

herzo



STADT
HERZOGENAURACH

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg“ – 7. Änderung, nach § 13a BauGB

Stadt Herzogenaurach
Amt für Planung, Natur und Umwelt

Endfassung: 21. Juni 2017

Inhalt

1. Planungsgrundlagen	3
1.1. Aufstellung	3
1.2. Planungsanlass	4
1.3. Städtebauliches Konzept	4
1.4. Flächennutzungs- und Landschaftsplan	6
2. Lage des Planungsgebietes	7
3. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
4. Erschließung	9
4.1. Straßen, Wege, Parkplätze	9
4.2. Wasser/Strom	10
4.3. Schmutz- und Oberflächenwasser / Regenwasser	10
4.4. Grundwasser	10
4.5. Müll	10
5. Klimaschutz/Umweltschutz/Immissionsschutz	10
6. Grünordnerische Konzeption	12
7. Umweltbericht	13
8. Zusammenfassung/Abwägungsergebnis	13

1. Planungsgrundlagen

1.1. Aufstellung

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Herzogenaurach hat in seiner Sitzung vom 17. Januar 2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg“ in Teilflächen zu ändern.

Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“. Die Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren liegen vor, da es sich um einen Bebauungsplan für die Nachverdichtung handelt und die maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet. Der Änderungsplan unterliegt keiner Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung und es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie vor.

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

Gleichzeitig mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte die Bekanntmachung wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 1 und 3 BauGB unterrichten kann. Die Unterlagen lagen vom 6. Februar 2017 bis einschließlich 17. Februar 2017 zu jedermanns Einsicht aus.

Zusätzlich fand für interessierte Bürger eine Informationsveranstaltung am 14. Februar 2017 im Sitzungssaal des städtischen Rathauses statt.

Zu der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahme erfolgte die Beschlussfassung des städtischen Planungs- und Umweltausschusses in der Sitzung am 24. April 2017. In dieser Sitzung erfolgten auch der Billigungsbeschluss und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung.

Die Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte am 4. Mai 2017.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 8. Mai 2017 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt, gleichzeitig wurden ihre Stellungnahmen eingeholt.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 12. Mai 2017 bis einschließlich 12. Juni 2017 statt.

Während der öffentlichen Auslegung fand zusätzlich am 12. Mai 2017 eine weitere Informationsveranstaltung für interessierte Bürger im Sitzungssaal des städtischen Rathauses statt.

Im Kapitel ZUSAMMENFASSUNG / ABWÄGUNGSERGEBNIS erfolgt eine inhaltliche Zusammenfassung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 BauGB, der öffentlichen Auslegung und zu den Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie zu den Abwägungsergebnissen.

1.2. Planungsanlass

Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg“ (in Kraft gesetzt am 18. Mai 1979) sind die von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Grundstücke überwiegend als „allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. In einem kleinen Teilbereich eines früheren Gewerbebetriebes ist „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Der im Mischgebiet befindliche Gewerbebetrieb wurde bereits seit einiger Zeit aufgegeben, die Gebäude stehen leer. Daneben gibt es weitere leer stehende Wohngebäude an der Dr.-Fröhlich-Straße. Ein Gebäude an der Ecke Dr.-Fröhlich-Straße/Dr. Walther-Straße wurde vor kurzem abgebrochen. Dort entsteht ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Flachdach. Die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg“ zum Maß der baulichen Nutzung und zur Baugestaltung begrenzen die Bebauung im Änderungsbereich auf erdgeschossige Baukörper mit geneigtem Dach („D“). Ferner setzt die Nutzungsschablone die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,5 fest.

Dies entspricht nicht den Zielen der Nachverdichtung (BauGB Novelle vom 11.06.2013) und der festgestellten großen Nachfrage nach Wohnraum in der Metropolregion Nürnberg. Eine städtebaulich erwünschte und gebietsverträgliche Nachverdichtung ist nur durch die Erhöhung der Geschossigkeit und der anderen städtebaulichen Maßzahlen möglich.

