



Amtliche Bekanntmachung

5. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Hohenstadt Nr. 6"

Bekanntmachung des Aufstellungs- / Änderungsbeschlusses und der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 03.04.2025 beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hohenstadt“ zu ändern. In der gleichen Sitzung hat der Gemeinderat den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Hohenstadt" gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Ziel der Planung ist die zulässige Nutzung zu erweitern und auch Service-Wohnen zuzulassen.

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1. BauGB abgesehen. Auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger am Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB kann aufgrund § 13 BauGB verzichtet werden.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Fl.Nrn. bzw Teilflächen (TF) der Fl.Nrn. 962 (TF), 962/2, 963, 964, 967 (TF), 968 (TF) 968/4 (TF), 969/3, 970 (TF), 992 (TF) jeweils Gemarkung Hohenstadt.



Er befindet sich südlich des Hauptortes Hohenstadt, liegt östlich von der Seniorenresidenz am Markgrafenpark Hohenstadt und wird im Norden über die Happurger Straße erschlossen.

Die Lage und Abgrenzung ist aus dem Kartenausschnitt ersichtlich (maßstabslos).

Der Entwurf ist einschließlich Begründung in der Zeit

vom 30.05.2025 bis einschließlich 11.07.2025

über die Homepage der Gemeinde Pommelsbrunn unter:

<https://www.pommelsbrunn.de/rathaus-politik/amtliche-bekanntmachungen/> sowie über das zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern unter:

<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/index.html> veröffentlicht. Der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet eingestellt.

Die zu veröffentlichten Unterlagen können alternativ im Rathaus der Gemeinde Pommelsbrunn, Rathausplatz 1, 91224 Pommelsbrunn während der Öffnungszeiten (Mo-Fr von 8.00 Uhr-12.00 Uhr, Di von 14.00 Uhr-16.00 Uhr und Do von 14.00 Uhr-18.00 Uhr) oder nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

