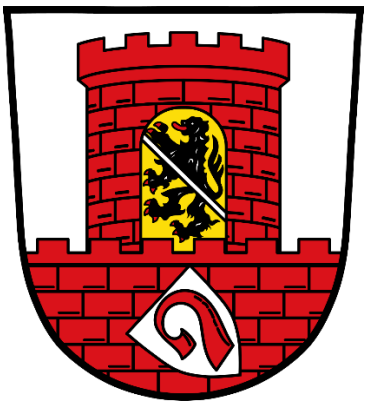


STADT HÖCHSTADT
AN DER AISCH

LANDKREIS
ERLANGEN-HÖCHSTADT

BEGRÜNDUNG

ZUR 18. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „HÖCHSTADT OST“

"SO GESUNDHEIT"

ENTWURF

FASSUNG: 14.07.2025

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines 2

1.1 Anlass, Planungserfordernis und aktuelles Planungsrecht 2

1.2 Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereiches 3

1.3 Verfahren 5

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben 6

2.1 Raumordnung und Landesplanung 6

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung 6

3 Angaben zum Bestand 7

3.1 Aktuelle Nutzung 7

3.2 Ortsbild / Landschaftsbild / Vegetation / Topografie 7

3.3 Geologie, Boden, Wasser 8

3.4 Klima 8

3.5 Immissionen 9

3.6 Eigentumsverhältnisse 9

3.7 Verkehrliche Erschließung 9

3.8 Ver- und Entsorgung 9

4 Planung 9

4.1 Planungsgrundsätze / Planungsziele 9

4.2 Erläuterung der Planungsabsichten – Festsetzungen und Hinweise 10

4.2.1 Art der baulichen Nutzung 10

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche 10

4.2.3 Bauweise / Abstandsflächen 10

4.2.4 Kfz-Stellplätze / Tiefgaragen 11

4.2.5 Nebenanlagen / Nebengebäude und Einfriedungen 11

4.2.6 Verkehrliche Erschließung 11

4.2.7 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom 11

4.2.8 Gestalterische Festsetzungen 11

4.2.9 Werbeanlagen 11

4.2.10 Ver- und Entsorgung 12

4.2.11 Führung von Versorgungsleitungen 13

4.2.12 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen 13

4.2.13 Grünordnung 13

5 Belange von Natur und Landschaft 14

5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 14

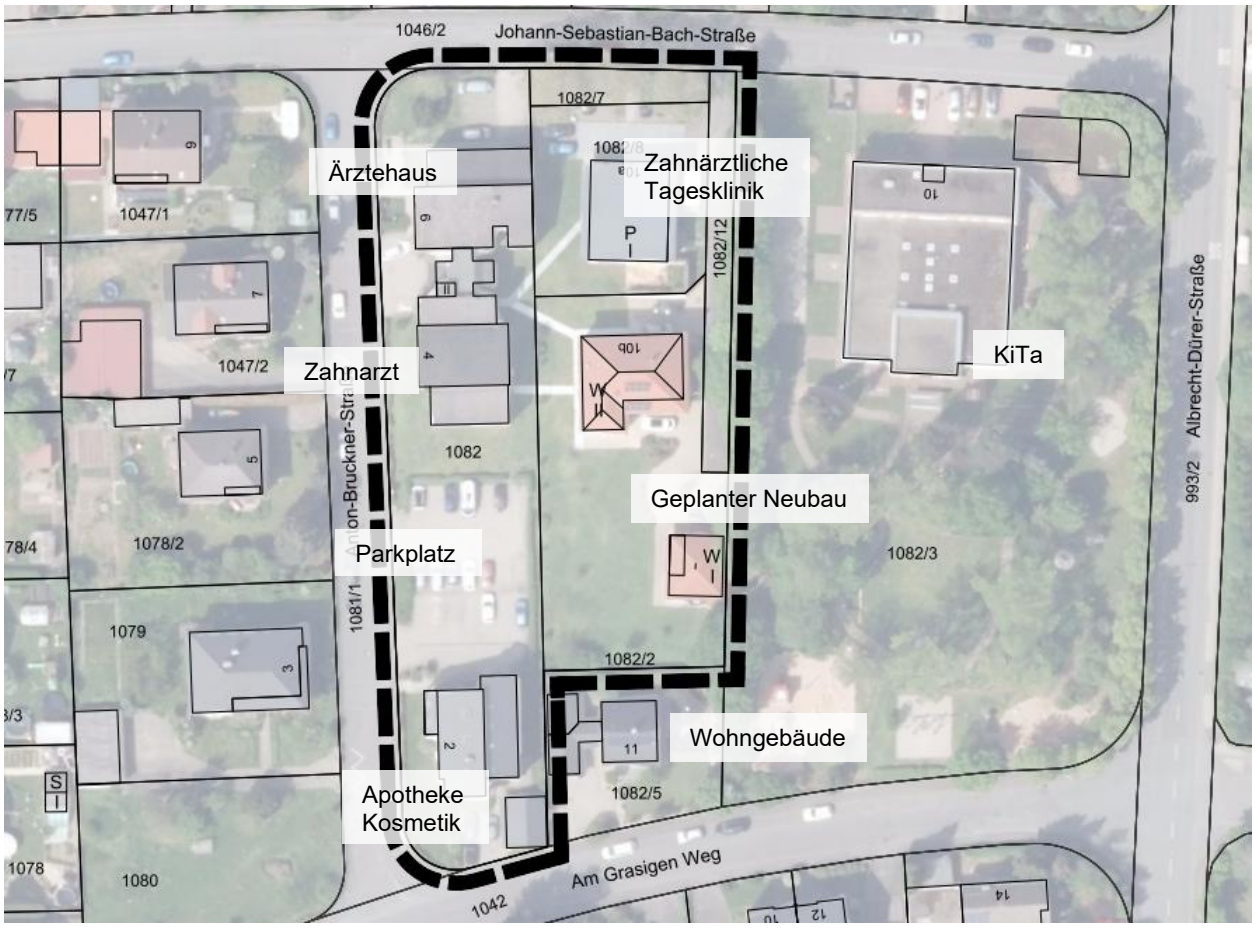
5.2 Umweltprüfung / Umweltbericht 14

6 Das Plangebiet in Zahlen 14

