortes zu einem Wohnstandort ist gegebenenfalls die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinbedarfsfläche erforderlich. Seit der Schließung des Hersbrucker Krankenhauses am 31.05.2019 und in Ermangelung einer Neuansiedelung besteht kein Erfordernis, an einer Darstellung als Gemeinbedarfsfläche festzuhalten.

Bebauungsplanung

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb eines Bereichs, für den keine verbindlichen Bebauungsplanregelungen im Sinne des § 30 BauGB bestehen. Aufgrund seiner Lage im planungsrechtlichen Innenbereich erfolgt die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit ausschließlich auf Grundlage von § 34 BauGB.

Ortsrecht

Die Stadt Hersbruck verfügt über eine Reihe weiterer kommunalrechtlicher Vorgaben. Diesbezüglich sei insbesondere auf die Abstandsflächensatzung⁷, die Baumschutzverordnung⁸ sowie die Stellplatzsatzung⁹ hingewiesen.

Die Gestaltungssatzung¹⁰ der Stadt Hersbruck gilt im Wesentlichen für bauliche Anlagen innerhalb des Altstadtgebietes, des Scheunenviertels und von Altensittenbach, § 1 Nr. 1, 2. Einzelne Vorschriften gelten für das gesamte Stadtgebiet, § 1 Nr. 3 der Satzung. Dies betrifft die Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben (§ 12 Nr. 2 bis 5 der Satzung) sowie die Gestaltung von Nebengebäuden (§ 15 Nr. 2 f. der Satzung).

Aufgrund der Errichtung des nicht denkmalgeschützten Altbaus (Bauteil 1) vor 1920 regelt in § 1 Nr. 4, dass grundsätzlich eine Stellungnahme der Stadt eingeholt werden sollte.

2.3.2. Informelle Planungen

Lärminderungsplanung Hersbruck für die Haupteisenbahnstrecken

Mit der Umgebungslärmrichtlinie hat die Europäische Union Vorschriften zur systematischen Erfassung von Lärmbelastungen und zur Erstellung von Lärmaktionsplänen erlassen. Ziel der Richtlinie ist es, ein gemeinsames Konzept zur Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm zu realisieren, um schädliche Auswirkungen der in den letzten Jahren steigenden Lärmbelastung zu verhindern, ihnen vorzubeugen oder sie zu vermeiden.

Gemäß § 47d BImSchG ist die Regierung von Mittelfranken aufgrund eines Verkehrsaufkommens von mehr als 60.000 Zügen pro Jahr auf der Strecke Nürnberg-Pegnitz östlich des

7 Satzung der Stadt Hersbruck über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) vom 23.03.2021.

8 Verordnung zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet der Stadt Hersbruck einschließlich aller Stadtteile (Baumschutzverordnung) vom 18.12.1997.

9 Satzung der Stadt Hersbruck über die erforderliche Zahl von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowie deren Ablösemöglichkeit vom 26.01.2023.

10 Satzung über die Zulässigkeit und die Gestaltung von baulichen Anlagen vom 10.05.1994, zuletzt geändert am 20.07.1994.

Bahnhofs Hersbruck (rechts Pegnitz) verpflichtet, ein Lärmaktionsplan für die Stadt Hersbruck aufzustellen. Zudem ist ein Lärmaktionsplan für die Bundesstraße B14 zu erstellen, der aufgrund der Entfernung zum Untersuchungsgebiet an dieser Stelle jedoch unberücksichtigt bleiben kann.

Als Grundlage für die Ermittlung der Belastungssituation dient die Umgebungslärmkartierung nach der Umgebungslärmrichtlinie. Die Kartierung erfolgt jeweils separat für die Lärmquellen Kraftfahrzeuglärm, lokaler Schienenverkehrslärm (U-Bahn, Straßenbahn), Eisenbahnlärm (S-Bahn, Fernbahn) Fluglärm sowie Industrie- und Gewerbelärm.

Die Umgebungslärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes aus dem Jahr 2022 stellt für das Untersuchungsgebiet weder für den Lärmindex L_{DEN} (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) noch für den Lärmindex L_{Night} (Nacht-Lärmindex) eine Belastung dar.¹¹ Damit bleiben die Werte der Umgebungslärmkartierung hinter der dem Lärmaktionsplan zugrundeliegenden Werten zurück; der Lärmaktionsplan kann vorliegend unberücksichtigt bleiben.

Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Hersbruck

Die Stadt Hersbruck hat am 12.10.2010 das Stadtentwicklungskonzept Hersbruck beschlossen.

Im Rahmen der Erstellung des Stadtentwicklungskonzeptes wurden Maßnahmen erarbeitet, die die mit der demografischen Entwicklung und dem strukturellen Wandel von Wirtschaft und Gewerbe verbundenen städtebaulichen Probleme ausgehend von einem ganzheitlichen Planungsansatz planvoll und vorausschauend bewältigen. Hierzu werden Stärken und Defizite der Stadt Hersbruck herausgearbeitet sowie Strategien und Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt.

Dabei wird das Konzept von dem Leitgedanken getragen, den Bürgern, Gästen und Kunden eine lebens-, liebens- und erlebniswerte Vielfalt zu bieten. Für ihre zukünftige Entwicklung hat sich die Stadt Hersbruck die folgenden Ziele gesetzt:

- „Leben und Wohnen attraktiver machen“
- „Gesunde Stadt: Gesund werden – gesund bleiben“
- „Berücksichtigung von Ökologie/Natur/Landschaft“
- Förderung erneuerbarer Energien und einer langfristigen, nachhaltigen Energieversorgung

Die festgelegten Maßnahmen konzentrieren sich räumlich auf die Stärkung der Innenstadt, die Aufwertung der Erholungs-, Freizeit- und Sportflächen in den Pegnitzauen, den Ausbau des Thermenviertels sowie die verstärkte Umsetzung von Maßnahmen im Gesundheitssektor. Die Wohnraumentwicklung soll verstärkt auf jungen Familien und Senioren ausgerichtet werden.

Das Untersuchungsgebiet ist somit nicht unmittelbar von den im Stadtentwicklungskonzept Hersbruck formulierten Zielen betroffen. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass das Stadtentwicklungskonzept insbesondere aufgrund der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung sowie der 2010 nicht absehbaren Schließung des Krankenhauses für das Untersuchungsgebiet kaum mehr aussagekräftige Inhalte formuliert. Diesem entsprechend wird das Stadtentwicklungskonzept derzeit fortgeschrieben; die Beschlussfassung im Herbst 2024 wird angestrebt.

¹¹ Vgl. Geoportal Eisenbahnbundesamt, Schienenlärm, Lärmindex Tag-Abend-Nacht (L_{DEN}) und Lärmindex Nacht (L_{Night}), URL: <https://sh.wsv.de/1YB6> [zuletzt aufgerufen am 17.04.2024].

Radverkehrskonzept für den Landkreis Nürnberger Land

Der Landkreis Nürnberger Land hat mit dem Radverkehrskonzept Nürnberger Land aus dem Jahr 2019 sowohl einen Netzplan als auch ein umfassendes, mehrere Perspektiven abbildendes Konzept vorgelegt, das sich mit den Themen Sicherheit, Wegweisung, Schnittstellen zum ÖPNV, Abstellanlagen, Gestaltungsstandards sowie Service- und Raststationen auseinandersetzt.

Perspektivisch soll die Stadt Hersbruck mit einer Radschnellverbindung über die westlich gelegene Stadt Lauf a. d. Pegnitz an Nürnberg angebunden werden. Zudem sollen Haupttrouten Hersbruck nördlich Richtung Velden und südlich Richtung Altdorf bei Nürnberg an die Umgebung anbinden. Um das Radfahren in der Region auch darüber hinaus angenehm zu gestalten, enthält das Konzept allgemeingültige Maßnahmen wie eine einheitliche und intuitive Gestaltung der Radwege, zeitgemäße Radabstellanlagen und eine bessere Berücksichtigung des Radverkehrs an Ampeln.

In der Umgebung des Untersuchungsgebietes sind keine konkreten Maßnahmen geplant. Da im übrigen keine Radverkehrswege unmittelbar in oder entlang des Untersuchungsgebiets verlaufen, sind auch keine allgemeingültigen Maßnahmen zu berücksichtigen. Die nächste Anschlussstelle an das Radverkehrsnetz befindet sich in etwa 150 m Entfernung am Knotenpunkt Gartenstraße/Eichendorffstraße. Der Standort verfügt damit über eine gute Anbindung an das übergeordnete Radverkehrsnetz.

Integriertes Klimaschutzkonzept für den Landkreis Nürnberger Land

Der Landkreis Nürnberger Land hat im Jahr 2011 die Erarbeitung des integrierten Klimaschutzkonzepts (IKSK) beschlossen. Es dient als strategische Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für zukünftige Klimaschutzanstrengungen, insbesondere der Minderung der energiebedingten CO₂-Emissionen. Dafür stellt es einen Maßnahmenkatalog für die verschiedenen Verbrauchergruppen private Haushalte, kommunale Liegenschaften, Gewerbe/Handel/Dienstleistung und Industrie, Verkehr sowie verbrauchergruppenübergreifend zusammen.

Entsprechend der avisierten Entwicklung des Standortes zu einem Wohnstandort sind insbesondere die Themenfelder private Haushalte und Verkehr von Belang. In diesem Zusammenhang wird einerseits die Substitution bisheriger fossiler Energieträger durch erneuerbare Energien genannt. Hierfür kommt insbesondere die Installation von Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen sowie die Nutzung oberflächennaher Geothermie in Betracht. Andererseits wird die Steigerung der Energieeffizienz durch eine Reduktion des Energiebedarfs bzw. -verbrauchs angestrebt. Als Maßnahmen hierzu sind die (thermische) Sanierung des Gebäudebestandes, die Installation effizienter Anlagentechniken, die Effizienzsteigerung des verwendeten Systems sowie die Nutzung energieeffizienter Elektrogeräte und Beleuchtung zu nennen. Im Bereich Verkehr stützt sich das Konzept insbesondere auf eine individuelle Verhaltensänderung, den Umstieg auf schadstoff- bzw. verbrauchsexpensivere Fahrzeuge und auf den ÖPNV sowie auf den Ausbau der Ladeinfrastruktur.

Aufgrund des wissenschaftlichen und technischen Fortschritts in den vergangenen 15 Jahren ist darauf hinzuweisen, dass über das integrierte Klimaschutzkonzept hinausgehende Möglichkeiten des Klimaschutzes bestehen. Inzwischen wird zudem vermehrt auf die Relevanz von Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels hingewiesen, die in diesem Konzept noch keine Berücksichtigung finden.

Digitaler Energienutzungsplan für den Landkreis Nürnberger Land

Mit dem 2020 bis 2022 durch den Landkreis Nürnberger Land erarbeiteten digitalen Energienutzungsplan wurde ein Instrument zur Umsetzung einer nachhaltigen Energieerzeugungs- und Energieversorgungsstruktur geschaffen. Ein Schwerpunkt lag dabei auf der Identifizierung und dem Aufzeigen von konkreten Handlungsmöglichkeiten vor Ort.

Der Maßnahmenkatalog für die Stadt Hersbruck beinhaltet nach Auskunft des Stadtbauamtes Hersbruck im Wesentlichen Maßnahmen an einzelnen städtischen Gebäuden (z. B. Heizungs- und Beleuchtungstausch). Daneben enthält er gesamtstädtische Maßnahmen für die (laufende) Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED sowie die kommunale Wärmeplanung. Für das Untersuchungsgebiet sind keine gesonderten Maßnahmen aufgeführt.

Zudem hat der Landkreis als Werkzeug der kommunalen Wärmeplanung ein gebäudescharfes Wärmekataster erstellt, das zu jedem Gebäude Informationen zu Nutzungsart, Baustruktur und rechnerischem Wärmebedarf enthält. Darauf aufbauend wurde ein gebäudescharfes Sanierungskataster entwickelt, das die mögliche Energieeinsparung für definierte Sanierungsvarianten bzw. Sanierungstiefen darstellt. Zusätzlich bietet ein gebäudescharfes Solarpotentialkataster die Möglichkeit zu prüfen, welche Dachflächen für die Gewinnung von Solarenergie geeignet sind.

Das Dach des ehemaligen Krankenhauses ist laut dem Solarpotentialkataster grundsätzlich zur Gewinnung von Solarenergie geeignet. Laut Wärmekataster liegt der Verbrauch des ehemaligen Krankenhauses überwiegend bei über 100.000 kWh/a. Die untergeordneten Anbauten und Nebenanlagen des Krankenhausbaus weisen hingegen einen Verbrauch von 0 bis 1.000 kWh/a auf. Auf Nachfrage beim Stadtbauamt der Stadt Hersbruck wurde mitgeteilt, dass ein Sanierungskataster nicht bekannt sei, sodass entsprechende Aussagen nicht ergänzt werden können.

Das **Tourismuskonzept**, das **touristische Infrastrukturentwicklungskonzept Nürnberger Land** und das **Regionale Gewerbeflächenkonzept des Landkreises Nürnberger Land** haben voraussichtlich keine Relevanz für die vorliegende vorbereitende Untersuchung.

2.3.3. Sonstige nicht beschlossene Planungen und Strategien

Lokale Entwicklungsstrategie der Lokalen Aktionsgruppe Nürnberger Land e. V. (LEADER 2023-2027)

Die Lokale Aktionsgruppe (LAG) Nürnberger Land widmet sich der Frage, wie ländliche Räume nachhaltig und selbstbestimmt entwickelt werden können. Hierzu hat es für den Entwicklungszeitraum 2023-2027 die lokale Entwicklungsstrategie erarbeitet, die die inhaltliche Grundlage für Projektaktivitäten und die Entwicklung der Region darstellt. Die enthaltenen umfassenden, innovativen und partnerschaftlichen Ansätze zur nachhaltigen Stärkung ländlicher Regionen können auf dieser Grundlage durch das Förderprogramm LEADER der Europäischen Union und des Freistaates Bayern gefördert werden.

Bei der lokalen Entwicklungsstrategie der Lokalen Aktionsgruppe Nürnberger Land handelt es sich um keine vom Landkreis beschlossene und damit im Rahmen der vorliegenden Planung zwingend zu berücksichtigende Planung. Dennoch können sich hieraus Anhaltspunkte für die Entwicklung des Landkreises ergeben.

Inhaltlich gliedert sich die lokale Entwicklungsstrategie in die Handlungsfelder Gesundheit und Soziales, Umwelt und Klima, Tourismus und Kultur sowie Wirtschaft und Arbeit. Es wurden folgende Entwicklungsziele definiert:

- Erhalt und Verbesserung der Lebensqualität und regionalen Standortqualität durch aktives Gestalten der Folgen des demografischen Wandels
- Nachhaltige Entwicklung und Schutz der Natur- und Kulturlandschaft durch eine schonende Nutzung der natürlichen Ressourcen
- Steigerung der Attraktivität und Qualität touristischer und kultureller Angebote als Bestandteile der regionalen Identität
- Ausrichten der Wirtschaftskraft und der regionalen Wettbewerbsfähigkeit auf Nachhaltigkeit

Es ist nicht ersichtlich, dass das Untersuchungsgebiet mit seinen avisierten Sanierungsvorhaben auf Grundlage der lokalen Entwicklungsstrategie förderfähig ist. Zwar dient es als Innenentwicklung grundsätzlich einer nachhaltigen Entwicklung und dem Schutz der Natur- und Kulturlandschaft durch eine schonende Nutzung der natürlichen Ressourcen, hat dabei aber weder über die Stadt Hersbruck hinausgehende Bedeutung noch wird ein vernetzter Ansatz zwischen den an der LAG Beteiligten verfolgt.

