



Stadt Herzogenaurach

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 7 a

**"Gewerbegebiet Nord" - 3. Änderung nach § 13 a
BauGB (Sondergebiet "Verbrauchermarkt")**

in der Fassung vom 10.03.2014

Stadt Herzogenaurach
Amt für Planung,
Natur und Umwelt

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	2
2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	2
3. Planungsanlass und Planungsziele	3
4. Aufstellungsverfahren	3
5. Flächennutzungsplan	4
6. Auswirkungen des Vorhabens	4
6.1 Überörtliche Beurteilung.....	4
6.2. Städtebauliche Beurteilung	5
7. Festsetzungen	5
7.1. Art der baulichen Nutzung	5
7.2. Maß der baulichen Nutzung.....	6
7.3. Bauweise	6
7.4. Höhenlage, Firsthöhe.....	6
7.5. Pflanzgebot, Pflanzeerhalt	7
7.6. Werbeanlagen	7
7.7. Einfriedungen	7
7.8. Kfz - Stellplätze.....	7
7.9. Immissionsschutz	7
8. Flächenbilanz	8
9. Umweltschutz, Naturschutz	8
9.1. Immissionsschutz	8
9.2. Energieversorgung und Klimaschutz.....	8
9.3. Schutzgüter	9
10. Erschließung	9

1. Ausgangslage

Die Stadt Herzogenaurach befindet sich im Landkreis Erlangen-Höchstadt im Regierungsbezirk Mittelfranken. Herzogenaurach liegt in kurzer Entfernung zum Ballungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen.

Die Stadt verfügt über ca. 23.232 Einwohner (Stand 31.12.2011, Statistisches Bundesamt). Das Stadtgebiet umfasst 47,6 km² mit 18 Ortsteilen. Die Bevölkerungsdichte liegt bei 488 Einwohnern je km².

Das Plangebiet umfasst ca. 7.717 m² und liegt in einem Gewerbegebiet im Norden der Stadt Herzogenaurach auf der Flur-Nr. 721, Gemarkung Herzogenaurach (Ohmstraße 5).

Der dort vorhandene Verbrauchermarkt der Fa. ALDI soll baulich erweitert werden.

Die Verkaufsfläche soll auf maximal 1 200 m² vergrößert werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan der Stadt Herzogenaurach setzt die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet i. S. der BauNVO § 8 fest.

Die vorgesehene Erweiterung würde die zulässige Verkaufsfläche im Gewerbegebiet überschreiten.

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit die Ausweisung eines "Sonstigen Sondergebietes" gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt".

Der Stadtrat Herzogenaurach hat am 26.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 a "Gewerbegebiet Nord" - 3. Änderung nach § 13 a BauGB (Sondergebiet "Verbrauchermarkt") beschlossen.

Die Rechtsgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 7 a "Gewerbegebiet Nord" - 3. Änderung nach § 13 a BauGB (Sondergebiet "Verbrauchermarkt") umfasst eine Teilfläche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 7 a "Gewerbegebiet Nord" - 1. Änderung und Nr. 7 a "Gewerbegebiet Nord" - 1. Änderung/2. Änderung der Festsetzungen zum Lärmschutz der Stadt Herzogenaurach.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,77 ha.

Das Plangebiet wird im Norden von der Flur-Nr. 727 Gemarkung Herzogenaurach, im Osten von der Ohmstraße (Fl.Nr. 719/1), im Süden von der Einsteinstraße (Fl.Nr. 717/1), im Südosten von der Flur-Nr. 721/3 Gemarkung Herzogenaurach und im Westen von der Bamberger Straße (Kreisstraße ERH 14, Fl.Nr. 721/5) begrenzt.

Die Topographie des Planungsgebietes ist durch ein relativ gleichmäßiges Niveau, mit Höhenabweichungen von unter einem Meter gekennzeichnet.

3. Planungsanlass und Planungsziele

Der rechtskräftige Bebauungsplan der Stadt Herzogenaurach setzt die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet i. S. der BauNVO § 8 fest.

Der vorhandene Verbrauchermarkt der Fa. ALDI soll erweitert werden.

Die Verkaufsfläche soll ² auf maximal 1 200 m² vergrößert werden.