1 Allgemeines

1.1 Anlass, Planungserfordernis und aktuelles Planungsrecht

Ein nicht öffentlicher Vorhabenträger beabsichtigt die Erweiterung bestehender ärztlicher /gesundheitlicher Nutzungen im Gebiet des neuen Gesundzentrums am Standort Anton-Bruckner-Straße in Höchstadt a. d. Aisch um ein Gebäude zur Ergänzung und Sicherstellung der ärztlichen und zahnärztlichen Versorgung zu erweitern. Dazu ist ein konzessionsfähiges und den Vorgaben entsprechendes Gebäude auch mit Klasse 1b Räumlichkeiten geplant. Dies umfasst neben der Erweiterung der Zahnarztpraxis mit Laborräumen und Tagesklinik mit medizinischen Zusatzeinrichtungen, gewerbliche Einrichtungen mit medizinischen Nutzungen, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, dazu dienende gastronomische Einrichtungen, Übernachtungsmöglichkeiten für Patienten, Wohnnutzungen für medizinisches Personal und betriebszugehörige Wohnungen . Mittelfristig ist der weitere Ausbau des Standortes in ein „Gesundheitszentrum“ geplant.

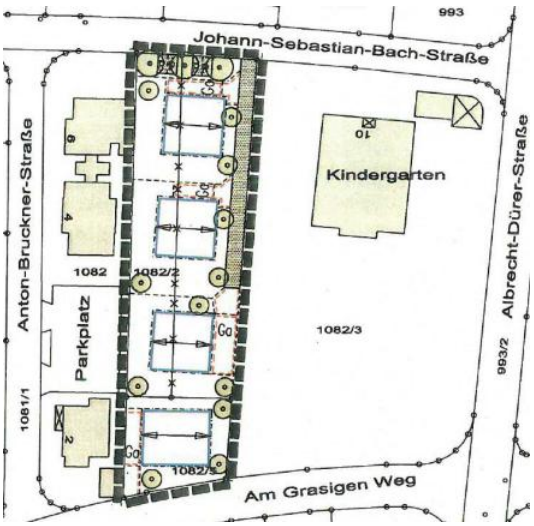
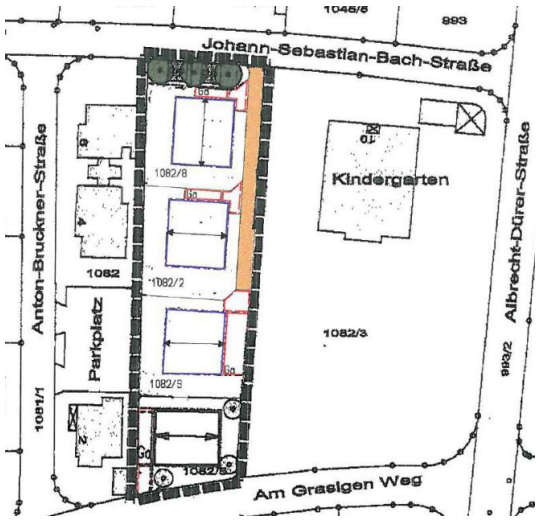


Lageplan - Plangebiet

Das geplante Vorhaben liegt zum Teil im Geltungsbereich der 15. Änderung des BBP & GOP „Höchstadt-Ost-Kirchenstiftung“ aus dem Jahr 2012, zum Teil im Geltungsbereich des ursprünglichen B-Plans von 1972. Die Gebietsart ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der beabsichtigten Entwicklung des Plangebiets zu einem Gesundheitszentrum Höchstadt, welches sich nicht mit der Eigenart eines Allgemeinen Wohngebiets vereinbaren lässt und um die mittel- und langfristige städtebauliche Entwicklung und die Sicherstellung der zahn-/ ärztlichen Versorgung zu gewährleisten, ist eine Änderung der planungsrechtlichen Grundlage erforderlich.