3. Bestandsanalyse

3.1. Denkmalschutz

Im Untersuchungsbereich finden sich weder Bau- noch Bodendenkmale oder besonders landschaftsprägende Denkmale.¹² Dass das ehemalige Krankenhaus und die Nebenanlagen in ihrer Gesamtheit eine geschichtliche, künstlerische, städtebauliche, wissenschaftliche oder volkskundliche Bedeutung aufweisen, aufgrund der sie perspektivisch gemäß Art. 2 Abs. 1 i. V. m. Art. 1 BayDSchG unter Denkmalschutz gestellt werden könnten, ist nicht ersichtlich.

Der Altbau als ein Bauteil des ehemaligen Krankenhauses könnte allerdings sowohl geschichtliche als auch städtebauliche und volkskundliche Bedeutung aufweisen. Zwar existierte vor dem Bau 1907 mit dem Bürgerspital bereits ein anderes Krankenhaus, das bereits Anfang des 15. Jahrhunderts gegründet wurde und in dem bis in die 1980er Jahre Alte und Bedürftige lebten.¹³ Allerdings lag der Schwerpunkt des Bürgerspitals wohl mehr auf seiner Funktion als Alten- und Armenhaus, denn als Krankenhaus. Somit ist davon auszugehen, dass Hersbruck mit dem Altbau 1907 das erste moderne Krankenhaus erhielt und damit die Bedeutung der Stadt auch im Umland erheblich steigerte. Über diese historische Bedeutung hinaus kann dem Bauteil aufgrund seiner von der Umgebung abweichenden Dimensionierung auch eine städtebauliche Bedeutung als Landmarke bzw. Orientierungspunkt zugesprochen werden.

Somit ist zumindest für den Altbau (Bauteil 1) eine hervorgehobene Bedeutung anzunehmen, auch wenn es selbst nicht unter Denkmalschutz steht. Infolgedessen würde sich sowohl der Abriss als auch der leerstandsbedingte Verfall nachteilig auf den Städtebau der Stadt Hersbruck auswirken.

3.2. Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Der Gebäudebestand im Untersuchungsgebiet setzt sich aus einem aus mehreren Bauteilen bestehenden Hauptbau sowie fünf kleineren Gebäuden zusammen (siehe Abbildung 4).

¹² Vgl. Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, BayernAtlas, dargestellte Karten: Besonders landschaftsprägendes Denkmal; Baudenkmal; Ensemble; Bodendenkmal, URL: <https://v.bayern.de/sZ4yz> [zuletzt aufgerufen am 19.04.2024].

¹³ Vgl. Evang.-Luth. Kirchengemeinde Hersbruck Stadtkirche (Hrsg.), Warum das Spital für Hersbruck so wichtig ist, URL: <https://www.hersbruck-stadtkirche.de/warum-das-spital-fuer-hersbruck-so-wichtig-ist> [zuletzt aufgerufen am 10.05.2024]; ebd., Die Spitalkirche Hersbruck, 2018, URL: https://www.hersbruck-stadtkirche.de/system/files/dateien/spitalkirche_2018-01-16_Online6.pdf [zuletzt aufgerufen am 10.05.2024].

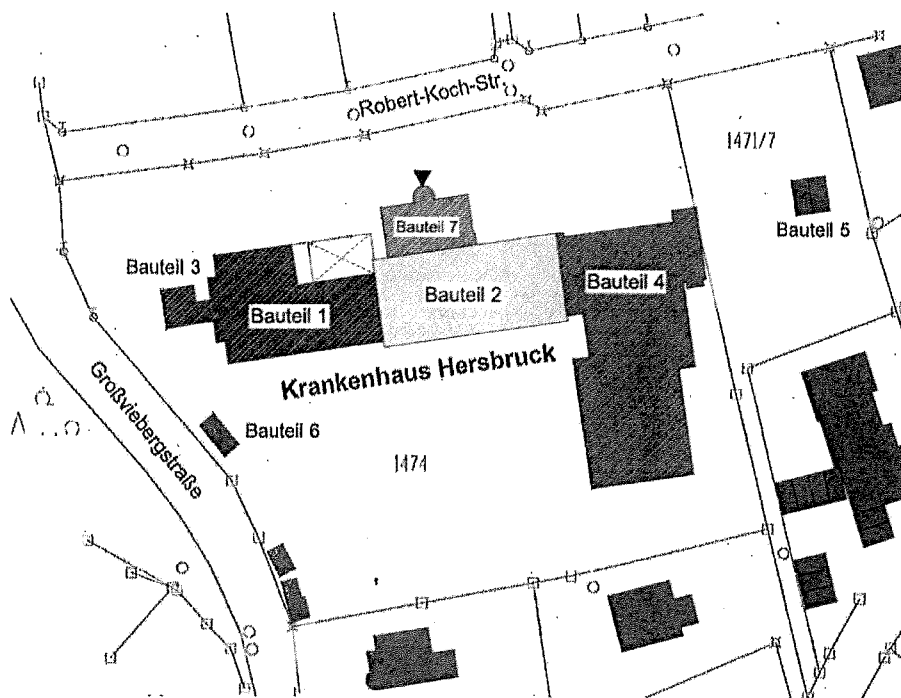


Abbildung 4: Lageplan mit Bezeichnung der Bauteile¹⁴

Der Hauptbau stellt sich als L-förmiger Sonderbau dar. Aufgrund der Hanglage mit Nord-Süd-Gefälle weist es nordseitig bis zu vier Geschosse und südseitig bis zu fünf Geschosse auf. An der Ost-, Nord- und Westseite befinden sich jeweils eingeschossige Anbauten. Das Gebäude orientiert sich mit einem vorgelagerten geschlossenen Eingangsbereich zur Robert Koch-Straße, von wo aus zugleich die Erschließung erfolgt.

Das Gebäude wurde bis zum Jahr 2019 als Krankenhaus genutzt. Neben 28 Krankenzimmern mit eigenen Nasszellen sowie Fernseh- und Internetanschluss verfügte das Krankenhaus über eine modern ausgestattete Operationsabteilung mit zugehörigem Aufwachraum, eine Intensivstation mit zentraler Überwachung sowie eine Leichenhalle.¹⁵ Im Altbau befanden sich die Eingriffsräume für Röntgen und physikalische Therapie sowie eine chirurgische Praxis. Zum Zeitpunkt der Schließung verfügte das Krankenhaus über drei Fachabteilungen (Chirurgie, Innere Medizin und Hals-, Nasen-, Ohrenheilkunde) sowie einer Anzahl von 60 Betten, von denen zuletzt 30 benutzt wurden.¹⁶

Entlang der Großviehbergstraße reihen sich drei eingeschossige untergeordneten Nebenanlagen auf. Die beiden südlichen, als Transformatorenhäuschen genutzten Gebäude befinden sich angrenzend an das Grundstück Großviehbergstraße 2. Das zwischen diesen und dem Krankenhaus gelegene Gebäude beinhaltet das für die ehemalige Krankenhausnutzung erforderliche Notstromaggregat.

¹⁴ Vgl. Paracelsus Medizinische Universität (ohne Datum), Exposé Liegenschaften Hersbruck (nicht veröffentlicht).

¹⁵ Vgl. VIVAI Software AG (Hrsg.), Krankenhaus Hersbruck, URL: <https://www.kliniken.de/krankenhaus/krankenhaus-hersbruck-1361K.html> [zuletzt ausgerufen am 12.04.2024].

¹⁶ Vgl. Bub (04.04.2019), Krankenhaus Hersbruck ist am Ende, in: N-Land, URL: <https://n-land.de/top-story/krankenhaus-hersbruck-ist-am-ende> [zuletzt aufgerufen am 12.04.2024].

Östlich des Hauptgebäudes befinden sich zwei weitere eingeschossige Garagenbauten für jeweils ein Fahrzeug sowie ein an den Krankenhausbau angrenzender Garagenbau. Die östlichen Garagenbauten grenzen unmittelbar aneinander an.

3.3. Bausubstanz im Einzelnen

Im Folgenden wird auf die Bausubstanz des ehemaligen Krankenhausbaus und seiner einzelnen Bauteile eingegangen.

Die Ausführungen zur Bausubstanz stützen sich im Wesentlichen auf das durch die Krankenhäuser Nürnberger Land zur Verfügung gestellte Exposé.¹⁷ Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung des Gebäudebestandes ist nicht erfolgt.

3.3.1. Bauteil 1: Altbau

Das Bauteil 1 wurde 1907 als erstes Gebäude auf dem Grundstück errichtet.

Es handelt sich dabei um einen dreigeschossigen Massivbau mit südseitig freiliegendem Hangkeller und zusätzlicher Teilunterkellerung. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut, der darüberliegende Spitzboden nicht.



Die Raumaufteilung entspricht den Anforderungen, die an ein Krankenhaus gestellt werden: Im zweiten Untergeschoss sind Räume für Technik, Heizung und Archiv vorhanden, die über zwei Treppenhäuser erschlossen werden und nicht miteinander verbunden sind. In den darüber liegenden Geschossen erfolgt die Erschließung der Räume überwiegend über einen zentralen Flur, nur vereinzelt sind Räume nicht unmittelbar an den Flur angeschlossen. Im ersten Untergeschoss sowie im Erdgeschoss dienen die Räume der Behandlung und Therapie von Patientinnen und Patienten sowie funktional ergänzenden Nutzungen. Das erste Obergeschoss setzt sich etwa zur Hälfte aus Krankenzimmern und Behandlungsräumen sowie bis zu 6 m² großen funktional ergänzenden Räumen zusammen. Im zweiten Obergeschoss sind vorwiegend Krankenzimmer vorhanden und das Dachgeschoss dient der Lagerung sowie als Aufenthaltsraum für Personal. Der östliche Bereich des Dachgeschosses von Bauteil 1 wird über den Bauteil 2 sowie einen Aufzug in Bauteil 1 erschlossen; hier befinden sich Behandlungsräume der Geburtshilfe.

Das Gebäude wurde in den Jahren 1947, 1981 und 1992 renoviert.

Der Zustand des Gebäudes ist als dem Alter entsprechend durchschnittlich gepflegt anzusehen. Der bauliche Allgemeinzustand entspricht dem Alter.

Baumängel oder -schäden sind bei einer augenscheinlichen Untersuchung in Form von Feuchteschäden in den erdberührenden Teilen der Untergeschosse festgestellt worden. In der Leichenhalle im ersten Untergeschoss ist mit einer erhöhten Schadstoffbelastung zu rechnen. Zudem besteht ein Verdacht auf Altlasten bei sämtlichen abgehängten Deckenkonstruktionen (KMF Baustoffe) sowie der Lüftungsanlage (Asbest). Ausgehend vom Baujahr

¹⁷ Vgl. Paracelsus Medizinische Universität (ohne Datum), Exposé Liegenschaften Hersbruck (nicht veröffentlicht).

und den verwendeten Baustoffen ist der Endenergiebedarf als überdurchschnittlich hoch anzusehen, sodass ein energetischer Sanierungsbedarf gegeben ist. Ein Energieausweis liegt jedoch nicht vor.



Abbildung 5: Bauteil 1 von Nordwesten, Nordosten und Süden¹⁸

3.3.2. Bauteil 2 und 7: Großes Haupthaus mit vorgelagertem geschlossenem Eingangsbereich

Das Bauteil 2 wurde 1947 zur Erweiterung des Krankenhauses als viergeschossiger Massivbau mit südseitig freiliegendem Hangkeller und zusätzlichem, inzwischen stillgelegten Heizungskeller angelegt. Das flach geneigte Walmdach ist nicht ausgebaut.



Die Raumaufteilung entspricht den Anforderungen, die an ein Krankenhaus gestellt werden: Im ersten Untergeschoss ist die Küche sowie dieser funktional zugeordnete Räume verortet, die über zentrale Flure der Bauteile 1 und 4 erschlossen werden. Die Küche ist dabei als den Flur unterbrechender Mittelpunkt des Bauteils angelegt. In den darüber liegenden Geschossen erfolgt die Erschließung der Räume nahezu ausschließlich über einen zentralen Flur, nur vereinzelt sind Räume nicht unmittelbar an den Flur angeschlossen. Im Erdgeschoss dienen die Räume der Behandlung und Therapie von Patientinnen und Patienten, funktional ergänzenden Nutzungen sowie der Verwaltung. Bauteil 7 ist zusammen mit Teilen des Erdgeschosses vom Bauteil 2 als offener Eingangsbereich und Warteraum ausgestaltet. Das erste Obergeschoss setzt sich etwa zur Hälfte aus Krankenzimmern und Behandlungsräumen zusammen. Im zweiten Obergeschoss sind vorwiegend Krankenzimmer vorhanden und das Dachgeschoss enthält Räume der Krankenhausverwaltung.

Das Bauteil wurde in den Jahren 1981 und 1992 renoviert. 2002 wurde der Bauteil 7 ergänzt, der als Empfangshalle mit Aufzugsbau und Unterkellerung im Norden an das Bauteil 2 anschließt.

Der Zustand des Gebäudes ist als dem Alter entsprechend durchschnittlich gepflegt anzusehen. Der bauliche Allgemeinzustand entspricht dem Alter.

Im Untergeschoss 1 sind Feuchteschäden im nördlichen, erdberührenden Bereich vorhanden.

¹⁸ Eigene Aufnahmen, Ortsbegehung am 03.04.2024.



Abbildung 6: Bauteil 2 von Norden mit vorgelagertem Bauteil 7, Bauteil 7 von Westen und Bauteil 2 von Süden¹⁹

3.3.3. Bauteil 3: Aussegnungshalle

Das Bauteil 3 wurde als ebenerdiger Massivbau mit Flachdach im Jahr 1981 westlich an den Altbau (Bauteil 1) angebaut. Der Zustand entspricht im Wesentlichen dem des Baujahres. Es ist als dem Alter entsprechend durchschnittlich gepflegt anzusehen. Der bauliche Allgemeinzustand entspricht dem Alter.



Der nur aus einem Aussegnungsraum bestehende Anbau wird über einen Zugang an der südlichen Gebäudeseite vom Freiraum aus erschlossen und liegt auf Höhe des ersten Untergeschosses. Ein Zugang über das Krankenhausgebäude besteht nicht.

Als Baumangel oder -schaden ist bei augenscheinlicher Untersuchung ein Horizontalriss an der Nordwestecke festgestellt worden.