Das Erfordernis zur Vergrößerung der Verkaufsfläche wird wie folgt begründet:

- Die Erweiterung der Verkaufsfläche dient der verbesserten Organisation und optimiert die logistischen und betriebsinternen Abläufe, da die Artikel teilweise nicht mehr zwischengelagert werden müssen, sondern unmittelbar im Verkaufsraum präsentiert werden.
- Die Fa. ALDI benötigt mehr Verkaufsflächen, da großzügige Gänge erforderlich sind, um die Regale aufzufüllen und die Paletten auszutauschen, ohne die Kunden zu behindern.
- Seit der Eröffnung der Filiale im Jahr 1997 erfolgte eine sukzessive Erweiterung des Warensortiments. Seitdem werden z.B. mehr Frischeartikel wie Obst und Gemüse, mehr Kühl- und Tiefkühlprodukte und Frischfleisch angeboten.
- Trotz der zuvor genannten Gründe für den Bedarf an zusätzlicher Verkaufsfläche, soll die Großzügigkeit des Verkaufsraums und die Übersichtlichkeit für die Kunden beibehalten werden und ausreichend Stellfläche zur Verfügung stehen.

Die Erweiterung stellt keine primär auf Erhöhung der Umsätze ausgerichtete Maßnahme dar, da die wesentlichen Schritte hierzu, nämlich eine geplante Sortimentserweiterung sowie die Erhöhung der Parkplätze zur Aufnahme zusätzlich erwarteter Kunden, nicht erfolgen. Belegt wird dies durch den Vergleich mit bereits erweiterten Standorten der Fa. Aldi.

Die beabsichtigte Erweiterung bzw. die Vergrößerung der Verkaufsfläche erfüllt die Voraussetzungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne der Baunutzungsverordnung § 11 und ist nicht mehr auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes im eingeschränkten Gewerbegebiet genehmigungsfähig. Insbesondere wird aufgrund des deutlichen Überschreitens der Regelvermutungsgrenze des § 11 BauNVO die Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich als "Sonstiges Sondergebiet" gem. § 11 BauGB mit der Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt" festgesetzt.

4. Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 a "Gewerbegebiet Nord" - 3. Änderung nach § 13 a BauGB (Sondergebiet "Verbrauchermarkt") erfolgt auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 26.09.2013. Bei der Ausweisung des Baugebietes als "Sonstiges Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ nach § 11 BauNVO handelt es sich um das Grundstück mit der Flur-Nr. 721, Gemarkung Herzogenaurach, Ohmstraße 5.

Nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der Kriterien aus Anlage 2 des UVPG sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nach § 12 UVPG zu erwarten.

Die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässige Geschosßflächenzahl beträgt 1,0. Diese Festsetzung bleibt unverändert bestehen. Die Baugrenzen werden ebenfalls nicht verändert.

Lediglich die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,6 angehoben. Die Grundflächenzahl bleibt damit jedoch unterhalb der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach BauNVO und des Großteils der umgebenden Grundstücke festgesetzten Höchstwertes von 0,8.

Das Plangebiet ist bereits erschlossen, bebaut und wird entsprechend genutzt.

Begründung zum Bebauungsplan 7 a "Gewerbegebiet Nord" – 3. Änderung (Sondergebiet "Verbrauchermarkt")

Die Auswirkungen auf die Nutzung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft verändern sich somit nicht.

Das Vorhaben führt auch nicht zu Veränderungen hinsichtlich der Abfallerzeugung, der Umweltverschmutzung und Belästigungen und der Unfallrisiken, insbesondere mit Blick auf die verwendeten Stoffe und Technologien.

Eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Nr. 18.8, Anlage 1 UVPG) i. V. m. § 3c UVPG ist also insbesondere aufgrund der unveränderten Festsetzung zur Geschossflächezahl von 1,0 nicht vorzusehen.

Gemäß § 13 a BauGB "Bebauungspläne der Innenentwicklung" wird das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet, da die maximale Grundfläche von 20 000 m² nicht überschritten wird, der Bebauungsplan keiner Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie bestehen.

Auf eine Umweltprüfung, den Umweltbericht sowie auf eine zusammenfassende Erklärung kann daher verzichtet werden.

5. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach stellt die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet dar.

Die mit dem vorliegenden Planentwurf verbundene Änderung der Art der baulichen Nutzung macht eine Anpassung der Flächennutzungsplandarstellung für diese Teilfläche im Zuge einer späteren Berichtigung erforderlich.