1.3. Städtebauliches Konzept

Die Bebauungsplanänderung erfolgt nach § 13a BauGB. Dieses Verfahren dient u. a. der möglichen Nachverdichtung. In der Abwägung soll „... zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ...“ in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Nach § 1 BauGB ist es die Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu lenken. Dabei sind die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind z. B. insbesondere zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile ... (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Zusätzlich fordert § 1 a BauGB ausdrücklich: „mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Unter Berücksichtigung der o. g. Zielsetzungen und unter Beachtung einer gerechten Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen erfolgt die Bebauungsplanänderung.

Das vorliegende Bebauungskonzept sieht vor, das festgesetzte Mischgebiet zugunsten eines „allgemeinen Wohngebietes“ zu ändern. Damit wird eine homogene Siedlungsstruktur erreicht und eine potentielle Störquelle der umliegenden Wohnnutzung vermieden.

Die Anzahl der zulässigen Geschosse wird grundsätzlich von I auf II erhöht. An der Dr.-Fröhlich-Straße, die eine gewisse Sammelfunktion innerhalb des Wohngebietes übernimmt, sollen bis zu drei Vollgeschosse (II + Staffelgeschoss) zugelassen werden. Eine dreigeschossige Bebauung ist bereits östlich der Dr.-Fröhlich-Straße vorhanden bzw. planungsrechtlich zulässig.

Die Festsetzung eines Staffelgeschosses mit Flachdach reduziert die Höhenwirkung der neuen Gebäude. Damit werden mögliche negative Auswirkungen durch Verschattung benachbarter Gebäude und Freiflächen weitestmöglich vermieden. Die textliche Festsetzung Nr. 7.2 konkretisiert die zulässige Geschossigkeit in Verbindung mit Dachform, maximal zulässiger Dachneigung und der maximal zulässigen Höhe der Baukörper.

Auch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) werden erhöht, um die gewünschte Nachverdichtung zu erreichen. Die Festsetzungen zu maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl berücksichtigen die zulässigen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegt der Wert der GFZ mit 0,8 und stellenweise 1,0 deutlich unterhalb der zulässigen Obergrenze für ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (GFZ maximal = 1,2). Der Wert für die GRZ entspricht dem zulässigen Höchstwert der BauNVO und ist für die Nachverdichtung erforderlich.

Als Dachform war im Änderungsbereich bei eingeschossiger Bebauung bisher nur ein geneigtes Dach mit einer Neigung von 18° bis 30° zugelassen. Darüber hinaus war im Bereich des Mischgebietes auch Flachdach bis 5° Neigung zulässig.

Im Änderungsplan wird die Bandbreite der Dachneigungen erweitert (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.2) und mit Festsetzung eines Flachdachs bis 5° Neigung für eine zweigeschossige Bebauung bzw. für eine dreigeschossige Bebauung (II + Staffelgeschoss) angepasst.

Flachdächer von Hauptgebäuden sind grundsätzlich extensiv zu begrünen. Näheres regelt die textliche Festsetzung Nr. 7.5.

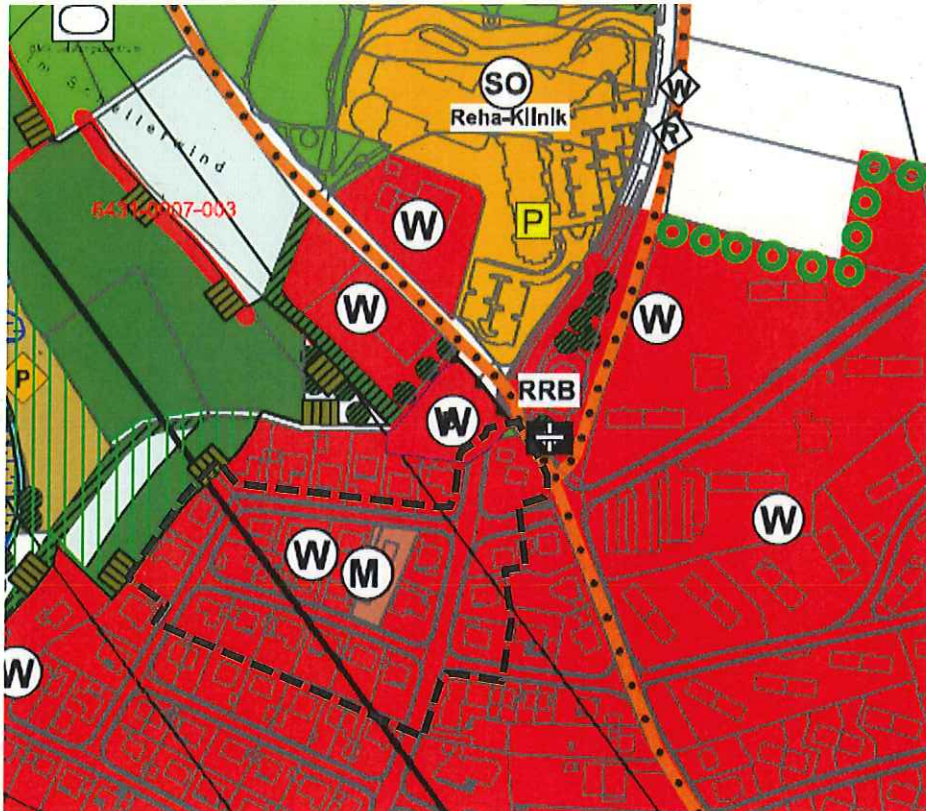
Es sind die Abstandsflächen nach Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) anzuwenden.

