



**STADT HERZOGENAURACH**

**LANDKREIS  
ERLANGEN-HÖCHSTADT**

## **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „KLINGENWIESEN“**

**2. ÄNDERUNG, NACH § 13a BauGB**

**FASSUNG VOM: 04.05.2015**



**VOGELANG**

Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg  
Tel.: 0911 / 36697-01  
Fax: 0911 / 36697-02  
nuernberg@vogelsang-plan.de  
[www.vogelsang-plan.de](http://www.vogelsang-plan.de)

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines .....	4
1.1	Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung .....	4
1.2	Lage im überörtlichen Raum .....	5
1.3	Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs .....	6
1.4	Verfahren .....	6
2	Einfügung in die Gesamtplanung .....	7
2.1	Raumordnung und Landesplanung .....	7
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplanung.....	9
3	Angaben zum Bestand .....	10
3.1	Nutzung / Ortsbild.....	10
3.2	Erschließung.....	10
3.3	Grün.....	11
4	Planung.....	11
4.1	Planungsgrundsätze / Planungsziele .....	11
4.2	Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise.....	12
4.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen .....	12
4.2.2	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Abstandsflächen .....	14
4.2.3	Nebenanlagen .....	14
4.2.4	Gestalterische Vorgaben .....	15
4.2.5	Verkehrerschließung.....	16
4.2.6	Ver- und Entsorgung .....	17
4.2.7	Klimaschutz .....	18
4.2.8	Immissionsschutz .....	18
4.2.9	Schutz der Umgebung vor schädlichen Einwirkungen aus dem Bebauungsplangebiet (Emissionskontingente nach DIN 45691) .....	18
4.2.10	Schutz des Plangebietes vor schädlichen Einwirkungen von außen (Straßenverkehrsgeräusche).....	19
4.2.11	Luftreinhaltung .....	20
4.2.12	Grünordnung.....	20
4.3	Pflanzenvorschlagsliste .....	21
4.4	Eingriffsregelung.....	22
4.5	Umweltprüfung.....	22

- 5 Anhang
- 5.1 Planungsbüro Vogelsang: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG  
(Stand: November 2014; redakt. ergänzt: April 2015)
- 5.2 Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik: Schalltechnisches Gutachten,  
Bericht-Nr. 12276.1b (Stand: 05. August 2014)
- 5.3 Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrliche Stellungnahme Einzelhandelsobjekt  
Erlanger Straße in Herzogenaurach  
(Stand: 31.07.2014)
- 5.4 Schulze u. Lang – Ingenieurbüro für Bodenuntersuchung:  
Stellungnahme zu möglichen Versickerungsanlagen (Stand: 26. November 2014)
- 5.5 CIMA Beratung + Management GmbH: Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung  
eines Nahversorgungszentrums in der Stadt Herzogenaurach (Stand: 02. Juli 2014)

# 1 Allgemeines

## 1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung

Der Einzelhandelsstandort an der Erlanger Straße / Hans-Maier-Straße in Herzogenaurach liegt seit mehreren Jahren in großen Teilbereichen brach. Zu Zeiten der Vollauslastung des Gebietes waren hier insbesondere ein Bau- und Heimwerkermarkt, ein Sportfachgeschäft, ein Sozialkaufhaus, ein Lebensmitteldiscounter, ein Lebensmittelvollsortimenter sowie ergänzende Büronutzungen vorhanden. Aktuell werden nur der Lebensmitteldiscounter und –vollsortimenter aktiv genutzt – die restlichen Gebäude sowie Flächen stehen leer bzw. liegen brach. Die brachen Flächen führen u.a. zu ungewünschten „Zwischennutzungen“ (bspw. Übernachtungsplatz für LKW-Fernfahrer), welche mit negativen Auswirkungen (Erhöhung der Lärmbelastung für die angrenzenden Wohnnutzung) verbunden sind.

Durch den vorliegenden städtebaulichen Missstand in diesem Bereich ergibt sich für die Stadt Herzogenaurach die Erforderlichkeit im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung aktiv zu werden und eine nachhaltige sowie standortgerechte und –verträgliche Wiedernutzbarmachung der Fläche zu erreichen. Für derartige Fälle hat der Gesetzgeber mit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Jahr 2011 den §13a BauGB in das Gesetz aufgenommen. Mit dieser Möglichkeit soll den Kommunen die Handhabe gegeben werden s.g. Bebauungspläne der Innenentwicklung aufzustellen, durch welche insbesondere die Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen, brachliegenden bzw. untergenutzten Flächen ermöglicht werden soll.

Für den Standort an der Erlanger Straße wird ein Nutzungskonzept angestrebt, welches eine Nutzungsmischung mit der Beibehaltung des Schwerpunktes im Bereich Einzelhandel unter Ergänzung durch Büro-, Hotel-, Gastronomie- und sonstige Dienstleistungsnutzungen vorsieht. Dieses beabsichtigte Nutzungskonzept ist jedoch nur bedingt durch die aktuell bestehenden planungsrechtlichen Regelungen umsetzbar. So sehen der Bebauungsplan Nr. 23 „Klingenwiesen“ sowie der Bebauungsplan Nr. 23 „Klingenwiesen“ – 1. Änderungsplan in Teilbereichen sehr enge Regelungen (bspw. Sondergebiet: Bau- und Heimwerkermarkt) vor. In anderen Bereichen sind die Regelungen recht offen (Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO), wodurch grundsätzlich auch Nutzungen am Standort zulässig sind, welche hier noch weniger verträglich wären. Daneben sind im Rahmen der angestrebten Umstrukturierung des Standortes auch Nutzungen vorgesehen, welche nach aktuellem Planungsrecht nicht möglich wären, da die Bebauungspläne dies hier planungsrechtlich nicht zulassen (z.B. großflächiger Lebensmittelvollsortimenter). Für diese Bereiche gilt es zu prüfen, ob die angestrebten Nutzungen hier verträglich sind. Dabei gilt es insbesondere die Vereinbarkeit mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung (Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan) sowie mit einem gesamtstädtischen Konzept zu betrachten. Für Einzelhandelsnutzungen ist das LEP in besonderer Weise relevant, da dieses hier verbindliche Vorgaben für die Kommunen festlegt.

Zusammenfassend soll durch die hiesige Bebauungsplanänderung der planungsrechtliche Rahmen für die Wiedernutzbarmachung des Einzelhandelsstandortes an der Erlanger Straße geschaffen und hierdurch der aktuell vorhandene städtebauliche Missstand behoben werden. Hierfür sind insbesondere die Änderung bzw. genaue Definition der zulässigen Nutzungsart, die Festsetzung von maximal zulässigen Werten für Grund-, Geschoss- und Verkaufsflächen sowie Betrachtungen des Lärmschutzes, der Verkehrssituation sowie der Verträglichkeit der vorgesehenen Nutzungen erforderlich.

Im Zuge der hiesigen Bebauungsplanänderung werden alle Festsetzungen alter Bebauungspläne sowie Bebauungsplanänderungen, welche sich auf den Änderungsbereich beziehen, ersetzt. Weiterhin wird die Plangrundlage im Änderungsbereich an die aktuelle digitale Flurkarte angepasst, wodurch im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan geringfügige Anpassungen der Flächenabformungen erforderlich werden.

## 1.2 Lage im überörtlichen Raum

Die Stadt Herzogenaurach befindet sich im Landkreis Erlangen-Höchstadt, zugehörig zum Regierungsbezirk Mittelfranken.

Sie liegt nordwestlich des Ballungsraumes Nürnberg / Fürth / Erlangen / Schwabach. Über den Autobahnanschluss Frauenaaurach besitzt Herzogenaurach eine direkte Anbindung an die Bundesautobahn A 3. Diese verkehrsgünstige Lage begünstigt die Attraktivität der Stadt sowohl als Wohn- als auch als Gewerbestandort.

