

# STADT HERZOGENAURACH



BEGRÜNDUNG

ZUM

**Bebauungsplan Nr. 7a  
„Gewerbegebiet Nord“ - 2. Änderungsplan**

ENTWURF

PLANUNG:

**INGENIEURBÜRO STEFAN QUANDT**

*Planung, Beratung, Überwachung von Baumaßnahmen  
Gutachten von Bauschäden  
Stefan Quandt, Höchstadter Weg 1, 91074 Herzogenaurach*

*Dipl.-Ing.  
Beratender Ingenieur  
Tel. 09132-78060  
Fax 09132-78068  
kontakt@quandt-ing.de*

18.05.2009

**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
1 ALLGEMEINES .....	3
2 LAGE UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES, GELTUNGSBEREICH.....	4
3 STÄDTEBAULICHE BEURTEILUNG / GESTALTUNG .....	4
4 PLANUNG, FESTSETZUNGEN UND HINWEISE .....	5
5 FLÄCHENÜBERSICHT.....	6
6 ERSCHLIESSUNG .....	6
7 IMMISSIONSSCHUTZ.....	6
8 UMWELTSCHUTZ.....	6
 ANHANG: SIMULATIONEN.....	 7

## **1 ALLGEMEINES**

Der Stadtrat der Stadt Herzogenaurach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.09.08 beschlossen, in Bezug auf die künftige Nutzung des Grundstückes Fl.Nr. 715, Gemarkung Herzogenaurach, den Bebauungsplan Nr. 7a „Gewerbegebiet Nord“ - 1. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach zu ändern. Die Aufstellung erfolgt gemäß § 2 BauGB.

Die Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behördenbeteiligung und sonstige Träger öffentlicher Belange) wurden durchgeführt und die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen.

In der Stadtratssitzung vom 19.02.2009 wurde beschlossen, den Geltungsbereich des Änderungsplanes zu erweitern und das Bauleitplanverfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) fortzuführen.

Entsprechend § 13 a BauGB darf das beschleunigte Verfahren angewendet werden, wenn die maximale Größe der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> 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.

Im vorliegenden Fall sind diese Voraussetzungen gegeben und gemäß § 2 Abs. 4 BauGB kann von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen werden.

### **ANLASS DER PLANUNG / BEGRÜNDUNG**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll es zukünftig der Firma VIPA GmbH möglich sein, ausgelagerte Betriebseinheiten in einem Gebäudekomplex unterzubringen. Die geplante Erweiterung wird bereits im Geschäftsjahr 2009/2010 notwendig, um den Standort VIPA in Herzogenaurach langfristig zu sichern.

Die Zusammenführung der an andere Standorte ausgelagerten Bereiche der Firma VIPA GmbH wird den innerbetrieblichen Ablauf erheblich erleichtern. Diese Aufstockung sichert nicht nur den langfristigen Standort für das Unternehmen VIPA, sondern auch für andere Unternehmen.

Ausführungsalternativen, die erforderlichen Betriebsflächen unterzubringen, stehen auf dem Firmengelände aufgrund der bestehenden baulichen Situation und bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften nicht zur Verfügung.

Eine bessere Ausnutzung und Verdichtung der Innenflächen wird der Vorzug vor Neuausweisung auf der „grünen Wiese“ gegeben. Es ist beabsichtigt auch im weiteren Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 a „Gewerbegebiet Nord“ – 1. Änderungsplan Nachverdichtungen zuzulassen.

Die Einbeziehung des Grundstücks Flur-Nummer 716, Gem. Herzogenaurach, in den Geltungsbereich des Änderungsplanes erfolgt aufgrund der innerbetrieblichen und baulichen Verbindung der Anlagen auf den Grundstücken Flur-Nr. 715 und 716, Gem. Herzogenaurach.

Für die künftige Bebauung bzw. für die Ermittlung von Grundflächen- und Geschossflächenzahl wird die Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO aus der Summe beider Flächen (Flur-Nr. 715 und 716, Gem. Herzogenaurach) festgesetzt. Die Einhaltung der zulässigen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) für Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl von max. 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 2,4 wird gewährleistet.