Bezüglich der Tiefgaragen regelt die textliche Festsetzung Nr. 3 weitere Details, z.B. die Möglichkeit der Errichtung außerhalb der Baugrenzen. Sie dürfen allerdings nicht mehr als 1,20 m über das Gelände herausragen und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur öffentlichen Straßenfläche einhalten.

1.4. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach wurde am 3. März 2005 wirksam.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ und teils als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Eine Anpassung der Darstellung erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung.



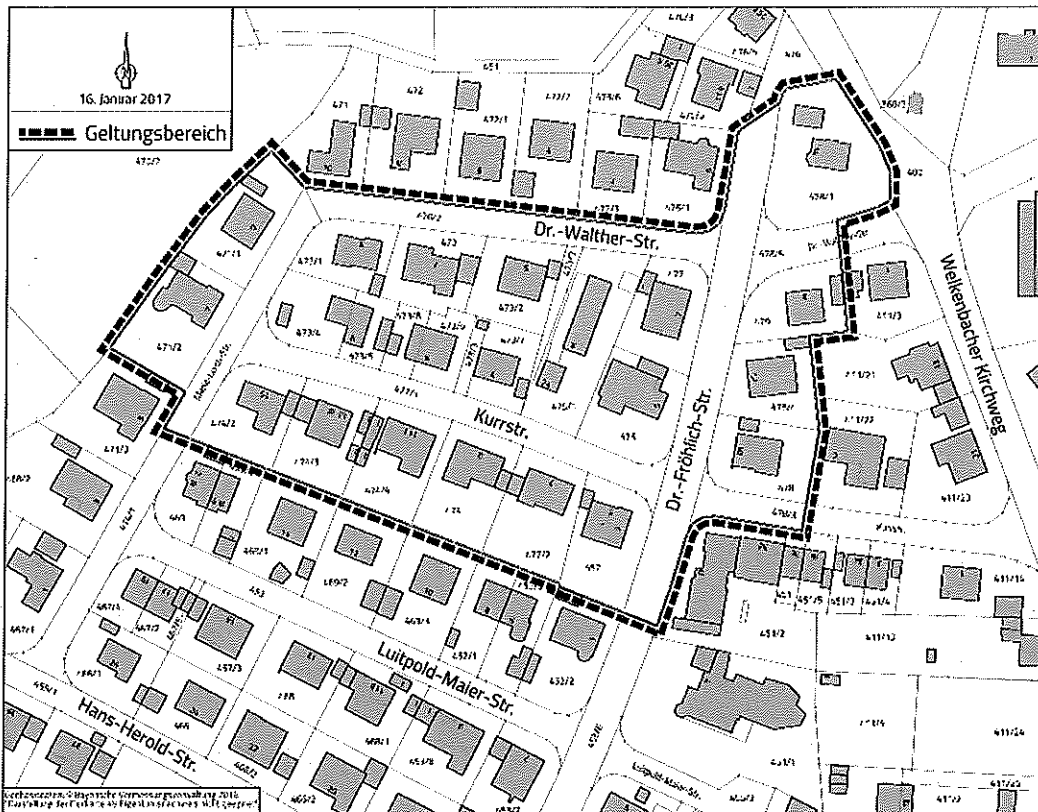
Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach (kein Maßstab)

2. Lage des Planungsgebietes

Der Änderungsbereich liegt südlich der Dr.-Walther-Straße und weitgehend beiderseits der Dr.-Fröhlich-Straße.