6. Auswirkungen des Vorhabens

6.1 Überörtliche Beurteilung

Aufgrund der Ausweisung der Stadt Herzogenaurach als Mittelzentrum mit der Festlegung eines entsprechend ausreichenden Nahbereiches ist die Stadt Herzogenaurach grundsätzlich als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte geeignet.

Zudem sind gem. LEP Ziff. 5.3.1. (Lage im Raum) Ausweisungen für Nahversorgungsbetriebe mit Verkaufsflächen bis 1 200 m² in allen Gemeinden zulässig.

Der Planungsstandort des Vorhabens befindet sich in einem eingeschränkten Gewerbegebiet im Norden von Herzogenaurach innerhalb des Hans-Ort-Ringes.

Da Wohnanteile im direkten Umfeld des Erweiterungsstandortes ebenso wie ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV gegeben sind, handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort. Insgesamt betrachtet erfüllt der Projektstandort laut Aussage der gutachterlichen Stellungnahme der Standort- und Wirtschaftsberatung Dr. Heider auf Seite 34 somit die im LEP 2013 geforderten Kriterien zur städtebaulichen Integration.

Unter Berücksichtigung möglicher Produktivitätswerte für einen Lebensmitteldiscounter ist die Verkaufsfläche des erweiterten Aldi-Einkaufsmarktes als überörtlich verträglich und damit auch landesplanerisch zulässig einzustufen.

6.2. Städtebauliche Beurteilung

Der Standort erfüllt eine wichtige Nahversorgungsaufgabe für Herzogenaurach - speziell für das nördliche bzw. nordwestliche Stadtgebiet. Wie auch die gutachterliche Stellungnahme zur Klärung der Verträglichkeit der geplanten Erweiterung eines bestehenden Aldi-Marktes in 91074 Herzogenaurach Ohmstraße 5 der Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH Dr. Heider belegt, liegt das Projektvorhaben außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt in einer sogenannten Streulage. Durch die Erweiterung des Aldi-Einkaufsmarktes wird der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt von Herzogenaurach nicht nennenswert beeinträchtigt. Gleiches gilt auch für die lokale Nahversorgungssituation. Das Planvorhaben verfügt nach Aussage des Gutachters auf Seite 33 über einen unmittelbar zugeordneten fußläufigen Einzugsbereich; eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung kann demnach gewährleistet werden.

Vielmehr wird die Versorgungssituation für die nächsten Jahre gesichert, an die aktuellen Kunden- und Marktbedürfnisse angepasst und gestärkt. Relevante Negativauswirkungen aus städtebaulicher wie auch aus versorgungsstruktureller Sicht sind durch die geplante Erweiterung des Aldi-Einkaufsmarktes nicht zu erwarten. Das Planerfordernis besteht demnach darin die Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich entsprechend zu sichern. Die Gutachterliche Stellungnahme (Dr. HEIDER Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 2014) betrachtet die Gesamtverkaufsfläche im Lebensmittelbereich in der Stadt Herzogenaurach als ausbaufähig. Städtebauliches Ziel ist es auch zeitgemäße Betriebsformate des Lebensmitteleinzelhandels mit ihren aktuellen Markt- und Ausbaustandards zu ermöglichen.

Neben der Unbedenklichkeit hinsichtlich städtebaulicher Auswirkungen auf den Einzelhandel, werden auch die Anforderungen der Erschließung sowie des Stellplatznachweises erfüllt.

Das Vorhaben lässt keine (zusätzlichen) unverträglichen Verkehrsbelastungen erwarten.

Hierfür spricht auch, dass eine Ausweitung der Stellplätze zur Aufnahme zusätzlicher Kundenströme nicht geplant (und aufgrund der Platzverhältnisse) nicht möglich ist.

Aufgrund der Analyse im Hinblick auf die Prüfkriterien des § 11 BauNVO Abs. 3 Satz 2 lassen sich somit keine mehr als unwesentliche Auswirkungen des Vorhabens ermitteln, so dass für den konkreten Fall des Vorhabens gem. § 11 BauNVO Abs. 3 Satz 4 die Vermutungsregel als widerlegt gelten kann.

In Ergänzung zu den Aspekten zur Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten (Lage im Raum, Lage in der Gemeinde, zulässige Verkaufsfläche) entspricht das Vorhaben auch den Zielen bzw. Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 bzw. des Regionalplans der Industrieregion Mittelfranken.

7. Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung im Sinne der BauNVO § 11 festgesetzt als:

→ **Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt"**

Die Festsetzung wird erforderlich, da die beabsichtigte Vergrößerung der Verkaufsfläche (> 800 m²) und der Geschoßfläche (> 1 200 m²) die Voraussetzungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne der Baunutzungsverordnung § 11 Sonstige Sondergebiete erfüllt.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird an dem integrierten Standort demnach auf 1 200 m² festgesetzt. Die Verträglichkeit dieser festgesetzten Verkaufsflächengrößenordnung

konnte mit der gutachterlichen Stellungnahme der Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH Dr. Heider und der Städtebaulichen Beurteilung unter dem Punkt 6.2. zusammenfassend begründet werden.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Höchstgrenze der Grundflächenzahl (GRZ) ist im rechtskräftigen Bebauungsplan mit 0,4 festgesetzt.

Mit der vorliegenden Änderung wird die maximal zulässige Grundflächenzahl auf 0,6 erhöht. Diese Erhöhung der Grundflächenzahl erfolgt nicht wegen der Hauptbaukörper sondern in erster Linie wegen der Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO, da im Bestand bereits eine Überschreitung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und somit eine Befreiungstatbestand gegeben war.

Die neue GRZ von 0,6 bleibt damit unterhalb der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO und des Großteils der umgebenden Grundstücke festgesetzten Höchstwertes von 0,8.

Die maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) ist im rechtskräftigen Bebauungsplan mit 1,0 festgesetzt und wird unverändert beibehalten.

7.3. Bauweise

Im Änderungsplan wird eine "abweichende Bauweise" festgesetzt. Diese lässt einen Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zu. Eine weitere Einschränkung der möglichen Gebäudelängen wird nicht für erforderlich angesehen, da schon aufgrund des Zuschnittes des Baufeldes und aufgrund der Tatsache, dass bereits im Bestand größere Gebäudelängen im direkten Umfeld vorhanden sind kein weiterer Regelungsbedarf gesehen wird.

Es sprechen somit keine städtebaulichen Gründe gegen die Festsetzung.

7.4. Höhenlage, Firsthöhe

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses soll max. 327.50 m über NN betragen.

Diese Niveau entspricht etwa der Höhenlage des Fußbodens des bestehenden Gebäudes (ca. 327.30 m ü. NN). Als Bezugspunkt wird auf den Schachtdeckel in der Einsteinstraße hingewiesen. Dessen Niveau beträgt etwa 327.07 m ü. NN. Die festgesetzte Fußbodenoberkante liegt somit maximal 43 cm über diesem Schachtdeckel.

Die Höhe der Zufahrt an der Ohmstraße beträgt etwa 326.30 m ü. NN.

Die Höhe der neuen Zufahrt für die Anlieferung an der Einsteinstraße beträgt etwa 327.30 m ü. NN (=Fußbodenoberkante - Erdgeschoss).

Die Firsthöhe soll maximal 9,0 m über Fußbodenoberkante - Erdgeschoss betragen.

Diese Höhe entspricht etwa der Firsthöhe des bestehenden Gebäudes (ca. 8,30 m ü. FOK EG).

Diese Festsetzungen wurden aufgenommen um die bestehende bauliche Situation zu berücksichtigen und für zukünftige Bauvorhaben einen gewissen Spielraum zu geben, jedoch immer im Bezug auf die vorhandenen Bezugshöhen der Fußbodenoberkanten in den Bestandsgebäuden bzw. dem jeweiligen Niveau der Fahrbahnoberkanten in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

7.5. Pflanzgebot, Pflanzerschutz

Mit den Festsetzungen zum Pflanzerschutz und Pflanzgebot wird die vorhandene Bepflanzung gesichert bzw. die Eingrünung des Baugrundstücks gewährleistet.

7.6. Werbeanlagen

Die bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 7 a "Gewerbegebiet Nord" - 1. Änderungsplan Ziff. 7.2. Werbeanlagen werden erweitert.

Mit der neuen Festsetzung werden aus gestalterischen Gründen Art, Größe und Lage von Werbeanlagen genauer geregelt, um zu große bzw. überproportionale Werbeanlagen bzw. Störungswirkungen auf den vorbeifahrenden Verkehr zu verhindern.

