

herzo



STADT
HERZOGENAURACH

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 7 a „Gewerbegebiet Nord“ – 4. Änderung, nach § 13a BauGB

Stadt Herzogenaurach
Amt für Planung, Natur und Umwelt

Endfassung: 31. August 2015

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	3
1.1	Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung.....	3
1.2	Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	4
2	Angaben zum Bestand.....	5
2.1	Nutzung / Ortsbild.....	5
2.2	Erschließung.....	5
2.3	Grünordnung.....	6
3	Planung.....	6
3.1	Planungsgrundsätze / Planungsziele.....	6
3.2	Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise.....	6
3.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen.....	6
3.2.2	Gestalterische Vorgaben.....	8
3.2.3	Verkehrerschließung.....	9
3.2.4	Ver- und Entsorgung.....	9
3.2.5	Klimaschutz.....	9
3.2.6	Immissionsschutz.....	10
3.2.7	Grünordnung.....	11
3.3	Eingriffsregelung.....	12
3.4	Umweltprüfung.....	12
3.5	Zusammenfassung.....	12
4	Anhang.....	13

1 Allgemeines

1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung

Der Betreiber des bestehenden Autohauses in der Ringstraße 46 beabsichtigt den dortigen Standort aufzugeben und eine Verlagerung dieser Nutzung in das Gewerbegebiet westlich der Bamberger Straße vorzunehmen. Nach dem Abbruch der Bestandsgebäude auf der Fl.Nr. 860/9, Gemarkung Herzogenaurach, plant der Grundstückseigentümer den Neubau eines Büro- und Geschäftshauses auf dieser und der nördlich angrenzenden – bislang un bebauten – Fläche. Hiermit soll der nach wie vor bestehende Bedarf an zusätzlichen Büroflächen – auch für bereits im Gewerbegebiet ansässige Firmen – gedeckt werden, des Weiteren sollen in den Gebäuden mehrere Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften entstehen.

Das Planungskonzept sieht die Errichtung von ca. 8.000 m² Bürofläche, ca. 1.200 m² für die Einzelhandelsnutzungen und ca. 400 m² für das Gastronomieangebot vor.

Der Gebäudekonzeption liegt eine 4-5-geschossige Bebauung mit Gebäudehöhen zwischen 22 m und 26 m zugrunde, hier sollen ca. 400 – 450 zusätzliche Arbeitsplätze entstehen.

Die für diese Nutzungen erforderlichen Stellplätze werden in Tiefgaragen und auf oberirdischen Parkdecks angeordnet, für den Kundenverkehr der Einzelhandelseinrichtungen werden zusätzlich Kurzparkzonen in ausreichender Anzahl hergestellt.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der dargelegten Planung zu schaffen und eine standortgerechte und verträgliche Wiedernutzbarmachung der Flächen zu erreichen.

Nach § 1 BauGB gilt es, die unterschiedlichen Belange, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind, umfassend und gerecht unter- und gegeneinander abzuwägen. Die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung findet im vorliegenden Bauleitplanverfahren insbesondere in folgenden Planungsgrundsätzen ihren Ausdruck:

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe a BauGB) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe c BauGB)

Der Gesetzgeber hat mit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Jahr 2011 den § 13a BauGB in das Gesetz aufgenommen. Den Kommunen wird es hierdurch möglich, die sogenannten „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Die Voraussetzungen liegen für den Änderungsbereich vor:

- der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung
- die maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von max. 20.000 m² wird nicht überschritten,

- der Änderungsplan unterliegt keiner Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie vor.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet. Auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie auf eine zusammenfassende Erklärung kann daher verzichtet werden.

Hinsichtlich der Zielsetzung wird die Bebauungsplanänderung erforderlich und die für die Fl.Nr. 860/9 und 860/11, Gemarkung Herzogenaaurach, geltenden Festsetzungen aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 7 a „Gewerbegebiet Nord“ - 1. Änderung verlieren ihre Gültigkeit.

Davon unberücksichtigt bleiben die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 7 a „Gewerbegebiet Nord“ – 1. Änderung / 2. Änderung – Änderung der Festsetzungen zum Lärmschutz der Stadt Herzogenaaurach für den Änderungsbereich bestehen und werden nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 7 a „Gewerbegebiet Nord“ – 4. Änderung, nach § 13a BauGB übernommen.