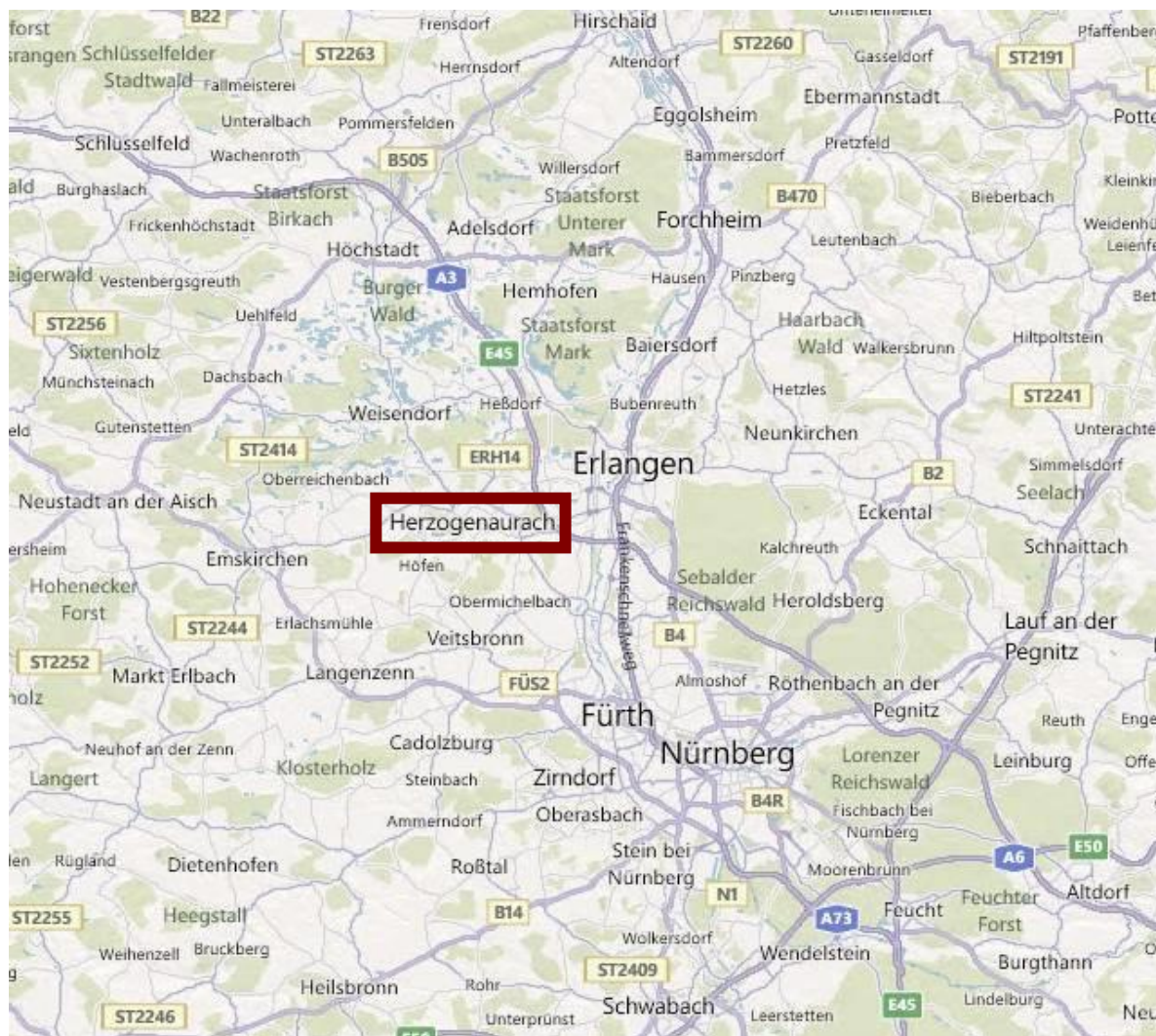


Abb. 1: Übersichtskarte / Lage der Stadt Herzogenaurach



### 1.3 Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet „Bebauungsplan Nr. 23 „Klingenwiesen“ – 2. Änderung, nach § 13a 2. ÄNDERUNGBauGB“ liegt im Südosten des Stadtgebietes von Herzogenaurach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 „Klingenwiesen“ - 2. Änderung, nach § 13a BauGB umfasst den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 „Klingenwiesen“ aus dem Jahr 1996 wozu folgende Flurstücke zählen: 263/5 (TF), 263/107 (TF), 263/108, 1158/1, 1158/4, 1162 (TF), 1162/3 (TF), 1162/13, 1162/14, 1162/31, 1162/32, 1162/53 (TF), 1162/61, 1162/62, 1162/63, 1162/64, 1162/65, 1162/66, 1162/67, 1162/68, 1162/69, 1162/70, 1162/71, 1162/76 (TF), 1188 (TF), 1190, 1191, 1194, 1194/1, 1194/2, 1194/3, alle Gemarkung Herzogenaurach.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt etwa 3,9 ha.



Abb. 2: Luftbild – Lage des Geltungsbereichs im Stadtgebiet

### 1.4 Verfahren

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und auch Änderung eines Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund § 9a BauGB erlassenen Rechtsverordnungen. Zuständig für die Aufstellung / Änderung von Bebauungsplänen ist die Stadt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13 und 13a BauGB geregelt.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt nach § 13a BauGB als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ und demzufolge im beschleunigten Verfahren. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da es sich i.S.d. Gesetzes um die Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt, eine Grundfläche von zusätzlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird und keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (= Natura 2000-Gebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden. Für die Bebauungsplanänderung ist im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a Abs. 3 Satz 1 Ziff. 1 BauGB keine Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (strategische Umweltprüfung) und keine Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 BauGB erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist weiterhin zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Vorgabe des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen. Für die Bebauungsplanänderung ist somit eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ nach §3c UVPG durchzuführen, da Vorhaben nach Anlage 1 des UVPG Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.1 (= Bau eines Hotels) und Nr. 18.6 (= Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes) im Plangebiet zugelassen werden sollen. Im Rahmen der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (UVP-Screening) wird somit überprüft, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, welche einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen. Sollte diese UVP-Pflicht bestehen, wäre die Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans ausgeschlossen.

Für die hiesige Bebauungsplanänderung wurde eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG durchgeführt, welche zusammenfassend ergab, dass durch die Bebauungsplanänderung keine Zulässigkeit von Vorhaben, welche einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, begründet wird. Diese Vorprüfung ist Teil des Anhangs dieser Begründung.

Durch die Bebauungsplansatzung Nr. 23 „Klingenwiesen“ – 2. Änderung, nach §13a BauGB werden alle Inhalte (Festsetzungen und Hinweise) des Bebauungsplans Nr. 23 „Klingenwiesen“ sowie des Bebauungsplans Nr. 23 „Klingenwiesen“ - 1. Änderungsplan ausnahmslos ersetzt, wodurch diese keine Rechtsgültigkeit mehr besitzen und die Stadt fortan nur mehr mit dem neuen Planwerk arbeiten muss.

## 2 Einfügung in die Gesamtplanung

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne haben gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Diese Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung machen das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** vom 22. August 2013 und der jeweilige Regionalplan. Im Falle der Stadt Herzogenaurach ist dies der **Regionalplan 7 (RP 7)** des Planungsverbands Industrieregion Mittelfranken.

Aus überörtlicher Sicht ist die Stadt Herzogenaurach im Sinne der Systematik der Zentralen Orte als **Mittelzentrum** im **Verdichtungsraum** des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach (vgl. Anhang 2 – Strukturkarte des LEP 2013) eingestuft.

Für die hiesige Bebauungsplanänderung sind insbesondere die Vorgaben des LEP hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten relevant, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans derartige Projekte zulässig sind und auch zukünftig zugelassen werden sollen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten zum einen Betriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO und zum anderen Agglomerationen, welche jeweils für sich betrachtet nicht großflächig sind, jedoch in räumlich-funktionalem Zusammenhang stehen und überörtlich raumbedeutsam sind (vgl. LEP, Begründung zu 5.3.)

Im LEP wird das Ziel für Einzelhandelsgroßprojekte unter 5.3.1 so formuliert, dass Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden dürfen. Weiterhin sind Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden zulässig. Da Herzogenaurach aus raumordnerischer Sicht als **Mittelzentrum** eingestuft ist, ist die Stadt somit grundsätzlich zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten geeignet.

Im Rahmen einer Voranfrage bei der Regierung von Mittelfranken wurde von Seiten der Landesplanung (Schreiben vom 18.02.2014) mitgeteilt, dass das geplante Nahversorgungszentrum grundsätzlich den landesplanerischen Zielen entspricht.

**Gemäß o.a. Ausführungen ist Herzogenaurach als Mittelzentrum geeignet Einzelhandelsgroßprojekte (in diesem Fall ein Nahversorgungszentrum) anzusiedeln.**

Als weiteres verbindliches Ziel der Raumordnung zur Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten ist definiert, dass die Ausweisung in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen soll (LEP; 5.3.2 (Z)).

Im Sinne der Begründung zu Ziel 5.3.2 des LEP sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen, als städtebaulich integriert anzusehen.

Der Standort in der Erlanger Straße liegt in einer städtebaulich integrierten Lage im Stadtgebiet Herzogenaurach mit direkt angrenzenden Gebieten mit wesentlichen Wohnanteilen (Allgemeine Wohngebiete), welche weiterhin fußläufig angebunden sind.