Gemeinde Pommelsbrunn

Pommelsbrunn, 28.05.2025

Armin Haushahn
1. Bürgermeister



angeheftet: 30.05.2025

abgenommen: 11.07.2025

Gemeinde Pommelsbrunn

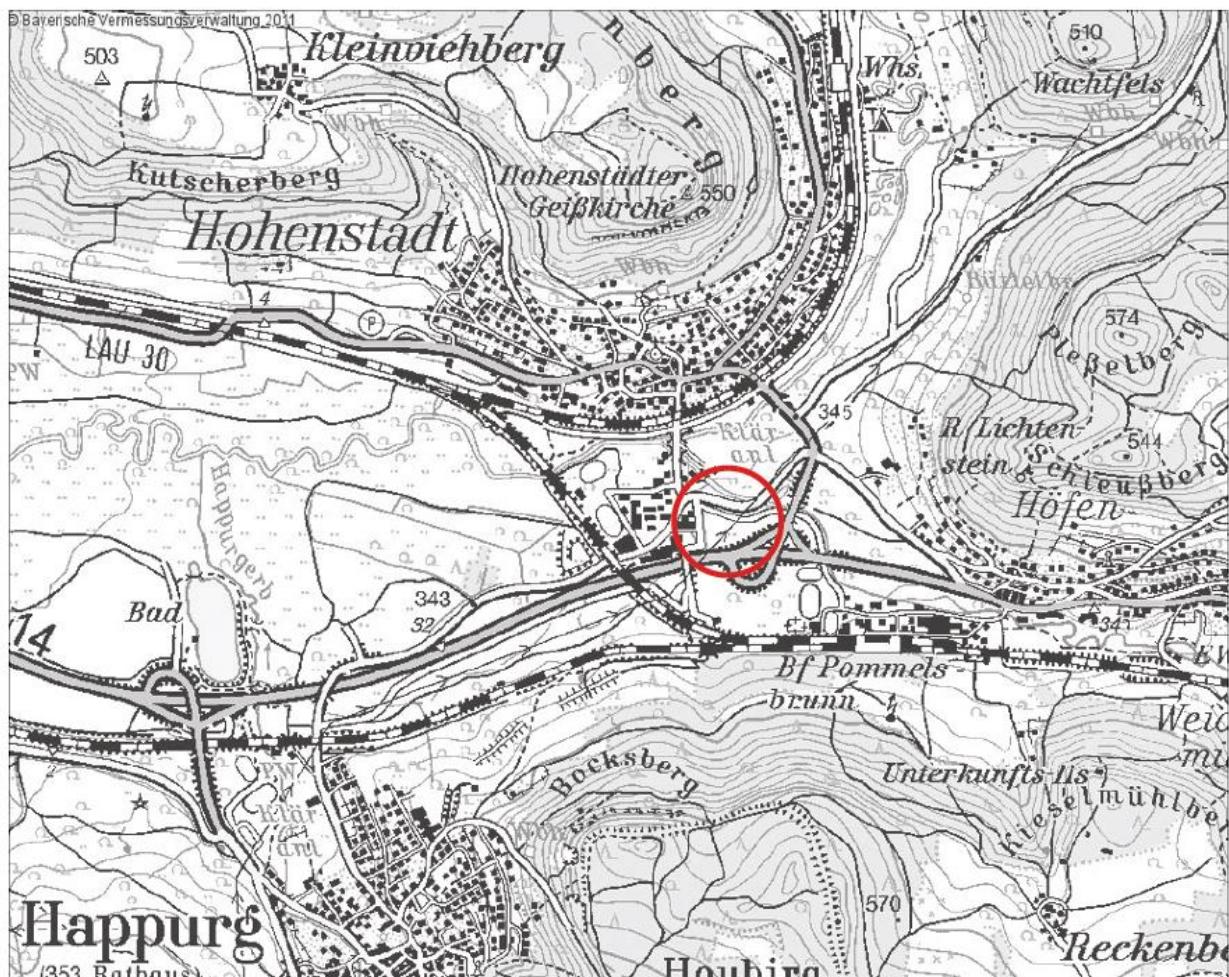
5. Änderung Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 6

Gewerbegebiet „Hohenstadt“



Begründung

14.04.2025



Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL
Lisa Esch, M.Sc. European Urban Studies

TEAM 4

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	1
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	2
4. INHALTE DES PLANS UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	3
4.1 Art der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften	3
4.2 Erschließung, Versorgungsanlagen	4
4.3 Immissionsschutz	4
4.4 Wasserwirtschaft	4
4.5 Grünordnung	4

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 hat die Gemeinde Pommelsbrunn im Bereich des Gewerbegebiets ein Sondergebiet für "Fachklinik für Lymphologie, Hotel- und Pflegeheim" festgesetzt. Im Jahr 2013 hat die Gemeinde den Bebauungsplan zum 2. Mal geändert, um eine Seniorenwohnanlage mit Pflegeheim und Fachklinik zuzulassen. Die im Rahmen der 2. Änderung geplante Bebauung wurde inzwischen umgesetzt, es wurde eine Seniorenwohnanlage für Betreutes Wohnen errichtet, die bereits nach kurzer Zeit vollständig belegt war. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes ermöglichte den nötigen Ausbau von Angeboten der Altenhilfe der durch eine Bündelung von weiteren Seniorenwohnungen mit kombinierten Betreuungs- und Pflegeangeboten.

Aktuell besteht eine erhöhte Nachfrage an Service-Wohnen. Hier ist die Vermietung von Wohnraum verbindlich verknüpft mit der Inanspruchnahme von Unterstützungsleistungen wie z.B. ambulanten Leistungen für Pflege und Betreuung

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes schließt an die vorherige Änderung, einschließlich der Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms, an und soll zusätzlich die Art der Nutzung im SO 2 um die Nutzung von Service-Wohnen zulassen. Eine bauliche Erweiterung durch diese Änderung ist nicht vorgesehen.