### **ENTWICKLUNG DER PLANUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (§ 8 ABS.2 BIS 4 BAUGB)**

In dem seit 03.03.2005 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der betroffene Änderungsbereich des Bebauungsplanes als Gewerbe- bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

## **2 LAGE UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES, GELTUNGSBEREICH**

### **ÜBERÖRTLICHE LAGE**

Das Plangebiet des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 7a „Gewerbegebiet Nord“ - 1. Änderungsplan liegt im Norden des Stadtgebietes von Herzogenaurach, südlich der städtischen Entlastungsstraße Nord und östlich der Kreisstraße ERH 14.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 715 und 716, Gem. Herzogenaurach. Sie grenzen im Westen an die Ohmstraße und im Norden an die Einsteinstraße. Östlich wird der Geltungsbereich durch die Grundstücke Fl.-Nr. 716/1 und 860/11 und im Süden durch die Grundstücke Fl. Nr. 714/6 und 714/9 der Gemarkung Herzogenaurach begrenzt.

Das Gelände fällt nach Süden leicht ab.

Über die städtische Entlastungsstraße Nord verfügt das Grundstück über eine kurze Anbindung an die Bundesautobahn BAB 3.

## **3 STÄDTEBAULICHE BEURTEILUNG / GESTALTUNG**

Eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe trägt dem Bedarf Rechnung und wird die nördliche Skyline richtungsweisend und der zukünftigen Entwicklung entsprechend verändern.

Im Westen befinden sich in ca. 190 m Entfernung zwei bestehende 25 m hohe

Wohngebäude. Insofern ist das Stadtbild in diesem Bereich bereits durch ähnlich hohe Gebäude geprägt.

Die geplante Gebäudehöhe wird daher städtebaulich für vertretbar gehalten. Aus der beiliegenden Simulation ist die künftige architektonische Situation ersichtlich.

Der Erweiterung der Firma VIPA wird bei der Abwägung aller Belange ein besonderes Gewicht eingeräumt und der Vorzug gegeben.

Um Beeinträchtigungen durch Spiegelwirkung für die südlich angrenzenden Nachbarn auszuschließen, ist eine Fassadengestaltung mit geschosshohen Verglasungen unzulässig. Zulässig sind Lochfassade und Lichtbänder.

#### **4 PLANUNG, FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

Die künftigen Festsetzungen für den Änderungsbereich entsprechen – so weit es die geplante Nutzung zulässt – den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7a „Gewerbegebiet Nord“ - 1. Änderung.

Die Art der baulichen Nutzung als Gewerbe- und eingeschränktes Gewerbegebiet wird ebenso beibehalten, wie auch die dazugehörigen Festsetzungen zum Immissionsschutz.

Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können im Änderungsbereich zugelassen werden, wenn diese schallverträglich untergebracht werden können.

Nicht zulässig sind Spielhallen.

Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Waren und einer Verkaufsfläche von über 300 m<sup>2</sup> sind nur zulässig, wenn es sich um Verlagerungen bzw. Zweigstellen von ortsansässigen Betrieben innerhalb des Stadtgebietes handelt (s. Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren, Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Anlage zur Begründung zu B II 1.2.1.2)

Wohnungen sind im Gewerbegebiet nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen.

Diese Wohnungen dürfen nicht in allgemein verfügbare Wohnungen im Gewerbegebiet umgewandelt werden (§ 8 Abs. 3 BauNVO).

Die textlichen Festsetzungen zum Pflanzgebot werden ebenfalls aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Die Realisierung der Zielsetzung, Flächen für die geplante Erweiterung und die Zusammenführung bereits ausgelagerter Betriebseinheiten in einem Gebäudekomplex bereitzustellen, bedingt eine Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Die zukünftige Begrenzung der Gebäudehöhe wird auf max. 26,00 m festgesetzt.

Entgegen der bisherigen Festsetzung der „offenen“ Bauweise wird nun – ebenfalls der Zielsetzung entsprechend - die „abweichende“ Bauweise (Gebäude über 50,00 m Länge) zugelassen.

## **5 FLÄCHENÜBERSICHT**

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 715 und 716, Gemarkung Herzogenaurach,

mit einer Gesamtfläche von rd. 9080 m<sup>2</sup>. Dieser Wert wird auch als Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, die zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen werden hierüber ermittelt.

## **6 ERSCHLIESSUNG**

### **VERKEHR**

Die Verkehrserschließung ist Bestand, es erfolgen keine Veränderungen.

### **VER- UND ENTSORGUNG**

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie die Entsorgung des Schmutzwassers ist Bestand, es erfolgen keine Veränderungen.

## **7 IMMISSIONSSCHUTZ**

Zum Schutz des an das Plangebiet angrenzenden Wohn- bzw. Mischgebietes sind auf der als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzten Teilfläche des Bebauungsplanes (Flur-Nummer 715, Gem. Herzogenaurach) nur Betriebe und Einrichtungen zulässig, deren immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel am Tag max. 60 dB(A) und in der Nacht max. 45 dB(A) betragen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Betriebe mit Nachtarbeit ausgeschlossen.