Des Weiteren wurde festgestellt, dass die Grundstücke in der Anton-Bruckner-Straße 2,4 und 6 im BBP & GOP „Höchstadt-Ost“ als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt sind. Somit haben die hier bestehenden Nutzungen (Ärztehaus, Zahnarzt und Apotheke) keine „passende“ Rechtsgrundlage.

Vor diesem Hintergrund werden die Flurstücke 1082, 1082/2, 1082/7, 1082/8 und 1082/12 im Rahmen der 18. Änderung des BBP & GOP „Höchstadt Ost“ als Sonstiges Sondergebiet – Gesundheitszentrum (§ 11 BauNVO) festgesetzt. Mit dieser Gebietsart wird die planungsrechtliche Grundlage für die bestehenden sowie künftige Nutzungen und das geplante Vorhaben geschaffen.

<table>
<tr><td colspan="2"> </td></tr>
<tr><td colspan="2">BBP & GOP „Höchstadt Ost“ - 1972
Festsetzung Gebietsart = Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten</td></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>14. Änderung BBP & GOP „Höchstadt-Ost-Kirchenstiftung“ - 2010
Festsetzung Gebietsart = Allgemeines Wohngebiet</td><td>15. Änderung BBP & GOP „Höchstadt-Ost-Kirchenstiftung“ - 2012
Festsetzung Gebietsart = Allgemeines Wohngebiet</td></tr>
</table>

1.2 Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Höchstadt an der Aisch ist eine Stadt im Landkreis Erlangen-Höchstadt, welche zwischen Erlangen und Würzburg an der BAB 3 liegt. Hier wohnen derzeit insgesamt 14.063 Einwohner (Stand: 31.12.2023) auf 70,87 km² Fläche. Zum Stadtgebiet gehören inklusive des Hauptortes Höchstadt a. d. Aisch 25 Ortsteile.

Die Anbindung in Richtung Nürnberg und Würzburg ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die BAB 3, welche durch das Stadtgebiet verläuft, sichergestellt.

Der öffentliche Personennahverkehr ist über vielfache Buslinien der VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) durch den Fahrplan des ÖPNV sichergestellt. Die nächstgelegene zentrale Bushaltestelle des Berufsschulzentrum und der „Don-Bosco-Schule“ befindet sich unter 100 m Entfernung vom Plangebiet.

(Linien 127,203,204,205,207,238,240,244,245,246,247,248,983 und 203E Stand 10.02.2025) Die Entfernung zur VGN/ ÖPNV Drehscheibe und Knotenpunkt „Schwedenschanze“ zum Ärztezentrum liegt unter 300 m. (Linien 127,203,204,205,207,238,240,244,245,246,247,248,983 und 203E; Stand 10.02.2025).

Hier werden Verbindungen nach Erlangen, Herzogenaurach, Mühlhausen, Uehlfeld, Neustadt/A., Adelsdorf, Bamberg und den Bahnhöfen sichergestellt.

Räumliche Lage Höchstadt a. d. Aisch (Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt im Nordosten des Hauptortes und umfasst eine bereits überwiegend mit zweigeschossigen Gebäuden bebaute Fläche. Er wird nördlich, südlich und westlich durch Straßen und Wohngebäude (zweigeschossige Satteldächer + Walmdächer) und östlich durch einen Kindergarten mit Freifläche sowie ein Schulzentrum begrenzt. Angebunden ist das Plangebiet im Norden über die Johann-Sebastian-Bach-Straße, im Westen über die Anton-Bruckner-Straße und im Süden über „Am Grasigen Weg“.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den folgenden Flurnummern Fl.-Nrn. 1042 (TF), 1046/2 (TF), 1082, 1081/1 (TF), 1082/2, 1082/7, 1082/8 und 1082/12 - alle Gemarkung Höchstadt a. d. Aisch, mit einer Gesamtfläche von 5.636 m² (0,58 ha).

Lage des Geltungsbereichs der 18. Änderung BBP & GOP „Höchstadt Ost“ in Höchstadt a. d. Aisch (Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

1.3 Verfahren

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und Änderung eines Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund § 9a BauGB erlassenen Rechtsverordnungen (BauNVO + PlanZV). Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde (hier die Stadt Höchstadt a. d. Aisch). Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13, 13a BauGB geregelt.

Die 18. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplans „Höchstadt Ost“ wird nach § 13a BauGB - als Bebauungsplan der Innenentwicklung - im sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt. Seit dem 01.01.2007 können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung - sognannte Bebauungspläne der Innenentwicklung - gemäß § 13a BauGB in einem beschleunigen Bauleitplanverfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Da das Plangebiet Potential für innerörtliche Entwicklungen bietet, handelt es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung von Flächen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die unter § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nach eingehender Vorabsondierung ebenfalls vor:

Die geplante zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich beträgt weniger als 20.000 m². Weiterhin wird durch diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das nach UVPG oder Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt. Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) vor.

