

herzo



STADT
HERZOGENAURACH

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 7 a „Gewerbegebiet Nord“ – 5. Änderung, nach § 13a BauGB

Stadt Herzogenaurach

Amt für Planung, Natur und Umwelt

Endfassung: 08. Februar 2016

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
1.1	Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung	4
1.2	Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs	5
2	Angaben zum Bestand	6
2.1	Nutzung / Ortsbild	6
2.2	Erschließung	6
2.3	Grünordnung	7
3	Planung	7
3.1	Planungsgrundsätze / Planungsziele	7
3.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen	7
3.1.2	Gestalterische Vorgaben	8
3.1.3	Verkehrerschließung	9
3.1.4	Ver- und Entsorgung	9
3.1.5	Klimaschutz	10
3.1.6	Immissionsschutz	10
3.1.7	Grünordnung	12
3.2	Eingriffsregelung	12
3.3	Umweltprüfung	12
3.4	Zusammenfassung	12

1 Allgemeines

1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung

Das Erfordernis der Firma, kurzfristig zusätzliche Büroflächen am Standort zu generieren und die mittelfristigen Expansionsabsichten des Betriebes, bedingen eine Bebauungsplanänderung für die Flur-Nr. 716/1, Gemarkung Herzogenaurach.

Das Planungskonzept sieht am Standort eine maximal 5-geschossige Bebauung (4 + 1 Staffelgeschoss) mit einer Gebäudehöhe von max. 22 m (über Straßenoberkante der Einsteinstraße) vor. Der erforderliche Nachweis der Stellplätze für die geplante Bürofläche (2.380 m² Bürofläche zzgl. ca. 300 m² Lager/Werkstatt) wird unterhalb des Gebäudes in Form einer halboffenen Parkebene nachgewiesen. Im Zuge dieses Bauvorhabens ist es geplant, die bestehenden Außenanlagen neu zu gestalten und die oberirdischen Stellplätze neu anzuordnen. Durch Verbindungsgänge im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss wird das geplante Bürogebäude mit dem mittleren Bestandskomplex angebunden, so dass sowohl funktional als auch städtebaulich ein Maximum an Verbindung zwischen Bestand und Neubau hergestellt wird.

Mittelfristig (ca. 10 Jahre) sieht es die Unternehmensplanung vor, parallel zur Einsteinstraße ein neues Empfangsgebäude zu errichten und nach Rückbau der heutigen Gebäude einen Neubau des Süd- und Ostflügels inklusive Atrium zu erstellen. Auch für diese Büroflächen werden die erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück unterhalb der Baukörper in halboffenen Park Ebenen nachgewiesen.

Langfristig (ca. 10-20 Jahre) ist dann als dritter und letzter Bauabschnitt die Aufstockung des Ost- und des Westflügels um ein Staffelgeschoss geplant, so dass eine Gesamtbürofläche von ca. 7.200 m² zur Verfügung steht. Die erforderlichen ca. 220 Stellplätze werden vollständig auf dem eigenen Baugrundstück nachgewiesen.

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

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, ... 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.716/1, Gemarkung Herzogenaurach, 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 Herzogenaurach für den Änderungsbereich bestehen und werden nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 7 a „Gewerbegebiet Nord“ – 5. Änderung, nach § 13a BauGB übernommen.

1.2 Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 a „Gewerbegebiet Nord“ – 5. Änderung, nach § 13a BauGB liegt im Süden des bestehenden Gewerbegebietes mit unmittelbarer Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche der Einsteinstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 a „Gewerbegebiet Nord“ – 5. Änderung, nach § 13a BauGB umfasst das Grundstück Fl.Nr. 716/1, Gemarkung Herzogenaurach, mit einer **Gesamtfläche von ca. 6.790 m²**.



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

2 Angaben zum Bestand

2.1 Nutzung / Ortsbild

Der Änderungsbereich liegt südlich der Einsteinstraße zwischen Ohm- und Röntgenstraße im bestehenden „Gewerbegebiet Nord“ und 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 Betriebsleiterwohnung 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 einblechter 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.

