

herzo



STADT
HERZOGENAURACH

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 10 „Lohhof“ – 4. Änderung, nach § 13a BauGB

Stadt Herzogenaurach
Amt für Planung, Natur und Umwelt

Stand: 12. Juni 2018

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
1.1	Aufstellung	3
1.2	Planungsanlass	3
1.3	Städtebauliches Konzept	5
1.4	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	5
2.	LAGE DES PLANUNGSGEBIETES	6
3.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
4.	ERSCHLIEBUNG	8
4.1	Straßen, Wege	8
4.2	Wasser / Strom / Gas / Kommunikation	8
4.3	Schmutz- und Oberflächenwasser / Regenwasser	8
4.4	Grundwasser	8
4.5	Müll	9
4.6	Öffentlicher Personennahverkehr	9
5.	KLIMASCHUTZ/UMWELTSCHUTZ/IMMISSIONSSCHUTZ	9
6.	GRÜNORDNERISCHE KONZEPTION	11
7.	UMWELTBERICHT	12
8.	ZUSAMMENFASSUNG	12

1. Planungsgrundlagen

1.1 Aufstellung

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Herzogenaurach hat in seiner Sitzung vom 21. Juni 2017 der Eingabe auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Lohhof“ – 3. Änderung für die Fl.Nr. 1155/1, Gemarkung Herzogenaurach, zugestimmt. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Lohhof“ – 4. Änderung, nach § 13a BauGB wurde in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom 11. Oktober 2017 gefasst.

Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“. Die Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren liegen vor, es handelt sich bei der Bebauungsplanänderung um ein Bauleitplanverfahren „für andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ nach § 13a Abs. 1 BauGB und die maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird nicht überschritten, Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie liegen nicht vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen, § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend angepasst.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB, die in der Zeit vom 30. Oktober 2017 bis einschließlich 17. November 2017 stattgefunden hat, sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die öffentliche Auslegung wurde vom 11. Mai 2018 bis einschließlich 11. Juni 2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Mit der Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind lediglich redaktionelle bzw. ergänzende Anpassungen auf dem Planblatt bzw. in der Begründung verbunden. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

1.2 Planungsanlass

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 10 „Lohhof“- 3. Änderung setzt im Bereich der Fl.Nr. 1155/1, Gemarkung Herzogenaurach, ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Errichtung eines Möbel- und Einrichtungshauses“ fest. Ursprünglich war auf der genannten Flurnummer ein ergänzender SB-Möbelabholmarkt für den südlich angrenzenden Möbelmarkt vorgesehen. Da diese Planungen vom Eigentümer nicht mehr weiterverfolgt werden und auch die Zwischennutzung der SB-Autowaschanlage aufgegeben wurde, ist das Areal einer städtebaulich verträglichen Nachnutzung zuzuführen.

Die im nördlichen Bereich der Fläche Fl.Nr. 1155/1, Gem. Herzogenaurach, mit Grunddienstbarkeit gesicherten 26 Stellplätze, die der genehmigten Nutzung des Möbelhauses zugeordnet sind, werden künftig durch Neuordnung der vorhandenen Stellplätze auf dem Grundstück des Möbelhauses (Fl.Nr. 1150 und Fl.Nr. 1155, Gemarkung Herzogenaurach), nachgewiesen. Parallel zum Bauleitplanverfahren ist der Nachweis über die bauliche Ausführung der Stellplatzanlage zu erbringen.

Da die Umgebungsbebauung entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplanes und angrenzender Bebauungspläne durch Wohnnutzung und durch nicht störende gewerbliche Einrichtungen geprägt ist und nach wie vor ein großer Bedarf an stadtnahem Wohnraum in Herzogenaurach besteht, soll die zu überplanende Grundstücksfläche als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Hierzu ist eine Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich.

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 § 1a 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.

1.3 Städtebauliches Konzept

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Bestandsbebauung ist es Ziel des städtebaulichen Konzepts, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Wohnbebauung zu schaffen. Maßgebend für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind ausschließlich die nördlich und westlich angrenzenden Bestandsbaukörper in deren unmittelbaren Umfeld die künftige Wohnbebauung entstehen wird. Die weiter östlich liegende Bebauung der Adolf-Kolping-Straße, geprägt durch eingeschossige Einzelhausbebauung, ist durch den breiten und baumbestandenen städtischen Grünzug deutlich hiervon abgegrenzt.