## **8 UMWELTSCHUTZ**

### Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach Anlage 1 Punkt 18.8 Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht erforderlich, da die ohne UVP-Pflicht zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird (zu überplanende Fläche = 9.080 m<sup>2</sup> x 0,8 GRZ = 7.264 m<sup>2</sup>)

### 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.

Aufgestellt: / 14.05.2009 / 18.05.2009, Ingenieurbüro Stefan Quandt



Anhang:

Simulationen

Erstellt durch:

BERSCHNEIDER + BERSCHNEIDER GmbH  
ARCHITEKTEN BDA + INNENARCHITEKTEN

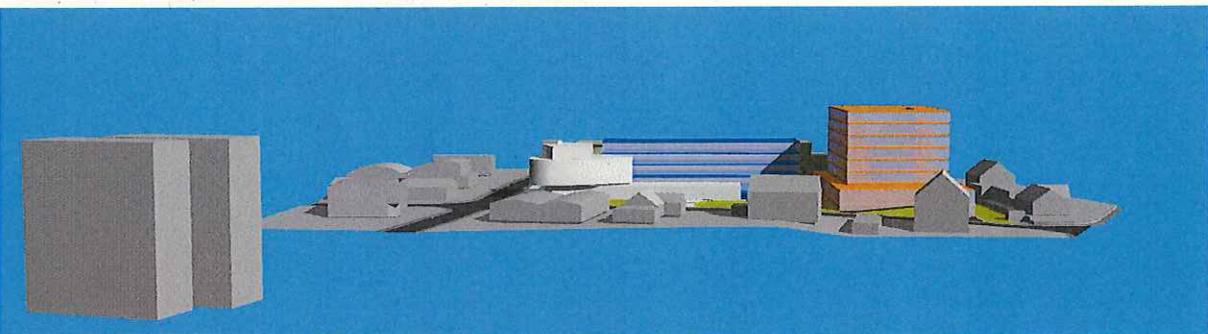
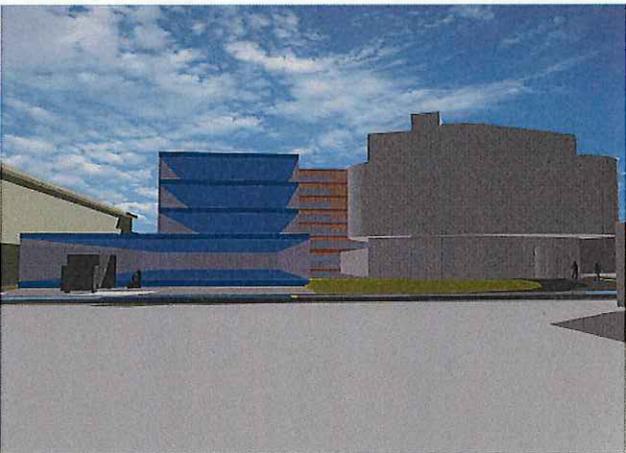
Johannes Berschneider  
Architekt BDA  
Innenarchitekt BDIA

Gudrun Berschneider  
Architektin BDA  
Innenarchitektin BDIA

Hauptstraße 12  
92367 Pilsach/Neumarkt

Tel. 0 91 81 / 47 74 0  
Fax 0 91 81 / 41 40 0

mail@berschneider.com  
www.berschneider.com



**Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter  
und nicht innenstadtrelevanter Waren (zu B II 1.2.1.2)**

**a) Liste innenstadtrelevanter Waren**

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Bastelartikel
- Blumen
- Briefmarken
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel, Personalcomputer
- Devotionalien
- Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika
- Elektrogeräte („weiße Ware“), Nähmaschinen, Leuchten
- Fahrräder
- Feinmechanische Erzeugnisse
- Foto, Fotozubehör
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren
- Jagd- und Angelbedarf
- Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost
- Lederwaren, Kürschnerware, Galanteriewaren
- Musikinstrumente, Musikalien
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche

und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf

- Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel, Campingartikel
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik („braune Ware“)
- Waffen
- Wasch- und Putzmittel
- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung- und -pflegemittel

**b) Liste nicht-innenstadtrelevanter Sortimente**

- Autozubehör, -teile, -reifen
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Holz- und Holzmaterialien, Kohle, Mineralölzeugnisse
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Möbel, Küchen

Soweit im Einzelfall bestimmte Artikel in keiner der beiden Listen aufgeführt sind, sind sie nach sachlogi-