

Beschlussvorlage Tagesordnungspunkt 3:

Baugebiet „Biesselberg“

Hintergrund:

Dem Stadtrat wurden in der Sitzung am 05.12.2022 verschiedene Varianten für das geplante Baugebiet „Hainbronn/Biesselberg-West“ vorgelegt. Der Stadtrat hat daraufhin die Aufstellung des Bebauungsplanes nach den §§ 2 und 30 des Baugesetzbuches (BauGB) und die Abstimmung mit dem Klimaschutzbeirat auf Grundlage der Varianten beschlossen.

Der Klimaschutzbeirat hat sich in der nichtöffentlichen Sitzung am 28.03.2023 und in der außerordentlich einberufenen Sitzung am 27.06.2023 mit dem Baugebiet beschäftigt. In der Sitzung am 27.06.2023 wurde beschlossen, für künftige Baugebiete einen Kriterienkatalog aufzustellen, der bei der Planung berücksichtigt werden soll. In der Sitzung vom 25.07.2023 wurde der Kriterienkatalog abschließend diskutiert und der per Umlaufbeschluss beschlossen.

Der Kriterienkatalog ist in der Anlage beigefügt.

Veranlassung:

Auf Einladung der Stadtverwaltung fand am 02.06.2025 ein Abstimmungstermin statt. Teilgenommen hatten Herr 1. Bürgermeister Nierhoff, Herr Kohl, Herr Lothes und Herr Vogel (beides Stadträte aus Hainbronn) sowie Herr Braun vom Klimaschutzbeirat (Jessica Marcus war beruflich verhindert).

Das geplante Baugebiet am Biesselberg wurde nochmal eingehend besprochen und im Hinblick auf den Kriterienkatalog des Klimaschutzbeirates überprüft.

Folgende Punkte wurden grundsätzlich besprochen:

1. Die Stadtverwaltung sowie die beiden Stadträte halten am Baugebiet „Biesselberg“ fest, da das gesamte Grundstück im Besitz der Stadt Pegnitz ist und eine Erschließung der Bauparzellen relativ einfach und ohne größeren Aufwand möglich wäre. Der Bedarf an zu bebauenden Grundstücken ist nachwievor sehr hoch.
2. Die favorisierte Lösung ist die Variante 6 (siehe Anlage). Diese muss noch mit den nachgenannten Punkten geändert/angepasst werden.
3. Die Zufahrt/Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt grundsätzlich über die Straßen „Hainbergstraße“ und „Reisacher Weg“. Die marode Brücke über den Brunnbach soll künftig nur noch für die Anlieger befahrbar sein und für den Durchgangsverkehr gesperrt werden.
4. Auf dem städtischen Grundstück Fl.-Nr. 439 (im Norden des Baugebietes) ist im Bereich der Pegnitztalstraße ein Buswartehäuschen geplant und im Anschluss daran (entlang der Straße „Am Brunnbach“) ein Kinderspielplatz.
Eine direkte Anbindung an das geplante Baugebiet ist mit einem Fuß-/Radweg geplant.
5. Im Süden ist ein größeres Baumgehölz vorhanden und dieses ist im Lageplan darzustellen. Die südlichen Bauparzellen rücken von diesem Baumgehölz ab und sind durch eine Grünfläche getrennt.
Dadurch ist der Abstand weit genug und die Nutzung von solarer Energie auch bei einer Südausrichtung möglich. Hier wird eine Ost-West-Ausrichtung empfohlen mit entsprechender Firstrichtung.
6. Die Erschließungswege sind auf ein Minimum reduziert, Müllplätze sind zentral an der Straße „Am Biesselberg“ angeordnet.

Umsetzung des Kriterienkataloges:

Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Änderungen/Ergänzung (Punkt 1 bis 6) werden die Punkte des Kriterienkataloges wie folgt eingehalten:

1. Die Baulandfläche scheint unter den vorgenannten Punkten grundsätzlich für eine Bebauung geeignet zu sein.
2. Die Nutzung erneuerbaren Energien ist gewährleistet und ausdrücklich erwünscht
3. Flachdächer oder flachgeneigte Dächer werden begrünt
4. Es sind Doppelhäuser und Einfamilienhäuser auf kleinen Grundstücken geplant
5. Regenwassernutzung wird mit berücksichtigt
6. Regenwasserversickerung wird mit berücksichtigt (Thema Schwammstadt)
7. Die Häuser werden/sollen mit einem hohen Anteil von erneuerbaren Energien beheizt werden (Vorgaben aus dem GEG)
8. Die Baulandflächen befinden sich im Besitz der Stadt Pegnitz (keine Spekulation)
9. Eine Randbegrünung etc. ist vorgesehen

Die weiteren Punkte 10 bis 14 des Kriterienkataloges werden berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Der Klimaschutzbeirat nimmt die geplanten Veränderungen der Variante 6 zur Kenntnis und stimmt unter den vorgetragenen Änderungen/Ergänzungen der weiteren Planung des Baugebietes „Am Biesselberg“ zu. Die Stadtverwaltung bzw. der Stadtrat wird gebeten, die vorgenannten Punkte bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Abstimmung:

Ja / Nein / Enthaltungen

Kriterienkatalog für Planungen Neuer Baugebiete im Stadtgebiet Pegnitz

Veranlassung:

Dem Stadtrat wurden in der Sitzung am 05.12.2022 verschiedene Varianten für das geplante Baugebiet „Hainbronn/Biesselberg-West“ vorgelegt. Der Stadtrat hat daraufhin die Aufstellung des Bebauungsplanes nach den §§ 2 und 30 des Baugesetzbuches (BauGB) und die Abstimmung mit dem Klimaschutzbeirat auf Grundlage der Varianten beschlossen.