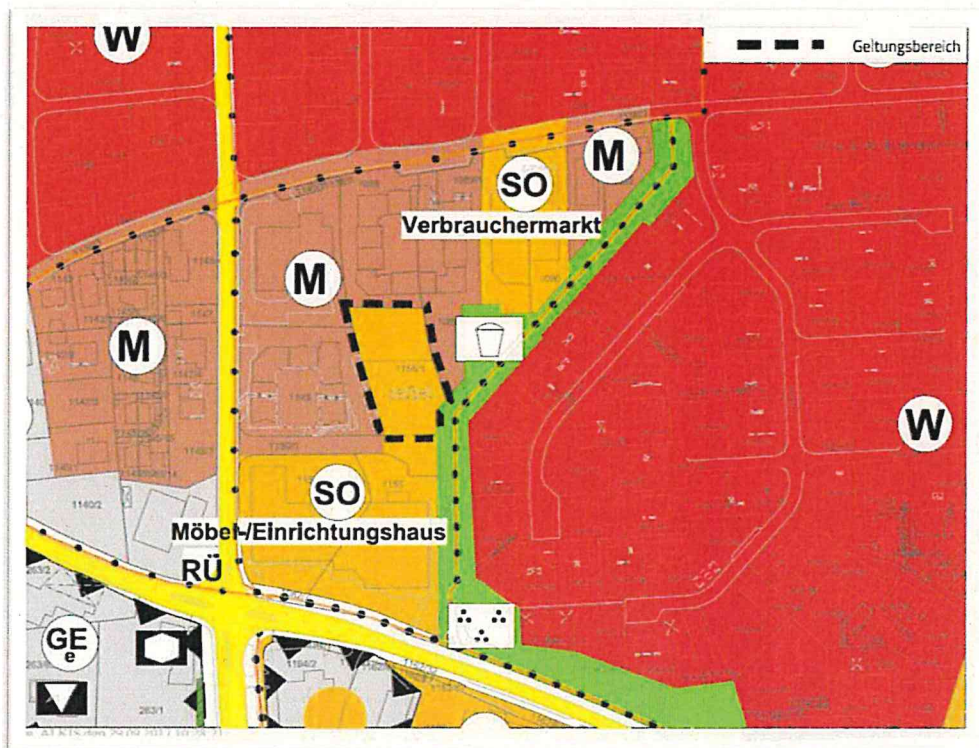
Aufgrund des Grundstückszuschnitts und der vorgegebenen Erschließung über die Wydhösselstraße ist eine Fortführung der bestehenden „U-förmigen“ bzw. als „offenes 4-Eck“ ausgestalteten Gebäudestruktur mit begrünten Innenhöfen auf dem Änderungsgrundstück nicht möglich.

Über die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Gestaltung der künftigen Bebauung wird der zulässige Rahmen für eine nachhaltige und verträgliche Folgenutzung des Grundstücks definiert.