Des Weiteren werden bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hervorgerufen.

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, die Bauleitplanung mit den Belangen beteiligter Nachbarkommunen abzustimmen, um mögliche Konflikte auszuschließen. Dieser Abstimmungsprozess erfolgt im Zuge des zweistufigen Beteiligungsverfahrens nach Baugesetzbuch.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachtenden Ziele der Raumordnung für die Bauleitplanung in Höchstadt enthalten das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie der Regionalplan Region Nürnberg (RP 7).

Die Stadt Höchstadt a. d. Aisch ist im LEP als Mittelzentrum in der Äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraums Nürnberg / Erlangen / Fürth ausgewiesen.

Mittelzentren sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden.

Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. Sie sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen wirken, sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Verdichtungsräume sind bevorzugte Standorte für die Wirtschaft, das Bildungswesen, den Dienstleistungsbereich und das kulturelle Leben mit überregionaler Ausstrahlung und hoher Bedeutung für die Entwicklung ganz Bayerns. Diese Funktionen gilt es zu sichern und weiterzuentwickeln. Da die Raumnutzungsansprüche in Verdichtungsräumen besonders vielfältig sind, kommt es dabei darauf an, die Nutzungen an räumlich geeignete Standorte zu lenken. Die Verdichtungsräume müssen langfristig als attraktiver und gesunder Lebens- und Arbeitsraum für die Bevölkerung entwickelt und geordnet werden. Eine wichtige Voraussetzung hierfür sind eine qualitative hochwertige und leistungsfähige Versorgungsinfrastruktur.

Des Weiteren ist Höchstadt a. d. Aisch im RP 7 als Mittelzentrum ausgewiesen mit dem Ziel Höchstadt a. d. Aisch im ländlichen Raum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg / Fürth / Erlangen weiter zu stärken.

Die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung werden in diesem Bebauungsplan berücksichtigt: Der weitere Ausbau der vorhandenen medizinischen Versorgung im Geltungsbereich und die Ergänzung um Möglichkeiten für operative Zahnbehandlung und Kieferchirurgie entspricht sowohl den Zielen für den Verdichtungsraum als auch denen für das Mittelzentrum.

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP/LP) der Stadt Höchstadt befindet sich momentan in der Gesamtfortschreibung. Im Entwurf der Gesamtfortschreibung wurde die Darstellung des Plangebiets als „Sonstiges Sondergebiet – Gesundheitszentrum“ bereits berücksichtigt. Bisher war das Plangebiet als Allgemeine Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich, südlich und westlich des Plangebiets sind Wohnbauflächen, westlich Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

Ausschnitt Entwurf FNP/ LP Höchstadt a. d. Aisch (Stadt Höchstadt)

Da der FNP/LP zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses voraussichtlich im Plangebiet ein „Sonstiges Sondergebiet – Gesundheitszentrum“ darstellt, gilt der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan somit als gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt. Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNPs/LPs abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der FNP/LP geändert wurde, ist – auch wenn der FNP/LP zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses BBP /GOP noch nicht festgestellt sein sollte - keine gesonderte Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung erforderlich.

3 Angaben zum Bestand

3.1 Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet ist mit Ausnahme einer Stellplatzfläche und einer begrünten Freifläche zwischen den Gebäuden bebaut. In den Gebäuden sind Arztpraxen, eine Zahnarztpraxis, eine Tagesklinik, ein Dentallabor, eine Apotheke, ein Kosmetikstudio sowie weitere gesundheitliche teils gewerbliche Nutzungen bereits vorhanden. Stellplätze für diese Nutzungen sind gebündelt (im Südwesten und Nordosten) und vereinzelt vorhanden.

3.2 Ortsbild / Landschaftsbild / Vegetation / Topografie

Im Plangebiet sind ein- bis zweigeschossige Gebäude mit versetzen Pultdächern, Pultdächern und Walmdächern vorhanden. Die Parkplatzfläche im Südwesten ist stark versiegelt, die Stellplätze im Norden sind mit versickerungsfähigem Belag gepflastert. Die Freiflächen sind größtenteils offene Rasenflächen. Eine größere Eibe im nordwestlichen Eck des Plangebiets, einige kleine, erst kürzlich gepflanzte Laubbäume und geschnittene, niedrige Hecken in den Vorflächen einiger Gebäuden und im Parkplatzbereich bestehen im Plangebiet. Habitate seltener oder geschützter Tierarten sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs steht auf dem Nachbargrundstück (kath. Kindergarten St. Michael), also außerhalb des Geltungsbereichs, eine Reihe aus 13 größeren Hainbuchen. Die Stämme dieser Bäume sind nur ca. einen halben Meter von der Grundstücksgrenze entfernt.