1.2 Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 a „Gewerbegebiet Nord“ – 4. Änderung, nach § 13a BauGB liegt im Süden des bestehenden Gewerbegebietes mit unmittelbarer Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche der Ringstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 a „Gewerbegebiet Nord“ – 4. Änderung, nach § 13a BauGB umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 860/9 und 860/11, Gemarkung Herzogenaaurach, mit einer Gesamtfläche von ca. 6.755 m².

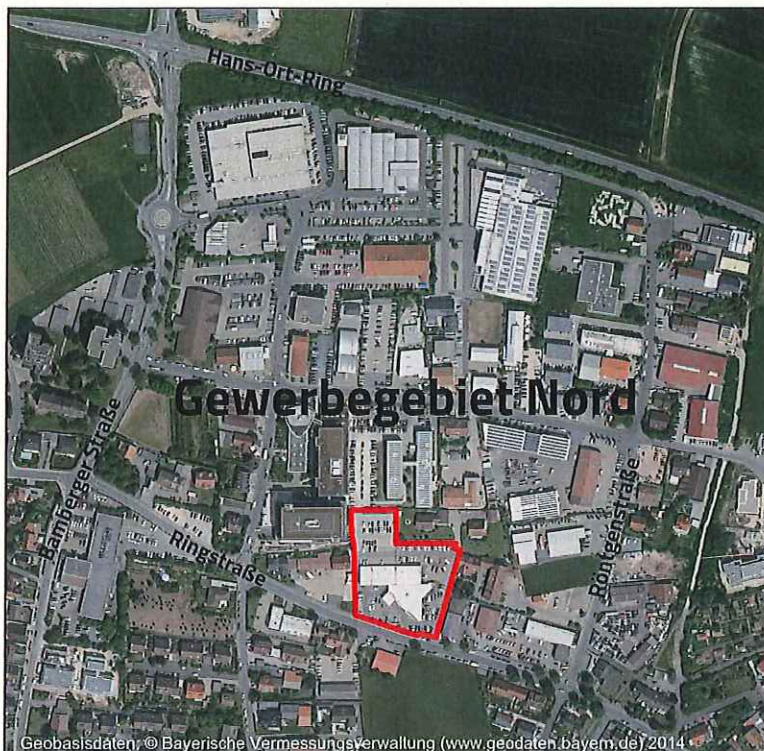


Abb. 1: Luftbild: Lage des Geltungsbereichs im Gewerbegebiet Nord

2 Angaben zum Bestand

2.1 Nutzung / Ortsbild

Der Änderungsbereich liegt im südlichen Teil des bestehenden „Gewerbegebietes Nord“ innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 a „Gewerbegebiet Nord“ – 1. Änderung. Das Gewerbegebiet erstreckt sich östlich der Bamberger Straße zwischen der Ringstraße im Süden und dem Hans-Ort-Ring im Norden. Richtung Osten wird der Geltungsbereich durch die Bebauung östlich der Röntgenstraße begrenzt.

Den planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend haben sich die verschiedensten klein- und mittelständischen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe aller Art angesiedelt und die Bebauung im Gewerbegebiet kann – abgesehen von wenigen Baulücken – als nahezu abgeschlossen bezeichnet werden.

Die Gebäudestruktur der Bestandsbebauung und die Gestaltung der Außenflächen variieren je nach Nutzung, Stellplatzanforderungen und Grundstücksgröße deutlich. Kleinparzellierte Gewerbegrundstücke mit zugehöriger Wohnnutzung sind ebenso vorhanden wie großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einrichtungen für sportliche und soziale Zwecke. Das Gewerbegebiet wird gleichermaßen durch Satteldachbebauung mit Ziegeldachdeckung wie funktionsorientierten Hallenbauten mit eingelechter Flachdachbebauung geprägt.

Eine durchgängige Heckenpflanzung findet sich entlang des Hans-Ort-Rings und östlich der bestehenden Bebauung entlang der Röntgenstraße. Neben Baumpflanzungen und Pflanzinseln im öffentlichen Straßenraum sind die privaten Baugrundstücke – der Art der Nutzung entsprechend – begrünt.