Der Gemeinderat von Pommelsbrunn hat deshalb beschlossen, das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Hohenstadt“ des Sondergebietes (gem. § 11 BauNVO) mit Zweckbestimmung „Seniorenwohnanlagen und Pflegeheim“ einzuleiten um die Art der Nutzung im SO 2 um Service-Wohnen zu erweitern.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hohenstadt der Gemeinde Pommelsbrunn im Pegnitztal. Es umfasst die Fl.Nrn. bzw. Teile der Fl.Nrn. 962, 962/2, 963, 964, 969/3, 970 und 992 der Gemarkung Hohenstadt. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Für den Geltungsbereich existiert ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit inzwischen 4 Änderungen.

Im Süden und Osten ist eine Wallaufschüttung zum Lärmschutz vorhanden, weiterhin sind bereits Teile mit Schotter befestigt.



Durch das Wasserwirtschaftsamt wurde eine hydraulische Berechnung erstellt (für 4. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hohenstadt“). Das aktuelle Überschwemmungsgebiet wird vom Geltungsbereich nicht berührt.

Der Untergrund besteht aus Auenlehm der Pegnitz, der Grundwasserstand liegt bei etwa 1 m unter der Oberfläche. Das Gelände ist mit Ausnahme der geschütteten Wälle weitgehend eben.

Biotope gem. Biotopkartierung Bayern sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB), sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Die Planung verändert die Grundzüge der Planung nicht, sie wird deshalb im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt, von einer Umweltprüfung kann abgesehen werden (§13 Abs. 3 BauGB). Das Hinzufügen der Art der Nutzung von Service-Wohnen zu bereits bestehenden zulässigen Nutzungen (Pflegeheim, Fachklinik und Tagespflege) ist im Sinne der gewünschten Bündelung der Angebote für die Altenhilfe. Änderungen an überbaubaren Grundflächen, Gebäudehöhen oder anderen zentralen Planungsgrundzügen sind nicht erforderlich. Auch Änderungen an der Grünordnung sind nicht erforderlich, es erfolgen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