Im Süden verläuft die Grenze des Geltungsbereichs inmitten des Baublocks südlich der Kurrstraße. Die Westgrenze bildet die bestehende Bebauung an der Maria-Lerch-Straße.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von rd. 22.400 m² und umfasst die Fl.Nr. 452, 471/1, 471/2, 473, 473/1, 473/2, 473/3, 473/4, 473/5, 473/6, 473/7, 473/8, 473/9, 474, 474/2, 474/3, 474/4, 475, 475/1, 476/2 (Dr.-Walther-Straße), 477/1 (Kurrstraße), 477, 477/2, 478, 478/1, 478/4, 479, sowie Teilflächen den Fl.Nr. 453/6 (Dr.-Fröhlich-Straße) 474/1 (Maria-Lerch-Straße), 478/5 (östliche Dr.-Walther-Straße), 478/3 (östliche Kurrstraße), alle Gemarkung Herzogenaurach.



Quelle: Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de) 2016
 Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung bleibt für die Art der baulichen Nutzung die Festsetzung als „allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO erhalten und wird durch die Umwandlung der kleinen Mischgebietsfläche vervollständigt. Aufgrund eines hohen Flächenbedarfs und möglicher Immissionen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Die bisher gültigen textlichen Festsetzungen werden im Grundsatz beibehalten und den aktuellen Vorschriften angepasst. Bezüge zu inzwischen geltenden örtlichen Satzungen, z.B. Stellplatzsatzung, werden ergänzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen bestimmt:

- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8 bzw. 1,0
- Zahl der Vollgeschosse (max.) = II und II + S (Staffelgeschoss)

Die Höhe der baulichen Anlagen (First-, Wandhöhe) wird entsprechend der Anzahl der Geschosse und der Dachneigung beschränkt:

Erdgeschoss mit Satteldach (18° - 45°)	= 10,50 m maximale Firsthöhe
Erdgeschoss + Obergeschoss mit Satteldach, (18° - 30°)	= 10,50 m maximale Firsthöhe
Erdgeschoss + Obergeschoss mit Flachdach, (0° - 5°)	= 6,50 m maximale Wandhöhe
Erdgeschoss + Obergeschoss + Staffelgeschoss mit Flachdach, (0° - 5°)	= 9,50 m maximale Wandhöhe

jeweils bezogen auf die fertige Höhe des Fußbodens im Erdgeschoss (FFOK EG). Die textliche Festsetzung Nr. 4 regelt aufgrund der topografischen Gegebenheiten zudem, dass die fertige Fußbodenhöhe des Erdgeschosses maximal 0,5 m über der gemittelten Höhe des dem Zugangsbereich des Gebäudes dienendem Gehwegniveaus liegen darf. Damit soll verhindert werden, dass neue Gebäude zu hoch über das Gelände heraus gehoben werden.

Für die Eindeckung geneigter Dachflächen sind Ziegel im Farbton ziegelrot bis mittelbraun und anthrazit zulässig. Für Flachdächer sind keine Regelungen getroffen worden, da sie nicht fernwirksam sind. Die Verwendung hochglänzender bzw. reflektierender Ziegel wird zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen.

Gestaltungsfestsetzungen zu Materialien, Dachform- und Neigung für die Errichtung von Garagen und Carports gewährleisten eine gebietsverträgliche Einbindung in die umgebende Bebauung (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.7 und 7.8).

Die Errichtung eines Garten- und Gerätehäuschens aus Holz ist mit einer maximalen Nutzfläche von 7,0 m² zulässig.

Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend der „Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach“ innerhalb des Gebietes dienen dem Erhalt bzw. der Wiederherstellung von Grünstrukturen und dem Schutz des Ortsbildes.

4. Erschließung

4.1. Straßen, Wege, Parkplätze

Die verkehrstechnische Erschließung der Baugrundstücke erfolgt ausschließlich über die bereits vorhandenen öffentlichen Straßen. Durch die bauliche Nachverdichtung wird es zu einer gewissen Erhöhung des Zu- und Abfahrverkehrs kommen. Dies wird jedoch eine zumutbare Belastung der bereits bestehenden Wohnhäuser nicht übersteigen, da eine städtebauliche Nachverdichtung nicht großflächig sondern nur punktuell erfolgt.