Auch aus Sicht des ÖPNV kann der Standort als gut integriert angesehen werden, da er über die Haltestelle „Herzogenaurach/Berufsschule“ (Buslinien 201 und 269) direkt angebunden ist. Auch die nächstgelegene Bushaltestelle „Heinrichstr.“ ist nur ca. 350 m vom Planstandort entfernt. Beide Haltestellen sind fußläufig vom Plangebiet erreichbar.

**Gemäß o.a. Ausführungen kann der Standort für das Nahversorgungszentrum in Herzogenaurach als städtebaulich integriert bezeichnet werden.**

Weiterhin fordert das LEP, dass Flächenausweisungen für (die Errichtung und Erweiterung von) Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen (LEP; 5.3.3 (Z)).

Der Realisierung des Nahversorgungszentrums in Herzogenaurach liegt eine Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA Beratung + Management GmbH, 02. Juli 2014 zugrunde, welche unter Heranziehung der relevanten planungsrechtlichen Prüfkriterien gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO durchgeführt wurde. Das Gutachten legt dar, dass das Planvorhaben zur Stärkung und Entwicklung des bestehenden Versorgungsnetzes der Stadt Herzogenaurach beiträgt, die identifizierten Angebotslücken im Bereich Drogeriewaren schließt und einen Beitrag für eine zukunftsfähige Entwicklung des Versorgungsstandortes „Erlanger Straße“ leistet.

Schädliche städtebauliche Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt), die Nahversorgungsstrukturen der Stadt Herzogenaurach und die gewachsenen Versorgungsstrukturen in den untersuchten Umlandkommunen können ausgeschlossen werden. Insgesamt wird das geplante Nahversorgungszentrum als verträglich eingestuft.

**Gemäß o.a. Ausführungen sind vom geplanten Nahversorgungszentrum keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie auf andere Versorgungsbereiche zu erwarten.**



Neben den dargelegten Vorgaben für den Einzelhandel geben das LEP sowie der RP 7 noch weitere Aspekte an, welche für die Bebauungsplanänderung relevant sind. Hierzu zählen insbesondere:

- Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit vorhalten (LEP, G)
- Verdichtungsräume sollen bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten (LEP, G)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP, G)
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP, G)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP, Z)
- Die Siedlungstätigkeit soll sich in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen (RP 7, G)
- Vor allem in folgenden Gemeinden soll entsprechend ihrer zentralörtlichen Einstufung stärker auf eine Weiterentwicklung der Einzelhandelseinrichtungen hingewirkt werden: u.a. im Landkreis Erlangen-Höchstadt: Herzogenaurach (RP 7, G)
- In den übrigen Gemeinden (u.a. im Landkreis Erlangen-Höchstadt: Herzogenaurach) der Industrieregion Mittelfranken soll auf eine nachhaltige Sicherung und kontinuierliche Weiterentwicklung des Handelsbestandes hingewirkt werden (RP 7, G)

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Klingenwiesen“ – 2. Änderungsplan, nach § 13a BauGB berücksichtigt die vorgegebenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

## 2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Herzogenaurach aus dem Jahr 2005 ist das Plangebiet als Gewerbegebiet, Sondergebiet „Bau-/Heimwerkermarkt“ und als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

An das Plangebiet grenzen im Westen ein weiteres Gewerbegebiet, im Norden ein Sondergebiet „Möbel-/Einrichtungshaus“ sowie Wohnbaufläche, im Osten ein Sondergebiet „Berufsschule“ und im Süden Flächen für die Landwirtschaft.

Da der Bebauungsplan künftig für die enthaltenen Bauflächen ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ vorsieht, erfordert dies auch eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans, um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Für diese Anpassung ist jedoch keine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans erforderlich, da die Bebauungsplanänderung im sogenannten Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt. Dieser ermöglicht es nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB einen Bebauungsplan, welcher von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufzustellen bzw. zu ändern, auch bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der nachrichtlichen Berichtigung anzupassen. Im Zuge dieser Berichtigung können dann auf Ebene des Flächennutzungsplans das Änderungs- oder Ergänzungsverfahren, die aufsichtsbehördliche Genehmigung und die Umweltprü-

fung (vgl. Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger: Kommentar zum Baugesetzbuch, § 13a, Rn 71) entfallen.

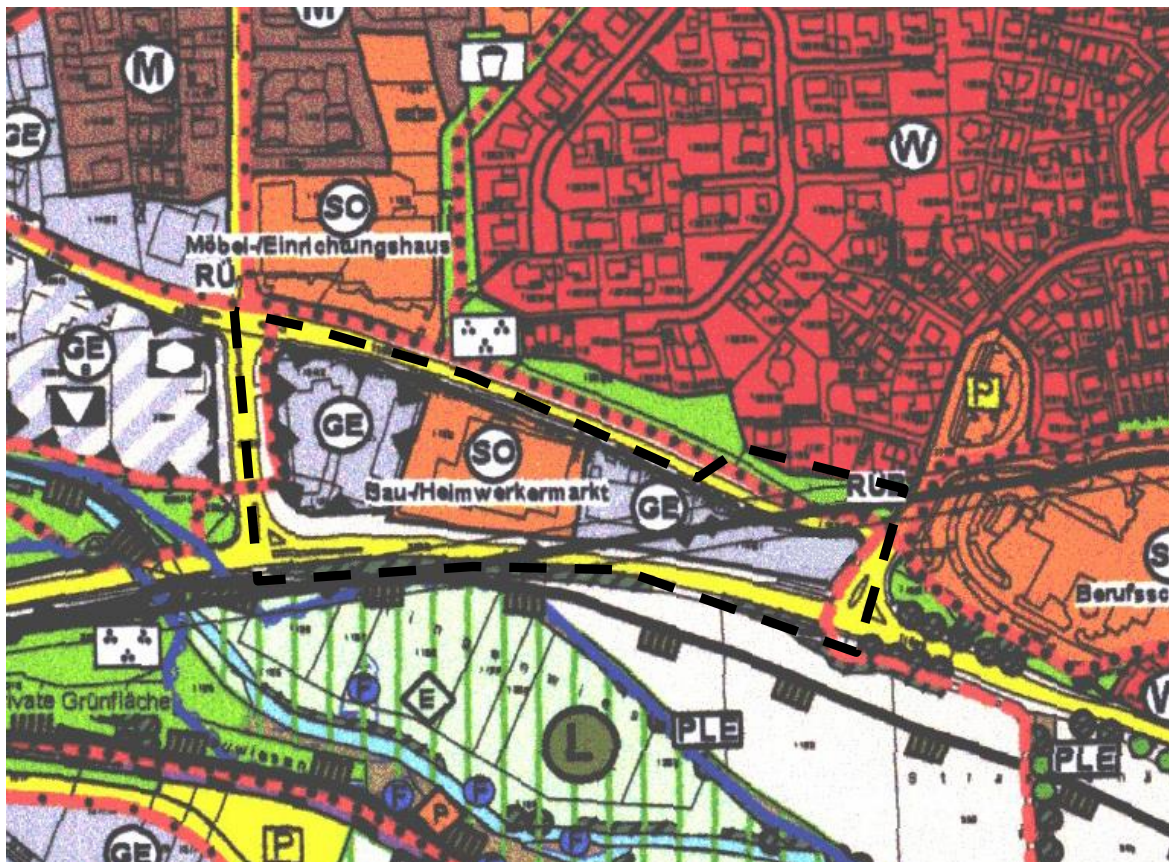


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan

### 3 Angaben zum Bestand

#### 3.1 Nutzung / Ortsbild

Das Plangebiet ist bereits seit mehreren Jahren ein Einzelhandelsstandort mit ergänzenden Nutzungen in der Stadt Herzogenaurach und wies zu vollausgelasteten Zeiten insbesondere einen Bau- und Heimwerkermarkt, einen Sportfachmarkt, einen Lebensmittelvollsortimenter und -discounter, ein Sozialkaufhaus sowie verschiedene ergänzende Nutzungen (Büros und Praxen) auf. Aktuell liegt das Gebiet seit mehreren Jahren überwiegend brach und es werden nur noch der Lebensmitteldiscounter und –vollsortimenter aktiv genutzt.

