

Stadt Herzogenaurach



Zusammenfassende Erklärung

zum

Bebauungsplan Nr. 13 a „Schleifmühlweg“ – 3. Änderungsplan

Amt für Planung,
Natur und Umwelt
Herzogenaurach, den 28.07.2009

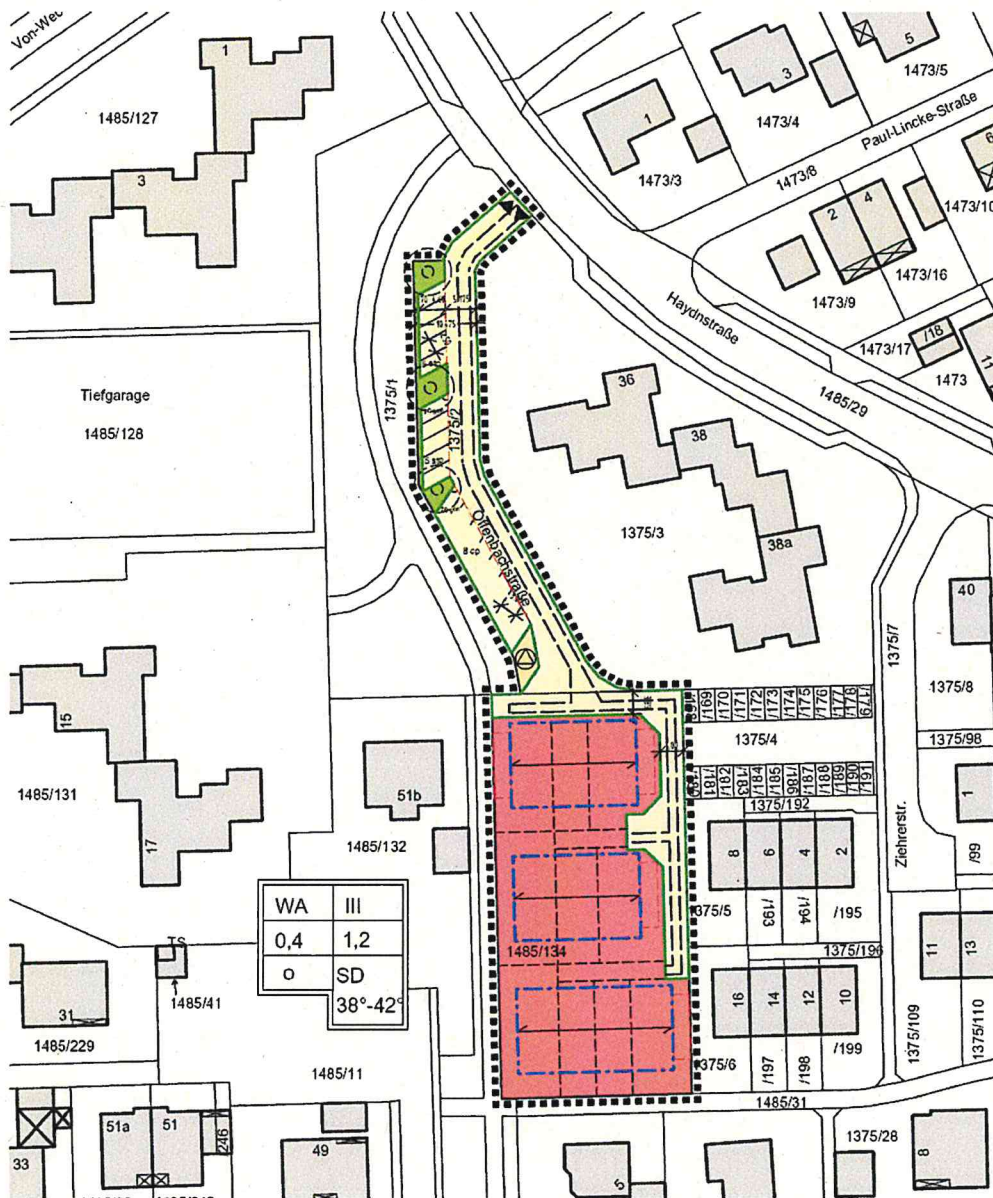
ZIEL UND ZWECK 3

BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE 3

VERFAHRENSABLAUF 3

ABWÄGUNGSVORGANG 4

PLANUNGALTERNATIVEN 4



Lage des Plangebietes

ZIEL UND ZWECK

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 a „Schleifmühlweg“ der Stadt Herzogenaurach ist der von der Änderung betroffene Planbereich mit der Privatzufahrt als „allgemeines Wohngebiet“ und der zusätzlichen Zweckbestimmung „Laden“ festgesetzt. Nach Aufgabe der Ladennutzung und Abbruch des Gebäudes soll mit der Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des Baugebietes „Schleifmühlweg“ neuer Wohnraum geschaffen werden. 10 Reihenhäuser in individueller Bauweise mit erforderlichen Stellplätzen und Carports sollen errichtet werden. Jungen Familien soll es möglich sein, ein Eigenheim zu tragbaren Konditionen zu erwerben.