Abbildung 7: Bauteil 3 von Norden und Süden²⁰

3.3.4. Bauteil 4: Erweiterungsbau

Das Bauteil 4 wurde im Jahr 1989 ergänzt, um die Erweiterung des ehemaligen Krankenhauses zu ermöglichen. Es handelt sich dabei um einen zweiteiligen, im nördlichen Teil viergeschossigen Massivbau mit ausgebautem Mansardendach. Das Untergeschoss ist aufgrund der Hanglage weitestgehend als ebenerdig



¹⁹ Eigene Aufnahmen, Ortsbegehung am 03.04.2024.

²⁰ Eigene Aufnahmen, Ortsbegehung am 03.04.2024.

freiliegendes Erdgeschoss ausgebildet. Im Norden ist das Bauteil teilunterkellert.

Die Raumaufteilung entspricht den Anforderungen, die an ein Krankenhaus gestellt werden: Im zweiten Untergeschoss sind Räume für Technik, Heizung und Lagerung vorhanden, die über ein Treppenhaus erschlossen werden. In den darüber liegenden Geschossen erfolgt die Erschließung der Räume überwiegend über einen zentralen Flur, nur vereinzelt sind Räume nicht unmittelbar an den Flur angeschlossen. Im ersten Untergeschoss sind vorwiegend Lagerräume sowie den Krankenhausbetrieb funktional ergänzende Nutzungen wie Müll-, Wäscheräume und eine Werkstatt verortet. Die Räume des Erdgeschosses dienen der Behandlung und Therapie von Patientinnen und Patienten, insbesondere durch Operationsräume sowie funktional ergänzenden Nutzungen. Das erste und zweite Obergeschoss besteht vorwiegend aus Krankenzimmern. Das Dachgeschoss ist nur in der nördlichen Hälfte ausgebaut; es enthält eine durch eine Schleuse abgetrennte Intensivstation mit vier Krankenzimmern. Im nördlichen Bereich befinden sich Behandlungsräume und Räume für funktional ergänzende Nutzungen.

Der Zustand entspricht im Wesentlichen dem des Baujahres und ist als dem Alter entsprechend durchschnittlich gepflegt anzusehen. Der bauliche Allgemeinzustand entspricht dem Alter.

Als Baumängel oder -schäden sind bei augenscheinlicher Untersuchung im ersten Untergeschoss insbesondere im Bereich der südlichen und östlichen Fassade starke, zum Teil bis nach innen dringende Feuchteschäden im Sockelbereich erkennbar. Es ist anzunehmen, dass die Feuchteschäden auch im zweiten Untergeschoss vorhanden sind.



Abbildung 8: Bauteil 4 von Norden, Osten und Westen²¹

3.3.5. Nebenanlagen

Zusätzlich sind auf dem Gelände zwei Transformatorenhäuschen, die Garagenbauten und ein Notstromaggregat-Gebäude vorhanden. Über die Nebenanlagen liegen abgesehen von ihrer Nutzung keine Informationen vor. Es ist davon auszugehen, dass sie entsprechend ihrer Nutzung nicht nach den Standards errichtet wurden, die an Wohngebäude zu stellen sind. So weisen die Gebäude etwa keine für eine Belichtung der Räume erforderlichen Fenster auf. Auch wäre der Endenergiebedarf bei einer Nutzung zum Aufenthalt



²¹ Eigene Aufnahmen, Ortsbegehung am 03.04.2024.

von Menschen voraussichtlich als überdurchschnittlich hoch anzusehen, sodass energetischer Sanierungsbedarf besteht.

3.4. Eigentumsverhältnisse

Zum Zeitpunkt des Beginns der vorbereitenden Untersuchung im Sommer 2024 ist die gemeinnützige Krankenhausgesellschaft des Landkreises Nürnberger Land mbH mit Sitz in Lauf a. d. Pegnitz Eigentümer der beiden im Untersuchungsgebiet gelegenen Grundstücke. Das Grundstück soll perspektivisch an eine private Eigentümergesellschaft übereignet werden, die dafür erforderliche Einigung gem. §§ 873 Abs. 1, 925 Abs. 1 BGB erfolgte am 23.07.2024 und wird durch die anschließende Grundbucheintragung abgeschlossen.

Im Grundbuch sind ein Geh- und Fahrrecht sowie Grunddienstbarkeiten zugunsten Privater eingetragen.

Die nördlich und westlich an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Verkehrsflächen der Großviehbergstraße und der Robert-Koch-Straße befinden sich im Eigentum der Stadt Hersbruck.

Nachdem der Betrieb des Krankenhauses bereits im Jahr 2019 eingestellt wurde und das Gebäude seither leer steht, ist nicht anzunehmen, dass Beziehungen zwischen dem Untersuchungsgebiet und außerhalb gelegenen Gebieten bestehen.

3.5. Freiraum und Vegetation

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Heilquellenschutzgebiet „Für den Thermalbrunnen Hersbruck“.²² Es weist in topographischer Hinsicht ein stufenweises Gefälle von Norden nach Süden auf.

Entsprechend der Verortung des Untersuchungsgebietes innerhalb eines Wohnsiedlungszusammenhanges und der über hundertjährigen Nutzung als Krankenhaus ist der Freiraum stark durch seine früheren Nutzungsansprüche geprägt.

So dient mit den Flächen nördlich des Hauptgebäudes, südlich des Erweiterungsbaus und der überwiegenden Fläche des Flurstücks 1471/7 ein bedeutender Anteil der Freiflächen als Zuwegung sowie als Stellplatzflächen. Insgesamt werden auf dem Grundstück 75 Kfz-Stellplätze vorgehalten. Eine Gliederung der Stellplätze durch Gehölz erfolgt nicht; teils sind Baumscheiben mit mittelgroßen Sträuchern vorhanden. Zwei zusätzliche Stellplätze sind innerhalb der Fertiggaragen vorhanden. Fahrradabstellanlagen existieren nicht. Sämtliche Stellplatzflächen sind als bituminöse Fahrbahnoberflächen (sog. Schwarzdecken) ausgestaltet und gegenüber der Robert-Koch-Straße mittels eines Grünstreifens mit Baumbestand abgegrenzt. Grünflächen mit Baumbestand dienen auch östlich des Hauptgebäudes zur rudimentären Gliederung der Stellplatzflächen.

Die Hof- und Wegeflächen im Eingangsbereich nördlich des Hauptgebäudes sind mit Verbundsteinpflaster angelegt. Die gärtnerische Gestaltung erfolgt in diesem Bereich mittels aufgelockerter Bereiche mit Sträuchern sowie Hecken im Randbereich.

²² Vgl. Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, BayernAtlas, dargestellte Karte: Heilquellenschutzgebiete in Bayern, URL: <https://v.bayern.de/v49zK> [zuletzt aufgerufen am 24.05.2024].

Von dem Stellplatz östlich des Hauptgebäudes führt ein etwa 55 m langer und etwa 3 m breiter Zuweg zum Steinbergweg. Er ist naturbelassen und dadurch nicht uneingeschränkt nutzbar.

Eine flächig gärtnerische Anlage des Freiraums erfolgt auf dem Teilbereich zwischen Hauptgebäude, Großviehbergstraße und der südlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung. Dabei erschöpft sich die gärtnerische Gestaltung in der Anlage von Rasenflächen mit geringem alten Baumbestand. 17 der Bäume werden bei einer Prüfung durch das Bauamt als erhaltenswert eingestuft.²³ Vereinzelt wurde abgängiges Nadelgehölz auf dem Gelände festgestellt. Hof- und Wegeflächen innerhalb der Rasenflächen sind mit Rasenverbundsteinen angelegt. Im Übrigen sind Hof- und Wegeflächen mit einer bituminösen Oberfläche ausgestattet.

Tore und Einfriedungen sind im gesamten Untersuchungsbereich nicht vorhanden. Die baulichen Nebenanlagen in Form von Fertigaragen, einem Gebäude für das Notstromaggregat sowie zwei Transformatorengebäuden sind gestalterisch nicht besonders eingebunden. Die Außenanlagen sind im üblichen Umfang gepflegt.

Wegen der im baulichen Bestand vorhandenen Feuchteschäden ist davon auszugehen, dass aufgrund der Hanglage erheblicher Wasserdrang von Norden besteht. Somit sind entsprechende Abdichtungs- und Drainagemaßnahmen erforderlich.

3.6. Verkehrserschließung

Straßenverkehr

Das Untersuchungsgebiet ist hinsichtlich des motorisierten Individualverkehrs über die Großviehbergstraße im Westen und die Robert-Koch-Straße im Norden an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Die Robert-Koch-Straße ist eine Anliegerstraße, die allein der Erschließung dient, während die Großviehbergstraße als Sammelstraße den Erschließungsverkehr des Wohngebiets an der Großviehbergstraße bündelt.²⁴ Die Großviehbergstraße bindet das Untersuchungsgebiet an die Amberger Straße im Süden und die ländlichen Hersbrucker Ortsteile im Norden an.

Die Amberger Straße übernimmt im Straßengefüge Bayerns die Funktion einer Kreisstraße. Sie sammelt den Verkehr der untergeordneten Straßen und schafft den Anschluss zur westlich gelegenen Bundesstraße B 14, die die Stadt Hersbruck im Westen an die Autobahnen A 9 (15 Autominuten) und A 3 (25 Autominuten) sowie die Stadt Nürnberg (35 Autominuten) anbindet. Im Osten schafft die B 14 den Anschluss an Oberpfälzer Gemeinden wie Amberg (30 Autominuten).

Auf den Grundstücksflächen des ehemaligen Krankenhauses steht ein umfangreiches kostenfreies Parkraumangebot für die Besucherinnen und Besucher zur Verfügung.

Das Untersuchungsgebiet ist somit gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Es ist nicht zu erwarten, dass die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes durch die Änderung der Nutzung von einem Krankenhaus zu einem Wohnstandort nachteilig beeinträchtigt wird,

²³ Vgl. Stadt Hersbruck, Vorschlag erhaltenswerter Baumbestand, bearbeitet durch Frau Maul, 29.08.2023.

²⁴ Vgl. Paracelsus Medizinische Universität (ohne Datum), Exposé Liegenschaften Hersbruck (nicht veröffentlicht).

wenngleich hierdurch entsprechend der Hersbrucker Stellplatzsatzung voraussichtlich ein Mehrbedarf an 30 Stellplätzen entsteht.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Untersuchungsgebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die unmittelbar angrenzenden Bushaltestellen Krankenhaus, Hersbruck im Norden und Krankenhaus West, Hersbruck im Westen. Beide Haltestellen werden durch mit sieben verschiedenen Linienführungen folgenden Bussen der Stadtbuslinie 362 an den Hersbrucker Bahnhof (rechts Pegnitz) in 5-17 Minuten angebunden. Sie verkehren Wochentags früh sowie von 9 bis 18 Uhr stündlich. Zwischen 12 und 13 Uhr sowie zwischen 15 und 18 Uhr wird der Takt verdichtet. Nach 18 Uhr sowie am Wochenende verkehrt die Linie als Rufbus.

Am Bahnhof Hersbruck (rechts Pegnitz) ist die Stadtbuslinie 362 mit der Stadtbuslinie 363 verknüpft, sodass eine umstiegsfreie Weiterfahrt zur Altstadt und zum S-Bahnhof Hersbruck (links Pegnitz) möglich ist.

Der Bahnhof Hersbruck (rechts Pegnitz) in 1,2 km Entfernung dient als Haltepunkt für den sog. Pendolino (RE 30, RE 31, RE 32, RE 40 und RE 41), der Nürnberg innerhalb von 15 Minuten erreicht. Durch den Zugverkehr Richtung Bayreuth und Amberg mit Weiterfahrt nach Schwandorf und Regensburg/Weiden besteht zudem eine sehr gute Verbindung zum ostbayerischen Raum. Weitere Regionalzüge (RE 38, RE 47 und RB 30) verdichten den Takt mit zusätzlichen Halten in den Gemeinden des Landkreises Nürnberger Land.²⁵

In den Nächten auf Freitage, Samstage und Feiertage wird das ÖPNV-Angebot durch eine Nachtbuslinie ergänzt, die im Stundentakt verkehrt (N2, Haltestelle Hersbruck Scharfes Eck in 700 m Entfernung).

Entsprechend eines Zielradius einer Erreichbarkeit von 400 m weist das Plangebiet, insbesondere in Kombination mit den Umsteigemöglichkeiten am Hersbrucker Bahnhof, eine attraktive ÖPNV-Anbindung auf.

Fuß- und Radverkehr

Aufgrund seiner ehemaligen Nutzung als städtisches Krankenhaus ist das Untersuchungsgebiet öffentlich begehbar; der Freiraum ist jedoch auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet und bietet baulich getrennte Fußgängeranlagen nur im Eingangsbereich sowie entlang der westlich angrenzenden Stellplatzfläche. Für Fahrräder stehen Abstellanlagen weder in der Freifläche noch im Gebäudeinneren zur Verfügung.

Entlang der das Untersuchungsgebiet umgebenden Straßen befinden sich keine gesonderten Radverkehrsanlagen. Für den Fußverkehr sind keine etwa durch Lichtsignalanlagen gesicherten Querungsstellen vorhanden.

In der Stadt Hersbruck lässt sich eine derartige Ausgestaltung der Fuß- und Radverkehrsanlagen aufgrund der Größe der Stadt, des allenfalls in Stoßzeiten vorhandenen dichten Verkehrsaufkommens und der Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h in der Robert-Koch-Straße jedoch noch nicht als defizitär einstufen.

²⁵ Vgl. Verkehrsverbund Großraum Nürnberg, Stadtverkehr Hersbruck, URL: <https://www.vgn.de/fuer/stadt-menschen/hersbruck/> [zuletzt aufgerufen am 23.04.2024].

3.7. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen

Innerhalb des Untersuchungsgebiets sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden. Das Gebäude wurde ehemals als Gemeinbedarfseinrichtung für gesundheitliche Zwecke genutzt. Mangels Wirtschaftlichkeit ist der Standort des Hersbrucker Krankenhauses ersatzlos entfallen. Mangels Wirtschaftlichkeit ist keine Re-Integration gesundheitlicher Angebote anzustreben, wenngleich wünschenswert.

Dass die Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs nach Umnutzung des ehemaligen Krankenhauses zu einem Wohnstandort mit voraussichtlich 70-80 Wohneinheiten nicht mehr gewährleistet ist, ist nicht ersichtlich.

Im Stadtgebiet von Hersbruck sind insgesamt etwa 15 Kinderspielplätze vorhanden. Die dem Untersuchungsgebiet nächstgelegenen Spielplätze befinden sich Am Hagen sowie im Rosengarten unweit der Fackelmann Therme Hersbruck. Aufgrund einer Entfernung von über einem Kilometer (Am Hagen) bzw. der erforderlichen Überquerung der Amberger Straße (Rosengarten) sind sie zur Versorgung des Wohngebiets an der Großviehbergstraße jedoch nur bedingt geeignet. Folglich besteht im Untersuchungsgebiet ein Defizit an öffentlichen Kinderspielplätzen.