3.3 Geologie, Boden, Wasser

Das Ausgangsgestein im Geltungsbereich ist laut Geologischer Karte Bayern (M 1:25.000) der Untere Burgsandstein, der aus der Trias (mittlerer Keuper) stammt. Er ist geprägt durch fein- bis grobkörnige, gebankt bis plattige Sandsteine, z.T. mit Tonstein-Einlagerungen. Laut Übersichtsbodenkarte Bayern (M 1:25.000) haben sich aus diesen Gesteinen meist Braunerden über Sand bis Sandlehm gebildet. Dies entspricht auch den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung (Geopraxis GmbH, 21.11.2024), die in 5 Rammkernbohrungen im Geltungsbereich einen schwach humosen, 40-50cm starken Oberbodenhorizont aus Mittelsand zeigte, an den sich nach unten hin bindige, tonige, schwach kiesige Mittelsande, ab einer Tiefe von 1,0m dann feinsandige, erdfeuchte Tone, ab 2,0m wieder bindige Mittelsande und dann bis 4,0m Tiefe tonige, mitteldichte bis dichte, sehr schwer zu bohrende Mittelsande anschlossen. Der in einem der Bohrlöcher in 1,0 m Tiefe durchgeführte Versickerungsversuch zeigte, dass aufgrund der Tonschichten und der hoch anstehenden bindigen Böden eine gezielte Versickerung von Regenwasser im Plangebiet nicht zu empfehlen ist. Grundwasser wurde nicht erbohrt, aber in einer der 5 Bohrungen Schichtenwasser in 0,4 m Tiefe. Nach Beendigung der Arbeiten wurde ein Wasserstand bis 0,7 m unter Geländeoberkante gemessen.

Generell sollten permanente **Grundwasserabsenkungen** vermieden werden und sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, ist zum Schutz der Gebäude die Errichtung der Keller als wasserdichte Wannen vorzusehen. Insbesondere durch Tiefgaragen können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung) entstehen. Vor Errichtung von Gebäuden, die großflächig in den Grundwasserkörper eingreifen, ist durch ein hydrogeologisches Gutachten der Einfluss auf das Grundwasser zu ermitteln und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen zu planen. Ein Eingriff in das Grundwasser stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

Zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen sowie zur Förderung eines naturnahen Wasserhaushalts wird die ortsnahe Rückhaltung, Nutzung und Versickerung von **Niederschlagswasser** empfohlen. Die Sammlung von Regenwasser in Zisternen zur Gartenbewässerung sowie die Verwendung von Dach- und Fassadenbegrünungen tragen dazu bei, Abflussspitzen bei Starkregenereignissen zu vermindern und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen. Offene Wasserflächen, begrünte Mulden sowie durchlässige Beläge können zusätzlich zur Verdunstung, Kühlung und Grundwasserneubildung beitragen. Derartige Maßnahmen leisten zudem einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Siedlungsbereich.

Im Hinblick auf die in den letzten Jahren zunehmende Häufigkeit und Intensität von **Starkniederschlägen** wird auf die Notwendigkeit einer frühzeitigen privaten und baulichen Vorsorge hingewiesen. In diesem Zusammenhang wird auf die Bürgerbroschüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ verwiesen, die praxisnahe Empfehlungen zum Schutz von Gebäuden und Grundstücken bei Starkregenereignissen enthält. Maßnahmen wie die wassersensible Gestaltung von Außenanlagen, Rückstauklappen, bodengleiche Schwellenvermeidung sowie Geländemodellierungen zur gezielten Ableitung von Oberflächenwasser können entscheidend zur Schadensminimierung beitragen.

3.4 Klima

Laut dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Erlangen-Höchstadt (zitiert in der Begründung zum Landschaftsplan Höchstadt a. d. Aisch) ist zwar das Mittelfränkische Becken im bayerischen Vergleich ein relativ warmer und niederschlagsarmer Naturraum, jedoch können in Abhängigkeit von der Reliefstruktur deutliche lokalklimatische Unterschiede festgestellt werden. Während die Keuperhochflächen mit einer Jahresmitteltemperatur von etwa 7 bis 8 °C und mittleren Jahresniederschlägen von etwa 650 mm dem bayerischen Mittel recht nahe kommen, erweisen sich die Senkenlagen und Talräume, so auch der der Aisch, als trockenere Wärmeinseln mit durchschnittlichen Jahrestemperaturen von 8 bis 9 °C.

3.5 Immissionen

Immissionen, wie Lärm, Erschütterung oder Staub, die die Nutzungen im Plangebiet negativ beeinträchtigen, sind nicht bekannt. Im Plangebiet werden keine Immissionen verursacht, die die nähere Umgebung negativ beeinträchtigen würden.

3.6 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich vollständig in privatem Eigentum.

3.7 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets ist direkt über die Straßen „Am Grasigem Weg“, „Anton-Bruckner-Straße“ sowie die „Johann-Sebastian-Bach-Straße“ sichergestellt.

3.8 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig ver- und entsorgungstechnisch (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) erschlossen. Die technische Erschließung unbebauter Flächen im Plangebiet kann über die Verlängerung der bestehenden Leitungen der einzelnen Spartenträger erfolgen.