7.7. Einfriedungen

Die bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 7 a "Gewerbegebiet Nord" - 1. Änderungsplan Ziff. 7.4. Einfriedungen werden in der Art angepasst, dass die Festsetzung aktuellen Gestaltungswünschen entspricht und dennoch eine gewisse Einheitlichkeit gegeben ist.

7.8. Kfz - Stellplätze

Es wird darauf hingewiesen, dass die aktuelle Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen sowie deren Ein- und Ausfahrten vom 30.03.2009 zu beachten ist.

7.9. Immissionsschutz

Das Sondergebiet ist hinsichtlich seiner Geräuschmissionen eingeschränkt.

Die Festsetzungen zu den zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) je Teilfläche aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 7 a "Gewerbegebiet Nord" - 1. Änderung / 2. Änderung - Änderung der Festsetzungen zum Lärmschutz der Stadt Herzogenaurach (in Kraft gesetzt am 15.11.2012) werden als Festsetzung übernommen und behalten somit ihre Gültigkeit.

Der Nachweis der Einhaltung der IFSP ist im Zuge der Errichtung oder der wesentlichen Änderung von baulichen Anlagen prüffähig vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Errichtung und den Betrieb des Verbrauchermarktes die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) zu beachten sind.

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen, dass für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes an den straßenzugewandten Fassadenseiten passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Für das Sondergebiet soll dabei die Schutzwürdigkeit eines "Gewerbegebietes" zugrunde gelegt werden.

Die im Plangebiet einwirkende Schallimmissionssituation, ausgehend von den umliegenden Verkehrswegen, bleibt mit dem geplanten Umbau unverändert bestehen. Schutzwürdige Räume i. S. der DIN 4109 existieren bisher nicht und sind nicht vorgesehen.

Diese Aussage wird auch mit der gutachterlichen Stellungnahme des Ingenieurbüros für Bauphysik, Wolfgang Sorge, Erlangen, bestätigt.

8. Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Flächengröße	Anteil in %
Geltungsbereich (Grundstück Fl. Nr. 721)	7.717 m ²	100 %
davon:		
- Fläche innerhalb der Baugrenze	6.684 m ²	86,6 %
- Flächen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen	730 m ²	9,5 %
- Sonstige nicht überbau bare Grundstücksfläche	303 m ²	3,9 %

9. Umweltschutz, Naturschutz

9.1. Immissionsschutz

Die Änderung hat keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zur Folge, sowie keine negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt im Sinne der BauNVO.

9.2. Energieversorgung und Klimaschutz

Durch die Realisierung verändern sich die lokalen klimatischen Verhältnisse nicht. Eine zusätzliche Versiegelung erfolgt nur im Bereich der neugeschaffenen Zufahrt für den Lieferverkehr.

Insgesamt werden ca. 9,5 % (ca. 730 m²) des Geltungsbereichs als Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die enge Vernetzung vieler kleiner Grünflächen führt zu einer Verringerung des lokalen Wärmeinseleffekts.

Um die lokalen klimatischen Verhältnisse zu verbessern, wird folgende grünordnerische Festsetzung getroffen:

- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen entlang der Einstein- und der Ohmstraße

Darüberhinaus erfolgt eine:

- Gärtnerische Gestaltung der Freiflächen
- Vernetzung mit angrenzenden Freiflächen

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass technische Einrichtungen (zusätzlich zu Öl-, Gas-, Strom oder Feststoffheizungen) zur Energiegewinnung zugelassen sind. Wenn Sie nicht im Inneren des Gebäudes errichtet werden können, müssen sie sich der Architektur bzw. der Umgebung anpassen.

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.