In der Stadt Hersbruck sind neben der Grete-Schickedanz-Grundschule Hersbruck mit ihren zwei Standorten eine Mittel-, eine Real- und eine Förderschule sowie ein Gymnasium vorhanden. Derzeit erfolgt ein Neubau am Standort „Gesamt-Standort Schulzentrum“, bei dem um den Bestand herum geplant wird. Nach Fertigstellung und Umzug wird der Abriss des dann nicht mehr benötigten Bestandes erfolgen. Nachdem steigende Schülerzahlen für die nächsten ein- bis drei Jahre prognostiziert wurden, ist die Möglichkeit einer Erweiterung in der Vertikale vorgesehen. In vier- bis sechs Jahren sollen die Schülerzahlen hingegen wieder rückläufig sein.

3.8. Technische Infrastruktur

Das Grundstück ist mit Anschlüssen für die Trinkwasserversorgung und Schmutz- sowie Regenwasserentsorgung ausgestattet. Auch ist eine Infrastruktur für die elektrotechnische Versorgung, Gas, Telekommunikation und Kabelfernsehen mit einem Anschluss an das Grundstück vorhanden.

Derzeit werden aufgrund der Einordnung als Bestand keine Erschließungsbeiträge erhoben.

3.9. Umweltbelange

Altlasten

Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Schadstoffen im Baugrund sind nicht zu erkennen. Eine Überprüfung des Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Schadstoffen wurde nicht durchgeführt.

Immissionen

Auf das Untersuchungsgebiet einwirkende über ein verträgliches Maß hinausgehende Immissionen durch Lärm, Schadstoffe, Strahlung oder Erschütterung sind ebenso wenig ersichtlich wie erhebliche vom Untersuchungsgebiet ausgehende Emissionen. Eine dahingehende Umweltuntersuchung wurde folglich nicht durchgeführt.

Wasser

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der Zone II des Heilquellenschutzgebiets „Für den Thermalbrunnen Hersbruck“, aber außerhalb von Überschwemmungsgebieten und des 60 m Bereichs von Gewässern.²⁶

Das Krankenhaus Areal befindet sich in einem Gebiet mit vier Hydranten in der Nähe der Robert-Koch-Straße auf dem Gelände des ehemaligen Krankenhauses und mit der höchsten erreichbaren Löschwasserklasse (192 m³/h bzw. 3.200 l/min²⁷). Es ist daher davon auszugehen, dass der Grundschutz durch das Hydrantennetz gewährleistet werden kann.

²⁶ Vgl. Landratsamt Nürnberger Land, Bauordnung (Verwaltung), Bauleitplanung, Denkmalschutz, Stellungnahme Nr. 1 im Rahmen der Beteiligung gem. § 139 BauGB vom 16.09.2024.

²⁷ Vgl. HEWA GmbH, Stellungnahme Nr. 25 im Rahmen der Beteiligung gem. § 139 BauGB vom 23.08.2024.

4. Städtebauliche Missstände

Für die positive Bescheidung einer vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 BauGB, also ihre Durchführung mit dem Ergebnis, dass eine städtebauliche Sanierung erforderlich ist, ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände eine zentrale Anwendungsvoraussetzung. Städtebauliche Missstände liegen gemäß § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht (S. 2 Nr. 1). Städtebauliche Missstände liegen auch vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (S. 2 Nr. 1). § 136 Abs. 3 BauGB enthält eine beispielhafte Aufzählung von Indikatoren, die bei der Beurteilung, ob städtebauliche Missstände vorliegen, zu berücksichtigen sind.²⁸

4.1. Mangelhafte Bausubstanz, insbesondere des gebietsprägenden Krankenhausbaus

Insbesondere das Hauptbauwerk im Untersuchungsgebiet – das ehemalige Krankenhaus Hersbruck – ist in einem schlechten baulichen Zustand. Es besteht ein umfangreicher Sanierungsbedarf, um das leerstehende Gebäude zu erhalten und einer neuen Nutzung zuführen zu können. Dies betrifft insbesondere Anforderungen an die Standsicherheit und Dauerhaftigkeit von Gebäuden, die durch die vorhandenen Feuchteschäden und den Riss in der Leichenhalle unterlaufen werden. Weitere Mängel in der Bausubstanz ergeben sich aus einer nach dem heutigen Stand der Technik defizitären Wärmedämmung sowie des Feuchtigkeitsschutzes in den erdberührenden Untergeschossen.

Der Erhalt des Krankenhausgebäudes ist aufgrund seiner gebietsprägenden Charakteristik wesentlich für die städtebauliche Qualität der Stadt Hersbruck. Es müssen bereits zeitnah Schutzmaßnahmen erfolgen, um das Gebäude in den nächsten Jahren zu sanieren und so vor einem leerstandsbedingten Verfall der Bausubstanz zu bewahren.

4.2. Unzureichende Gesamtenergieeffizienz des Gebäudebestandes

Derzeit weist das Bestandsgebäude ausgehend von den Baujahren der einzelnen Gebäudeteile und den verwendeten Baustoffen einen überdurchschnittlichen Endenergiebedarf auf. So bleibt das Gebiet einerseits hinsichtlich der Qualität der Wärmedämmung in seiner Gesamtheit hinter dem gewünschten Maß zurück,²⁹ sodass das Potential der verwendeten Energie nicht optimal ausgeschöpft werden kann. Andererseits entspricht schon die dem Gebiet zugeführte Energie nicht zwangsläufig Standards, die im Rahmen eines erfolgreichen Klimaschutzes anzustreben wären. So sind weder auf den nach Süden (+/- 45 °) ausgerichteten und gemäß dem Solarpotentialkataster geeigneten Dachflächen Kollektoren noch im Übrigen Anlagen und Einrichtungen vorhanden, die eine dezentrale Erzeugung, Verteilung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung ermöglichen. Dieses Defizit an vorhandenen Anlagen, Einrichtungen

²⁸ Vgl. VGH Mannheim, Urt. v. 16.11.2016 – 3 S 572/15, in: BeckRS 2016, 55481; Schmitz, § 136 Rn. 29, in: Spannowsky/Uechtritz, BeckOK BauGB, 61. Edition 01.02.2024.

²⁹ Vgl. Schmitz, § 136 Rn. 43, in: Spannowsky/Uechtritz, BeckOK BauGB, 61. Edition, 01.02.2024.

und sonstigen Maßnahmen ist ein weiteres Indiz für die Sanierungsbedürftigkeit des Gebietes.³⁰

4.3. Sehr starke Einschränkung der funktionalen Nutzung des Gebäudebestandes

Bis zum Jahr 2019 hat das Gebiet als Standort des ehemaligen Krankenhauses Hersbruck gedient. Mangels wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit musste es im Jahr 2019 geschlossen werden.

Der Gebäudebestand ist hinsichtlich des Raumangebotes seines Altbaus und der nachfolgenden Erweiterungen explizit auf die Ansprüche eines ehemaligen Krankenhauses ausgerichtet. Dies lässt sich aus dem Raumangebot ablesen, welches neben Behandlungsräumen sowie Räumen für die Verwaltung insbesondere Krankenzimmer mit eigenen Nasszellen aufweist, die von einem zentralen Flur erschlossen werden. Ein derartiges Raumangebot ist nur für wenige Nutzungen wie Krankenhäuser, Seniorenheime oder das Hotelgewerbe zweckdienlich.

Dass hieran Bedarf besteht, ist aus der tatsächlichen Situation heraus nicht ersichtlich:

Nach Aussage des Bauamtes verfügt die Stadt Hersbruck über ein Hotel. Dieses Domero Hotel verfügt über 79 Zimmer und deckt den Bedarf gut. Im Bereich des Seniorenwohnens wurde mit dem Bebauungsplan 54/6 erst im Dezember 2022 ein Bebauungsplan festgesetzt, der den Bedarf durch die Schaffung von 100 Betten decken und zugleich die bis dato bestehende Seniorenresidenz ablösen soll. Sollte darüber hinaus weiterer Bedarf bestehen, wäre es naheliegender den bestehenden Standort fortzuführen als das ehemalige Krankenhaus zu einer Seniorenwohneinrichtung umzugestalten. Auch die Wiederansiedelung eines Krankenhauses, insbesondere als Einzelunternehmen ohne vorhandene Infrastruktur, ist aufgrund der fehlenden wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nicht zu erwarten.

Auch aus den formellen und informellen Planungen der Stadt Hersbruck und des Landkreises Nürnberger Land lässt sich ein Bedarf an dem Raumangebot entsprechenden Nutzungen nicht entnehmen.

Somit ist es erforderlich, dem Gebiet eine neue Funktion zuzuweisen und entsprechend einer neuen Nutzung zuzuführen. Die zugewiesene neue Funktion ergibt sich noch nicht aus dem Flächennutzungsplan, in dem das Gebiet derzeit noch als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen ist (siehe Kapitel 2.3). Aus dem Sanierungskonzept der Gemeinde ergibt sich aber,³¹ dass das Gebiet perspektivisch eine Wohnnutzung erhalten soll.

Diese Wohnnutzung kann im Gebäudebestand insbesondere aufgrund des Raumkonzeptes nicht ohne weiteres umgesetzt werden. Die bebauten Flächen können also nicht entsprechend ihrer baulichen Gegebenheiten genutzt werden. Vielmehr wäre ein Abriss oder eine umfangreiche Umstrukturierung des Raumangebotes erforderlich. Aufgrund der seit 1907 gebietsprägenden Charakteristik und der aus der ehemaligen Nutzung resultierenden identitätsstiftenden Bedeutung des Gebäudes ist ein Abriss des Gebäudes jedoch nicht anzustre-

³⁰ Vgl. Krautzberger/Fieseler, § 136 Rn. 117b, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 152. EL 2023.

³¹ Vgl. BVerwG, Urt. v. 06.07.1984 – 4 C 14/81, NVwZ 1985, 184, 185; Roeser, § 136 Rn. 24, in: Schlichter/Drie-
haus, Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, 64. Aktualisierung 2024.

ben. Einzig Bauteil 7, der erst im Jahr 2002 ergänzt wurde und sich gestalterisch von den anderen Bauteilen wesentlich unterscheidet, wird als nicht erhaltenswert eingestuft und kann im Zuge der Sanierungsarbeiten entfernt werden. Die umfangreiche Umstrukturierung des Raumangebotes ist im Zuge der Sanierung geboten, um das Bestandgebäude zu erhalten, ihm zugleich eine neue Nutzung zuzuführen und so leerstandsbedingte negative Auswirkungen auf die Umgebung ebenso wie den Abriss des Gebäudebestandes zu verhindern.

Die darüber hinaus vorhandenen Nebenanlagen wie das Notstromaggregatsgebäude waren während des Krankenhausbetriebes noch erforderlich, um seinen reibungslosen Betrieb zu gewährleisten. Gleiches gilt für die jüngst hinzugefügten Anbauten der Eingangshalle, des Aufzugsturms Süd sowie das Vordach der Anlieferung, die sich auch ästhetisch vom Gebäudekomplex des ehemaligen Krankenhauses abheben. Nach Schließung des Krankenhauses sind sie nicht mehr erforderlich, sodass sie perspektivisch einem leerstandsbedingten Verfall ausgesetzt sind. Da eine Umnutzung der Nebenanlagen nach dem Sanierungskonzept nicht vorgesehen ist, sind sie folglich zu entfernen.

4.4. Starke Einschränkung der funktionalen Nutzung der unbebauten Flächen

Neben der Nutzung der bebauten Flächen sind auch in der Nutzung der unbebauten Flächen städtebauliche Missstände zu erblicken, da auch nicht überbaubare Grundstücksflächen die mit der jeweiligen Art der Nutzung verbundenen Nebenzwecke erfüllen müssen.³² In dem avisierten Wohngebiet sollen diese Flächen vorwiegend der Erholung und Gestaltung, aber auch als Stellplätze für private Kfz und als Kinderspielplatzfläche dienen.³³

Ebenso wie der Gebäudebestand sind auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen maßgeblich auf den Betrieb eines Krankenhauses ausgerichtet. So stellen sich die Freiflächen überwiegend als versiegelte Flächen dar, die als Zufahrt für die Feuerwehr und Anlieferung sowie als Stellplätze dienen. Dabei beläuft sich der Bestand auf 75 Stellplätze. Auf eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Freiflächen wurde überwiegend verzichtet. Nach der Sanierung und der damit einhergehenden Nutzungsänderungen sind entsprechend der örtlichen Stellplatzsatzung 30 weitere Stellplätze erforderlich, auf eine separate Lieferzone kann verzichtet werden. Zusätzlich erfordert eine perspektivische Nutzung durch Wohnen auch eine Umgestaltung der Freiflächen dahingehend, dass die vorhandenen Freiflächen entsprechend ihrer wohnungsnahen Erholungsfunktion gestalterisch aufgewertet und etwa Spielflächen für Kinder enthalten sollen.

Wegen der im baulichen Bestand vorhandenen Feuchteschäden ist davon auszugehen, dass aufgrund der Hanglage erheblicher Wasserdrang von Norden besteht. Somit sind entsprechende Abdichtungs- und Drainagemaßnahmen erforderlich.

Weiterhin ergibt sich aus der defizitären Versorgung des Wohngebiets an der Großviehbergstraße mit Kinderspielplätzen ein funktionaler Missstand. Diesem kann durch die Integration eines (gegebenenfalls zeitlich eingeschränkten) öffentlich zugänglichen Kinderspielplatz im Untersuchungsgebiet entgegengewirkt werden.

³² Vgl. Krautzberger/Fieseler, § 136 Rn. 109, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 152. EL 2023.

³³ Vgl. Krautzberger/Fieseler, § 136 Rn. 109 f., in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 152. EL 2023.

Somit ist auch hinsichtlich der unbebauten Flächen eine Umstrukturierung im Zuge der Sanierung geboten, um entsprechend der sich aus einer Nutzungsänderung des Gebäudebestandes ergebenden geänderten Anforderungen an die Freifläche selbige entsprechend aufzuwerten.

4.5. Defizitäre Angepasstheit an die Folgen des Klimawandels

Grün- und Freiflächen dienen im Untersuchungsgebiet im Rahmen der Anpassung an die Folgen des Klimawandels auch der Risikominimierung von Starkregenereignissen oder von Wärmeinseleffekten.³⁴ Im Untersuchungsgebiet können sie diese Funktion insbesondere aufgrund des hohen – und zur Schaffung der erforderlichen Stellplätze weiter steigenden – Versiegelungsgrades jedoch nur unzureichend erfüllen.

Vegetation kann im Bereich des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung insbesondere dazu beitragen, Frisch- und Kaltluft zu produzieren, CO₂ zu speichern und aufgeheizte versiegelte Flächen zu verschatten. Dabei leistet die Vegetation auch einen Beitrag zur Verminderung von Hitzeinseleffekten und so zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Gebiet. Zentrales Kriterium bei der Beurteilung der positiven Einflüsse der Flora vor dem Hintergrund des Klimawandels ist die vorhandene Blattmasse im Gebiet. Dabei kommt einer höheren Blattmasse eine stärkere klimaschützende Funktion zu.