Die Entwässerung der bestehenden Grundstücke erfolgt im Mischsystem. In der Johann-Sebastian-Bach-Straße befindet sich eine Entwässerungsleitung mit einer Dimension von 300 mm Durchmesser , welches nach Westen in Richtung der Johann-Sebastian-Bach Straße fließt. Regenwasserkanäle sind im Planbereich nicht vorhanden.

4 Planung

4.1 Planungsgrundsätze / Planungsziele

Der Bebauungsplan soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Fokus der Anpassung an künftige soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen gerecht werden. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sollen baukulturell erhalten und entwickelt werden. Er ist zum Wohl der Allgemeinheit und zur Sicherstellung der medizinischen Versorgung der Einwohner aufzustellen.

Neben diesen Planungsleitlinien findet die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung insbesondere in folgenden Planungsgrundsätzen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ihren Ausdruck:

- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche – durch die Anpassung der Kubatur der geplanten Gebäude an die der näheren Umgebung.
- Beachtung der Gestaltung des Ortsbilds - durch die bestmögliche Einbindung der neuen baulichen Anlagen in die vorhandenen Strukturen (baulich).
- Berücksichtigung des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern durch die Sicherstellung einer geordneten Entwässerung.
- Berücksichtigung der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie - durch die Ermöglichung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren.
- Sicherstellung einer ausreichenden Versorgung mit Freiflächen und durch die Regelung der Grundflächenzahl und Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen.

4.2 Erläuterung der Planungsabsichten – Festsetzungen und Hinweise

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung wird das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Gesundheitszentrum“ festgesetzt.

Im SO sind Gebäude für ein Gesundheitszentrum geplant. Dazu sind auch konzessionsfähige und den Vorgaben entsprechende Gebäude mit Klasse 1b Räumlichkeiten geplant. Dies umfasst neben der Erweiterung der Zahnarztpraxis mit Laborräumen und Tagesklinik mit medizinischen Zusatzeinrichtungen und gewerbliche Einrichtungen mit medizinischen Nutzungen, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, dazu dienende gastronomische Einrichtungen, Übernachtungsmöglichkeiten für Patienten, Wohnnutzungen für medizinisches Personal und betriebszugehörige Wohnungen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch die festgesetzte Grundflächenzahl. Die überbaubare Grundstücksfläche gibt an, wieviel Prozent des Grundstücks mit baulichen Anlagen überbaut werden darf.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO gilt für Sonstige Sondergebiete zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ein Orientierungswert für Obergrenzen von 0,8. Um eine individuelle Gestaltung des Sondergebiets zu ermöglichen ist eine GRZ von 0,8 zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen sowie die Flächenbeschränkung für Nebenanlagen/ -gebäude in Verbindung mit der maximal zulässigen GRZ begrenzt. Hierdurch wird der Versiegelungsgrad im SO auf ein möglichst geringes Maß beschränkt, das räumliche Ausmaß an zusätzlichen Gebäuden und Nebengebäuden / Nebenanlagen begrenzt und so dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Um die Anordnung der Gebäude individuell zu ermöglichen, werden die Baugrenzen (Baufenster) großzügig angeordnet.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über eine maximale Gebäudeoberkante von 11,0 m geregelt, welche von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens (OKF) im Erdgeschoss (OKF) bis zum oberen Abschluss der Wand (Oberkante Attika) gemessen wird.

Die OKF des Erdgeschosses darf maximal 0,4 m über der Geländeoberfläche am Mittelpunkt der Gebäudefront liegen. Maßgeblich ist das natürliche Gelände gemäß der Höhenlinien im Plan. Rechtlich ist es erforderlich, dass ein „fester Bezugspunkt“ bestimmt oder bestimmbar ist, um mögliche Interpretationsspielräume zu vermeiden. Durch die Fokussierung auf den Mittelpunkt der Gebäudefront und die Höhenlinien des Planblatts wird dieser Anforderung genüge getan und eine genaue und verlässliche Anwendung gewährleistet. Die Höhenlinien sind verbindlich im Plan dargestellt und die Festlegung am Mittelpunkt der Fassadenfront ist leicht überprüfbar. Weiterhin ermöglicht die Toleranzgrenze von +0,40 m eine angemessene Bauhöhe, ohne das städtebauliche Umfeld zu beeinträchtigen.

4.2.3 Bauweise / Abstandsflächen

Bauweise

Im SO wird eine offene Bauweise festgesetzt mit der Beschränkung, dass nur Einzelhäuser mit einer maximalen Länge von 45 m zulässig sind. Das Entstehen zu langer Baukörper, welche sich nicht in die Gestalt der Umgebung einfügen würden, werden somit unterbunden.

Abstandsflächen

Im Geltungsbereich gelten die Regelungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO). Somit sind, ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen, Abstandsflächen nachzuweisen. Dies ist notwendig, um den Nachbarschutz gewährleisten zu können.