Der Klimaschutzbeirat hat sich in der nichtöffentlichen Sitzung am 28.03.2023 und in der außerordentlich einberufenen Sitzung am 27.06.2023 mit dem Baugebiet beschäftigt. In der Sitzung am 27.06.2023 wurde beschlossen, für künftige Baugebiete einen Kriterienkatalog aufzustellen, der bei der Planung berücksichtigt werden soll. In der Sitzung vom 25.07.2023 wurde der Kriterienkatalog abschließend diskutiert und der per Umlaufbeschluss beschlossen.

Folgende ökologischen und nachhaltigen Kriterien für künftige Baugebiete der Stadt Pegnitz werden vorgeschlagen:

1. Grundsätzlich sollte die Eignung der Baulandflächen hinsichtlich der Erschließungsmöglichkeiten und der Belichtung geprüft werden. Nordhänge z. B. sollten eher die Ausnahme bilden (Verschattung etc.).
2. Die Nutzung erneuerbarer Energien (PV-Anlagen, Solarthermie, etc.) sollten im Vordergrund stehen und sind sehr willkommen. Die Gebäude sollten so geplant werden, dass in jedem Fall eine Nutzung ermöglicht wird (Himmelsrichtung, Dachneigung, Firstrichtung, etc.).
3. Flachdächer oder flachgeneigte Dächer sollten begrünt werden.
4. Es wird flächensparendes Bauen favorisiert (gereihtes Einfamilienhaus, Doppelhäuser, Reihenhäuser) um einerseits den Flächenverbrauch zu minimieren und andererseits günstiges Bauland (weil kleinere Grundstücke) zu entwickeln.
5. Nutzung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken durch Zisternen (mögliche Nachnutzung des Grauwassers).
6. Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern (Thema Schwammstadt). Die entsprechenden Voraussetzungen sind im Zuge des Bebauungsplanes zu prüfen.
7. Angesichts des Klimawandels und den Anforderungen an das Gebäudeenergiegesetzes (GEG) werden 2 grundsätzliche Alternativen für die Beheizung des Baugebietes favorisiert:
 - a) Beheizung jeder einzelnen Parzelle mit hohem Anteil erneuerbaren Energien (z. B. Kombination PV-Anlage mit Wärmepumpe)
 - b) Wärmeversorgung über ein Nahwärmenetz:
Hier ist zwingend vorab zu prüfen, ob es gelingt einen Betreiber für das Nahwärmenetz zu finden (z. B. Kooperation mit Stadtwerken etc.). Weiterhin ist zu prüfen, ob angrenzende Gebäude Interesse an einem Anschluss haben. Gleichzeitig wird dadurch mehr Akzeptanz eines neuen Baugebietes in der Nachbarschaft erreicht.

Im Falle eines Nahwärmenetzes ist der Anschluss- und Benutzungszwang in den textlichen Festsetzungen zu verankern um Planungssicherheit zu haben. Hier verweisen wir auf das GEG § 109 „Anschluss- und Benutzungszwang“.

8. Damit die Baulandflächen günstig an entsprechenden Bauherren weiterverkauft werden können, sollten alle Flächen im Besitz der Stadt Pegnitz sein.
Ein entsprechender Bauzwang (Bebauung innerhalb einer vorgegebenen Zeitspanne) sollte weiterhin vertraglich festgelegt werden.
9. Eine Randbegrünung, z. B. in Form von Blühstreifen, wird ausdrücklich gewünscht. Teile der Ausgleichsflächen oder gemeinschaftlicher Grünflächen könnten in Form von Nutzgärten der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden (z. B. auch verpachtet werden).
10. Die öffentlichen Erschließungsstraßen und –wege sind vorrangig zu pflastern und auf ein Minimum zu reduzieren. Ein teilweises versickern des Regenwassers wird dadurch ermöglicht. Eine Aufwertung durch Verkehrsinseln und verkehrsberuhigten Ausbau ist ausdrücklich gewünscht. Die asphaltierten Flächen sind auf ein Minimum zu reduzieren. Auf privaten Flächen ist die Versiegelung auf ein Minimum zu beschränken, befestigte Flächen sind nur mit versickerungsfähigem Pflaster auszuführen.
11. Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist vorzusehen (Fußwege zur nächsten Bushaltestelle, Radweganbindungen, etc.).
12. Schottergärten sind ausdrücklich nicht gewünscht.
13. Für die öffentlichen Flächen sollte ein Beleuchtungskonzept erstellt werden, um die Dauer der Beleuchtung auf ein Minimum zu reduzieren, ggf. finden Akku-Systeme und/oder Bewegungsmelder Anwendung.
14. Aufgrund der steigenden E-Mobilität sollte mindestens ein Besucherstellplatz für ein E-Auto eingeplant werden.

Pegnitz, den 25.07.2023

Klimaschutzbeirat der Stadt Pegnitz
(Vorsitzende: Jessica Marcus und Werner Braun)