Nordwestlich der aktuell zur Änderung anstehenden Flächen grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 a „Gewerbegebiet Nord“ – 2. Änderungsplan an. Auch dieses Bauleitplanverfahren verfolgte primär die Zielsetzung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Entwicklung des bestehenden ortsansässigen Betriebes zu schaffen. Die identische Fortführung der hier getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise gewährleistet eine homogene Entwicklung in Bezug auf Gebäudehöhe und Gebäudestruktur. Der Bebauungsplan Nr. 7 a „Gewerbegebiet Nord“ – 2. Änderungsplan wurde am 18. Juni 2009 in Kraft gesetzt.

Der Geltungsbereich der anstehenden Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 860/9 und 860/11, Gemarkung Herzogenaaurach. Während die nördlich gelegene Fl.Nr. 860/11, Gemarkung Herzogenaaurach, aktuell unbebaut und als Parkfläche dient, befindet sich auf der Fl.Nr. 860/9, Gemarkung Herzogenaaurach, ein Autohaus mit zugehörigen Einrichtungen und Anlagen, die im Zuge der Neuplanung vollständig zurückgebaut werden.

2.2 Erschließung

Die von der Überplanung betroffenen Grundstücke sind über die Ringstraße von Süden unmittelbar an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angebunden. Aufgrund der Vornutzung ist sowohl eine verkehrliche als auch ver- und entsorgungstechnische Erschließung vorhanden.

Bestehende 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.

2.3 Grünordnung

Der Änderungsbereich ist aufgrund seiner Vornutzung nahezu vollständig bebaut bzw. durch Stellplatzanlagen versiegelt. Vereinzelt Grünbestände in Form von Baum- und Heckenstrukturen befinden sich entlang der Ringstraße und in den Stellplatzbereichen.

3 Planung

3.1 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 allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe a BauGB)
- Berücksichtigung der Belange zu der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe c BauGB)

Unter dem Aspekt einer aktiven Innenentwicklung sollen durch die Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte Erweiterung von Büro- und Einzelhandelsflächen geschaffen werden.

3.2 Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen

Das aktuelle Planungsrecht für die Baugrundstücke Fl.Nr. 860/9 und 860/11, Gemarkung Herzogenaurach, ergibt sich aus den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 7 a „Gewerbegebiet Nord“ 1. Änderung. Diese sehen als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO vor. Aus dem Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung sind „Vergnügungsstätten“ sowie „Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 300 m²“ ausgeschlossen.

Die nun vorliegende Bebauungsplanänderung setzt die Art der baulichen Nutzung ebenfalls als Gewerbegebiet fest. Aus städtebaulichen Gründen werden eigenständige Lagerplätze (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) ausgeschlossen. Wohnun-

gen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können – wie auch nach aktuellem Planungsrecht – unter engen Voraussetzungen ausnahmsweise zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Eine Umwandlung in allgemein verfügbare Wohnungen ist unzulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise – unter dem Nachweis einer schallverträglichen Nutzung – angesiedelt werden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Nicht – auch nicht ausnahmsweise – ist die Errichtung von Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) zulässig.

Bezüglich einer Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben erfolgt eine Verkaufsflächenbegrenzung von jeweils max. 300 m² für Sortimente des Nahversorgungs- und Innenstadtbedarfs (s. Anlage 2 zur Begründung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), vom 01.09.2013). Die Flächenbegrenzung für dieses Warenangebot erfolgt zum Schutz der Herzogenaurach Innenstadt. Für Einzelhandelsbetriebe mit einem gemischten Warenangebot und Verkaufsflächen von mehr als 300 m² ist die Verteilung der Verkaufsflächen von Sortimenten des Nahversorgungs- und Innenstadtbedarfs und Waren des sonstigen Bedarfs darzulegen. Ein Randsortiment bis zu einem Flächenanteil von max. 20% von Waren des Nahversorgungs- und Innenstadtbedarfs ist zulässig. Die Beschränkung des maximal zulässigen Randsortiments gewährleistet ebenfalls die o. g. Zielsetzung.

Das Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21 a BauNVO) ergibt sich im rechtswirksamen Bebauungsplan über die Festsetzung zur zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 und einer zulässigen Bebauung mit 2 Vollgeschossen.

Für die Bauweise (§§ 22 – 23 BauNVO) gilt eine „offene“ Bebauung, die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Den städtebaulichen Zielsetzungen – Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbegebietes, Erweiterungsmöglichkeit eines ansässigen mittelständigen Betriebes, Schaffung und Erhalt von Arbeitsplätzen – folgend, werden für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend modifiziert, dabei werden die zulässigen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung berücksichtigt. Für die Grund- und Geschossflächenzahl werden Werte von 0,8 (GRZ) bzw. 2,4 (GFZ) festgesetzt.