Der Einzelhandelsstandort liegt nördlich der Staatsstraße ST 2244 am östlichen Siedlungsrand des innerstädtischen Stadtgebietes. Dabei ist der bebaute und sehr stark versiegelte Standort durch Straßenbegleitgrün nach Westen, Süden und Osten eingegrünt, wodurch sich der Standort gut in das Ortsbild einfügt. Das Ortsbild wird hier jedoch durch die brachgefallenen Nutzungen und die infolgedessen sichtbaren Spuren der Unternutzung (bspw. Gebäudeverfall, pflanzliche Verwucherungen) beeinträchtigt.

#### 3.2 Erschließung

Die Stadt Herzogenaurach ist über den Hans-Ort-Ring und die Staatsstraße ST 2244 direkt an die Autobahn BAB A3 – Anschlussstelle Erlangen-Frauenaurach 82 angebunden.

Herzogenaurach liegt im Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) und ist durch Buslinien an den Ballungsraum Nürnberg-Erlangen-Fürth angeschlossen.

Die Staatsstraße ST 2244 liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereichs, wodurch das Plangebiet somit an weiterführende überregionale Straßen angeschlossen ist. Im weiteren Verlauf nach Osten führt die Staatsstraße unmittelbar zur Autobahn BAB A3 – Anschlussstelle Erlangen-West.

Das Baugebiet selbst ist aufgrund der bisherigen Nutzung bereits vollständig sowohl verkehrlich als auch ver- und entsorgungstechnisch erschlossen.

Vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen sowie -leitungen der verschiedenen Versorgungsunternehmen werden bei der Planung berücksichtigt. Entsprechende Sicherheitsabstände zu den Anlagen werden eingehalten bzw. auf deren Einhaltung verwiesen.

### 3.3 Grün

Das Planungsgebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut bzw. durch Stellplatzanlagen versiegelt. Nennenswerte Grünbestände existieren nur an den Rändern des Gebiets, die bestehenden Freiflächen sind bis auf wenige Grünflächen mit Einzelbäumen versiegelt. Entlang der Hans-Maier-Straße stehen auf den angrenzenden Straßenböschungen dichte Baum- und Strauchhecken mit einer Breite zwischen 2 und 8 m, die eine wirksame Raumkante und optische Barriere zur Staatsstraße darstellen. Die Hecken werden von standortgerechten heimischen Laubgehölzarten gebildet. Entlang der Erlanger Straße in südlicher Verlängerung der Rathgeber Straße gehen die Heckenstrukturen in eine Eichenbaumreihe mit einem geschnittenen Strauchunterwuchs über. Auch hier schafft die Baumkulisse eine wirksame Einbindung der Gebäude. Entlang des nördlichen Abschnitts der Erlanger Straße bestehen keine durchgehenden Grünstrukturen, sondern eine teilweise lückige Reihe mit Straßenbäumen grenzt das Gebiet ein. Bei den Straßenbäumen handelt es sich, um für den Straßenraum grundsätzlich geeignete Laubbaumarten.

## 4 Planung

### 4.1 Planungsgrundsätze / Planungsziele

Der Bebauungsplan soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Fokus der Anpassung an künftige soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen gerecht werden. Weiterhin findet die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung insbesondere in folgenden Planungsgrundsätzen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ihren Ausdruck:

- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Sicherung, Stärkung und Entwicklung der qualifizierten Versorgungsmöglichkeiten vor Ort,
- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung bzw. Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen im Sinne einer aktiven Innenentwicklung)
- Beachtung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der erhaltenswerten Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch die bestmögliche Einbindung der geplanten Nutzung in die vorhandenen Strukturen bzw. das Ortsbild mittels Aufwertung der Randeingrünungen und gestalterische Vorgaben für die baulichen Anlagen,



- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege durch die Integration von grünordnerischen Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung der Planung,
- Berücksichtigung der Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. von Immissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (u.a. durch Schallschutzgutachten und hieraus resultierenden Festsetzungen),
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- Berücksichtigung der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie durch die bauliche Ermöglichung und Optimierung für den Einsatz von Solar- und Photovoltaikanlagen,

## 4.2 Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

### 4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen

Das aktuelle Planungsrecht ergibt sich für das Plangebiet durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 23 „Klingenwiesen“ sowie seine 1. Änderung. Diese sehen als Art der baulichen Nutzung zum Großteil ein Gewerbegebiet und für einen Teilbereich ein Sondergebiet „Bau- und Heimwerkermarkt“ vor.

Durch die nun erfolgende Änderung werden die Gewerbegebiete sowie das Sondergebiet „Bau- und Heimwerkermarkt“ in ein Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ geändert.

Dieses SO wird in drei Teilbereiche (SO 1-3) untergliedert. Für diese Teilbereiche werden jeweils die zulässigen Nutzungen sowie das Maß der baulichen Nutzung unterschiedlich geregelt. Hierdurch wird erreicht, dass die erforderlichen Festsetzungen bestimmt sowie eindeutig gefasst werden können und weiterhin eine gezieltere Steuerung der angestrebten Nutzungen möglich ist. Ohne die Gliederung in drei Teilbereiche wäre nur ein großer Rahmen hinsichtlich der zulässigen Art und Maß der baulichen Nutzung für die gesamte Fläche möglich, wodurch die verschiedenen angestrebten Nutzungen grundsätzlich im gesamten Sondergebiet zulässig wären. Das Ziel der Stadt ist hier jedoch durch eine horizontale Gliederung mit differenzierten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen. Insbesondere sind durch die horizontale Gliederung präzisere und fachlich subsidiäre lärmschutztechnische Festsetzung möglich.

Als **Art der baulichen Nutzung** ist im SO 1 ein Lebensmitteldiscounter (max. zulässige Verkaufsfläche = 1.026 m<sup>2</sup>), ein Drogeriemarkt mit max. 660 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie eine Apotheke mit max. 220 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Neben diesen maximal zulässigen Verkaufsflächen erfolgen Festsetzungen zur Zulässigkeit branchenüblicher Randsortimente. Zusätzlich zu diesen drei genannten Einzelhandelsnutzungen sind weiterhin Dienstleistungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Die maximal zulässige Verkaufsfläche für die Einzelhandelsnutzungen geht aus der Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA (02. Juli 2014; siehe Anhang dieser Begründung) hervor und wurde ebenfalls mit der Regierung von Mittelfranken hinsichtlich ihrer raumordnerischen Verträglichkeit vorabgestimmt.

Unter einem branchenüblichen Randsortiment eines Lebensmitteldiscounters wird ein maximaler Anteil von 20% der Gesamtverkaufsfläche verstanden. Dieses Randsortiment umfasst nahversorgungsrelevante Randsortimente (u.a. Drogeriewaren) sowie wöchentlich wechselnde „Aktionswaren“ (mit bspw. Oberbekleidung, Wäsche, Hausrat, Unterhaltungselektronik, Sportartikel, Spielwaren, Gartenzubehör, Möbel, Accessoires, Foto und –zubehör).



Im SO 2 ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einem branchenüblichen Randsortiment mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.509 m<sup>2</sup> zulässig. Im Rahmen dieser maximalen Verkaufsfläche sind ebenfalls dem Lebensmittelvollsortimenter funktional ergänzende, untergeordnete Nutzungen zulässig. Dies umfasst Dienstleistungsnutzungen (bspw. Bankfiliale, Copyshop, Friseur, Reisebüro, Versicherung, Lotto / Toto, Post / Annahmestelle Post, Schuhreparatur / Schlüsseldienst, Immobilienvermittlung / -makler, Reinigung), kleinflächige Schank- und Speisewirtschaften (bspw. Imbissstände, Systemgastronomie, Eisdielen, Café, Bistro) und Verkaufsstellen des Nahrungsmittelhandwerks (bspw. Bäckereifiliale mit Café, Metzgerei).

Unter einem branchenüblichen Randsortiment eines Lebensmittelvollsortimenters wird ein maximaler Anteil von 15% der Gesamtverkaufsfläche verstanden. Dieses Randsortiment umfasst nahversorgungsrelevante Randsortimente (u.a. Drogeriewaren) sowie zentren- und nicht-zentrenrelevante Randsortimente (u.a. Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Hausrat, Zooartikel, Spielwaren)

Neben der Einzelhandelsnutzung sind im SO 2 ebenfalls Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.

Im SO 3 sind ein Lebensmittelvollsortimenter mit Bäcker/Café, ein Fachmarkt für Tiernahrung/Zubehör, Schank- und Speisewirtschaften, Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie Sport-/Fitnessnutzungen zulässig. Für den Vollsortimenter sowie den Fachmarkt werden maximal zulässige Verkaufsflächen von 500 m<sup>2</sup> bzw. 540 m<sup>2</sup> sowie die Zulässigkeit eines branchenüblichen Randsortimentes festgesetzt.