Zwar sind in nur untergeordnetem Umfang Sträucher und Gehölze wie Zypresse, Kirschlorbeer und Thuja vorzufinden, die vor dem Hintergrund des Klimawandels vergleichsweise geringe positive Einflüsse haben. Zugleich sind die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Potentiale des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung durch Vegetation nicht ausgeschöpft. So bestehen etwa abgängige Nadelgehölze nördlich der Aussegnungshalle und im Bereich der Parkanlage, deren Blattmasse im Vergleich zu Laubbäumen gering ist. Weiter bestehen aufgelockerte strauchbestandene Flächen in Gebäudenähe, insbesondere nördlich des Krankenhausbau, an denen Potentiale zur Nachverdichtung bestehen. Entlang der Verkehrsflächen sowie an den östlichen Grundstücksgrenzen bestehen durch den Aufbruch von Hecken und die Fortführung von Baumreihen Nachverdichtungspotentiale durch Gehölzplantagen. Auch im Bereich der Stellplätze können vorhandene Baumscheiben, die derzeit noch strauchbestanden sind, durch Gehölzplantagen eine Erhöhung der Blattmasse bewirken und so etwa durch die Minimierung von Wärmeinseleffekten die klimaschützende Funktion erhöhen können.

Zugleich kann die mit Vegetationsbeständen und Freiflächen einhergehende Versickerung, Rückhaltung und Speicherung von Wasser negative Auswirkungen von Starkregenereignissen abmildern und so der Anpassung an die Folgen des Klimawandels dienen.

Auch wenn nachteilige Effekte von Starkregenereignissen und Wärmeinseln aufgrund der Durchgrünung und des Versiegelungsgrades der Umgebung sowie der aufgelockerten Baustruktur derzeit im Vergleich zu stark verdichteten Regionen vergleichsweise gering ausfallen sollten, so ist anzunehmen, dass sich die negativen Auswirkungen des Klimawandels im Laufe der kommenden Jahre weiter verstärken werden. Daher ist zumindest perspektivisch von der Ausbildung eines städtebaulichen Missstandes auszugehen, den es zu verhindern gilt.

³⁴ Vgl. Mitschang, § 136 Rn. 18, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022.

4.6. Fazit

Im Ergebnis ist festzustellen, dass umfassende städtebaulich-funktionale Missstände im Untersuchungsgebiet vorliegen. Diese liegen städtebaulich hinsichtlich der Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bezug auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden (§ 136 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1 lit. b BauGB), die Nutzung der bebauten und unbebauten Flächen (§ 136 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1 lit. e BauGB) sowie die energetische Beschaffenheit (§ 136 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1 lit. h BauGB) vor. Bezüglich der Funktionsfähigkeit des Gebiets ergeben sich städtebauliche Missstände in Bezug auf die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes im Verflechtungsbereich (§ 136 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Nr. 2 lit. b BauGB) sowie die Ausstattung mit Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung (§ 136 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Nr. 2 lit. c BauGB).

5. Sanierungskonzept

Auf Grundlage der vorangegangenen vorbereitenden Untersuchung sowie der aktuellen Planungen sind die Sanierungsziele für den Standort des ehemaligen Krankenhauses Hersbruck entwickelt worden. Zur Behebung der festgestellten städtebaulich-funktionalen Missstände (vgl. Kap. 4) werden die nachfolgenden Ziele angestrebt.

5.1. Sanierungsziele

Gemäß der steigenden Bevölkerungsentwicklung sowie der bundesweiten Bestrebung, Wohnraumentwicklung vorrangig im Siedlungszusammenhang vorzunehmen, soll der Standort des ehemaligen Krankenhauses Hersbruck als ein **Wohnstandort mit hohem Wohn- und Erholungswert sowie ergänzender, wohnverträglicher sozialer Infrastruktur im Gesamtkontext der städtischen Entwicklung Hersbrucks** ausgebildet werden. Als solche ergänzende Infrastruktur kommen insbesondere öffentlich zugängliche Kinderspielplatzflächen in Betracht.

Von besonderer Bedeutung ist dabei der **Erhalt und die Sanierung geschichtlich und städtebaulich bedeutsamer Bausubstanz** sowie der **weiteren, aufgrund der in ihr enthaltenen grauen Energie aus klimaschützenden Gesichtspunkten bedeutsamen Bausubstanz**. Besonderes Augenmerk liegt auf dem Erhalt des 1907 errichteten Krankenhausaltbaus, der als städtebauliche Landmarke im Wohngebiet dient und durch die erstmalige Ansiedlung moderner Behandlungsmethoden Anfang des 20. Jahrhunderts ein Symbol für die Bedeutung Hersbrucks im Stadt-Umland-Geflecht darstellt. Sein Erhalt liegt daher im Interesse der Stadt Hersbruck.

Zugleich ist die infolge der Umnutzung **nicht mehr erforderliche Bausubstanz zurückzubauen**. Das betrifft insbesondere Nebenanlagen im Freiraum sowie untergeordnete Bauteile ohne historische Bedeutung. Der Rückbau erfolgt zugunsten des Freiraums.

Der **Freiraum** ist entsprechend der sich durch die beabsichtigte Nutzungsänderung wandelnden Ansprüche umzugestalten. Dabei sind auch die **Anforderungen an die Unterbringung des ruhenden Verkehrs** – Kfz und Fahrrad – auf den privaten Grundstücken und die sich **aus dem Klimawandel ergebenden Anforderungen** zu berücksichtigen. Die **Flora** soll hinsichtlich ihrer **klimaschützenden und -anpassenden Wirkung und als Lebensraum für Tiere ökologisch aufgewertet** werden.

5.2. Handlungsfelder und Sanierungsmaßnahmen

Zur Erreichung der definierten Sanierungsziele werden unterschiedliche Handlungsfelder herausgearbeitet. Diese Handlungsfelder sind der Erhalt und der behutsame Umgang mit geschichtlich und städtebaulich bedeutsamen Gebäuden, der Rückbau der nicht mehr erforderlichen Gebäudesubstanz, die Herstellung einer sozialen Infrastruktur, die qualitative Aufwertung der Flora sowie die Schaffung der Voraussetzungen für eine sozial gemischte Bewohnerschaft.

Innerhalb dieser Handlungsfelder sollen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zum Abbau der in Kapitel 4 dargestellten städtebaulichen Missstände bzw. zur Erreichung der Sanierungsziele des Kapitels 5.1 betragen. Die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen dienen gemäß § 136 Abs. 4 BauGB dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass

1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebietes nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
2. die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,
3. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder
4. die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

Die gewählten, nachfolgend beschriebenen Maßnahmen leisten für sich jedenfalls einen Beitrag zu einem dieser genannten Ziele. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Ausnahme des Architekten bisher keine Fachplaner hinzugezogen wurden. Die Beschreibung der Maßnahmen beruht auf Annahmen des Architekturbüros Hümmer Söllner Architekten, die auf Basis eines Exposés, eines Ortstermins, Bestandsplänen und einer Machbarkeitsstudie getroffen wurden. Folglich kann im weiteren Verlauf der Planung der Umgang mit dem Bestand ersichtlich werden lassen, dass stärker oder weniger stark eingreifende Maßnahmen erforderlich sind als hier dargelegt. Den nachfolgenden Sanierungsmaßnahmen kommt insofern kein abschließender Charakter zu.

Erhalt und behutsamer Umgang mit geschichtlich und städtebaulich bedeutsamen Gebäuden

Die erhaltenswerte Gebäudesubstanz des ehemaligen Krankenhauses ist auf der Grundlage von Bestandsuntersuchungen zu sanieren und einer Nachnutzung zuzuführen.

Hierfür ist es nach derzeitigem Erkenntnisstand erforderlich, das gesamte Gebäude zu entkernen. So sind sämtliche Leichtbauwände und Leichtbaudecken, Bodenaufbauten, nicht mehr benötigte „nicht tragende“ Innenwände, Altputze, Leichtbaudecken mit Dämmstoffen und Unterkonstruktionen abzubrechen und zu entsorgen. Ebenfalls sind die kompletten haustechnischen Anlagen und Einrichtungen und die stillgelegten Aufzugschächte zu entfernen und sämtliche Fenster- und Türelemente sowie Dachbekleidungen zu entsorgen.

Nach erfolgreichem Abschluss der Entkernung werden diverse Tür- und Fensteröffnungen sowie Installationsdurchbrüche und dergleichen geschaffen. Durch die Entkernung entstandene Deckenöffnungen etwa im Bereich der stillgelegten Aufzüge und des Heizungsraumes werden verschlossen. Zur Schaffung einer für den Wohnungsbau geeigneten Raumaufteilung werden raumbildenden Leichtbau- und Massivwände, Installationsschächte und dergleichen eingebaut und neue Estrichschichten eingebracht, die die aktuellen Brand- und Schallschutzvorgaben berücksichtigen. Zudem werden neue Putzoberflächen hergestellt, Boden- und Wandfliesen im Bereich der Bäder eingebaut und Wohnungseingangs- und Innentüren nach den aktuellen Brand- und Schallschutzvorschriften ergänzt. Auch werden abgehängte GK-Leichtbaudecken verbaut. Die einzubauenden Bodenbeläge differenzieren nach der jeweiligen Nutzung wie der allgemeinen Erschließung, Gemeinschaftsbereichen, Wohnbereichen und dergleichen.

Neben der inneren Sanierung der Gebäudesubstanz erfolgt eine energetische Sanierung der Gebäudehülle. Dabei werden die Fassadenflächen, Fenster- und Türelemente sowie Dachaufbauten nach den aktuellen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ausgestaltet

und die Dachflächenentwässerung erneuert. Zur weiteren Förderung des Klimaschutzes werden zudem Photovoltaikanlagen mit entsprechendem Zubehör auf den nach Süden, Osten und Westen ausgerichteten Steildachflächen installiert.

Die Fassadengestaltung wird um „vorgestellte“ Balkone in Stahlbauweise ergänzt, die mit rutschfestem Belag und einer absturzsichernden Umwehrung ausgestattet sind.

Zur Behebung städtebaulicher Missstände in Form von Feuchteschäden in der Bausubstanz wird eine Drainageleitung eingebaut und Abdichtungsmaßnahmen im Bereich der erdberührenden Bauteile und der bodentiefen Fensterelemente durchgeführt.

Im Bereich der technischen Anlagen wird eine neue regenerative Heizungsanlage mit einem entsprechenden Verteilernetz zu den Verbrauchsstellen installiert. Zudem werden neue Wasser- und Abwasserleitungen eingebaut und Anschlüsse der Fallstränge an sanierte bzw. erneuerte Grundleitungsanschlüsse geschaffen. Weiterhin wird die gesamte Elektroinstallation erneuert und sicherheitsrelevante Komponenten wie Notbeleuchtung und Rauchmelder eingebaut.

Der Anschluss an das städtische Versorgungsnetz in Form von Ver- und Entsorgungsleitungen von Wasser, Abwasser und Strom wird instandgesetzt bzw. erneuert.

Rückbau der nicht mehr erforderlichen, geschichtlich und städtebaulich nicht bedeutsamen Gebäudesubstanz

Für die Qualitätssteigerung der erhaltenswerten Bausubstanz und der Behebung städtebaulicher Missstände im Untersuchungsgebiet ist es neben der Sanierung zugleich erforderlich, nicht mehr erforderliche Gebäudesubstanz zu entfernen, die geschichtlich und städtebaulich von nur untergeordneter Bedeutung ist.

Dazu gehört einerseits die Entfernung von Bauteilen des ehemaligen Krankenhausbaus, die aufgrund ihres jungen Alters und ihrer gestalterischen Ausprägung als Fremdkörper erscheinen. Als solche wurden die nördliche Eingangshalle, der Aufzugsturm und die Überdachung der Anlieferung westlich der Eingangshalle identifiziert.

Andererseits sind das Notstromaggregatsgebäude und die Fertiggaragen totalabzubrechen und zu entsorgen, da sie durch die Umnutzung des ehemaligen Krankenhauses keine Funktion mehr erfüllen (siehe Abbildung 9).

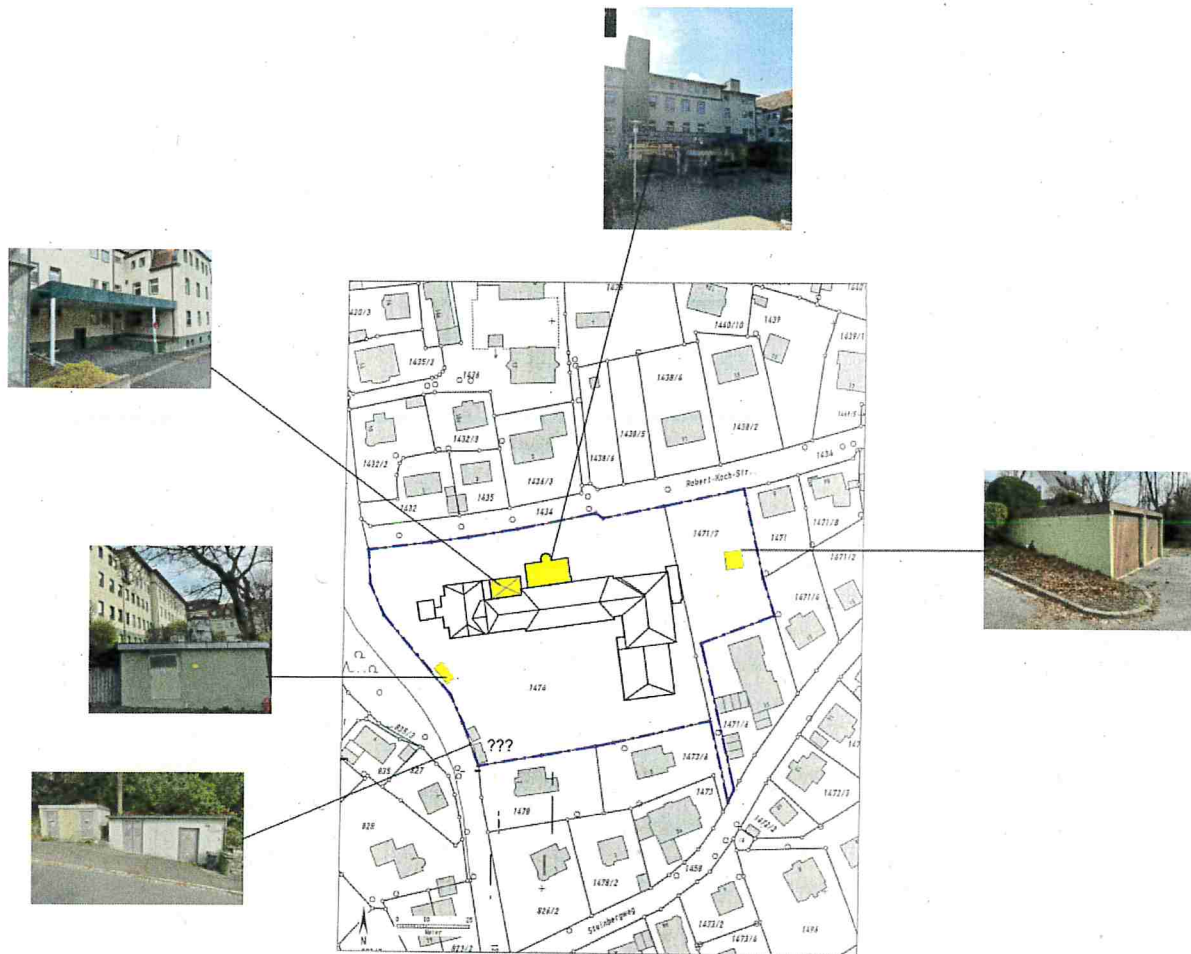


Abbildung 9: Abzubrechende Gebäude und Gebäudeteile³⁵

Qualitative Aufwertung des Freiraums

Der auf die Nutzung als Außenbereich eines Krankenhauses ausgerichtete Freiraum soll durch die qualitative Aufwertung in der Art entwickelt werden, dass er künftig seine Funktion als qualitativ hochwertiger Freiraum eines Wohnstandortes erfüllen kann. Dabei sollen auch Gesichtspunkte des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung Berücksichtigung finden.