Eine Festsetzung zur max. zulässigen Zahl an Vollgeschossen entfällt, anstelle dessen erfolgt eine Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe von 26,0 m. Als Bezugshöhe dient hierfür die Straßenoberkante der Erschließungsstraße (Ringstraße). Sollten evtl. Dachaufbauten für die Unterbringung technischer Anlagen (z. B. Lüftungstechnische Anlagen, Kühlungen, Aufzugsmaschinenräume usw.) erforderlich werden, so sind diese bis zu max. 2,50 m über der Decke des letzten Geschosses zulässig. Zur Wahrung des Straßen- und Ortsbildes, sind die Anlagen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurück zu setzen, die Einrichtungen dürfen max. 15 % der Dachfläche einnehmen. Mit diesen Dachaufbauten darf die maximal zulässige Gebäudehöhe um höchstens 2,50 m überschritten werden.

Für die Bauweise wird eine „abweichende“ Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO in der Form festgesetzt, dass die Länge der Baukörper 50 m überschreiten darf.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die umlaufende Baugrenze bestimmt, unabhängig von der zeichnerischen Darstellung sind die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) einzuhalten. Außerhalb der überbaubaren Fläche sind nur bauliche Anlagen wie z. B. Tiefgaragen- und Stellplatzzufahrten, Anlieferungszonen, Stellplätze und Einfriedungen zulässig.

3.2.2 Gestalterische Vorgaben

Fassadengestaltung

Für die Gestaltung der Außenfassaden sind Putz, Holz, nicht glänzendes Aluminium oder Plattenwerkstoffe aus Faserzement, Holz oder Metall in hellen oder gedeckten Farben zulässig. Glänzende oder spiegelnde Fassadenverkleidungen sind ausgeschlossen. Aus gestalterischen Gründen ist die Fassade bei Baukörpern über 30 m Länge sichtbar zu gliedern. Dies kann z. B. über deutlich wahrnehmbare Vor- und Rücksprünge, Farb- und Materialwechsel erfolgen.

Insbesondere durch die geplanten Gebäudehöhen und –längen werden die zu errichtenden Gebäude das Straßenbild und die Silhouette nachhaltig verändern. Durch die gestalterischen Vorgaben zu den Fassaden wird ein städtebaulich verträgliches Einfügen der Baukörper erreicht.

Bei einer Nutzung von **erneuerbaren Energien** in Form von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ist darauf zu achten, dass von diesen Anlagen keine Blendwirkung zu angrenzenden Nutzungen sowie Verkehrsflächen entsteht.

Dachgestaltung

Als Dachform wird im Geltungsbereich ausschließlich das Flachdach mit einer maximal zulässigen Dachneigung bis 5° zugelassen. Eine extensive Begrünung von mind. 60 % der Dachflächen wird festgesetzt. Sie trägt zur gestalterischen Aufwertung der geplanten – nun deutlich höheren Baukörper als nach bisherigen Planungsrecht – bei. Darüberhinaus sind positive Auswirkungen auf die lufthygienische Situation und die Niederschlagswasserrückhaltung zu erwarten.

Werbeanlagen

Zur Wahrung des Ortsbildes und zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung und Gewerbebetriebe sind Werbeanlagen grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Diese Anlagen müssen in Proportion, Farbgebung und Gestaltung auf den Baukörper abgestimmt sein, eine störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. Generell dürfen Werbe- und Schriftzüge nicht mehr als 5 % der Fassadenfläche überschreiten. Die Luxzahlen bei Leuchtreklamen sind so zu wählen, dass keine Blendwirkung für Fahrzeuglenker und die umliegenden Bereiche erfolgt. Eine Leuchtwerbung ist nur in Form von angeleuchteter und hinterleuchteter Werbung zulässig, blinkende Werbung ist ausgeschlossen. Die Nutzung der Dachflächen für Werbeanlagen ist ebenfalls nicht zulässig.

Durch die einschränkenden Festsetzungen zu Werbeanlagen wird das geordnete städtebauliche Gesamtbild des Gewerbegebietes erhalten und die Verkehrssicherheit gewährleistet.