Bei der Berechnung der Verkaufsfläche ist zu berücksichtigen, dass unter Verkaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche verstanden wird, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden (einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindende Treppen und Aufzüge). Verkehrsflächen außerhalb des absperrbaren Bereichs sollen dagegen nicht den Verkaufsflächen zugerechnet werden (vgl. hierzu Definition der Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen, Wirtschaft und Verkehr und des Innern vom 5. September 1975 (MABl. S. 980); i.V.m. Urteil des BVerwG vom 27.04.1990, Az. 4 C 36/87; sowie: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zur BauNVO, §11, Rn 128).

Eingeschränkt werden die unterschiedlichen Nutzungen in den Sondergebietsflächen SO 1-3 durch immissionsschutzrechtliche Vorgaben in Form von Schallemissionskontingenten (vgl. Kapitel 4.2.7).

Das **Maß der baulichen Nutzung** ergibt sich für die einzelnen SO-Bereiche durch eine maximal zulässige Grundfläche sowie eine maximal zulässige Geschossfläche. Im Rahmen der Festsetzung der Grundfläche ist zu berücksichtigen, dass nach Festsetzung 2.2 beziehend auf § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO für die Berechnung der zulässigen Grundfläche die Flächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten nicht anzurechnen ist. Durch diese Regelung wird im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO eine Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zugelassen. Diese Überschreitung ist erforderlich, da es sich im vorliegenden Fall um eine Bestandsüberplanung handelt. Diese Bestandssituation weist bereits aktuell einen sehr hohen Versiegelungsgrad von knapp 0,94 auf. Da im Zuge der Nachnutzung in großen Teilen (SO 2 und SO 3) die bestehende Gebäudesubstanz grundsätzlich beibehalten und lediglich umgebaut sowie – genutzt werden soll, ist dies aus funktionaler und wirtschaftlicher Sicht sowie bei Bewahrung einer ähnlichen Nutzungsart (insbesondere Einzelhandelsstandort) nur mit der Beibehaltung des hohen Versiegelungsgrades möglich. Ohne diesen Versiegelungsgrad ist in Folge der Grundstücksgegebenheiten sowie der Lage der Bestandsgebäude die Errichtung der erforderlichen Stellplätze nach städtischer Stellplatzsatzung im Gebiet nicht mög-

lich. Bei Beibehaltung eines ähnlich hohen Versiegelungsgrades kann davon ausgegangen werden, dass auch zukünftig die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und ebenfalls nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Hinsichtlich der Umweltauswirkungen erfolgte als Grundlage für die Verfahrenswahl für die Bebauungsplanänderung eine Allgemeine Vorprüfung nach Umweltverträglichkeitsgesetz, welche zu dem Ergebnis kam, dass aus Umweltsicht keine erheblichen Auswirkungen mit der Realisierung des geplanten Vorhabens erkennbar sind.

Durch die Festsetzung der **maximalen Firsthöhe** der baulichen Anlagen (FH<sub>max</sub>) soll sichergestellt werden, dass sich die Gebäudehöhen im Vergleich zur Bestandssituation nicht wesentlich ändern und sich der gesamte Standort auch zukünftig in ähnlicher Weise in das Ortsbild einfügt. So sehen die Festsetzungen für das SO 1 zukünftig niedrigere Gebäude als nach aktuellem Planungsrecht vor, während die Gebäude im SO 2 und SO 3 eine ähnliche Höhe wie die Bestandsgebäude aufweisen. Durch die Festsetzung 2.9 wird weiterhin klarstellend geregelt, wie die maximale Firsthöhe im vorliegenden Fall zu verstehen ist. Dies ist erforderlich, da im Geltungsbereich nur Flachdächer zulässig sind und diese grundsätzlich keinen First im ursprünglichen Sinn besitzen. Als Firsthöhe ist hierbei somit der höchste Punkt der Dachhaut zu verstehen. Diese maximal zulässige Höhe darf darüber hinaus durch keine Attika oder ähnliche Überbauung überschritten werden.

#### 4.2.2 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Abstandsflächen

Die **überbaubare Grundstücksfläche** ergibt sich für die drei Teilbereiche des SO durch zwei Baufenster, welche durch die Festsetzung von **Baugrenzen** definiert werden. Grundsätzlich wurden die Baufenster derart festgesetzt, dass ein gewisser Spielraum für eine spätere Bebaubarkeit und insbesondere für die Möglichkeiten zur Gebäudestellung sowie mögliche betriebsbedingte Erweiterungen gegeben ist.

Die **Bauweise** wird im SO gesamt als „abweichende“ (a) Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in der Form festgesetzt, dass auch Baukörper mit einer Gesamtlänge von über 50 m errichtet werden dürfen. Einschränkend wurde für das SO 2 und das SO 3 festgesetzt, dass die Baukörper eine bestimmte maximale Länge nicht überschreiten dürfen.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ist erforderlich, da die umzunutzenden Bestandsgebäude bereits eine Länge von mehr als 50 m aufweisen. Durch die Festlegung einer Maximallänge für das SO 2 und SO 3 soll sichergestellt werden, dass im Falle eines potentiellen Neubaus oder in Zuge von Gebäudeerweiterungen kein Gebäude mit einer überdimensionierten und städtebaulich unverträglichen Gebäudelänge möglich ist.

Die **Abstandsflächen** werden im SO abweichend von Art. 6 BayBO mit einer Abstandstiefe von  $0,25 H$  – mindestens 3 m – festgesetzt. Diese Reduzierung erfolgt, da in den Teilgebieten eine ähnliche Nutzungsstruktur wie in einem Gewerbegebiet (in welchem nach BayBO Abstandstiefen von  $0,25 H$  einzuhalten sind) zulässig ist. Weiterhin sollen bestehende Gebäude reaktiviert und weitergenutzt werden können. Diese Bestandsgebäude lagen bisher größtenteils in einem Gewerbegebiet mit Abstandstiefen von  $0,25 H$ . Die Sondergebiete sind rundum umgeben von öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen und die nächstgelegenen Gebäude sind mindestens 35-40 m entfernt, infolgedessen können auch mit reduzierter Abstandstiefe geordnete Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

#### 4.2.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind im gesamten SO in den im Planblatt zeichnerisch festgesetzten Flächen („Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze einschließlich Zufahrtsanlagen“) zulässig. Dabei wird in der Festsetzung 4. eine Auswahl an Nebenanlagen aufgeführt, welche innerhalb dieser Umgrenzung allgemein zulässig sind. Für Nebenanlagen, welche hier nicht aufgeführt sind, muss im Rahmen einer Einzelfallentscheidung beurteilt werden, ob eine Zulässigkeit möglich ist.

#### 4.2.4 Gestalterische Vorgaben

Die **Gebäudefassaden** im Geltungsbereich müssen mit einem Außenputz, einer Holzverschalung, mit nicht glänzendem Aluminium oder mit Plattenwerkstoffen aus Kunststoff, Metall oder Holz versehen werden. Dabei sind weiterhin nur helle und gedeckte Farben zulässig – glänzende und spiegelnde Fassadenverkleidungen und Dacheindeckungen sind ausgeschlossen. Durch die gestalterischen Vorgaben zu den Fassaden wird ein städtebaulich verträgliches Einfügen der Baukörper erreicht. Diese Regelungen sind insbesondere erforderlich, da die zu erwartenden neuen Gebäude sowie die Bestandsgebäude in Folge der abweichenden Bauweise mit sehr langen Fassaden bereits sehr monumental sind und durch dominante bzw. auffällige Fassadengestaltung das städtebauliche Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt werden würde.

In Folge der Festsetzung der abweichenden Bauweise sind im SO grundsätzlich auch **längere Gebäudefassaden** möglich. Bei großen Gebäudelängen in monotoner Bauweise und Fassadengestaltung ergeben sich sehr monumentale Gebäude, welche sich nur bedingt verträglich in das Ortsbild einfügen. Infolgedessen wird festgesetzt, dass bei Gebäudelängen von über 30 m eine deutlich vertikale Gliederung der Fassaden erfolgen muss.

Bei der Nutzung von **erneuerbaren Energien** in Form von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ist darauf zu achten, dass von diesen Anlagen keine Blendwirkung zu angrenzenden Wohnnutzungen sowie Verkehrsflächen entsteht. Weiterhin sind diese Anlagen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken.