Über das Grundstück Flur-Nummer 1375/2, Gem. Herzogenaurach, erfolgt die Erschließung des Baugebietes. Hier sind entlang der Zufahrtsstraße annähernd die gesamten erforderlichen Stellplätze und Carports untergebracht. Die Parkmöglichkeiten sind in Schrägaufstellung vorgesehen. Eine Wendemöglichkeit besteht am südlichen Ende der Offenbachstraße. Hier ist auch die Sammelstelle für die Müllentsorgung vorhanden.

Die weitere Erschließung der Häuser erfolgt fußläufig. Der im Osten auf der Flur-Nummer 485/134, Gem. Herzogenaurach, ausgewiesene Fahrweg dient ausschließlich der kurzzeitigen Be- und Entladung sowie der Notversorgung.

Eine eingeschränkte Wendemöglichkeit besteht hier durch eine Aufweitung zwischen den beiden nördlichen Häuserzeilen.

Die künftigen Festsetzungen für den Änderungsbereich entsprechen – so weit es die geplante Nutzung zulässt – den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13a „Schleifmühlweg“.

BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE

Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach Anlage 1 Punkt 18.8 Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erforderlich, da die ohne UVP-Pflicht zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird (zu überplanende Fläche = 3.133 m² x 0,4 GRZ = 1.253 m²).

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Aufgrund der naturräumlichen Ausgestaltung des Bebauungsplangebietes kann mit hinreichender Sicherheit das Vorkommen von Arten, die eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung erfordern, ausgeschlossen werden. Eine saP ist deshalb nicht erforderlich.

VERFAHRENSABLAUF

Aufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 a „Schleifmühlweg“ 3. Änderungsplan nach § 13 a BauGB wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 29.04.2009 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Entsprechend § 13 a Abs. 3 BauGB wird das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet, da die maximale Größe der Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, der Bebauungsplan keiner Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie bestehen.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 29.04.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 15.05.2009 bis einschließlich 19.06.2009 durchgeführt.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 07.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.05.2009 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Mit Schreiben vom 06.05.2009 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 22.07.2009 den Bebauungsplan Nr. 13 a „Schleifmühlweg“ – 3. Änderungsplan“ als Satzung beschlossen.

ABWÄGUNGSVORGANG

Die während der Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Stadtrates vom 22.07.2009 behandelt.

Die Einwendungen einiger umliegenden Grundstücksbesitzer wurden abgewogen und im Ergebnis wie folgt zurückgewiesen:

Das Plangebiet wird wie bisher als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Lediglich die Bezeichnung Laden entfällt. Im allgemeinen Wohngebiet sind neben dem Wohnen u.a. auch Versorgungseinrichtungen zulässig. Die bisher zulässige Grundflächenzahl (max. überbaubare Fläche) wird von 0,5 auf 0,4 reduziert. Die innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässige überbaubare Fläche orientiert sich an diesem Wert. Die geplante Bebauungsdichte weicht nur unerheblich von der Umgebungsbebauung ab. Eine Änderung wird nicht vorgenommen. Die zulässige Firsthöhe wird auf max. zulässige 10,75 m und die Traufhöhe auf 6,20 m begrenzt.

Die Hinweise und Empfehlungen des Kreisbrandrates werden zur Kenntnis genommen und an den Bauherren zur Beachtung weitergeleitet.

PLANUNGSALTERNATIVEN

Weitere Planungsalternativen wurden nicht geprüft. Nachdem die Ladennutzung an diesem Standort aufgegeben werden musste, erfolgt eine der Umgebung entsprechende Wohnbebauung. Eine bessere Ausnutzung und Verdichtung der Innenflächen wird der Vorzug vor Neuausweisung auf der „grünen Wiese“ gegeben.

Zudem wird an diesem Standort nicht in naturschutzfachlich oder landschaftsästhetisch wertvolle Bereiche eingegriffen.

Amt für Planung,
Natur und Umwelt
Herzogenaurach, den 28.07.2009



Fuchs