4.2.4 Kfz-Stellplätze / Tiefgaragen

Aufgrund der Erreichbarkeit des Plangebiets mit dem öffentlichen Personennahverkehr über die umliegenden Bushaltestellen (siehe Kap. 1.23.7) besteht - alternativ zum motorisierten Individualverkehr - eine gute Anbindung an das Plangebiet. Vor diesem Hintergrund wurde eine Reduzierung der gemäß Garagen- und Stellplatzverordnung vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B), zuletzt geändert durch § 11 des Gesetzes vom 23. 12 2024 (GVBl. S. 605) sowie § 5 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619), erforderlichen Stellplätze vorgesehen. Demnach sind nur 35 % der erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.

Um eine individuelle Anordnung der Stellplätze zu ermöglichen, sind diese im gesamten SO zulässig. Um die Anzahl der Ein- und Ausfahrten aus Gründen der Verkehrssicherheit zu reglementieren, sind insbesondere an den Straßenecken keine Ein- und Ausfahrten zulässig. Um den erforderlichen Stellplatzbedarf im SO nachweisen zu können, sind Tiefgaragen im gesamten SO zulässig. Die zulässigen Einfahrtsbereiche sind zu berücksichtigen.

4.2.5 Nebenanlagen / Nebengebäude und Einfriedungen

Um die Größe einzelner Nebenanlagen zu reglementieren, sind diese auf eine Grundfläche von je maximal 22 qm beschränkt. Somit wird ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet.

Um eine möglichst hohe Flexibilität bezüglich Einzäunungen zum Schutz von Notstromversorgungen, vor Einbrüchen und Diebstahl zu gewährleisten, werden lediglich Festsetzungen zum Material gemacht und hohe Zäune bis 2,2 m mit Übersteigsicherungen für zulässig erklärt.

4.2.6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des SO wird über die Johann-Sebastian-Bach-Straße, die Anton-Bruckner-Straße sowie die Straße Am Grasigen Weg sichergestellt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind in den Kurvenbereichen der Erschließungsstraßen keine Ein- und Ausfahrten möglich und zulässig.

4.2.7 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom

Um einen Beitrag zur Gewinnung von erneuerbaren Energien zu leisten sind auf Flach- oder Pultdächern - außerhalb der Flächen für notwendige technische Anlagen - flächendeckend technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu installieren.

4.2.8 Gestalterische Festsetzungen

Die Bestimmungen zu Fassadenfarben geben einen Rahmen von Gestaltungsmöglichkeiten vor, der auf ein einheitliches Ortsbild hinwirkt.

4.2.9 Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen in ihrer Außenwirkung ein integrierter Bestandteil im gesamten Erscheinungsbild der Gebäude im Sondergebiet sein und das Ortsbild nicht stören.

4.2.10 Ver- und Entsorgung

Strom / Wasser / Gas / Telekommunikation

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann über die Verlängerung bestehender Leitungen erfolgen.

Anlagen für die Gewinnung von Solarenergie

Die Nutzung von Anlagen für die Gewinnung von Solarenergie auf den Dachflächen ist zulässig.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird durch ein öffentliches Hydrantennetz sichergestellt

Entwässerung

Gemäß der oben zitierten Baugrunduntersuchung ist eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich. Da auch keine Oberflächengewässer oder Regenwasserkanäle als Vorfluter zur Verfügung stehen, muss die Entwässerung im Mischsystem erfolgen. In der Johann-Sebastian-Bach-Straße befindet sich ein Mischwasserkanal, über den die Entwässerung des SOs erfolgen kann.

Generell sollten permanente **Grundwasserabsenkungen** vermieden werden und sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, ist zum Schutz der Gebäude die Errichtung der Keller als wasserdichte Wannen vorzusehen. Insbesondere durch Tiefgaragen können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung) entstehen. Vor Errichtung von Gebäuden, die großflächig in den Grundwasserkörper eingreifen, ist durch ein hydrogeologisches Gutachten der Einfluss auf das Grundwasser zu ermitteln und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen zu planen. Ein Eingriff in das Grundwasser stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

Zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen sowie zur Förderung eines naturnahen Wasserhaushalts wird die ortsnahe Rückhaltung, Nutzung und Versickerung von **Niederschlagswasser** empfohlen. Die Sammlung von Regenwasser in Zisternen zur Gartenbewässerung sowie die Verwendung von Dach- und Fassadenbegrünungen tragen dazu bei, Abflussspitzen bei Starkregenereignissen zu vermindern und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen. Offene Wasserflächen, begrünte Mulden sowie durchlässige Beläge können zusätzlich zur Verdunstung, Kühlung und Grundwasserneubildung beitragen. Derartige Maßnahmen leisten zudem einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Siedlungsbereich.

Müllentsorgung

Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Erlangen-Höchstadt sichergestellt. An den Abfuhrtagen sind die jeweiligen Müllbehälter entlang der Gehsteige aufzustellen.

Sonstiges

Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben (Erschließungsplanung), wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. sind sämtlichen Versorgungsträger rechtzeitig zu informieren.

