

BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 16
„ZWISCHEN DER WÜRZBURGER STRASSE, STEGGASSE
UND DER AURACH“
DER STADT HERZOGENAURACH

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1. Aufstellung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 25.09.1991 beschlossen, daß für das Gebiet zwischen der Würzburger Straße, Steggasse und der Aurach ein Bebauungsplan nach § 30 BauGB aufgestellt wird.

1.2. Flächennutzungsplan

Der Stadtrat beschloß am 13.12.1995 in Bezug auf die künftige Nutzung des Betriebsgeländes der Firma Weiler (Verbrauchermarkt, Altenwohnungen mit den dazugehörigen Gemeinschaftseinrichtungen und dem nicht störenden Gewerbe) die Grundstücksflächen der Fl.Nr. 345, 348, 414/1, Gemarkung Herzogenaurach, und das Gebiet östlich der Wiesengrundstraße Grundstücke Fl.Nr. 341, 341/2, 344, 345/3, Gemarkung Herzogenaurach, (Puma-Gelände) von bisher Gewerbegebiet in ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO zu ändern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

1.3. Begründung

Die Standortverlagerung der Maschinenbaufabrik Weiler, die damit verbundene Folgenutzung des Betriebsgeländes und die tatsächlichen Nutzungen des Puma-Geländes bedingen für dieses Gebiet die Aufstellung eines Bebauungsplanes und eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet für die Grundstücke Fl.Nr. 345, 348, 414/1, 341/2, 341, 344, 345/3, Gemarkung Herzogenaurach, ist nicht mehr erforderlich. Durch die Änderung in ein Mischgebiet erfolgt auch eine wesentlich bessere Angliederung an die angrenzenden Mischgebiete. Für die neue Nutzung sind städtebauliche, grünordnerische und verkehrstechnische Festsetzungen erforderlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Grundlage für die Folgenutzung geschaffen und die Einbindung in die nähere Umgebung vorgenommen.

2. LAGE DES PLANUNGSGBIETES

Das Planungsgebiet liegt im Westen des Stadtgebietes von Herzogenaurach. Es wird begrenzt im Norden durch die Würzburger Straße und die Hauptstraße, im Osten durch die Steggasse, im Süden durch das Grundstück Fl.Nr. 1275, Gemarkung Herzogenaurach, und durch die Aurach, und im Westen durch die Hans-Maier-Straße.

Im Süden grenzt das Planungsgebiet an den Talraum der Aurach, der als Landschaftsschutzgebiet und Überschwemmungsgebiet festgesetzt ist, das teilweise als Freibad genutzt wird, im Norden und Westen an ein Mischgebiet, im Osten an die Innenstadt (Mischgebiet), die sich im Ensembleschutzgebiet im Sinne des Denkmalschutzgesetzes befindet.

3. BAULICHE NUTZUNG

3.1. Im Bebauungsplan Nr. 16 „Zwischen der Würzburger Straße, Steggasse und der Aurach“ wird die besondere Art der baulichen Nutzung entsprechend § 1 Abs. 2 BauNVO folgendermaßen festgesetzt:

- Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO
- Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

3.2. Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 „Zwischen der Würzburger Straße, Steggasse und der Aurach“ der Stadt Herzogenaurach umfaßt eine Fläche von 46.922 qm.

Davon entfallen auf:

- Mischgebiet	33.188 qm
- Gewerbegebiet	4.386 qm
- Landschaftsschutzgebiet	2.824 qm
- öffentliche Verkehrsflächen, Gehwege	3.520 qm
- Gehwege auf privatem Grund - öffentlich gewidmet (357 qm - bereits im Mischgebiet enthalten)	
- öffentliche Parkplätze	220 qm
- öffentlicher Fahrradabstellplatz	343 qm
- Fuß- und Radwege	572 qm
- Radwege auf privatem Grund - öffentlich gewidmet	738 qm
- öffentliche Grünflächen	1.045 qm
- offener Graben	54 qm
- Flächen, die der Versorgung dienen (Trafostation im Gebäude auf Fl.Nr. 345, Gemarkung Herzogenaurach, enthalten)	
- Fläche für Buswartehäuschen	32 qm

4.

4.1. Mischgebiet

In dem Gebiet zwischen Wiesengrundstraße und dem freigelegten Dammbach sollen neben Ladengeschäften ca. 100 Altenwohnungen mit den dazugehörigen Einrichtungen in Form von betreutem Wohnen mit behinderten- bzw. rollstuhlgerechten

Wohnungszuschnitten nach den heute üblichen Richtlinien errichtet werden. Dieser Teilbereich wird daher als Mischgebiet nach § 6 BauNVO mit einer vertikalen Gliederung der zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 3 BauGB und Wohnungen für diesen besonderen Personenkreis nach § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt.