Einfriedungen

Aus städtebaulichen Gründen wird für die Einfriedung der Baugrundstücke eine maximal zulässige Höhe von 1,80 m zugelassen, die Errichtung in Form von Stacheldrahtzäunen, geschlossenen Sichtschutzelementen, Mauern und Betonwänden ist ausgeschlossen.

3.2.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung der Baugrundstücke erfolgt – wie bereits im Bestand – ausschließlich über die Ringstraße. Zulässige Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche in die Tiefgaragen, oberirdisch angeordnete Stellplätze und Kurzparkzonen werden an der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 860/9, Gemarkung Herzogenaurach, festgesetzt.

3.2.4 Ver- und Entsorgung

Auch die Ver- und Entsorgung im Änderungsbereich bleibt grundsätzlich unverändert. Die Erschließung erfolgt – so weit möglich – über die bestehenden Anschlüsse. Zusätzliche Leitungsverlegungen erfolgen in Abstimmung mit den Versorgungsträgern.

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-Höchstadt 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 m³/h bzw. 26 l/s wird über die städtische Wasserversorgung sichergestellt.

Die **Entwässerung** der Baugrundstücke ist durch Anschluss an die bestehenden Kanalisationsanlagen gewährleistet.

3.2.5 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 die Neupflanzung von mittel- bis großkronigen Laubbäumen als auch eine – wie unter Punkt 3.2.2 beschriebene – Dachbegrünung fest.

Die für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen zu verwendenden Baum- und Gehölzarten sind der „Pflanz- und Artenliste“ der Stadt Herzogenaurach zu entnehmen.

Um der Erfordernis nach Klimaschutz gem. § 1 a Abs. 5 BauGB 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 vorhandenen Versorgungsnetze wird auf weitergehende Festsetzungen zum Klimaschutz verzichtet.

3.2.6 Immissionsschutz

Die im Änderungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzte Lärmkontingentierung erfolgt als nachrichtliche Übernahme aus den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 7 a „Gewerbegebiet Nord“ 1. Änderung/2. Änderung – Änderung der Festsetzungen zum Lärm-schutz. Für beide Baugrundstücke gelten diese Festsetzungen unverändert. Daher sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen die jeweils im Planblatt festgesetzten IFSP pro m² nicht überschreiten. Für das nördlich gelegene Grundstück Fl.Nr. 860/11, Gemarkung Herzogenaurach, bedeutet dies ein zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) von 55 dB(A) tags (6 – 22 Uhr) bzw. 48 dB(A) nachts (22 – 6 Uhr), für die Fl.Nr. 860/9, Gemarkung Herzogenaurach, liegen die entsprechenden Werte bei 58 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Auf der Grundlage des geplanten Bauungs- und Nutzungskonzeptes erfolgten „Schalltechnische Untersuchungen zur Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft“.

Aufgabenstellung war es hierbei, die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Umgebung zu beurteilen und die mit dem Neubau verbundenen Schallimmissionen an den maßgebenden Immissionsorten im Umfeld des Gewerbegebietes zu ermitteln und mit den zulässigen Werten aus dem Bebauungsplan zu vergleichen.

Für die Einhaltung der Vorgaben aus der TA Lärm wurden zusätzlich schalltechnische Überprüfungen an den nächstgelegenen maßgebenden Immissionsorten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchgeführt.

Entsprechend der Gebäudeplanung und des Nutzungskonzeptes wurden in der Lärmbetrachtung die verschiedenen Lärmquellen wie Tiefgarage, Kurzparkzone an der Ringstraße, Mitarbeiter- und Kurzparkzone im nördlichen Bereich, Anlieferungen, Freisitzfläche und Haustechnik berücksichtigt.

Zusammenfassend kommt das von der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH Bayreuth, Bericht-Nr. 14.7654-b01, vom 26.08.2014, ausgearbeitete Gutachten zu folgendem Ergebnis:

- Die Vorgaben der im Bebauungsplan festgesetzten Geräuschkontingente werden eingehalten.
- Das Irrelevanzkriterium der TA Lärm wird an benachbarten Gebäuden im Gewerbegebiet sicher eingehalten.

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:

tags (6.00 – 22.00 Uhr) 55 dB(A)

nachts (22.00 – 6.00 Uhr) 40 dB(A)

Im Falle eines Nachweises über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte gelten die Regelungen der TA Lärm.

