

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 (nach Norden) ist mit einem Fuß-/Radweg geplant. Im Baugebiet selbst ist eine Wegebeziehung Nord/Süd einzuplanen.
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. Wünschenswert wären mehr Doppel-/Reihen- und Kettenhäuser auf deutlich kleineren Grundstücken.
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).
Konkrete PV-Simulation (welche Ausrichtung ist am Besten)
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: 11 Ja / 0 Nein / 0 Enthaltungen