Im Hinblick auf die in den letzten Jahren zunehmende Häufigkeit und Intensität von **Starkniederschlägen** wird auf die Notwendigkeit einer frühzeitigen privaten und baulichen Vorsorge hingewiesen. In diesem Zusammenhang wird auf die Bürgerbroschüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn 2019) verwiesen, die praxisnahe Empfehlungen zum Schutz von Gebäuden und Grundstücken bei

Starkregenereignissen enthält. Maßnahmen wie die wassersensible Gestaltung von Außenanlagen, Rückstauklappen, bodengleiche Schwellenvermeidung sowie Geländemodellierungen zur gezielten Ableitung von Oberflächenwasser können entscheidend zur Schadensminimierung beitragen.

4.2.11 Führung von Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind im Geltungsbereich unterirdisch zu verlegen. Eine oberirische Verlegung ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt. Zu den als zu erhalten festgesetzten Bäumen muss bei der Leitungsverlegung gemäß den einschlägigen Merkblättern ein Mindestabstand von 2,5 m gehalten werden.

Im Geltungsbereich bzw. im direkten Umfeld (insbesondere innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen) sind Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH vorhanden. Für diese ist eine Beeinträchtigung des Bestandes, der Sicherheit und des Betriebs auszuschließen. Bei 20 kV-Kabeln ist ein Schutzzonenbereich je 0,5 m beiderseits der Trassenachse und bei Gasleitungen ein Schutzstreifen je 1,0 m beiderseits der Trassenachse zu berücksichtigen.

Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Auf Ebene des Bauantrages sind die Trassen sowie eventuelle Neu- und Umverlegungen detailliert im Zuge der Spartenabfrage zu berücksichtigen und mit dem konkreten Vorhaben abzustimmen.

4.2.12 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Um möglichst große Flexibilität bei der Bauausführung und der Gestaltung der Freiflächen zu ermöglichen, werden mit Ausnahme eines Verbots von Stützmauern zu den öffentlichen Straßen hin keine Festsetzungen zu Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen getroffen.

4.2.13 Grünordnung

Um dem Bauwerber möglichst große Flexibilität bei der Gestaltung der Freiflächen zu ermöglichen, werden keinerlei Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Es werden also keine Pflanzpflichten für Bäume oder Sträucher, keine Dachbegrünung, keine Fassadenbegrünung, keine Mindest-Substratstärke über Tiefgaragen und keine Erhaltungsbindungen für die Bestandsbäume festgesetzt. Steingärten sind gemäß der aktuellen Garagen-, Stellplatz- und Freiflächensatzung der Stadt Höchstadt a. d. Aisch Steingärten nur in begrenzter Größe zulässig.

Die Reihe aus 13 größeren Hainbuchen auf dem östlichen Nachbargrundstück steht so nah an der Grundstücksgrenze, dass beim Bau der Tiefgaragenzufahrt nach aktuellem Planungsstand mindestens drei dieser Bäume gefällt werden müssen, da die Abgrabung für die TG-Rampe zu stark in den Wurzelraum dieser Bäume eingreift. Ersatzpflanzungen hierfür werden im Geltungsbereich nicht festgesetzt; angestrebt wird stattdessen, auf dem Nachbargrundstück wieder drei neue Bäume zu pflanzen; die Abstimmungen mit dem Betreiber des Kindergartens ist bereits erfolgt. Dies kann jedoch im vorliegenden B-Plan nicht festgesetzt werden. Ein artenschutzrechtliches Gutachten als Grundlage für das vorliegende Bauleitplanverfahren wird von der Unteren Naturschutzbehörde nicht gefordert; sollten sich jedoch im Zuge der Baumaßnahme herausstellen, dass – wie hier vermutet – einzelne der 13 Hainbuchen auf dem Nachbargrundstück gerodet werden müssen, sind die betreffenden Bäume vor der Rodung durch einen fachkundigen Biologen auf artenschutzrechtlich relevante, aktuell oder regelmäßig genutzte Lebensstätten aufweisen (z.B. Höhlen, Spalten, Rindenabplatzungen) zu untersuchen. Sollten diese vorhanden sein, ist vor der Fällung bei der Regierung von Mittelfranken / Höhere Naturschutzbehörde ein Antrag

auf eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu stellen. Ein entsprechender textlicher Hinweis hierzu ist auf dem Planblatt enthalten.

5 Belange von Natur und Landschaft

5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verzichtet, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Eine Eingriffsbilanzierung und Zuordnung von Ausgleichsflächen werden demzufolge nicht erforderlich.

5.2 Umweltprüfung / Umweltbericht

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist hier keine Umweltprüfung erforderlich.

6 Das Plangebiet in Zahlen

Fläche	**m²**	**%**
Sonstiges Sondergebiet „Gesundheitszentrum“	5.006	89
Private Straßenverkehrsfläche	240	4
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	390	7
Gesamtfläche Geltungsbereich	**5.636**	**100**

Nürnberg, 14.07.2025
Bearbeitet:
Planungsbüro Vogelsang in Zusammenarbeit mit der Stadt Höchstadt