Die folgenden baulichen Gestaltungshinweise beruhen auf den Erkenntnissen aus dem Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, "Leitfaden für die Verbesserung

des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" und dem vom Bayerischen Landesamt für Umwelt 2011 veröffentlichten Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfaden (Auszug Teil III)".

- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden.
- Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
- Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).
- Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfaden (Auszug Teil III)" [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch).

3.2.7 Grünordnung

Die Bedeutung des Planungsgebiets kann aufgrund seiner Vornutzung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen als sehr gering bewertet werden. Es befinden sich dort keine nach Naturschutzrecht schützenswerten Flächen, Pflanzungen oder kartierte Biotop. Der Eingriffsraum weist keine faunistisch oder floristisch bedeutsame Ausstattung auf.

Hauptsächliches Ziel der Grünordnung ist es, partielle Baumpflanzungen zu sichern und für nicht überbaute Flächen eine vollständige Versiegelung zu vermeiden. Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich eine Forderung zur Anpflanzung und zum dauernden Erhalt von mindestens fünf standortgerechten Laubbäumen (s. Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach) erster oder zweiter Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 16 cm. Zur Gestaltung der Ringstraße wird hierzu festgesetzt, dass mindestens drei dieser Laubbäume entlang

der Ringstraße zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

Für die Baumpflanzungen muss ein belebter, nicht verdichteter und durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ vorgesehen werden. Zusätzlich sind die Pflanzflächen gegen Befahren und Befahren ausreichend zu sichern. Für die offenen Pkw-Stellplätze und die Fußwege wird ferner eine Ausführung in wasserdurchlässigen Materialien festgesetzt.

Eine Dachbegrünung auf mind. 60 % der Dachflächen leistet einen ökologischen Beitrag und wertet die Gestaltung des Änderungsbereichs auf. Die Dachbegrünung kann als Pflanzung oder als Ansaat erfolgen, die Stärke der Substratschicht sollte mindestens 8 cm betragen. Auch für diese Festsetzung gilt ein dauerhafter Erhalt.

3.3 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.

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

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

3.4 Umweltprüfung

Aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und einer festgesetzten bzw. zulässigen Grundfläche von zusätzlich weniger als 20.000 m² kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Ein Umweltbericht wird aus diesem Grund nicht erstellt.

3.5 Zusammenfassung

Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung und erfolgt nach § 13a BauGB.

Sie schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des geplanten Bauungs- und Nutzungskonzeptes auf den Fl.Nr. 860/9 und 860/11, Gemarkung Herzogenaurach. Nach dem Abbruch der Bestandsgebäude auf der südlichen Grundstücksfläche sollen im Geltungsbereich (ca. 6.755 m²) zwei Büro- und Geschäftsgebäude errichtet werden. Das Nutzungskonzept sieht die Errichtung von ca. 8.000 m² Bürofläche, ca. 1.200 m² Fläche für mehrere Einzelhandelsbetriebe und ca. 400 m² für die Ansiedlung von Schank- und Speisewirtschaften vor. Insgesamt sollen am Standort ca. 400 bis 450 Arbeitsplätze entstehen. Die erforderlichen Stellplätze werden in Tiefgaragen und oberirdischen Parkdecks sowie in Form von Kurzparkzonen in ausreichender Anzahl auf den Baugrundstücken hergestellt werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise erfolgen in Anlehnung an die Festsetzungen zum nordwestlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 7 a „Gewerbegebiet Nord“ – 2. Änderung und unter Berücksichtigung der zulässigen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung.

Vorgaben zur Gebäudegestaltung und Maßnahmen zur Grünordnung gewährleisten eine verträgliche Einbindung der geplanten Baukörper in den Siedlungsbestand des Gewerbegebietes.

Eine durchgeführte schalltechnische Untersuchung bestätigt die Erfüllung des Schallimmissions-schutzzieles durch das Planvorhaben.

Stadt Herzogenaurach

Amt für Planung, Natur und Umwelt

August 2015

Susanne Strater

Susanne Strater

4 Anhang

Schalltechnische Untersuchungen zur Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft,
Bericht-Nr. 14.7654-b01 (26.08.2014)

Errichtung eines Büro- und Geschäftgebäudes, Ringstraße 46, Herzogenaurach,
IBAS Ingenieurgesellschaft mbH