9.3. Schutzgüter

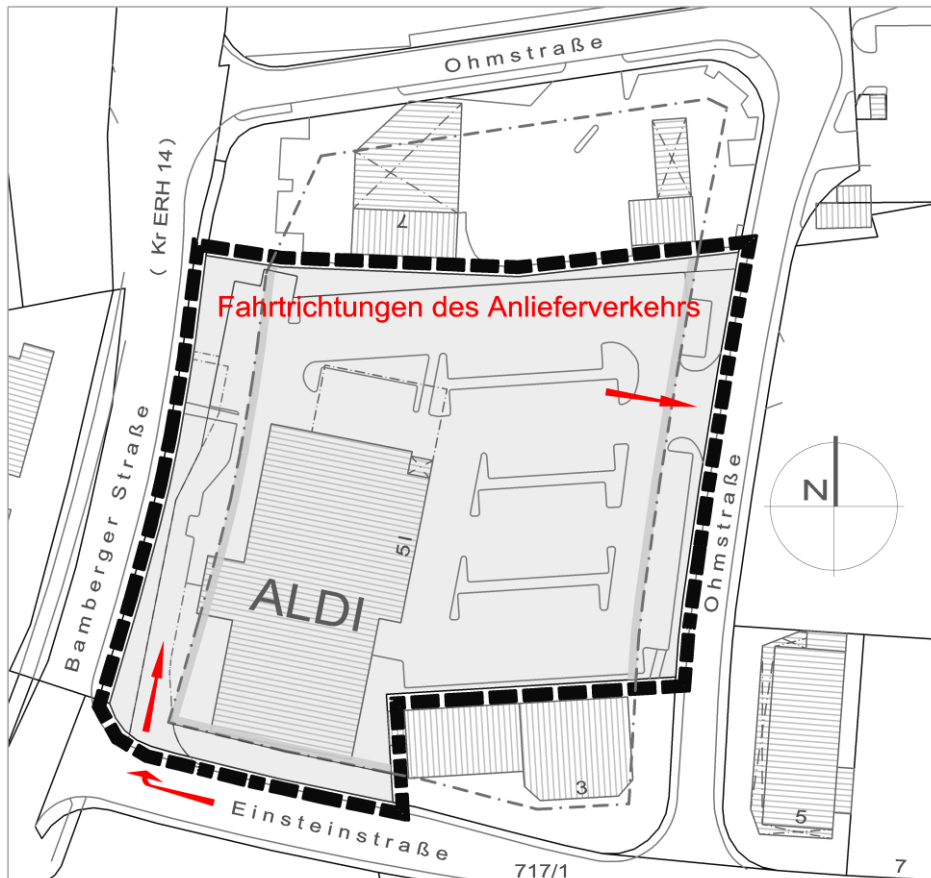
Das Plangebiet ist bereits erschlossen und bebaut. Durch die geplante Erweiterung findet keine Nutzungsänderung oder Intensivierung der Nutzung statt. Es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Die Erhöhung der GRZ wird lediglich aus dem Grund vorgenommen, da bereits im Bestand eine Überschreitung bezüglich der Anlagen gem. § 19 Absatz 4 BauNVO gegeben ist. Die Festsetzung zur Geschossfläche bleibt mit der maximalen GFZ von 1,0 im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert. Ökologische Belange werden nicht berührt. Eine Zunahme der Immissionsbelastung ist nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt können ausgeschlossen werden. Im Plangebiet befinden sich keine schutzwürdigen Böden und Gewässer. Andere Schutzgüter wie Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden nicht berührt. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter i. S. des UVPG verändern sich nicht.

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind somit keine erheblichen oder zusätzlichen Nachteile oder Beeinträchtigungen für die Umgebung und Umwelt zu erwarten.

10. Erschließung

Das Grundstück ist bereits erschlossen und bebaut. Die Bamberger Straße ist anbaufreie Straße. Eine Zufahrt von der Bamberger Straße wird ausgeschlossen.

Grafik mit Darstellung der Fahrtrichtungen des Anlieferverkehrs (rote Pfeile):



Die vorhandene Zufahrt von der Ohmstraße wird nicht verändert. Ausschließlich zu Anlieferungszwecken wird eine zusätzliche Zufahrt von der Einsteinstraße errichtet. Die neue Zufahrt dient nur der Einfahrt des Lieferverkehrs. Die Einfahrt erfolgt nur als Rechtsabbieger aus östlicher Richtung kommend. Die Ausfahrt des Lieferverkehrs erfolgt über den Ein- und Ausfahrtsbereich in der Ohmstraße. Ausfahrten in die Einsteinstraße sind nicht zulässig.

Die neue Zufahrt wird erforderlich, da durch die geplante Erweiterung die bisherige Anlieferung über die Stellplatzanlage nicht mehr möglich ist.

Amt für Planung,
Natur und Umwelt
Stadt Herzogenaurach

Hans Eidenhardt Architektur 05.09.2013

91054 Erlangen

Bergstraße 17

Fon 09131 . 26904

Fax 09131 . 204018

info@he-architektur.de

Begründung zum Bebauungsplan 7 a "Gewerbegebiet Nord" – 3. Änderung (Sondergebiet "Verbrauchermarkt")