1.4 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

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

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



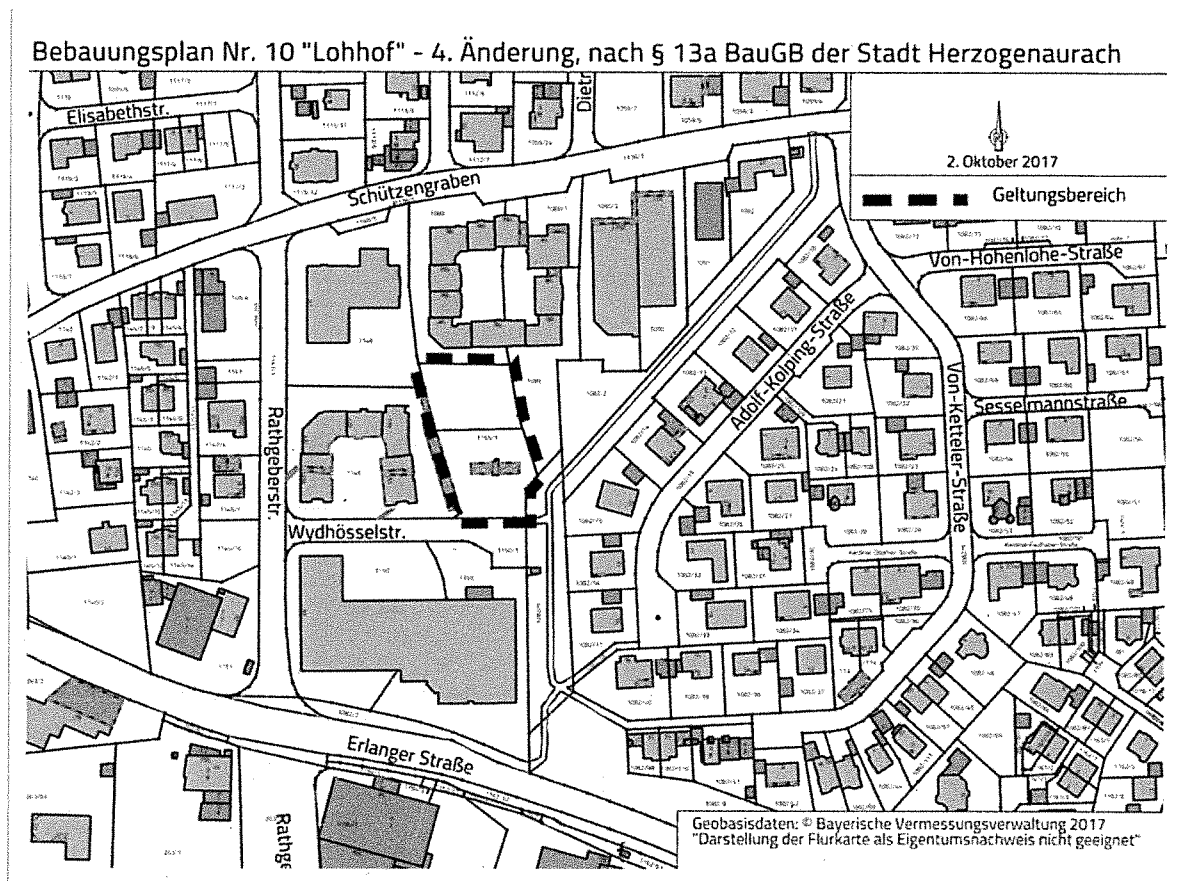
Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach (kein Maßstab)
mit Darstellung des Geltungsbereichs für die vorliegende Bebauungsplan-Änderung

2. Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 10 „Lohhof“ – 3. Änderung umfasst die Baugrundstücke östlich der Rathgeberstraße zwischen Schützengraben und Erlanger Straße.

Das zur Änderung anstehende Grundstück Fl.Nr. 1155/1, Gem. Herzogenaurach, liegt nördlich des bestehenden Möbelmarktes und wird von Süden über die Wydhösselstraße erschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 1155/1, Gem. Herzogenaurach, und hat eine Fläche von ca. 2.500 m².



Quelle: Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de) 2017.
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfolgt nach § 4 „Allgemeine Wohngebiete“ BauNVO. Aus städtebaulichen Gründen werden die unter § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

Die maximal zulässigen Grund- und Geschossflächen werden auf 0,4 (GRZ) und 1,0 (GFZ) festgesetzt. Mit diesen Werten werden die zulässigen Obergrenzen für „allgemeine Wohngebiete“ der Baunutzungsverordnung (BauNVO) berücksichtigt bzw. für die Geschossflächenzahl unterschritten (max. zulässig 1,2).

In Anlehnung an die nördlich und westlich angrenzende Bestandsbebauung erfolgen die weiteren Festsetzungen im Änderungsbereich.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird – je nach Dachgestaltung – auf II (Erdgeschoss + Obergeschoss mit Satteldach) bzw. max. III (Erdgeschoss + 1. Obergeschoss + 2. Obergeschoss mit Flachdach) festgesetzt. Bereits im Ursprungsplan wurde die zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen auf 13,00 m über Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Die Beschränkungen zu einer maximal zulässigen Wandhöhe von 9,50 m bei einer III-geschossigen Bebauung bzw. einer maximal zulässigen Firsthöhe von 13,00 m bei einer II-geschossigen Satteldachbebauung (Bezugspunkt ist hierbei jeweils die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss) gewährleisten eine harmonische Einbindung in die bestehende Gebäudestruktur.

Zusätzlich wird dies durch den Verlauf der festgesetzten Baugrenze und der Festsetzung einer „offenen Bauweise“ sichergestellt. Mögliche negative Auswirkungen durch Verschattung benachbarter Gebäude und Freiflächen werden dadurch weitestgehend vermieden und es wird ausgeschlossen, dass die künftigen Hauptbaukörper in ihrer maximalen Ausdehnung und in ihrem Bauvolumen deutlich über die umliegende Bestandsbebauung hinausgehen können.

Ferner wird der Nachweis über die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) festgesetzt, so dass eine Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung für die angrenzenden Nutzungen nicht zu erwarten ist.