Im Erdgeschoß sind Einrichtungen und Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 1-5 BauNVO zulässig.

Einzelhandelsgeschäfte dürfen nur bis zu einer Verkaufsfläche von max. 300 qm errichtet werden, um eine Schwächung der Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt zu vermeiden.

In allen sonstigen Geschossen sind nur Altenwohnungen mit den dazugehörigen Einrichtungen zulässig.

In Anlehnung an die Bauweise in der näheren Umgebung wird eine gestaffelte Bauweise von zwei bis vier Geschossen mit Dachausbau vorgenommen.

Das Gebiet östlich der Wiesengrundstraße wird vom Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umgewandelt, weil die hier tatsächlich vorgegebenen Nutzungen nur aus Büro- und Verwaltungsnutzung (Puma-Gelände) bestehen.

3.4. Gewerbegebiet auf dem ehemaligen Betriebsparkplatz der Firma Weiler, Grundstück Fl.Nr. 414, Gemarkung Herzogenaurach

Das Grundstück befindet sich am Eingang zur Innenstadt. Daher werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen folgende Festsetzungen getroffen: Lagerplätze, Lagerhäuser, sowie Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen werden ausgeschlossen.

Einzelhandelsgeschäfte über 300 qm Verkaufsfläche mit Ausnahme eines Lebensmittelmarktes sind nicht zulässig, um eine Schwächung der Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt zu vermeiden.

Der Lebensmittelmarkt dient zur Deckung des Bedarfs für das westliche Stadtgebiet. Die Höhe der Baukörper wird dem Standort entsprechend bis zu einer Höhe von drei Geschossen gestaffelt.

4. ERSCHLIESSUNG

4.1. Straßen und Radwege

Die verkehrsmäßige Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt von dem bereits bestehenden Straßensystem.

Entlang der Würzburger Straße sind auf der Südseite öffentliche Längsparkplätze vorgesehen, sowie ein Radweg, der eine Anbindung an das bestehende Radwegenetz schafft.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 348, 345, Gemarkung Herzogenaurach, wird der Gehweg durch einen erdgeschossigen Arkadengang geführt. Der Gehweg befindet sich zwar auf privatem Grund wird jedoch öffentlich gewidmet.

Entlang der Aurach ist ein Fuß- und Radweg vorgesehen, der öffentlich gewidmet wird.

5.2. Parken

Die notwendigen Stellplätze sind bei einer Baueingabe jeweils auf dem Grundstück nachzuweisen.

Das Be- und Entladen erfolgt nur auf dem Grundstück

5.3. Wasser

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß der einzelnen Anwesen an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Herzogenaurach sichergestellt. Die erforderliche Erweiterung der bestehenden öffentlichen Wasserversorgung und die Kosten für den Anschluß der Anwesen werden nach der Wasserabgabe- und Gebührensatzung des Versorgungsträgers festgesetzt.

5.4. Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß der Anwesen an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Herzogenaurach. Die Kosten für den Anschluß werden entsprechend den Regelungen der Satzung des Trägers der Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Grundsätzlich sind alle Dachwässer, Drainagen, Grundwässer und sauberen Oberflächenwässer direkt dem Vorfluter Aurach zuzuführen.

5.5. Grundwasser

Sollte bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen werden, so sind die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.

5.6. Strom

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Herzogenaurach mittels Verkabelung. Die Kosten des Anschlusses der Anwesen an das Stromversorgungsnetz werden vom Träger der Stromversorgung erhoben.

5.7. Müll

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

6. SCHUTZ GEGEN IMMISSIONEN

Die Lärmimmissionen auf den an das Gewerbegebiet (Fl.Nr. 414, Gemarkung Herzogenaurach) angrenzenden Grundstücken dürfen die Werte eines Mischgebietes 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) bei Nacht nicht überschreiten.

6. UMWELTSCHUTZ

Der Anschluß an die Gasversorgung ist vorgesehen.

Ein Anspruch darauf besteht nicht. Technische Einrichtungen (zusätzlich Öl-, Gas-, Strom- oder Feststoffheizung) zur Energiegewinnung sind zugelassen.