Das vorhandene Straßennetz ist in einer Zeit entstanden, in der man Wert auf breite Straßen gelegt hat, so dass die Straßenquerschnitte völlig ausreichend sind, um zusätzlichen Individualverkehr verträglich abwickeln zu können. Durch den Wegfall des Gewerbebetriebes ist darüber hinaus eine gewisse Verkehrsbelastung entfallen.

Die vorhandenen Grundstücke verfügen im Allgemeinen über eine ausreichende Zahl von Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück. Neu hinzukommende Gebäude müssen gemäß der Stellplatzsatzung Stellplätze für Bewohner und Besucher schaffen. Der Bau von Tiefgaragen ist zulässig und ausdrücklich erwünscht. Dies wird durch die Nichtanrechnung dieser Geschosse auf die Zahl der zulässigen Geschosse unterstützt.

4.2. Wasser/Strom

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

4.3. Schmutz- und Oberflächenwasser / Regenwasser

Die Entwässerung der Baugrundstücke erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal.

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken darf nicht direkt in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern muss durch geeignete Maßnahmen wie Zisternen zurückgehalten werden. Das Fassungsvermögen dieser Einrichtungen sollte mindestens 40 l pro qm projizierte Dachfläche betragen.

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 (in der derzeit gültigen Fassung) des Landkreises Erlangen-Höchstadt beseitigt.

5. Klimaschutz/Umweltschutz/Immissionsschutz

Nach § 1 a Abs. 5 Satz 1 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Festsetzungen zu Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, müssen den Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB entsprechen und sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Aufgrund der umliegenden Bestandsbebauung und -nutzung und der vollständig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlagen beschränken sich die Festsetzungen zum Klimaschutz im vorliegenden Bauleitplan auf Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

Festsetzungen zum Einbau versickerungsfähiger Materialien auf den Privatflächen, Regenwasserrückhaltung, z. B. zur Gartenbewässerung und Pflanzgebot auf den privaten Grundstücksflächen dienen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Weitergehende Maßnahmen erscheinen nicht zielführend und unverhältnismäßig.

Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung und Nutzung regenerativer Energien sind entsprechend der textlichen Hinweise Punkt 4 zulässig.

Die Empfehlungen umfassen die Nutzung von Sonnenenergie mit Hilfe von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung. Hierbei eventuell gelegentlich auftretende Spiegelungseffekte stellen hinsichtlich des besonderen öffentlichen Interesses an der verstärkten Nutzung regenerativer Energien aber keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Durch die Überplanung des Baugebiets mit Änderung zum Maß der baulichen Nutzung sind keine signifikanten Änderungen der lokalen kleinklimatischen Verhältnisse zu erwarten.

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:

- tags (6.00 – 22.00 Uhr) 55 dB(A)
- nachts (22.00 – 6.00 Uhr) 40 dB(A)

Im Falle eines Nachweises über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte gelten die Regelungen der TA Lärm.

Die folgenden baulichen Gestaltungshinweise beruhen auf den Erkenntnissen aus dem Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" und dem vom Bayerischen Landesamt für Umwelt 2011 veröffentlichten Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfaden (Auszug Teil III)".

- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen, Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.

- Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden.
- Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
- Soweit erforderlich, sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).
- Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“ [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch).

6. Grünordnerische Konzeption

Innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes bleibt das Pflanzgebot entlang der westl. Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 473/3 und 475/1, Gem. Herzogenaurach, erhalten. Für dieses Pflanzgebot wird die Herstellung einer durchgängigen 3-reihigen Heckenpflanzung entsprechend der städtischen Pflanz- und Artenlisten festgesetzt.

Weitere Maßnahmen zur grünordnerischen Konzeption berücksichtigen siedlungsökologische Aspekte zur Begünstigung der Umwelt- und Wohnsituation:

- Flachdächer von Hauptgebäuden sind grundsätzlich extensiv zu begrünen.
- Stellplätze und Privatwege sind mit versickerungsfähigen Belägen (offenporiges Pflaster, Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) zu erstellen.
- Das anfallende Regenwasser der Dachflächen darf nicht direkt in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern muss durch geeignete Maßnahmen wie Zisternen zurückgehalten werden.
- Die Pflanzenauswahl erfolgt gemäß der Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach. Die Standortbedingungen der Gehölze werden durch die Auswahl geeigneter und standortgerechter Gehölzarten berücksichtigt. Auf immergrüne, standortfremde Gehölze und Nadelgehölze ist im Interesse der heimischen Tier- und Pflanzenarten sowie auf das gesamte Siedlungsbild zu verzichten.

