



Stadt Herzogenaurach

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg – 3. Änderung, nach § 13 a BauGB“

Stadt Herzogenaurach
Amt für Planung,
Natur und Umwelt

Stand: 05.04.2012
14.06.2012

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1. Aufstellung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 26.04.2012 beschlossen, für die Grundstücke Fl.Nr. 391/3, 400, 400/5, 400/6, 404, 404/7 und 405/9, Gemarkung Herzogenaurach, eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg“ aufzustellen.

Gemäß § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ wird das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet, da die maximale Größe von 20.000 m² nicht überschritten wird, der Bebauungsplan keiner Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie bestehen.

Auf die Umweltprüfung; den Umweltbericht und die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie auf eine zusammenfassende Erklärung kann daher verzichtet werden.

1.2. Planungsanlass

Der rechtswirksame (Rechtskraft 21.05.1979) Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg“ setzt die zu überplanende Fläche als „Mischgebiet“ (§ 6 BauNVO) fest. Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 404/7, Gem. Herzogenaurach, ist der Änderungsbereich des Bebauungsplanes durch eine ausschließliche Wohnnutzung im Bestand geprägt. Die geplante Folgenutzung auf der Fl.-Nr. 404/7, Gem. Herzogenaurach, sieht die Errichtung weiterer Wohngebäude vor.

Die Zweckbestimmung des Mischgebietes, die durch ein qualitativ und quantitativ gleichwertiges Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung geprägt wird, ist nicht gegeben und für weitere Wohngebäude liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht vor. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ist daher von „Mischgebiet“ (§ 6 BauNVO) in „allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) zu ändern und erfordert die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens. Dies erfolgt nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren.

1.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach wurde am 03.03.2005 rechtswirksam. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ dargestellt, die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Wege der Berichtigung:

2. LAGE DES PLANUNGSGBIETES

Der Änderungsbereich liegt im Westen des Stadtgebietes nördlich der Würzburger Straße. Der Geltungsbereich wird im Osten durch die Theodor-Heuss-Straße, im Norden durch die Kantstraße und im Süden durch die Dambachstraße begrenzt. Die Abgrenzung Richtung Westen ergibt sich aus dem bisherigen Planungsrecht bereits festgesetzter allgemeiner Wohngebiete bzw. als Ergebnis aus den Schallschutzuntersuchungen. Insgesamt umfasst der Änderungsbereich eine Gesamtfläche von ca. 8.300 m².

3. BAULICHE NUTZUNG

Im Hinblick auf die bestehende und geplante bauliche Nutzung wird der Änderungsbereich des Bebauungsplanes als „allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Bestandssituation und dem mit den Nutzungen verbundenem hohen Flächenbedarf und evtl. Lärmbelastigungen werden die unter § 4 Abs. 3 (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Für den gesamten Änderungsbereich wird die offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern zugelassen. Aus städtebaulichen Gründen wird die zulässige Gebäudegröße auf max. 20 m begrenzt, die zulässigen Wohneinheiten werden in Einzelhäusern auf max. 3 und in Doppelhäusern auf max. 2 Wohneinheiten beschränkt. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen die Bestandsbebauung und ermöglichen eine – den heutigen städtebaulichen Zielen angepasste – verdichtete Bebauung. Für die Baugrundstücke entlang der Kantstraße setzt die Nutzungsschablone WA 1 die künftig zulässige Bebauung fest. Diese lässt – unter Berücksichtigung der Topographie – eine 3-geschossige Bebauung zu, wobei der Ausbau des nach Süden gerichteten Untergeschosses als Vollgeschoss zulässig ist. Die Ausführung eines Satteldachs mit einer zulässigen Neigung zwischen 35-45° ermöglicht den Einbau von Dachgauben nach der städtischen Dachgaubensatzung und führt ggf. zu einem rechnerischen Vollgeschoss, so dass sich eine Zulässigkeit von drei Vollgeschossen ergibt. Die zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen werden von bisher 0,3 auf 0,4 bzw. von bisher 0,6 auf 0,8 erhöht.

Die Nutzungsschablone WA 2 umfasst die übrigen Grundstücke. Für diese Teilfläche werden die bisher zulässigen Grund- und Geschossflächen von 0,4 (GRZ) und 0,8 (GFZ) beibehalten. Aufgrund der erhöhten Dachneigung auf max. 45° wird die zulässige Geschossigkeit auf ebenfalls drei Vollgeschosse festgesetzt (Erd-, Ober-, Dachgeschoss).

In Abhängigkeit von der zulässigen Geschossigkeit und der Dachneigung werden Höchstmaße zu Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Bezugshöhe ist jeweils die zugehörige Erschließungsseite.

4. ERSCHLIESSUNG

4.1. Straßen, Wege

Die Erschließung ist durch den unmittelbaren Anschluss an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Kantstraße und im Süden an die Dambachstraße gesichert.

Um evtl. erforderliche Straßenaufbrüche in der kürzlich umgestalteten Dambachstraße zu vermeiden, werden hier Grundstückszufahrten nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zugelassen bzw. Straßenabschnitte als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Gleiches gilt – aufgrund des geringen Straßenquerschnitts und topographischer Gegebenheiten – für die östlich des Plangebietes verlaufende Theodor-Heuss-Straße.

4.2. Wasser/Strom

Die Wasser- und Stromversorgung wird durch die bestehenden Versorgungsnetze gewährleistet.

4.3. Schmutz- und Oberflächenwasser

Die Entsorgung des Schmutz- und Oberflächenwassers ist durch Anschluss an die vorhandene städtische Mischwasserkanalisation gesichert.

4.4. Grundwasser

Werden bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen, so sind die Keller in diesem Fall als wasserdichte Wannen auszubilden.

4.5. Müll

Die festen Abfallstoffe werden gemäß Satzung (i. d. derzeit gültigen Fassung) des Landkreises

Erlangen-Höchstadt beseitigt.

5. UMWELTSCHUTZ

Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung sind entsprechend der textlichen Hinweise (s. Punkt 4) zulässig.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurden zur Abgrenzung des Geltungsbereiches umfangreiche Untersuchungen zum Immissionsschutz durchgeführt.

In Absprache mit dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt wurden die infolge von gewerblichen Nutzungen / Anlagen im Umfeld des Geltungsbereiches zu erwartenden Schallimmissionen an maßgeblichen Immissionsorten im Untersuchungsgebiet berechnet und beurteilt.

Der räumliche Geltungsbereich wurde auf der Grundlage dieser Ergebnisse festgelegt und stellt somit sicher, dass gegen die angestrebte Änderung der derzeit gemäß Bebauungsplan festgesetzten Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet aus Sicht des Schall-Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen.

An allen maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des Geltungsbereiches werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete gemäß TA Lärm von 55 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts rechnerisch eingehalten.

Aufgrund der bestehenden genehmigten gewerblichen Einrichtungen im Umfeld ist ein nach Westen und Nordosten erweiterter Geltungsbereich unter Immissionsschutzrechtlichen Aspekten nicht zu befürworten.

Amt für Planung,
Natur und Umwelt
Herzogenaurach, 05.04.2012 / 14.06.2012



Strater