Hierfür werden zunächst die Geländeoberflächen durch die Rodung von Hecken und Wurzeln sowie die Fällung und den anschließenden Ersatz abgängiger Gehölze hergerichtet. Zugleich werden Oberböden gesichert und Schutzeinrichtungen für Bäume, Vegetationsflächen, Bauwerke, Baufelder und dergleichen erstellt.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen von Hochwasser und Starkregenereignissen als ein Aspekt der Folgen des Klimawandels soll die Niederschlagswasserentsorgung vor Ort erfolgen. Soweit wasserrechtlich möglich ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern. Ist eine Versickerung auf den Flächen des ehemaligen Krankenhauses nicht möglich, ist das Niederschlagswasser in Regenrückhaltebecken aufzufangen. Hierfür werden auch nicht verkehrstechnisch genutzte Freiflächen soweit möglich entsiegelt. Aufgrund der örtlichen Stellplatzsatzung ist zwar die Schaffung zusätzlicher Pkw-Stellplätze erforderlich. Da hierfür aber

³⁵ Modifizierte Darstellung durch Hümmer Söllner Architekten PartmbH auf der Grundlage von: Vermessungsamt Nürnberg, Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Hersbruck, 03.03.2010.

eine zweite Ebene über die bestehenden Stellplätze gezogen wird, kommt es zu keiner zusätzlichen Versiegelung und damit keiner Erhöhung des Versiegelungsgrades.

Die Lage im Heilquellenschutzgebiet steht einer Entsiegelung nicht zwangsläufig entgegen. Zwar wird hierfür eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, diese wird in der Regel jedoch erteilt.

In den Bereich gestalterischer Maßnahmen fallen Wege und Plätze zu und vor den Hauseingängen sowie die Installation von Sitzmöbeln und Pflanzflächen. Pflegemaßnahmen am Baumbestand betreffen etwa die Entfernung von Totholz und Pflegerückschnitte der Baumkronen.

Als Maßnahme zur Verbesserung des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung dient insbesondere die Erhöhung der Blattmasse, die zugleich zu einer qualitativen Aufwertung des Freiraums beiträgt. Die Erhöhung der Blattmasse kann etwa durch den Austausch der abgängigen Nadelgehölze nördlich der Aussegnungshalle und im Bereich der Parkanlage erfolgen. Weiter können aufgelockerte strauchbestandene Flächen in Gebäudenähe, insbesondere nördlich des Krankenhausbaus verdichtet werden. Dafür empfehlen sich mittelgroße Sträucher, die zugleich als Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder als Nahrungsquelle eine ökologische Bedeutung aufweisen. Entlang der Verkehrsflächen sowie an den östlichen Grundstücksgrenzen können durch zusätzliche Gehölzpflanzungen (Stammumfang 14-16 cm) Baumreihen ausgebildet werden, sofern ein Abstand von 5 m zum nächstgelegenen Baum bzw. 3 m zur Bebauung eingehalten werden können. Dabei kann die Unterpflanzung in Form von Sträuchern erhalten bzw. ausgebildet werden; vorhandene Hecken sind zugunsten von Baumpflanzungen aufzubrechen. Im Bereich der Stellplätze sollte je 4 Stellplätze ein Baum (Stammumfang 14-16 cm) in mindestens 5 m² großen Baumscheiben erfolgen. Dies kann aufgrund der divergierenden Nutzungsansprüche und den zusätzlich erforderlichen 30 Pkw-Stellplätzen nicht garantiert werden. Mittelgroße Sträucher in bestehenden Baumscheiben können durch Gehölzpflanzungen ersetzt werden.

Als zu pflanzende Gehölze kommen heimische Gehölzarten in Betracht, wobei Laubbäumen der Vorzug zu geben ist.

Herstellung einer sozialen Infrastruktur

Um den Standort des ehemaligen Krankenhauses als attraktiven Wohn- und Freizeitraum, auch für das angrenzende Wohngebiet an der Großviehbergstraße, zu entwickeln, ist neben der qualitativen Aufwertung des Freiraums ein Teil der Freiflächen als Kinderspielfläche herzurichten, die der Allgemeinheit zugänglich ist. Der private, aber öffentlich zugängliche Quartier-Kinderspielplatz wird mit Sand- und Wasserflächen sowie kindgerechten Außenspielgeräten ausgestattet und voraussichtlich eingefriedet. Eine zeitliche Begrenzung der Benutzung durch die Allgemeinheit ist grundsätzlich denkbar, sollte sich jedoch auf den Ausschluss von Tagesrand- und Ruhezeiten beschränken.

Schaffung der Voraussetzungen für eine sozial gemischte Bewohnerschaft

Die Sanierung des ehemaligen Krankenhauses Hersbruck ist eines der großen Wohnungsbauprojekte innerhalb der Stadt Hersbruck und daher prädestiniert, um Wohnraum für eine diverse Bewohnerschaft herzustellen. Unterschiedliche Wohnungsgrößen in Miet- und Eigentumsform sollen dazu beitragen, dass Angebote von durchschnittlicher Ausstattung und Qualität bis hin zu gehobenem Wohnraum reichen. Dadurch wird die Wohnraumversorgung von ortsansässigen (jungen) Familien, Alleinstehenden, Seniorinnen und Senioren und jungen Erwerbstätigen gewährleistet. Durch die Errichtung barrierefreier bzw. -armer Wohnungen

wird darauf hingewirkt, dass Wohnformen implementiert werden können, die Unterstützung im Alltagsleben bieten. Gerade vor der Hintergrund der im Umfeld dominierenden Einfamilienhausbebauung mit schwerpunktmäßig vorhandenem Hauseigentum leistet das Projekt einen wesentlichen Beitrag zur Verbreiterung der Sozialstruktur.

Attraktive und leistbare Wohnungsangebote am Standort des ehemaligen Krankenhauses Hersbruck sollen den Hersbrucker Unternehmen dabei helfen, Mitarbeiter zu binden sowie neue Beschäftigte zu gewinnen.

Weiterhin trägt die klimagerechte Ausgestaltung des Standortes durch den Einsatz erneuerbarer Energieträger, die gute ÖPNV-Anbindung und die Unterstützung weiterer umweltschützender Mobilitätsformen dazu bei, alternative Zielgruppen anzusprechen. Dazu dient insbesondere die gute Fuß- und Radverbindung an den Bahnhof Hersbruck und die Metropolregion Nürnberg.

6. Verfahrensrechtliche Empfehlungen / Anwendung des besonderen Städtebaurechts

Die an die Festsetzung eines städtebaulichen Sanierungsgebietes zu stellenden materiellrechtlichen Anforderungen ergeben sich aus § 141 Abs. 1 i. V. m. § 136 BauGB und § 142 BauGB.

6.1. Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit

Auf der Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen ist die Sanierungsnotwendigkeit zu beurteilen. Die Sanierung und die in ihrem Rahmen durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen sind nur dann zulässig, wenn die Sanierung erforderlich ist. Dafür müssten städtebauliche Missstände gemäß § 136 Abs. 2 und 3 BauGB bestehen, die einheitliche Vorbereitung und Durchführung der Sanierung gemäß § 136 Abs. 1 BauGB im öffentlichen Interesse liegen und die Beseitigung der städtebaulichen Missstände nicht durch ein weniger einschneidendes Verfahren möglich sein.³⁶

Städtebauliche Missstände

Städtebauliche Missstände liegen im Untersuchungsgebiet wie in Kapitel 4 aufgezeigt vor. Sie erstrecken sich auf beide im Untersuchungsgebiet gelegenen Flurstücke.

Öffentliches Interesse an einer einheitlichen Vorbereitung und Durchführung

Die einheitliche Vorbereitung und Durchführung der Sanierung müsste gemäß § 136 Abs. 1 im öffentlichen Interesse liegen.

Dies erfordert zunächst, dass die Sanierungsmaßnahmen als Gesamtmaßnahme durch städtebaulichen Handlungsbedarf gekennzeichnet sind, die aus Gründen des öffentlichen Interesses ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen für ein Geflecht mehrerer Einzelmaßnahmen erfordern.³⁷ Kennzeichen einer einheitlichen Vorbereitung ist etwa die Erforderlichkeit einer einheitlichen Planungskonzeption für das Sanierungsgebiet.³⁸

Vorliegend betreffen die avisierten Sanierungsmaßnahmen (siehe Kapitel 5.2) einerseits die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Baukörper und andererseits die dazugehörigen Freiflächen. Die auf die Beseitigung der städtebaulich-funktionalen Missstände gerichteten Sanierungsmaßnahmen zielen schwerpunktmäßig auf die Nutzungsänderung des Standortes. Dabei kann die Funktionsänderung des Gebäudebestandes nicht ohne die Funktionsänderung des Freiraumes erfolgen, da sonst neue Missstände etwa im Bereich des ruhenden Verkehrs entstünden. Folglich bedürfen die avisierten Sanierungsmaßnahmen einer einheitlichen Planung und Vorbereitung.

³⁶ Vgl. BGH, Urt.v. 08.05.1980 – III ZR 27/77, NJW 1980, 2814, 2815; Schmitz, § 141 Rn. 17, in: Spannowsky/Uechtritz, BeckOK BauGB, 61. Edition, 01.02.2024.

³⁷ Vgl. BVerwG Urt. v. 23.05.1986 – 8 C 42/84, NVwZ 1986, 917; Schmitz, § 136 Rn. 4, in: Spannowsky/Uechtritz, BeckOK BauGB, 61. Edition, 01.02.2024.

³⁸ Vgl. Krautzberger/Fieseler, § 136 Rn. 35, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 152. EL 2023.

Weiter ist erforderlich, dass die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen zügig durchgeführt werden sollen und aller Voraussicht nach auch können.³⁹ Welcher Zeitraum als zügig angesehen werden kann ist einzelfallabhängig,⁴⁰ zu verneinen ist sie jedenfalls bei vorhersehbaren und vermeidbaren Zeitverlusten.⁴¹

Parallel zur Erstellung der vorbereitenden Untersuchung werden bereits konkrete Planungen der Sanierung durch die von der Sanierungssatzung betroffene private Eigentümergesellschaft und Hümmer Söllner Architekten durchgeführt, sodass mit Erlass der Sanierungssatzung zügig mit der Umsetzung begonnen werden kann. Eine verbindliche Bauleitplanung muss nicht erfolgen, vielmehr können die Sanierungsmaßnahmen bereits gemäß § 34 BauGB zugelassen werden. Die Zeitplanung der privaten Eigentümergesellschaft sieht eine Fertigstellung der Sanierungsmaßnahmen im Jahr 2030 vor. Die Sanierungsmaßnahmen werden durch die private Eigentümergesellschaft finanziert; die Beantragung von Fördermitteln im Rahmen des Sanierungsgebiets wird nicht angestrebt.⁴² Unabhängig von den über ein festgelegtes Sanierungsgebiet zugänglichen Förderprogrammen strebt die private Eigentümergesellschaft an, KfW-Mittel für ihre Kapitalanleger zur Verfügung zu stellen. Es liegen weder Anhaltspunkte dafür vor, dass die private Eigentümergesellschaft zur Tragung der Kosten nicht in der Lage ist noch dafür, dass die Sanierung selbst auf keinem schlüssigen Konzept basiert. Insbesondere sprechen die durch die private Eigentümergesellschaft realisierten Referenzobjekte für die finanzielle Leistungsfähigkeit der Gesellschaft. Die Stadt Hersbruck muss folglich in finanzieller Hinsicht allein für die Arbeitsstunden ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aufkommen. Es sind keine gesonderten Ausgaben in den Haushaltsplan aufzunehmen und auf politischer Ebene abzustimmen. Zu genaueren Angaben der Kosten und der Finanzierung siehe Kapitel 7. Es ist somit anzunehmen, dass die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen zügig durchgeführt werden können.

Die festgestellte einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist nur dann erforderlich, wenn sie im öffentlichen Interesse liegt. Ein solches qualifiziertes öffentliches Interesse richtet sich nach der Gesamtsituation des Einzelfalles, wobei der Gemeinde ein weiter Beurteilungsspielraum eingeräumt wird.⁴³ Es liegt nicht vor, wenn weniger einschneidende Maßnahmen gleichermaßen zum Ziel führen, die betroffenen Grundeigentümer die für die Sanierung erforderlichen Maßnahmen freiwillig ausführen oder die Sanierung überwiegend dem Interesse privater oder öffentlicher Grundeigentümer dient.⁴⁴ Städtebauliche Missstände allein sind für das qualifizierte Interesse jedenfalls nicht ausreichend.⁴⁵

Für ein qualifiziertes öffentliches Interesse spricht neben den festgestellten, derzeit bestehenden städtebaulichen Missständen, dass eine Nicht-Durchführung der Sanierungsmaßnahmen neben dem leerstandbedingten Verfall selbst perspektivisch auch eine negative

³⁹ Vgl. Schmitz, § 136 Nr. 7, in: Spannowsky/Uechtritz, BeckOK BauGB, 61. Edition, 01.02.2024.

⁴⁰ Vgl. BVerwG, Ur. v. 10.07.2003 – 4 CN 2/02, NVwZ 2003, 1389; OVG Münster, Ur. v. 19.01.2011 – 2 D 146/08, BeckRS 2011, 47173; Krautzberger/Fieseler, § 136 Rn. 42, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 152. EL 2023.

⁴¹ Vgl. Schmitz, § 136 Rn. 8a, in: Spannowsky/Uechtritz, BeckOK BauGB, 61. Edition, 01.02.2024.

⁴² Vgl. Nr. 4 des Städtebaulichen Vertrages vom 16./17.07.2024.

⁴³ Vgl. Schmitz, § 136 Rn. 9, in: Spannowsky/Uechtritz, BeckOK BauGB, 61. Edition, 01.02.2024.

⁴⁴ Vgl. Schmitz, § 136 Rn. 9, in: Spannowsky/Uechtritz, BeckOK BauGB, 61. Edition, 01.02.2024.

⁴⁵ Vgl. Schmitz, § 136 Rn. 10, in: Spannowsky/Uechtritz, BeckOK BauGB, 61. Edition, 01.02.2024.

Strahlkraft auf die das Untersuchungsgebiet umgebenden Wohngebiete haben kann. Aufgrund der Größe der Stadt Hersbruck ist anzunehmen, dass sich die negative Entwicklung eines Wohngebietes nachteilig auf die gesamtstädtische Entwicklung auswirkt. Die Wiederherstellung der Bausubstanz, die Beseitigung von Funktionsstörungen und die Etablierung neuer Nutzungen hat somit stadtstrukturelle, städtebauliche und stadtwirtschaftliche Auswirkungen. Die Behebung der Missstände soll zur Gewährleistung einer nachhaltigen Ordnung und Entwicklung des Standortes beitragen und hierbei das kulturhistorische Erbe und die freiraumgestalterischen und baulichen Gegebenheiten in Wert setzen. Folglich liegt die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung auch im öffentlichen Interesse.