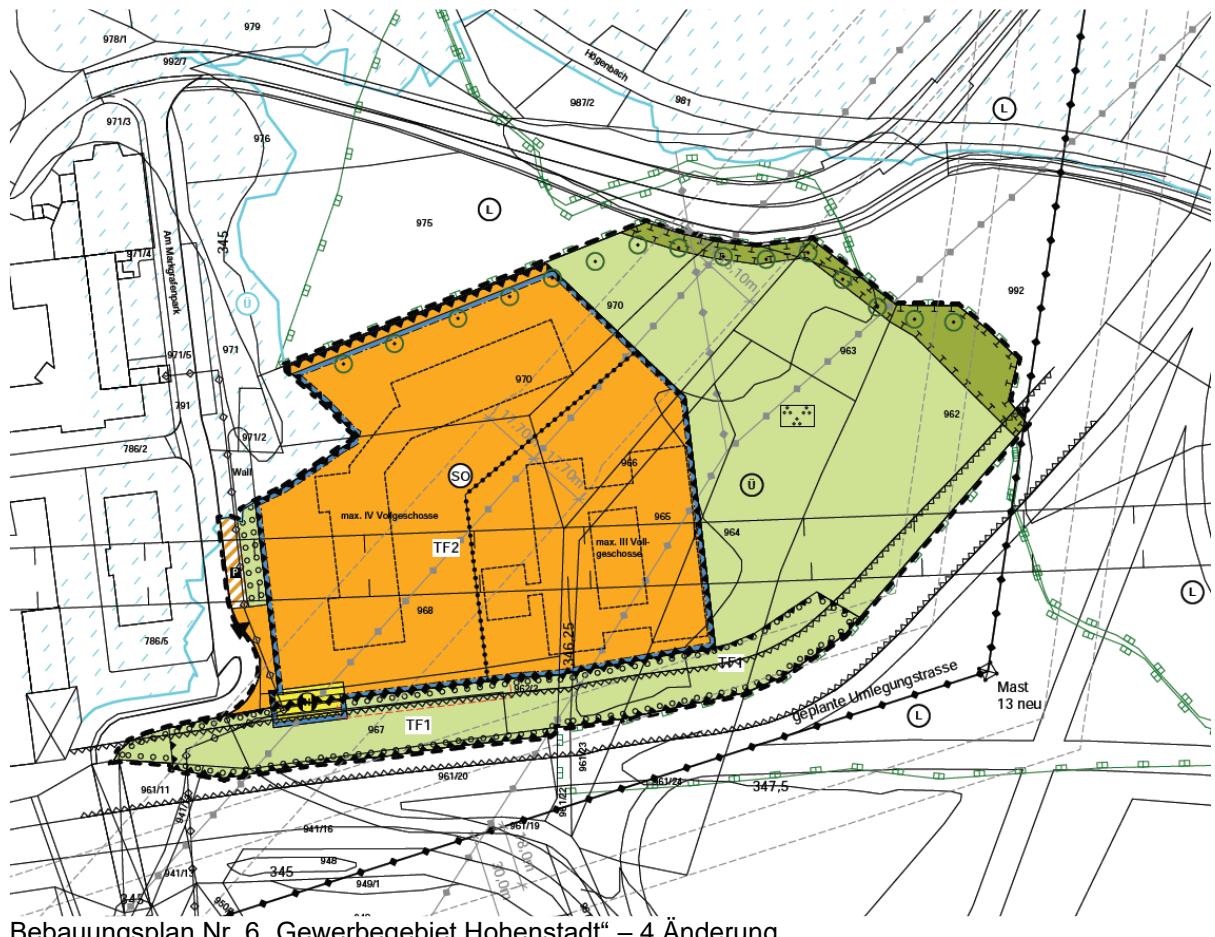
Regionalplan

Die Gemeinde Pommelsbrunn ist im Regionalplan der Region 7 als Grundzentrum ausgewiesen. Sie hat deshalb Funktionen für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern

und Dienstleistungen des Grundbedarfs und ist als Standort für die vorgesehenen Angebote der Altenhilfe gut geeignet.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan, Bebauungsplan Nr. 6

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt teils bereits Baufläche, teils eine Grünfläche als Parkfläche fest. Der Flächennutzungsplan wurde bereits zur 4. Änderung nach §13a redaktionell angepasst. Für die 5. Änderung ist keine erneute Anpassung erforderlich.



4. Inhalte des Plans und Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Die Art der Nutzung und die Zweckbestimmung des Sondergebiets bleibt gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan im Wesentlichen unverändert. Geändert wird lediglich die Erweiterung des SO 2 um die Nutzung als Service-Wohnen. Bei der Änderung handelt es sich weder um eine Ausdehnung von Bauflächen noch der Baugrenzen.

Im SO 2 wird Service-Wohnen den bereits zulässigen Arten der Nutzung hinzugefügt. Die Erweiterung dient einer besseren und flexibleren Nutzbarkeit.

Das faktische Überschwemmungsgebiet gem. Neuermittlung des Wasserwirtschaftsamts Nürnberg ist von der Planung nicht berührt, so dass sich keine Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss ergeben und eine Ausnahmegenehmigung möglich ist.

4.2 Erschließung, Versorgungsanlagen

Die Erschließung und die Versorgungsanlagen werden über den bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan und seine vorangehenden Änderungen sichergestellt. Eine Änderung in diesem Verfahren ist nicht nötig.

4.3 Immissionsschutz

Der Immissionsschutz wird über den bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan und seine vorangehenden Änderungen sichergestellt. Eine Änderung in diesem Verfahren ist nicht nötig.

4.4 Wasserwirtschaft

Die Anliegen der Wasserwirtschaft werden über den bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan und seine vorangehenden Änderungen sichergestellt. Eine Änderung in diesem Verfahren ist nicht nötig. Der Geltungsbereich liegt nicht in einem faktisch festgestellten Überschwemmungsgebiet.

4.5 Grünordnung

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hohenstadt“ werden keine weiteren grünordnerischen Maßnahmen erforderlich.



Lisa Esch
M.Sc. European Urban Studies