Als **Dachform** sind im SO Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung bis max. 10° zulässig. Weiterhin wird geregelt, in welcher Form **Dachaufbauten** im Geltungsbereich zulässig sind. Die Festsetzung gibt dabei die maximal zulässige Höhe von Dachaufbauten und die maximal zulässige Dachfläche (max.15 %), welche von Dachaufbauten eingenommen werden darf, vor. Ebenfalls müssen Dachaufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abgerückt werden. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass Dachaufbauten grundsätzlich nicht zu großflächig und zu hoch werden. Ohne eine derartige Regelung könnten Dachaufbauten entstehen, die städtebaulich wie ein weiteres Geschoss („Technikgeschoss“) wirken und insbesondere aufgrund ihrer technisch bedingten Bedeutung gestalterisch nicht ansprechend gestaltet sind.

Zur Wahrung des Ortsbildes und der städtebaulichen Ordnung wird festgesetzt, dass im SO **Standorte zur Müllsammlung** derart auszurichten oder baulich einzuhausen sind, dass eine Einsicht dieser von öffentlichen Flächen nicht möglich ist.

Um den Gewerbetreibenden hinsichtlich der Gestaltungsmöglichkeiten nicht zu viele Vorgaben zu machen, werden aus städtebaulicher Sicht nur einige Mindestanforderungen für die **Einfriedungen** geregelt. So sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Gänzlich ausgeschlossen als Einfriedung sind Stacheldrahtzäune, geschlossene Sichtschutzelemente, Mauern sowie Betonwände. Alle darüberhinausgehenden Ausführungen obliegen dem Grundstückseigentümer und sind nicht weiter beschränkt. Durch die Regelungen zu den Einfriedungen wird ein ausreichender Rahmen für die Möglichkeit der Abgrenzung privater Flächen geschaffen.

Zu **Werbeanlagen** wird festgesetzt, dass diese im Geltungsbereich nur für im SO vorhandene Nutzungen und Betriebe zulässig sind. Auf diese Weise soll die Anzahl an Werbeanlagen im Plangebiet auf ein Minimum reduziert und das Ortsbild so gering wie möglich beeinträchtigt werden.

Durch die weiteren Regelungen zu Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Proportion, Farbgebung und Gliederung soll insbesondere dazu beigetragen werden, ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild ohne herausstechende Einzelelemente zu erhalten. Weiterhin soll durch die beschränkenden Festsetzungen die Gewährleistung der Verkehrssicherheit

sowie die Rücksichtnahme gegenüber dem nachbarlichen Umfeld erreicht werden. Infolgedessen wird insbesondere auch die Verwendung von Leuchtwerbung beschränkend geregelt. Diese sind in jeglicher blinkender Weise gänzlich ausgeschlossen und nur in angeleuchteter oder hinterleuchteter Form zulässig. Weiterhin darf durch Werbeanlagen keine Blendwirkung für benachbarte Nutzungen ausgehen.

Bezüglich der Positionierung von Werbeanlagen werden explizit Regelungen für Werbeanlagen mit möglicher, erheblicher Fernwirkung festgesetzt. So sind Werbeanlagen auf dem Dach nicht zulässig und maximal zwei Werbepylonen in den Sondergebieten zulässig. Die Standorte sowie die maximal zulässige Höhe dieser sind im Planblatt zeichnerisch festgesetzt. Der untere Bezugspunkt zur Bemessung der Gesamthöhe ist textlich festgesetzt. Die Aufstellung von Fahnenmasten wird durch die Zulässigkeit von maximal drei Fahnenmasten je Teilfläche des Sondergebiets sowie einer maximal zulässigen Gesamthöhe von jeweils 8,00 m eingeschränkt. Für die einzelnen Sondergebietsbereiche ist der untere Bezugspunkt für die Bemessung der Gesamthöhe der Fahnenmasten textlich festgesetzt.

Insgesamt soll durch die Regelungen zu den Werbeanlagen sichergestellt werden, dass keine erheblich störende Fernwirkung erreicht wird und sich der Einzelhandelsstandort verträglich in das städtebauliche Gesamtbild einfügt. Dies wäre bspw. durch grell beleuchtete sowie überdimensioniert große Werbeanlagen nicht gegeben.

Für werbende und sonstige Hinweisschilder sind darüber hinaus die „Richtlinien zur Werbung an (Bundes-) Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht“ (u.a. erhältlich über den Beuth Verlag, Berlin unter der Bezeichnung: ARS 32/01:2001-09-17) zu berücksichtigen, deren Grundsätze sinngemäß auch für Staatsstraßen heranzuziehen sind.

#### **4.2.5 Verkehrserschließung**

Durch die hiesige Bebauungsplanänderung erfolgt keine Änderung an der verkehrlichen Erschließung. So erfolgt die Erschließung des Sondergebietes auch zukünftig über die nördlich gelegene Erlanger Straße. Eine direkte Erschließung von Süden, über die Staatsstraße St 2244, ist aus straßenrechtlicher Sicht nicht zulässig und wird in den textlichen Festsetzungen entsprechend festgesetzt. Die Staatsstraße liegt im sogenannten „Verknüpfungsbereich“ der anders als der „Erschließungsbereich“ einer Ortsdurchfahrt nicht zur unmittelbaren Grundstückserschließung genutzt werden darf.

Die Belange des ruhenden Verkehrs werden im Sondergebiet durch die Festsetzung entsprechender Flächen, in welchen Stellplätze einschließlich Zufahrtsanlagen zulässig sind, berücksichtigt.

Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße ist durch jegliche Nutzungen im Sondergebiet (insbesondere durch Verkehr) zu vermeiden. Hierzu sind entsprechende Maßnahmen (bspw. entsprechende Bepflanzungen oder bauliche Maßnahmen) vorzusehen.

Zur Untersuchung des Verkehrsaufkommens der Bebauungsplanänderung im Vergleich zur aktuell maximal möglichen Ausnutzbarkeit wurde eine verkehrliche Stellungnahme (vgl. Anhang dieser Begründung; Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft, 31.07.2014) erstellt. Diese legt dar, dass zukünftig mit keiner Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Zuge der Neuordnung und Reaktivierung des Standortes im Vergleich zu einer aktuell maximal möglichen Ausnutzbarkeit zu rechnen ist. Im Ergebnis wird vielmehr aufgezeigt, dass auch eine geringe Reduzierung des Verkehrsaufkommens realistisch ist (3.290 Fahrten / Tag bei max. möglicher Vollausslastung des bestehenden Planungsrechts bzw. auf Grundlage der Baugenehmigungen bzw. 3.180 Fahrten / Tag auf der Grundlage der vorliegenden Bebauungsplanänderung).



#### 4.2.6 Ver- und Entsorgung

Auch die Ver- und Entsorgung im Plangebiet bleibt grundsätzlich unverändert. Die Erschließung mit Strom, Gas und Telekommunikation erfolgt, soweit möglich, über die bestehenden Anschlüsse mit Anbindung an die in der Erlanger Straße verlaufenden Leitungen. Für die neu geplanten Gebäude sind zum Teil Anpassungen der bestehenden Anschlüsse erforderlich. Die detaillierten Planungen hierzu erfolgen im Rahmen der vorhabenbezogenen Erschließungsplanung im Anschluss des Bebauungsplans.

Zur Vermeidung von Konflikten zwischen Leitungen und Anpflanzungen sind grundsätzlich bei Planung und Durchführung die Mindestabstände und Vorschriften gemäß der DVGW-Regelwerk einzuhalten. Bestehende Anlagen und Leitungen von Versorgungsträgern sind zu schützen bzw. zu sichern sowie nicht zu überbauen. Sollten Umlegungen oder Neuverlegungen von Leitungen erforderlich werden, sind die zuständigen Versorgungsträger frühzeitig an den Planungen / Maßnahmen zu beteiligen.

Die **Abfallentsorgung** wird durch den Landkreis Erlangen-Höchststadt übernommen und ist sichergestellt.

Die Versorgung des Baugebiets mit **Trink- und Brauchwasser** erfolgt durch die eigene Wasserversorgung der Stadt.

Der gemäß DVGW-Richtlinien empfohlene **Löschwasserbedarf** (Grundschatz) von 96 m<sup>3</sup>/h bzw. 26 l/s wird über die städtische Wasserversorgung sichergestellt.

Die **Entwässerung** von Brauch- und Regenwasser im SO erfolgt im vorhandenen Mischsystem. Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen konnte gutachterlich festgestellt werden, dass sich das Gelände für die Einrichtungen von Versickerungsanlagen als wenig geeignet darstellt und von fachlicher Seite von Versickerungsanlagen abgeraten wird.