Dagegen spricht auch nicht, dass die private Eigentümergesellschaft als zukünftige Grundstückseigentümerin maßgeblich an der Entwicklung des Untersuchungsgebietes interessiert ist. Denn wie aufgezeigt liegt die Sanierung weder überwiegend in ihrem alleinigen Interesse noch würde sie die erforderlichen Maßnahmen ohne eine Sanierungssatzung freiwillig durchführen. Vielmehr hat die private Eigentümergesellschaft deutlich zum Ausdruck gebracht, dass sie den Standort aufgrund wirtschaftlicher Überlegungen nur dann entwickelt, wenn eine Sanierungssatzung beschlossen wird. Auch führen keine weniger einschneidenden Maßnahmen, etwa durch Förderung auf der Grundlage der lokalen Entwicklungsstrategie der Lokalen Aktionsgruppe Nürnberger Land e. V. (siehe Kap. 2.3.3) zum Ziel. Der aufgrund der Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümerin grundsätzlich denkbare vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB stellt zwar eine weniger einschneidende Maßnahme dar. Die Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen privaten Eigentümergesellschaft ist jedoch ausdrücklich an die Festlegung als Sanierungsgebiet gekoppelt, sodass allein die Festsetzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgrund der dann nicht mehr vorhandenen Mitwirkungsbereitschaft nicht realisierbar wäre.

Fazit

Die Voraussetzungen des § 136 Abs. 1 BauGB liegen vor, die Sanierung ist notwendig.

6.2. Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen

Für die zügige Umsetzung der Sanierungsziele in einem Sanierungsgebiet ist die Mitwirkungsbereitschaft der wesentlichen Akteure wie der Grundstückseigentümer von erheblicher Bedeutung. Parallel zur Erstellung der vorliegenden Unterlagen werden die Grundstücke innerhalb des Untersuchungsbereichs an eine private Eigentümergesellschaft verkauft, die die Durchführung der vorbereitenden Untersuchung angestoßen hat und zusammen mit der Stadt Hersbruck maßgeblich auf den Erlass einer Sanierungssatzung hinwirkt.

Daraus wird deutlich, dass die private Eigentümergesellschaft die Ausweisung des Sanierungsgebietes begrüßt. Insbesondere hat sie darauf aufmerksam gemacht, dass eine Sanierung und Entwicklung des Standortes ohne die Ausweisung eines Sanierungsgebietes wirtschaftlich nicht realisierungsfähig wäre, insbesondere wenn bezahlbarer Wohnraum entstehen soll. Ohne ein Sanierungsgebiet müsste die Gebäudesubstanz aufgrund wirtschaftlicher Erwägungen abgerissen werden, was dem angestrebten Erhalt und den Sanierungszielen diametral entgegenstehen würde. In dem Zusammenhang hat die private Eigentümergesellschaft auch auf die in der Vergangenheit stets an der Wirtschaftlichkeit der Entwicklung gescheiterten Grundstücksverkäufe verwiesen.

6.3. Abgrenzung des Sanierungsgebietes gemäß § 142 BauGB

Gemäß § 142 Abs. 1 S. 1 BauGB kann die Gemeinde ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. Das Sanierungsgebiet ist gemäß § 142 Abs. 1 S. 2 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Zweckmäßigkeitskriterien sind sowohl die Gewährleistung der Zügigkeit und Finanzierbarkeit als auch städtebauliche Gesichtspunkte.⁴⁶ Dabei ist die konkrete Abgrenzung im Einzelfall Ermessensentscheidung der Gemeinde und erfolgt im Lichte des sanierungsrechtlichen Abwägungsgebots gemäß § 136 Abs. 4 S. 3 BauGB.⁴⁷

Vorliegend wird empfohlen, dass das Sanierungsgebiet die beiden Flurstücke 1474 und 1471/7 umfasst, die sich aufgrund der städtebaulichen Dimension bereits in dieser Hinsicht von der sie umgebenden Einfamilienhausbebauung abgrenzen. Neben städtebaulichen Missständen soll mit den Sanierungsmaßnahmen insbesondere eine Behebung der funktionellen Missstände herbeigeführt werden. Diese sind Folge einer erforderlichen Nutzungsänderung des ehemaligen Krankenhausstandortes; die Wohnnutzung in der Umgebung basiert allerdings nicht auf der ehemaligen Krankenhausnutzung und kann ungehindert, insbesondere ohne Ausbildung darauf basierender Missstände fortgeführt werden. Insofern ist eine funktionelle Sanierung des umgebenden Wohngebietes nicht erforderlich. Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine mangelhafte Bausubstanz oder eine unzureichende Gesamtenergieeffizienz des umgebenden Gebäudebestandes vor, die sich wesentlich vom erwartbaren Durchschnittsmaß unterscheidet, sodass städtebauliche Missstände ebenso wenig ersichtlich sind. Die an die beiden Flurstücke angrenzenden Verkehrsflächen weisen insbesondere auf Grundlage der informellen Planungen keine erkennbaren Defizite auf und die festgestellten städtebaulichen Missstände haben keine Strahlwirkung auf sie, sodass eine Einbeziehung dieser ebenfalls unterbleiben kann.

Auf beiden Flurstücken sollen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden (siehe Kap. 5.2), sodass beide in das Sanierungsgebiet einbezogen werden sollten.

Auch wenn es grundsätzlich keine Vorgaben zur Mindest- oder Höchstvorgaben der Flächengröße oder Flurstücksanzahl eines Sanierungsgebietes gibt,⁴⁸ bedarf es hierzu einer näheren Betrachtung. Denn an der Gebietseigenschaft und damit an der Festlegungsfähigkeit als Sanierungsgebiet könnten vorliegend aufgrund des geringen Flächenumfangs von 0,9 ha der geringe Anzahl von nur 2 Flurstücken erhebliche Zweifel bestehen. In der Literatur wird vereinzelt die Auffassung vertreten, dass einzelne „Buchgrundstücke“ nur bei einer entsprechenden Größe und einer Bebauung mit mehreren Gebäuden als Sanierungsgebiet festgelegt werden können.⁴⁹ Das avisierte Untersuchungsgebiet weist zwar ein Hauptgebäude und diverse Nebengebäude auf, es ist jedoch nicht anzunehmen, dass Nebengebäude in diesem Kontext ein hinreichendes Gewicht aufweisen. Folglich ließe sich keine Bebauung mit mehreren Gebäuden feststellen. Nach der Auffassung der Literatur wäre die Gebietseigenschaft zu verneinen.

⁴⁶ Vgl. Schmitz, § 142 Rn. 17, in: Spannowsky/Uechtritz, BeckOK BauGB, 61. Edition, 01.02.2024.

⁴⁷ Vgl. BVerwG, Beschl. v. 19.05.2009 – 4 BN 1/09, BeckRS 2009, 34752; Krautzberger/Fieseler, § 142 Rn. 23, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 152. EL 2023.

⁴⁸ Vgl. Schmitz, § 142 Rn. 18, in: Spannowsky/Uechtritz, BeckOK BauGB, 61. Edition, 01.02.2024.

⁴⁹ Vgl. Herrmann, § 142 Rn. 13, in: Schlichter/Driehaus, Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, 64. Aktualisierung 2024.

Somit muss sich hier mit der Frage auseinandergesetzt werden, ob die Literaturmeinung, nach der an ein Sanierungsgebiet bei geringer Flurstücksanzahl zusätzliche qualitative und quantitative Anforderungen zu stellen sind, juristisch tragfähig ist.

Auf welche Argumentation sich die Literatur dabei stützt, ist nicht ersichtlich.

Allein die Formulierungen in den §§ 136 Abs. 2 S. 1, 142 Abs. 1 S. 1 BauGB, die zur Festlegung ein *Gebiet* fordern, könnte auf ein entsprechendes zusätzliches Tatbestandsmerkmal hindeuten. Insbesondere § 136 BauGB stellt aber vielmehr allein darauf ab, dass die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der avisierten städtebaulichen Maßnahmen im öffentlichen Interesse liegt. In besonderen Fällen kann der Schwerpunkt auch in einer Einzelmaßnahme (z. B. Neugestaltung Marktplatz) liegen, wenn diese städtebaulich für das Gebiet oder für die Umgebung besonders bedeutsam ist.⁵⁰ Daraus wird aber gerade nicht ersichtlich, dass die Umgebung zwangsläufig Bestandteil des Sanierungsgebietes sein muss, insbesondere wenn die Einbeziehung mangels durchzuführender Maßnahmen schon nicht erforderlich, mithin nicht verhältnismäßig ist und daher eine unzulässige Beschränkung des Eigentumsgrundrechts der umgebenden Eigentümer darstellen würde.

Als weiteres Argument gegen zusätzliche, ungeschriebene Tatbestandsmerkmale kann angeführt werden, dass auch die Stadtumbausatzung des besonderen Städtebaurechts grundsätzlich für ein einzelnes Grundstück beschlossen werden kann.⁵¹ Die Stadtumbausatzung kann anders als andere Satzungen des besonderen Städtebaurechts zur Beurteilung der Sanierungssatzung deshalb herangezogen werden, weil sie ein Gebiet (§ 171b) und nicht einen Ortsteil oder andere Teile des Gemeindegebietes (§§ 165, 171e) als Bezugspunkt hat und der Maßstab der Gebietsumgrenzung allein in der Zweckmäßigkeit liegt (§ 171b Abs. 1 BauGB). Dass in diesem Zusammenhang jeweils zusätzliche, über die Einzelfallabwägung hinausgehende, bindende ungeschriebene Tatbestandsmerkmale zu stellen sind, ist der Literatur nicht zu entnehmen. Vielmehr wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Stadtumbausatzung bereits für ein einzelnes Flurstück mit nur einem Gebäude – wie das einzige Hochhaus der Stadt als einmalige „Bausünde“ – in Betracht kommen kann.⁵² Jedenfalls ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen, die allein aus der geringen Flurstückszahl resultieren.

Das Sanierungsgebiet und die in diesem Zusammenhang angestrebten Sanierungsmaßnahmen konzentrieren sich im Wesentlichen auf eine, aus mehreren, sich wechselseitig beeinflussenden Einzelmaßnahmen. In der Gesamtheit verfolgen diese Einzelmaßnahmen den Zweck dem leerstandsbedingten Verfall des Krankenhausstandortes vorzubeugen. Diese Schwerpunktsetzung ist für das Gebiet und die umgebende Wohnbebauung von besonderer Bedeutung. Zudem handelt es sich bei der Bebauung um das einzige Krankenhaus der Stadt Hersbruck, wodurch von seinem Verfall eine besondere Strahlkraft ausgehen kann. Das Sanierungsgebiet ist damit, insbesondere aufgrund der in der Umgebung nicht ersichtlichen städtebaulichen Missstände, auf die beiden Flurstücke 1474 und 1471/7 zu begrenzen. Auch

⁵⁰ Vgl. OVG Saarlouis, Beschl. v. 31.03.1993 – 2 N 1/91, BeckRS 1993, 123509; Krautzberger/Fieseler, § 136 Rn. 70, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 152. EL 2023.

⁵¹ Vgl. etwa Krautzberger/Richter, § 171b Rn. 9, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 152. EL 2023; Schmidt-Eichstaedt, § 171b Rn. 9, in: Brügelmann, Baugesetzbuch, 129. Lfg. 2024.

⁵² Vgl. Nr. 4 des Städtebaulichen Vertrages vom 16./17.07.2024.

Unter Berücksichtigung des derzeit beabsichtigten Maßnahmenprogramms und des Planungsstandes wird hinsichtlich der Begrenzung des Zeitraums der Sanierungsdurchführung eine Frist von sechs Jahren ab Inkrafttreten der Sanierungssatzung empfohlen. Ursächlich hierfür ist der räumlich vergleichsweise geringe Umfang des Sanierungsgebietes, die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümerin sowie die vollumfängliche Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen durch selbige. Für den Zeitraum spricht weiterhin, dass keine Bodenordnung durchzuführen ist und die Maßnahmen nach derzeit geltendem Baurecht gemäß § 34 BauGB zugelassen werden können.

Ein kürzerer Zeitraum als sechs Jahre kommt aufgrund von möglicherweise durchführungsverzögernden Hindernissen wie dem Erhalt der Baugenehmigung, geänderter Rahmenbedingungen sowie im Gebäudebestand etwaig vorhandenen Altlasten nicht in Betracht. Altlasten könnten bei sämtlichen abgehängten Deckenkonstruktionen (KMF Baustoffe) und der alten Lüftungsanlage (Asbest) auftreten, das ein wirtschaftliches und zeitliches Erschwernis darstellen kann.

6.5. Empfehlung zur Verfahrenswahl

Art des Verfahrens

Die vorbereitenden Untersuchungen sollen weiter darüber Aufschluss geben, ob die Sanierung im herkömmlichen oder im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt werden soll. Das vereinfachte Verfahren ist gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durch Anwendungsausschluss der Vorschriften des Dritten Abschnitts (§§ 152-156a BauGB) zu wählen, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung durch den Ausschluss voraussichtlich nicht erschwert wird. Die Entscheidung der Verfahrenswahl erfolgt auf Grundlage der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzepts⁵⁶ ohne Ermessensspielraum der Gemeinde.⁵⁷

§§ 152 bis 156a BauGB enthalten insbesondere Sonderregelungen hinsichtlich der Preisprüfung sowie des Entschädigungs-, Umlegungs- und Ausgleichsbeitragsrechts, geregelt wird damit also die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhung.⁵⁸ Die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB und damit die Durchführung des herkömmlichen Sanierungsverfahrens ist danach insbesondere dann erforderlich, wenn Wertsteigerungen die Sanierung zu erschweren drohen und die Finanzierbarkeit der Sanierung durch die Gemeinde ohne die Anwendung nicht mehr gewährleistet werden könnte.⁵⁹

Für das Sanierungsgebiet wird aufgrund der vorgefundenen städtebaulichen Situation, den avisierten Sanierungszielen und den zu ihrer Erreichung erforderlichen Sanierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der spezifischen Eigentumssituation sowie gebietsspezifischen Gegebenheiten zur Durchführbarkeit der Sanierung die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens gemäß § 142 Abs. 4 BauGB vorgeschlagen. Damit sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht anzuwenden.

⁵⁶ Vgl. Mitschang, § 142 Rn. 34, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022.

⁵⁷ Vgl. OVG Münster, Urt. v. 23.10.2088 – 7 D 37/07, BeckRS 2008, 40294; Schmitz, § 142 Rn. 56, in: Spannowsky/Uechtritz, BeckOK BauGB, 61. Edition, 01.02.2024.

⁵⁸ Vgl. Mitschang, § 142 Rn. 33, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022; Schmitz, § 142 Rn. 53, in: Spannowsky/Uechtritz, BeckOK BauGB, 61. Edition, 01.02.2024.

