

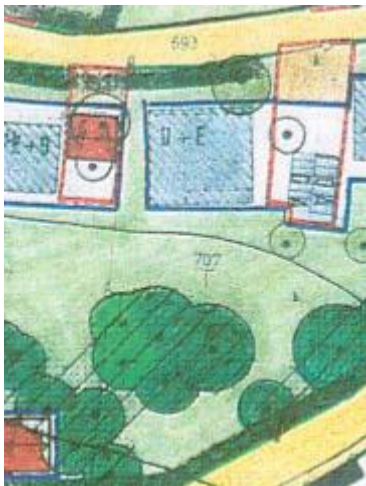
Begründung

Für den Tekturplan Nr. 6 zum Bebauungsplan Nr. 18/1 „Hohensteinstraße“ (mit Änderung zur Tektur 1) der Stadt Hersbruck für das Grundstück „Nähe Hans-Sachs-Ring“

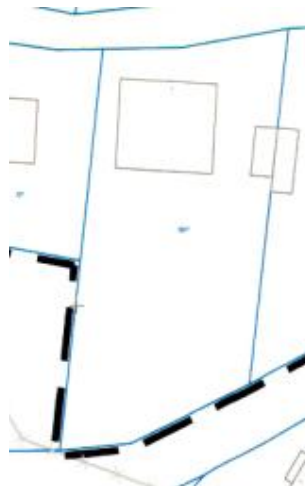
1. Anlass der Änderung

1.1. Aktuelle Plansituation; Geltungsbereich

Das Grundstück Fl.Nr. 707/1 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18/1 aus dem Jahr 1994 sowie im Geltungsbereich der zugehörigen Tekturplanung Nr. 1 aus dem Jahr 2019. In beiden Plänen ist jedoch auf den südlichen Teilflächen von Fl.Nr. 707/1 bisher kein Baurecht festgesetzt worden:



Auszug aus Beb.pl. Nr. 18/1



Auszug aus Tektur Nr. 1 zu 18/1

Bereits vor über 10 Jahren wurden bei einer Überprüfung der Nachverdichtungsmöglichkeiten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18/1 seitens der Stadt Hersbruck diese südlichen Teilflächen als „potenzielle Wohnbauflächen“ und „Bebauung städtebaulich sinnvoll“ bewertet. Weder zum damaligen Zeitpunkt noch zum Zeitpunkt der Tektur Nr. 1 lag jedoch ein konkreter Bedarf oder ein Erfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB für eine Tekturplanaufstellung vor.

Dies hat sich zwischenzeitlich geändert: In der Sitzung des Ausschusses für Bau, Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz vom 26.06.2025 wurde einer entsprechenden Bauvoranfrage zugestimmt und die Aufstellung eines Tekturplans Nr. 6 zum Bebauungsplan Nr. 18/1 befürwortet.

1.2. Flächennutzungsplan

Im aktuell geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Hersbruck ist das Grundstück Fl.Nr. 707/1 als Wohnbaufläche stark durchgrünt, in der Rutschgebietszone 1, dargestellt. Der Tekturplan Nr. 6 entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan:



Auszug aus Flächennutzungsplan

2. Geltungsbereich

Der Umgriff des Tekturplans Nr. 6 beschränkt sich räumlich auf den südlichen, ca. 640 m² umfassenden Teilbereich von Fl.Nr. 707/1; die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind dem Planblatt zu entnehmen.

3. Festsetzungen

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

- Höhenentwicklung: Die zulässigen Geschosshöhen und die Bezugshöhe der OK Fertigfußboden Erdgeschoss wurden dem Grundstück sowie dem heutigen Baustandard angepasst
- Eine Ablöse von Stellplätzen ist – wie bereits beim Beb.pl. Nr. 18/1 – nicht zulässig, da in der Straße „Hans-Sachs-Ring“ keine öffentlichen Stellplätze als Ausweichmöglichkeit zur Verfügung stehen und auch künftig nicht geschaffen werden können aufgrund der räumlichen Gegebenheiten; der durch das Bauvorhaben ausgelöste Stellplatzverkehr muss daher auf dem Baugrundstück selbst nachgewiesen werden.
- Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sowie Dachaufbauten wurden gegenüber dem Beb.pl. Nr. 18/1 konkretisiert bzw. in städtebaulicher Hinsicht ebenfalls dem heutigen Baustandard angepasst
- Das Verbot von Schottergärten dient der Klimaanpassung zur Vermeidung einer Überhitzung von (versiegelten) Oberflächen sowie zum Schutz des Bodens und des Oberflächenabflusses (Aufnahme von Regenwasser im unversiegelten Boden)
- Die Festsetzung zur Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dachflächen dient ebenfalls der Klimaanpassung sowie dem Bodenschutz: durch die Schaffung einer „blauen Infrastruktur“ im Baugrundstück kann Regenwasser dem Boden wieder zugeführt werden (z.B. zur Pflanzenbewässerung) oder zur Kühlung der Umgebung beitragen (durch Verdunsten bei Ausführung von offenen Rückhaltemulden, zusätzlich zu den festgesetzten unterirdischen Rückhaltungen) und damit einen Ausgleich zu den durch Versiegelung verloren gehenden Retentionsflächen für Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück herstellen.

4. Erschließung

Die südlichen Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr. 707/1 sind straßenmäßig durch den „Hans-Sachs-Ring“ erschlossen.

Die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen hat für das Nachverdichtungsbauvorhaben durch und auf Kosten des Grundstückseigentümers bzw. Bauherrn zu erfolgen.

5. Verfahren

Der Tekturplan dient der Innenentwicklung von Hersbruck und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt:

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt bei einem Geltungsbereich von rd. 0,064 ha und einer Grundflächenzahl von 0,4 deutlich unter 20.000 qm.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13 a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da eventuelle Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein formeller naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Tekturplans in den Festsetzungen zur Grünordnung, zum Artenschutz, zum Ausgleich sowie durch Erhaltungs- und Pflanzgebote berücksichtigt.

6. Grünordnung

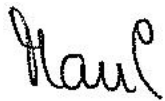
Obwohl ein formeller Ausgleich in der Planung der Innenentwicklung nicht erforderlich ist, werden die Belange des Naturschutzes durch folgende Maßnahmen berücksichtigt:

Im südlichen Teil des Grundstücks werden ein Erhaltungsgebot für eine Eiche sowie ein Pflanzgebot für eine Hecke aus standortheimischen Sträuchern festgesetzt. Dies dokumentiert die hohe Bedeutung, die die Stadt Hersbruck der Entwicklung eines „stark durchgrüneten“ Wohngebietes in diesem Bereich sowie dem Naturschutz und der Klimaanpassung beimisst. Darüber hinaus war bereits im bisherigen Bebauungsplan Nr. 18/1 eine Hecke an der südlichen Grenze von Fl.Nr. 707/1 festgesetzt; aus Sicht der Stadt ist an diesem Standort in der Zusammenschau der Umgebung auch weiterhin eine Eingrünung an der südlichen Grundstücksgrenze als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum erforderlich.

Hersbruck, den 23.09.2025

Stadtbauamt Hersbruck

i.A.



Maul

Leiterin des Stadtbauamtes