Die Stadt Herzogenaurach bzw. der Vorhabenträger wird sich zu gegebenem Planungs- bzw. Erschließungsstand mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen in Verbindung setzen.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind verschiedene Hauptversorgungsleitungen für Energie, Wasser und Telekommunikation enthalten. Der Großteil dieser Leitungen liegt im Bereich öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen und wird im Planblatt zeichnerisch nicht dargestellt. Von wesentlicher Bedeutung sind jedoch Leitungen, welche auf privaten Flächen verlaufen und insbesondere von baulichen oder grünordnerischen Maßnahmen überplant werden könnten. Die Leistungsverläufe mit entsprechenden Schutzabständen sind nach Vorabstimmung mit den Versorgungsträgern im Planblatt dargestellt bzw. wurden aus den Festsetzungen der rechtswirksamen Bebauungspläne nachrichtlich übernommen.

Durch das Sondergebiet verläuft insbesondere eine 20 kV-Freileitung der Bayernwerk AG. Für diese Leitung wurde im Planblatt die Baubeschränkungszone (zwischen 7,0-11,0 m) beidseitig der Leitungssachse übernommen. Innerhalb dieser Baubeschränkung sind zum Teil erhebliche Baubeschränkungen möglich. Maßgebend hierfür sind die DIN-VDE-Bestimmungen 0210 und 0105-100, in welchen u.a. Mindestabstände zwischen Verkehrsflächen, Bauwerken sowie Anpflanzungen zu den Versorgungsanlagen festgelegt sind. Weiterhin darf die Standsicherheit der Mastbereiche im Geltungsbereich nicht gefährdet (bspw. durch Abgrabungen) und muss eine Zufahrt zu den Standorten gewährleistet werden. Insgesamt ist somit rechtzeitig und vor Baubeginn bzw. sonstigen relevanten Maßnahmen eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.

Die Nutzung von oberflächennaher Geothermie im Plangebiet durch Erdwärmesonden ist grundsätzlich möglich. Dabei liegt die maximal zulässige Bohrtiefe jedoch nur bei rund 50 Meter je Sonde, da aufgrund der Nähe zum Vorfluter die Gefahr besteht bereits in Esthienschichten artesisch gespanntes Grundwasser anzubohren.

Eine Wasseranlage mit Entnahme- und Schluckbrunnen ist ebenfalls grundsätzlich im Gebiet möglich. Hierfür wäre es jedoch erforderlich durch Erkundungsbohrungen den

Standort genauer hinsichtlich der Eignung zur Entnahme größerer Grundwassermengen zu untersuchen.

#### **4.2.7 Klimaschutz**

Die Stadt Herzogenaurach weist ausdrücklich darauf hin, dass die Nutzung von regenerativen Energien empfohlen wird. Solaranlagen sind grundsätzlich unter Einhaltung der gestalterischen Vorgaben zulässig.

Das Plangebiet kann aus siedlungsklimatischer Sicht als nicht bzw. gering signifikant angesehen werden. Durch die Bebauungsplanänderung verändern sich die lokalen klimatischen Verhältnisse nicht und eine zusätzliche Versiegelung ist nahezu ausgeschlossen.

Um die lokalen klimatischen Verhältnisse zu verbessern, werden Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Diese setzen sowohl die Erhaltung und Neupflanzung von mittel- bis großkronigen Laubbäumen als auch den Erhalt und die Neupflanzung naturnaher Hecken fest. Die für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen zu verwendenden Baum- und Gehölzarten sind der „Pflanzenvorschlagsliste“ zu entnehmen.

Um der Erfordernis nach Klimaschutz gem. BauGB §1a Abs. 5 Rechnung zu tragen, wird die Nutzung der Dach- und Fassadenflächen zur Strom- und Wärmeerzeugung aus Sonnenenergie mit Hilfe von Solarkollektoren und Fotovoltaikanlagen empfohlen.

Aufgrund der Bestandsbebauung und der vorhandenen Versorgungsnetze wird auf weitergehende Festsetzungen zum Umwelt- und Klimaschutz verzichtet.

#### **4.2.8 Immissionsschutz**

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen muss der Planungsträger u.a. das Gebot der planerischen Konflikt- und Problembewältigung beachten. Dies bedeutet konkret, dass grundsätzlich jeder Bebauungsplan die von ihm geschaffenen oder ihm zurechenbaren Konflikte zu lösen hat und nicht unbewältigt lassen darf. Im Fall des Lärm- bzw. Immissionsschutzes muss somit im Bebauungsplan sichergestellt werden, dass durch diesen keine Situation ermöglicht wird, in welcher schutzbedürftige Nutzungen (bspw. Wohnnutzungen) einer unzulässigen Lärmbelastung ausgesetzt werden. Maßgabe für die Bewertung dieser Unzulässigkeit sind verschiedene gesetzliche Vorschriften und Normen, welche Richt- und Orientierungswerte beinhalten.

Im Rahmen des Bebauungsplans müssen zwei Lärmsituationen beachtet und gelöst werden. Erstens muss die Umgebung vor schädlichen Einwirkungen aus dem Bebauungsplangebiet geschützt werden und zweitens sind eventuell schutzbedürftige Nutzungseinheiten innerhalb des Geltungsbereichs vor erheblichen Beeinträchtigungen von außerhalb des Geltungsbereichs zu schützen.

Für die Beurteilung der schallimmissionsschutztechnischen Situation im Rahmen der Bauleitplanung ist die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) mit dem Beiblatt 1 heranzuziehen. Dieses Regelwerk enthält Orientierungswerte, welche an den zu schützenden Orten einzuhalten sind. Zusätzlich ist die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) heranzuziehen. Im Vergleich zur DIN 18005 enthält die TA Lärm keine Orientierungswerte sondern Immissionsrichtwerte, welche nicht überschritten werden sollen.

#### **4.2.9 Schutz der Umgebung vor schädlichen Einwirkungen aus dem Bebauungsplangebiet (Emissionskontingente nach DIN 45691)**

Das Ziel aus Sicht des Lärmschutzes ist insbesondere bei der Planung von Baugebieten, dass mögliche Lärmkonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung außerhalb des Be-

bauungsplans vermieden werden. Die im Plangebiet zu erwartenden Geräusche dürfen somit keinen unzulässigen Lärm im Umfeld verursachen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird dieser Lärmschutz durch die Festlegung von s.g. Schallemissionskontingenten für das Sondergebiet sichergestellt. Grundsätzlich geht es bei der Festlegung von Emissionskontingenten darum, einer Fläche und somit auch der dort vorhandenen Nutzung eine Lärmbeschränkung in Form einer maximalen Größe zuzuordnen. Solange die Schallemissionen, also der von der Fläche / Nutzung ausgehende Lärm, den festgesetzten Wert nicht überschreitet, ist sichergestellt, dass an allen schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs (Immissionsorten = Wohngebäude im unmittelbaren Umfeld) schädliche Schalleinwirkungen vermieden werden können.

Diese Regelungen des Bebauungsplans werden dann in nachfolgenden Genehmigungsverfahren berücksichtigt und sind hier als Bemessungsgrundlage für die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben und Nutzungen ausschlaggebend. Durch die festgesetzte Maximalgröße (Emissionskontingent) kann für jede Anlage oder jeden Betrieb dann ein jeweiliger Lärmanteil, welcher von diesen Nutzungen ausgehen darf, berechnet werden.

Die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen, welche die Grundlage für die Festsetzung der Schallemissionskontingente bildet, erfolgte durch das „Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH“, Nürnberg, Bericht 12276.1b, Stand: 05.08.2014. Das Gutachten, welches die Darlegung der relevanten Immissionsorte und Orientierungswerte, der örtlichen Verhältnisse, der Vorbelastung sowie der Berechnungsergebnisse und der abschließenden Zusammenfassung umfasst, ist Bestandteil des Anhangs dieser Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 „Klingenwiesen“ – 2. Änderung, nach § 13a BauGB.

Bei der Ermittlung der Emissionskontingente wird das Berechnungsverfahren der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ herangezogen. Die DIN 45691 ist bei der Stadt Herzogenaurach zusammen mit den Bebauungsplanunterlagen einsehbar oder kann über den Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

Durch die berechneten und festgesetzten Schallemissionskontingente ist für die Sondergebietsflächen im Beurteilungszeitraum „tags“ (6.00 bis 22.00 Uhr) ein uneingeschränkter Betrieb der o. g. festgesetzten Nutzungen möglich. Im Beurteilungszeitraum „nachts“ (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung mit Einschränkungen zu rechnen. Da diese möglichen Einschränkungen erst konkretisiert werden können, wenn die genaue Nutzungsart und –intensität feststeht, ergeben sich die individuellen und tatsächlich erforderlichen Einschränkungen erst im Rahmen der Genehmigung (Bau- und immissionsschutzrechtliche Genehmigung).