⁵⁹ Vgl. Schmitz, § 142 Rn. 59, in: Spannowsky/Uechtritz, BeckOK BauGB, 61. Edition, 01.02.2024.

Zwar wird mit der Sanierung auch eine Änderung im Rahmen der Behebung funktioneller Missstände herbeigeführt, durch die die Art der baulichen Nutzung von Gemeinbedarf zu Wohnen bezweckt und damit grundsätzlich eine Bodenwertsteigerung verursacht wird. Diese Bodenwertsteigerung wird allerdings vorrangig durch Mittel der Grundstückseigentümerin herbeigeführt. So übernimmt die private Eigentümergesellschaft als Sanierungsbetroffene vollumfänglich die Kosten der Sanierungsmaßnahmen, die auf ihren eigenen Flächen durchgeführt werden. Auch für die Erstellung der vorbereitenden Untersuchung durch ein externes Büro kommt die private Eigentümergesellschaft im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages auf.⁶⁰ Die durch die Sanierung bewirkten Bodenwertsteigerungen werden die Kosten aller Voraussicht nach nicht wesentlich überschreiten, sodass die Erhebung von Ausgleichsmaßnahmen zu keinem wesentlichen finanziellen Vorteil führen würde.

Ferner wird es nicht zu einem Verkauf von Grundstücken im vorgesehenen Sanierungsgebiet durch die Gemeinde kommen, da sie in diesem Bereich keine Grundstücke besitzt. Vielmehr befinden sich die Grundstücke bereits im Eigentum der sanierungswilligen Betroffenen privaten Eigentümergesellschaft. Für die zügige Sanierungsdurchführung ist auch keine Umlegung und Neuordnung der Grundstücke sowie der An- und Verkauf von Grundstücken durch die Gemeinde nicht erforderlich. Auch ist keine Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich, nachdem die avisierten Maßnahmen bereits nach geltenden Planungsrecht zugelassen werden können.

Bei Verzicht auf die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB können Erschließungsbeiträge nach dem BauGB bzw. nach dem jeweiligen Kommunalabgabenrecht erhoben werden. Da das Hauptgebäude, dessen Funktion sich allein ändern soll, bereits vollumfänglich an die vorhandenen Erschließungsanlagen angebunden ist, entstehen der Stadt Hersbruck aller Voraussicht nach auch diesbezüglich keine Kosten, die umzulegen sind.

Der Stadt Hersbruck entstehen somit im Vergleich zu vernachlässigende Kosten im Hinblick auf die Arbeitskraft bei der Durchführung und Kontrolle der vorbereitenden Untersuchung sowie beim Erlass der Sanierungssatzung und deren Controlling.

Das vereinfachte Verfahren, das die Steuerungsmöglichkeiten nach § 144 BauGB grundsätzlich einschließt, wird deswegen als Steuerungsinstrument für die Durchführung der Sanierung empfohlen.

Varianten des vereinfachten Verfahrens

Das vereinfachte Sanierungsverfahren kann gemäß § 142 Abs. 4 Hs. 2 BauGB in vier Varianten durchgeführt werden, je nachdem, ob die Gemeinde die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB ganz oder in Teilen ausschließt. So kann nur die Veränderungssperre gemäß § 144 Abs. 1 BauGB, nur die Verfügungssperre gemäß § 144 Abs. 2 BauGB oder § 144 in seiner Gesamtheit ausgeschlossen werden oder in seiner Gesamtheit anwendbar sein. Die Entscheidung über den Ausschluss trifft die Gemeinde in eigenem pflichtgemäßen Ermessen.⁶¹

Im Rahmen der Veränderungssperre nach Abs. 1 bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

⁶⁰ Hierzu liegt ein Städtebaulicher Vertrag vor, der am 16./17.07.2024 von der Stadt Hersbruck, der privaten Eigentümergesellschaft sowie GfP unterzeichnet wurde.

⁶¹ Vgl. Mitschang, § 142 Rn. 40, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022; Schmitz, § 142 Rn. 65, in: Spannowsky/Uechtritz, BeckOK BauGB, 61. Edition, 01.02.2024.

- die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben und sonstige Maßnahmen sowie
- Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

Es bedürfen also tatsächliche (auf dem Grundstück sichtbare) Vorgänge wie die Errichtung und Beseitigung baulicher Anlagen oder die Einräumung der Befugnis zur tatsächlichen Nutzung eines Grundstücks durch einen Miet- oder Pachtvertrag der Genehmigung.⁶²

Die Veränderungssperre kann insbesondere dann ausgeschlossen werden, wenn die Ziele und Zwecke der Sanierung durch andere Mittel des Städtebaurechts wie einen qualifizierten Bebauungsplan oder eine Erhaltungssatzung gesichert wird.⁶³

Im Rahmen der Verfügungssperre nach Abs. 2 bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

- die rechtgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 BauGB in Verbindung steht;
- ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
- die Teilung eines Grundstücks.

Es bedürfen also rechtliche (auf dem Grundstück nicht sichtbare) Vorgänge wie die Veräußerung, die Belastung oder die Teilung eines Grundstücks der Genehmigung.⁶⁴

Die Verfügungssperre kann etwa dann ausgeschlossen werden, wenn die bodenrechtliche Neuordnung nicht von der Gemeinde beabsichtigt ist oder Maßnahmen zur Modernisierung und Instandhaltung ausreichend sind.⁶⁵

Zur Absicherung der Sanierungsziele wird die Anwendung des § 144 Abs. 1 BauGB empfohlen. Dies zielt insbesondere auf den Erhalt des ehemaligen Krankenhausbaus ab. § 144 Abs. 2 BauGB kann hingegen ausgeschlossen werden, da die Grundstücke vollumfänglich in privatem Eigentum einer einzelnen juristischen Person sind, eine Bodenordnung jedoch nicht erforderlich ist. Folglich ist die Eintragung eines Sanierungsvermerks ins Grundbuch gemäß § 143 Abs. 2 S. 4 BauGB entbehrlich.

Zwar entspricht eine langfristige Wohnnutzung im Sanierungsgebiet den Sanierungszielen, sodass die Vorwegerteilung von Genehmigungen gemäß § 144 Abs. 3 BauGB für Wohnnutzung grundsätzlich zweckdienlich sein könnte. Aufgrund der Beschränkung der Sanierungs-

⁶² Vgl. Schmidt-Eichstaedt, § 142 Rn. 53, in: Brügelmann, Baugesetzbuch, 129. Lfg. 2024.

⁶³ Vgl. Mitschang, § 142 Rn. 41, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022; Schmitz, § 142 Rn. 67, in: Spannowsky/Uechtritz, BeckOK BauGB, 61. Edition, 01.02.2024.

⁶⁴ Vgl. Schmidt-Eichstaedt, § 142 Rn. 53, in: Brügelmann, Baugesetzbuch, 129. Lfg. 2024.

⁶⁵ Vgl. Herrmann, § 142 Rn. 46, in: Schmitz, § 142 Rn. 67.1, in: Spannowsky/Uechtritz, BeckOK BauGB, 61. Edition, 01.02.2024.

maßnahmen auf nur ein Gebäude sowie die dieses ergänzenden Freiflächen ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Parallelität von noch durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen und bereits aufgenommener Wohnnutzung im Einzelfall Konflikte hervorrufen könnten, die sich im Rahmen einer Allgemeinverfügung nicht abschließend beurteilen lassen.

Fazit

Es wird folglich empfohlen das Verfahren in der Variante des vereinfachten Sanierungsverfahrens und unter Ausschluss nur des § 144 Abs. 2 BauGB durchzuführen. §§ 152 bis 156a und § 144 Abs. 2 BauGB sind danach nicht anwendbar; § 144 Abs. 1 BauGB ist hingegen anzuwenden. Es ist kein Sanierungsvermerk einzutragen.

Neben den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften finden die folgenden Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts Anwendung, die einen ausdrücklichen Bezug zur Sanierung haben:

- § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB: Vorkaufrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet
- § 27a Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB: Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten des Sanierungsträgers
- § 87 Abs. 3 S. 3: Zulässigkeit der Enteignung zugunsten des Sanierungsträgers
- § 88 S. 2 BauGB: Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen.

7. Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht

Basierend auf den in Kapitel 5.2 herausgearbeiteten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen wurde eine vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht durch Hümmer Söllner Architekten erstellt. Aus der folgenden Tabelle gehen die geschätzten Kosten inklusive 19 % Mehrwertsteuer für die Maßnahmen hervor, die vollumfänglich von privaten Akteuren zu tragen sind. Die Stadt Hersbruck hat voraussichtlich keine Kosten in Bezug auf die Sanierungsmaßnahmen.

Kostengruppe 200 (Herrichten und Erschließen)				Gesamt:	177.972 €
Öffentliche Erschließung (KG 220)	P	1 % aus KG 300+400	psch		148.310 €
Gelände herrichten, Baumschutz (KG 210)	P	0,2 % aus KG 300+400	psch		29.662 €

Kostengruppe 300 (Bauwerk - Baukonstruktion)				Gesamt:	11.947.875 €
Totalabbruch Eingangshalle, Aufzugsturm, Überdachung; Nebenanlagen; Entkernung Gebäudeteile, Entsorgungskosten	NRF	1	psch		1.180.000 €
Umbau und Ausbau Baukörper zum Wohnobjekt, energetische Sanierung Dach und Fassade	BGF	8.999	m ²	á 1.125 €	10.122.875 €
Drainage-/Abdichtungsmaßnahmen erdberührte Bauteile	1	1	psch		62.000 €
Balkone	ST	53	St	á 11.000 €	583.000 €

Kostengruppe 400 (Bauwerk – Technische Anlagen)				Gesamt:	2.883.105 €
Technische Ausstattung Wohnobjekt	BGF	8.999	m ²	á 296 €	2.667.105 €
Installation von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, hier PV-Flächen auf Dach Süd, West, Ost	FL	600	m ²	á 360 €	216.000 €

Kostengruppe 500 (Außenanlagen) Gesamt:					1.246.047 €
Herstellung Parkflächen, Entsiegelung Gelände, Ertüchtigung Feuerwehrezufahrt, Gestaltung Eingangsbereiche	GF-GFL	7.319	m ²	á 148 €	1.079.747 €
Herstellung Kinderspielplatz	FL	270	m ²	á 240 €	64.800 €
Pflegemaßnahmen Baumbestand	P	1	psch		30.000 €
Ergänzung Strauch- und Gehölzpflanzungen	FL	1.300	m ²	á 55 €	71.500 €

Kostengruppe 700 (Baunebenkosten) Gesamt:					3.858.486 €
Vermessung, Schadstoffuntersuchungen, Bodengutachten, Baumschutzgutachten, Architekt, Freianlagenplanung, Tragwerksplaner, Bauphysik, Energieberatung, TGA- und Elektrofachplanung, Brandschutzbeauftragter, Prüfstatistik, Brandschutzprüfung, Baugenehmigungsgebühren, SiGeKo	P	24 % von KG 300, 400, 500	psch		3.858.486 €

Gesamtkosten:	20.113.485 €
---------------	--------------

Anmerkung Hümmer Söllner Architekten:

Belastbare Kosten können erst nach Erstellung eines Vorentwurfes und nach Einbeziehung von Fachplanern genannt werden. Bei den Abbruchkosten wurde davon ausgegangen, dass sämtliche Deckenkonstruktionen KMF-Baustoffe enthalten und Lüftungskanäle teilweise mit Asbest belastet sind. In der Leichenhalle ist mit erhöhten Schadstoffen zu rechnen. Ansonsten wurde von unbelasteten und schadstofffreien Materialien ausgegangen.

Bei der öffentlichen Erschließung wird davon ausgegangen, dass Versorgungsleistungen in ausreichender Menge auf dem Grundstück vorhanden sind. Eventuelle Leistungserhöhungen sind im Kostenrahmen nicht berücksichtigt.

GF = Grundstücksfläche, FL = Fläche, NRF = Nettoraumfläche, BGF = Bruttogrundfläche,
P = pauschal, ST = Stück

8. Verfahren

Die Stadt Hersbruck hat mit Stadtratsbeschluss vom 16. Juli 2024 über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen die Vorbereitung der Sanierung gem. § 142 Abs. 3 S. 1 BauGB eingeleitet. Der Beschluss wurde am 19. Juli 2024 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchung wurde das Büro Gesellschaft für Planung, Berlin beauftragt.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung wurden mit der privaten Eigentümergemeinschaft frühzeitig erörtert. Sie haben an der Erstellung der vorbereitenden Untersuchung mitgewirkt, vgl. § 137 BauGB.

Die Durchführung der Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gem. § 139 BauGB wurde in der Sitzung des zuständigen Ausschusses für Bau, Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 23. Juli 2024 beschlossen. Sie wurde im Zeitraum vom 29. Juli bis 19 September 2024 durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung wurden 24 Stellungnahmen eingereicht, 16 öffentliche Aufgabenträger äußerten sich nicht. 16 der eingegangenen Rückmeldungen enthielten keine Einwendungen, wohingegen 8 Stellungnahmen Einwendungen und/oder Hinweise beinhalteten. Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Rückmeldungen ein.

Mitgeteilte Einwendungen wurden berücksichtigt. Sie verursachten redaktionelle Änderungen der vorbereitenden Untersuchung in Hinblick auf die wasserrechtliche Bestandssituation, den erforderlichen Löschwasserbedarf, die defizitäre Angepasstheit an die Folgen des Klimawandels in Folge von Starkregenereignissen sowie die Niederschlagswasserentsorgung durch Versickerung und Rückhaltung. Die Hinweise wurden entsprechend in die vorliegende vorbereitende Untersuchung eingepflegt. Mitgeteilte Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Im Übrigen betrafen Hinweise die Vorhabenrealisierung. Der Bauherr wurde hierüber von der Stadt in Kenntnis gesetzt.

Das Abwägungsprotokoll wurde in der Stadtratssitzung am 12. Dezember 2024 beschlossen. In der gleichen Sitzung hat der Stadtrat die Festsetzung des Sanierungsgebietes als Satzung beschlossen.

Im Verfahren wurde die Abgrenzung des Sanierungsgebietes deckungsgleich mit der Grenze der vorbereitenden Untersuchung gewählt.

9. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets	15
Abbildung 2: Historische Entwicklung des ehemaligen Krankenhausstandortes.....	17
Abbildung 3: Ausschnitt des Untersuchungsgebiets und seiner Umgebung aus dem Flächennutzungsplan	19
Abbildung 4: Lageplan mit Bezeichnung der Bauteile.....	26
Abbildung 5: Bauteil 1 von Nordwesten, Nordosten und Süden.....	28
Abbildung 6: Bauteil 2 von Norden mit vorgelagertem Bauteil 7, Bauteil 7 von Westen und Bauteil 2 von Süden	29
Abbildung 7: Bauteil 3 von Norden und Süden	29
Abbildung 8: Bauteil 4 von Norden, Osten und Westen	30
Abbildung 9: Abzubrechende Gebäude und Gebäudeteile	44
Abbildung 10: Räumliche Abgrenzung des empfohlenen Sanierungsgebiets gemäß § 142 Abs. 1 BauGB.....	52