Im Bebauungsplan wird durch eine Pflanzbindung im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB der vorhandene Baum- und Strauchbestand geschützt. Im südlichen Bereich des Planungsgebietes befindet sich entlang der Aurach ein Landschaftsschutzgebiet nach Art. 10 Abs. 1 und 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes, und ein Überschwemmungsgebiet.

Das Überschwemmungsgebiet entlang des nördlichen Aurachufers ist von jeglicher Bebauung, einschließlich Einzäunung freizuhalten.

Durch ein Pflanzgebot im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB werden die Grundstücke des Planungsgebietes begrünt.

Der Dambach auf dem Grundstück Fl.Nr. 414, Gemarkung Herzogenaurach, wird freigelegt und seitlich begrünt.

Mindestens 20 % der Grundstücksflächen dürfen im Gebiet westlich der Tuchmachergasse nicht befestigt werden und sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Weitere Flächen dürfen nur mit Materialien befestigt werden, die ein Versickern des Oberflächenwassers zulassen.

Die teilweise massiven Eingriffe und provisorischen Abstützungen des nördlichen Aurachufers am Rande der Grundstücke Fl.Nr. 345, 345/3, 348, 414, 414/1, Gemarkung Herzogenaurach, sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu beseitigen und in einen ordnungsgemäßen Zustand zu bringen.

Für die Begrünung der Grundstücke im Misch- und Gewerbegebiet westlich der Tuchmachergasse ist folgendes zu berücksichtigen.

- a) Bei Einreichung eines Baueingabeplanes ist ein detaillierter Bepflanzungsplan erforderlich.
- b) Es dürfen nur einheimische Gehölze verwendet werden.
- c) Es ist je 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen.
- d) Für den Bau der Fahrgassen muß versickerungsfähiges vollflächiges Material Verwendung finden.
Ausnahmen können für Ladezu- und -abfahrten erteilt werden. Weitere Flächen dürfen nur mit Materialien befestigt werden, die ein Versickern des Oberflächenwassers zulassen.
- e) Flachdächer ab 150 qm Fläche müssen begrünt werden.
- f) Ein Freiflächengestaltungsplan ist bei der Baueingabe mit vorzulegen.

7. ATTLASTEN

Die Untersuchungsergebnisse des Ingenieurbüros R & H vom 29.11.1991, 26.02.1992, 30.07.1992 und 05.05.1994, zur Beurteilung möglicher Schadstoffbelastungen der Bausubstanz im Hinblick auf den Gebäudeabriß bzw. auf die Nutzungsänderung der bestehenden Gebäudeteile und möglichen Bodenbelastungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 16 „Zwischen der Würzburger Straße, Steggasse und der Aurach“.

Die hier genannten Maßnahmen zur Abwehr von Gefährdungen sind vorzunehmen.

Es liegt kein akuter Sanierungsbedarf vor.

Die vorgesehenen Nutzungen sind nur durch einen vollständigen Abbruch der Bausubstanz möglich.

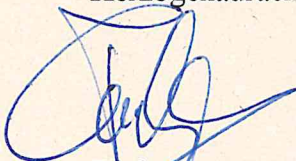
Die Untersuchungen haben ergeben, daß Belastungen der Bausubstanzen vorliegen, die für eine mögliche Weiternutzung der Gebäude wesentlich problematischer sind als Boden- und Grundwasserverunreinigungen.

Auf Grund von Bodenproben auf den im Planblatt gekennzeichneten Bereichen auf den Grundstücken Fl.Nr. 414 und 348, Gemarkung Herzogenaurach, wurden bis in ca. 1,00 m Tiefe erhöhte Schwermetallgehalte nachgewiesen, die sich anhand der Elnatuntersuchungen als nicht mobil erwiesen. Hier muß ein Bodenaustausch mit einer Erfolgskontrolle durch Bodennachuntersuchungen vorgenommen werden.


Falls im Misch- und Gewerbegebiet kein Abbruch der bestehenden Gebäude auf den Grundstücken Fl.Nr. 414, 414/1, 348, 345, Gemarkung Herzogenaurach, erfolgt, dürfen Kellerräume nicht als Büro-, Aufenthalts- oder sonstige Räume, in denen sich Menschen aufhalten genutzt werden.

In den Kellerräumen der Gebäude an der Würzburger Straße sind LHKW-Luftuntersuchungen durchzuführen. Die Beprobungspegel müssen weiter erhalten werden, um laufende Messungen mind. einmal jährlich zu ermöglichen.

Amt für Planung,
Natur und Umwelt
Herzogenaurach, 04.12.1995



Fuchs



Wagner