Durch die Festsetzung von richtungsabhängigen Zusatzkontingenten ergeben sich Spielräume für eine erhöhte Geräuschabstrahlung in östlicher, südlicher und westlicher Richtung (s. Anlage / Grafik Nr. 6 in den textlichen Festsetzungen).

Insgesamt wird durch die Festsetzung der Emissionskontingente für die Sondergebiete sichergestellt, dass von diesen Gebieten keine unzulässige Lärmbelastung auf die umliegende Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereichs ausgeht.

#### **4.2.10 Schutz des Plangebietes vor schädlichen Einwirkungen von außen (Straßenverkehrsgeräusche)**

Neben der Gewährleistung des Lärmschutzes für die Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereiches müssen ebenfalls die Lärmanforderungen innerhalb des Geltungsbereichs und der hier vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall muss sichergestellt werden können, dass eventuell vorgesehene, schutzbedürftige Nutzungen im Geltungsbereich (bspw. Hotel- und Büronutzungen) nicht erheblich durch schädliche Einwirkungen von außen beeinträchtigt werden. Auf Ebene des Bebau-

ungsplans ist sicherzustellen, dass ein möglicher Konflikt verhindert werden kann und die Einhaltung der Anforderungen an den Lärmschutz möglich ist. Für diese Betrachtung sind im vorliegenden Fall im Wesentlichen die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche von zentraler Relevanz.

Im Gutachten des „Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH“, Nürnberg, Bericht 12276.1b, Stand: 05.08.2014 wurden neben der Berechnung und Festlegung von Emissionskontingenten ebenfalls die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche untersucht. Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrsgeräusche der Hans-Maier-Straße (St 2244), der Erlanger Straße und der Rathgeberstraße. Im Gutachten sind dabei die genauen Berechnungsvoraussetzungen (u.a. Straßenverkehrsdaten, Lkw-Anteil) dargestellt.

Im Ergebnis wurden s.g. Rasterlärmkarten berechnet, welche die Immissionssituation für Verkehrsgeräusche im Gebiet darstellen. Diese zeigen, dass die relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet im Bereich der geplanten Gebäude „tags“ (6.00 bis 22.00 Uhr) weitgehend eingehalten werden. Nur in Randbereichen, im Bereich der Parkplätze und Verkehrsflächen, liegt eine Überschreitung der Orientierungswerte vor. Im Beurteilungszeitraum „nachts“ (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) werden die Orientierungswerte knapp überschritten – die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten.

Aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht stellt das Gutachten abschließend fest, dass im Plangebiet im Rahmen der Bauleitplanung für hier mögliche schutzbedürftige Nutzungen keine Maßnahmen oder Festsetzungen zum Schutz vor Straßenverkehrsgeräuschen erforderlich sind. Zur Sicherheit wird für den Fall einer schutzbedürftigen Nutzung (bspw. Hotel) im Geltungsbereich an den straßenzugewandten Fassaden eine Überprüfung des passiven Schallschutzes der Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 bzw. VDI 2719 gütlich empfohlen.

#### **4.2.11 Luftreinhaltung**

Im Baugebiet sind gewisse feste, flüssige und gasförmige Brennstoffe (z. B. Steinkohle, Torfbriketts, Koksofengas) zum Schutz von Luft und Klima ausgeschlossen, die Nutzung z. B. von stückigen naturbelassenen Holz bzw. Presslinge aus naturbelassenen Holz und Gase der öffentlichen Gasversorgung sind als Brennstoff zulässig.

#### **4.2.12 Grünordnung**

Die Bedeutung des Planungsgebiets als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist als gering zu bewerten. Es befinden sich keine nach Naturschutzrecht schützenswerten Flächen, Pflanzungen oder kartierten Biotope in ihm. Der Eingriffsraum weist keine faunistisch oder floristisch bedeutsame Ausstattung auf.

Hauptsächliches Ziel der Grünordnung ist es, die bestehende Eingrünung des Gebiets zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Eine stärkere Durchgrünung innerhalb des Planungsgebiets ist aufgrund der geplanten intensiven Nutzung auch zukünftig nicht möglich. Neben den positiven Wirkungen für das Ortsbild dient die randliche Eingrünung vor allem an der Hans-Maier-Straße der Vermeidung von Blendwirkungen durch parkende Kraftfahrzeuge im Sondergebiet.

Wo bautechnisch möglich werden alle vorhandenen Bäume und Hecken erhalten. Entlang der Hans-Maier-Straße ist der Erhalt der Hecke nicht möglich. Nach Beendigung der Baumaßnahme wird als Ersatz eine neue naturnahe Laubholzhecke mit Arten der Pflanzenvorschlagsliste (vgl. 4.3) gepflanzt. Zur optischen Gliederung wird die Hecke an zwei Stellen unterbrochen und in die Lücken jeweils zwei standortgerechte Laubholzhochstämme gesetzt. Die Breite der Hecke beträgt ca. 2 bis 8 m.

Entlang der Staatsstraße ist für Bäume und stammbildende Gehölze ein Abstand von mind. 1,50 m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke einzuhalten.



In der Rathgeber Straße wird die ursprüngliche Planungsintention einer straßenbegleitenden Baumreihe wiederhergestellt. Die Eichen-Hochstämme werden frei gestellt, der Strauchunterwuchs und konkurrierende bzw. nicht in die Baureihe passende Gehölze werden gerodet. Die Flächen werden stattdessen mit artenreichen Blumenwiesenmischungen angesät.

Soweit möglich werden die bestehenden Straßenbäume entlang der Erlanger Straße erhalten. Lücken in der Baumreihe werden durch Neupflanzungen heimischer Laubholz-Hochstämme geschlossen. Störende Begleitgehölze und Strauchunterwuchs werden gerodet und die Flächen mit artenreichen Blumenwiesenmischungen angesät. Um gute Standortbedingungen für die Bäume zu schaffen, ist eine Vergrößerung der Baumscheiben anzustreben.

Das Sondergebiet wird entsprechend der Anforderungen der städtischen Stellplatzsatzung in Abhängigkeit der konkret erforderlichen Anzahl an Stellplätzen durchgrünt und Baumpflanzungen vorgesehen.

### 4.3 Pflanzenvorschlagsliste

#### A) Laubbaumarten als Hochstamm an Straßen:

Acer platanoides	Spitzahorn
in den Sorten `Cleveland´, `Columnare´ und `Olmstedt´	
Fraxinus ornus	Blumenesche
Platanus acerifolia	Platane
Pyrus calleryana `Chanticleer´	Chinesische Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
und in der Sorte `Brouwers´	
Tilia cordata	Winterlinde
und in den Sorten `Erecta´, `Greenspire´	

#### B) Baumarten für Hecken:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gemeine Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche (Vogelbeere)
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

#### C) Straucharten für Hecken:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana -	Haselnuß
Cornus sanguinea -	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix alba	Silber-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

#### 4.4 Eingriffsregelung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im sogenannten 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 auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Eine Festsetzung zu Ausgleichsmaßnahmen oder zur Zuordnung externer Ausgleichsflächen zu vorliegender Bebauungsplanänderung erübrigt sich somit.

#### 4.5 Umweltprüfung

Aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans im Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB und einer festgesetzten bzw. zulässigen Grundfläche von zusätzlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Ein Umweltbericht wird aus diesem Grund nicht erstellt.

Das Vorhaben ist jedoch gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 i.V.m. Nr.18.1.2 sowie 18.6.2 UVPG im Rahmen einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich des Erfordernisses einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zu untersuchen. Diese Vorprüfung wurde durch das Planungsbüro Vogelsang (Stand: November 2014; redakt. ergänzt: April 2015) erarbeitet und ergab, dass durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, welche einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, begründet wird.

## 5 Anhang

- 5.1 Planungsbüro Vogelsang:  
Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG  
(Stand: November 2014; redakt. ergänzt: April 2015)
- 5.2 Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik:  
Schalltechnisches Gutachten, Bericht-Nr. 12276.1b  
(Stand: 05. August 2014)
- 5.3 Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH:  
Verkehrliche Stellungnahme Einzelhandelsobjekt Erlanger Straße in Herzo-  
genaurach,  
(Stand: 31.07.2014)
- 5.4 Schulze u. Lang – Ingenieurbüro für Bodenuntersuchung:  
Stellungnahme zu möglichen Versickerungsanlagen  
(Stand: 26. November 2014)
- 5.5 CIMA Beratung + Management GmbH:  
Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums in  
der Stadt Herzogenaurach  
(Stand: 02. Juli 2014)