Für mögliche Flachdächer von Hauptgebäuden wird grundsätzlich eine extensive Dachbegrünung festgesetzt, die als Pflanzung oder Ansaat erfolgen kann. Hierbei sind gebietsheimische und standorttypische Arten aus der Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach zu verwenden. Bei einer Satteldachbebauung ist ausschließlich eine Ziegeldeckung zulässig wobei die Verwendung von hochglänzenden bzw. reflektierenden Ziegeln zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen wird.

Bezüglich der Errichtung einer möglichen Tiefgarage werden zusätzliche Festsetzungen getroffen:

Grundsätzlich ist die Errichtung einer Tiefgarage auch über die festgesetzte Baugrenze hinaus mit einer Ausdehnung > 50 m zulässig, allerdings darf sie nicht mehr als 1,20 m über das Gelände herausragen und sie muss einen Mindestabstand von 1,50 m zur öffentlichen Straßenfläche einhalten. Ferner wird festgesetzt, dass für die Ermittlung der Grundflächenzahl die Fläche einer Tiefgarage, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht mitzurechnen ist (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Tiefgaragengeschosse werden weiterhin auf die Anzahl der zulässigen Geschosse nicht mit angerechnet (§ 21a Abs. 1 BauNVO) und bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 21a Abs. 4 Punkt 1 BauNVO unberücksichtigt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur folgende bauliche Anlagen zulässig: Garagen, Carports und Stellplätze mit den entsprechenden Zufahrten, Tiefgaragenzu- und -ausfahrten, Fahrrad- und Müllunterstände, Garten- und Gerätehäuschen sowie Einfriedungen.

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

Weitere Festsetzungen zu Materialien, Dachform- und Neigung für die Errichtung von Garagen und Carports, zu zulässigen Einfriedungshöhen und deren Gestaltung sowie umfangreiche Festsetzungen zur Grünordnung entsprechend der „Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach“ sichern eine homogene Einbindung in den bestehenden Siedlungsraum und dienen dem Schutz des Ortsbildes.

4. Erschließung

4.1 Straßen, Wege

Die verkehrstechnische Erschließung des Baugrundstücks erfolgt ausschließlich über die bereits vorhandene öffentliche Straße (Wydhösselstraße). Durch die Ausweisung eines „allgemeinen Wohngebietes“ bzw. durch die erstmalige Bebauung des Grundstücks wird sich die Verkehrsfrequenz auf dieser Straße signifikant erhöhen. Mit einem Straßenquerschnitt von 10,00 m und durch die unmittelbare Anbindung des Grundstücks an den ausgebauten Wendehammer lässt sich dieser zusätzliche Verkehr jedoch problemlos und verträglich im bestehenden Straßenraum abwickeln.

4.2 Wasser / Strom / Gas / Kommunikation

Die Wasser- / Gas- und Stromversorgung kann – ebenso wie die erforderlichen Kommunikationseinrichtungen – durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze gewährleistet werden.

4.3 Schmutz- und Oberflächenwasser / Regenwasser

Die Entwässerung des Baugrundstücks 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. Bei begrünten Dachflächen von Hauptgebäuden (Anteil der Begrünung mind. 70% der Dachfläche) ist eine Reduzierung des Fassungsvermögens um max. 50% zulässig.

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.

4.6 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Geltungsbereiches an den ÖPNV ist durch die Bushaltestelle „Wydhösselstraße“ der Buslinie 275 in der Rathgeberstraße gewährleistet.

Der Herzobus kommt in einem 30 minütigem Takt.

In der Nähe befinden sich weitere Bushaltestellen in der Erlanger Straße.

5. Klimaschutz/Umweltschutz/Immissionsschutz

Nach § 1a 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 Buchstabe 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 den textlichen Hinweisen 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 der Teilfläche mit Änderung zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind keine signifikanten Änderungen der lokalen kleinklimatischen Verhältnisse zu erwarten.

Um auf eventuelle Lärmkonflikte zwischen bestehender und geplanter Nutzung frühzeitig reagieren zu können, wurde die LGA Immissions- und Arbeitsschutz GmbH beauftragt, eine schalltechnische Untersuchung zur Bebauungsplanänderung durchzuführen.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurde sowohl der auf den Änderungsbereich einwirkende aktuelle und prognostizierte (2035) Straßenverkehrslärm als auch die Geräuschemissionen der angrenzenden gewerblichen Nutzungen berücksichtigt.