Bei Eingabe einer Baugenehmigung ist ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zur Pflanzenauswahl und Einsatz von Befestigungsmaterialien vorzulegen.

7. Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

8. Zusammenfassung/Abwägungsergebnis

Der vorliegende Änderungsplan modifiziert das bestehende Planungsrecht insbesondere hinsichtlich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Fläche.

Mit den Erhöhungen der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen sowie der zulässigen Zahl an Vollgeschossen wird dem hohen Bedarf an Wohnraum im Stadtgebiet und dem Nachverdichtungsgebot in der Bauleitplanung gleichermaßen Rechnung getragen.

Die Festsetzungen zur zulässigen Höhenentwicklung der künftigen Baukörper gewährleisten eine gute Belichtung und Besonnung benachbarter Gebäude sowie eine harmonische Einbindung in die Bestandsbebauung, insbesondere durch die festgesetzten Rücksprünge der in Teilen zulässigen Staffelgeschosse. Sie berücksichtigen auch die topographischen Verhältnisse sowohl im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes als auch die Bestandshöhen der angrenzenden Bestandsbebauung.

Empfehlungen zur Nutzung regenerativer Energien berücksichtigen die erweiterten Anforderungen an den Klimaschutz.

Die im Zuge des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 BauGB wurden soweit erforderlich berücksichtigt und bedingten redaktionelle Ergänzungen im Planblatt und in der Begründung.

Seitens der Öffentlichkeit sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mehrere Stellungnahmen eingegangen.

Die Hinweise und Einwendungen der Unterzeichner lassen sich stichpunktartig wie folgt zusammenfassen:

- Die Umwandlung des Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet wird befürwortet;
- Durch eine dichtere Bebauung werden Beeinträchtigungen von Belichtung und Besonnung befürchtet. Dem wurde durch eine gegliederte Baugrenze und Abrücken von bestehender Bebauung in einem Teilbereich nachgekommen;
- Befürchtungen zur Ermöglichung einer zu hohen und dichten Bebauung wurde planerisch durch eine gegliederte Geschossigkeit und durch eine gestaffelte Höhenfestsetzung begegnet;
- Durch die Nachverdichtung wird eine Zunahme des Verkehrs und des Parkdrucks befürchtet. Dieser Einwand wurde zur Kenntnis genommen und wie folgt eingeschätzt: Die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen können über das bestehende, ausreichend dimensionierte Straßennetz abgewickelt werden. Die Verkehrszunahme wird, aller Voraussicht nach, nicht plötzlich und nicht übermäßig stattfinden. Ausreichend Stellplätze werden durch die Anwendung der städtischen Stellplatzsatzung geschaffen;

Die vorgebrachten Einwendungen wurden inhaltlich gewertet und detailliert in den Abwägungsprozess eingestellt.

Unter Berücksichtigung der konkreten Auswirkungen der Planänderung auf die Nachbarbebauung fanden die ermittelten privaten Belange im Zuge der Abwägung in hohem Maß Berücksichtigung.

Während der Öffentlichen Auslegung sind keinerlei Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit eingegangen, die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange führten lediglich zu redaktionellen Ergänzungen auf dem Planblatt.

Mit der Planänderung, die eine künftig verdichtete Bebauung ermöglicht, wird das städtebauliche Ziel, die Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum, unter wirtschaftlicher Ausnutzung einer innerstädtischen Baulücke und mit schonendem Umgang von Grund und Boden ermöglicht.

In bereits durchgeführten und in Kraft getretenen Bebauungsplanänderungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg“ wurden ähnliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, so dass die jetzt anstehende Bebauungsplanänderung konsequent die städtebauliche Zielsetzung fortentwickelt.

Stadt Herzogenaurach

Amt für Planung, Natur und Umwelt

21. Juni 2017

i.A.

Susanne Strater