Die Berechnungen haben ergeben, dass die Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche nach Beiblatt 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein „allgemeines Wohngebiet“ von 55 dB(A) tags (6.00 – 22.00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22.00 – 6.00 Uhr) im Tagzeitraum um mindestens 5 dB(A) und im Nachtzeitraum um mindestens 2 dB(A) unterschritten werden.

Hinsichtlich des zu berücksichtigenden Gewerbelärms wirken folgende Geräuschquellen auf das Plangebiet ein: Schallabstrahlung technischer Schallquellen außerhalb der Betriebsgebäude, Werks- und Lieferverkehr einschließlich der Be- und Entladung sowie die Nutzung der Kfz-Stellplätze der Gewerbebetriebe.

Die Berechnung der Geräuschimmissionen aus der gewerblichen Nutzung im Einwirkungsbereich der Bebauungsplanänderung (Möbelhaus, mehrere kleinere Dienstleistungsbetriebe, Sozialkaufhaus sowie Fachhandelsgeschäfte) zeigt auf, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für „allgemeine Wohngebiete“ von 55 dB(A) tags (6.00 – 22.00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22.00 – 6.00 Uhr) im Tagzeitraum um mindestens 4 dB(A) und im Nachtzeitraum um mindestens 8 dB(A) unterschritten werden.

Im Ergebnis der lärmtechnischen Untersuchungen kann gesichert davon ausgegangen werden, dass keine Lärmkonflikte zwischen dem bestehenden / prognostizierten Straßenverkehrs- und Gewerbelärm und der geplanten Wohnbebauung auf der Fl.-Nr. 1155/1, Gem. Herzogenaurach, zu erwarten sind.

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)

Immissionsort im Mischgebiet:

tags (6.00 – 22.00 Uhr)	60 dB(A)
nachts (22.00 – 6.00 Uhr)	45 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).

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Auf eine Bilanzierung der Eingriffe und eine Zuordnung externer Ausgleichsflächen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann daher verzichtet werden, da die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Eine Festsetzung zu Ausgleichsmaßnahmen oder zur Zuordnung externer Ausgleichsflächen zum vorliegenden Bebauungsplan erübrigt sich somit. Auf Grund des bestehenden Planungsrechtes und der Vornutzung des Areals sind durch die Planänderungen keine negativen Auswirkungen auf relevante bzw. sonstige Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu erwarten.

6. Grünordnerische Konzeption

Innerhalb des Änderungsbereichs wird ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt. Hiernach ist je 300 m² privater Grundfläche mind. 1 einheimischer Laub- bzw. Obstbaum gemäß „Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach“ zu pflanzen, artentsprechend zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

Für die im Planblatt dargestellten Baumpflanzungen besteht keine Standortbindung, eine Anpflanzung entsprechend der geforderten Anzahl ist je nach Bebauung und Freiflächengestaltung variabel durchzuführen.

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

- Flachdächer von Hauptgebäuden sind grundsätzlich extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für technische Einrichtungen, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sowie Belichtungsflächen.
- Die Tiefgaragenflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die Flächen, die der Zuwegung, für Müllstandorte / Fahrradabstellanlagen usw. dienen.
- 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 § 2a 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.

8. Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Änderungsplan wird die Art der baulichen Nutzung von einem „Sonstigen Sondergebiet“ (Zweckbestimmung: Errichtung eines Möbel- und Einrichtungshauses) nach § 11 BauNVO zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO auf dem Grundstück Fl.Nr. 1155/1, Gem. Herzogenaurach, geändert.

Mit der Ausweisung eines „allgemeinen Wohngebietes“ wird gleichermaßen dem nach wie vor großen Bedarf an innerstädtischem Wohnraum und auch dem Gebot der Bauleitplanung nach „Innenentwicklung“ vor „Außenentwicklung“ Rechnung getragen.

Die Festsetzungen zu Grund- und Geschossflächenzahlen, zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse und zu Gebäudehöhen gewährleisten eine gute Belichtung und Besonnung benachbarter Gebäude sowie eine harmonische Einbindung in die Bestandsbebauung.

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

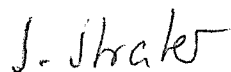
Eine lärmtechnische Untersuchung durch die LGA Immissions- und Arbeitsschutz GmbH weist die sichere Einhaltung und Unterschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 zum Straßenverkehrslärm und der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zum Gewerbelärm nach.

Stadt Herzogenaurach

Amt für Planung, Natur und Umwelt

12. Juni 2018

i.A.



Susanne Strater