Der Geltungsbereich des aktuell zur Änderung anstehenden Bebauungsplanes grenzt östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 a „Gewerbegebiet Nord“ – 2. Änderungsplan (in Kraft gesetzt am 18. Juni 2009) und nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 a „Gewerbegebiet Nord“ – 4. Änderung, nach § 13a BauGB (in Kraft gesetzt am 10. Dezember 2015).

Auch diese Bauleitplanverfahren verfolgten primär die Zielsetzung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Entwicklung der bestehenden ortsansässigen Betriebe zu schaffen. Die identische Fortführung der hier getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise gewährleisten eine homogene Entwicklung in Bezug auf Gebäudehöhe und Gebäudestruktur.

2.2 Erschließung

Das von der Überplanung betroffene Grundstück ist über die Einsteinstraße unmittelbar an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angebunden. Ausreichende ver- und entsorgungstechnische Einrichtungen sind 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

Bedingt durch die vorhandene Bebauung und die offenen Stellplatzanlagen mit Zufahrtsflächen im nördlichen und westlichen Grundstücksteil ist das Grundstück partiell begrünt. Vereinzelt Baum- und Strauchpflanzungen befinden sich entlang der Einsteinstraße und der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze.

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 zu der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe c BauGB)

Unter dem Aspekt einer aktiven Innenentwicklung soll durch die Bebauungsplanänderung die planungsrechtliche Voraussetzung für eine bedarfsorientierte Erweiterung von Büroflächen geschaffen werden.

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

Das aktuelle Planungsrecht ergibt sich für die Baugrundstück Fl.Nr. 716/1, Gemarkung Herzogenaurach, 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“ ausgenommen.

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. Wohnungen 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.

Für die mögliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben erfolgt eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf jeweils 300 m² für Sortimente des Nahversorgungs- und Innenstadtbedarfs (s. Anlage 2 zur Begründung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), vom 01. September 2013).

Die Flächenbegrenzung für dieses Warenangebot erfolgt zum Schutz der Herzogenauracher Innenstadt.

Einzelhandelsbetriebe mit gemischtem Warenangebot und Verkaufsflächen von mehr als 300 m² müssen die Verteilung der Verkaufsflächen von Sortimenten des Nahversorgungs- und Innenstadtbedarfs und Waren des sonstigen Bedarfs darlegen. Ein Randsortiment bis zu einem Flächenanteil von max. 20% von Waren des Nahversorgungs- und Innenstadtbedarfs ist zulässig. Die Beschränkung des maximal zulässigen Randsortiments trägt ebenfalls zum Schutz der Innenstadt bei.

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 22,0 m. Als Bezugshöhe dient hierfür die Straßenoberkante der Erschließungsstraße (Einsteinstraße). 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 / unterirdische Parkdecks, Stellplätze und deren Zufahrten Anlieferungszone und Einfriedungen zulässig.

3.1.2 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. Darüber hinaus 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

Bei Ausbildung einer halboffenen Parkebene im Untergeschoss darf der umlaufende Sockel an der Grundstücksgrenze max. 1,20 m über die Geländeoberkante herausragen. Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist hierfür ein Mindestabstand von 1,5 m vorzuhalten. Für die evtl. erforderlichen Absturzsicherungen sind außer Stacheldrahtzäunen, geschlossenen Sichtschutzelementen, Mauern und Betonwänden alle Arten von Einfriedungen zulässig. Aus städtebaulichen Gründen wird die Gesamteinfriedungshöhe auf max. 2,0 m festgesetzt.

3.1.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Baugrundstücks erfolgt – wie bereits im Bestand – über die Einsteinstraße. Der zusätzlich zu erwartende Verkehr kann über das vorhandene leistungsfähige Straßennetz abgewickelt werden.

3.1.4 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 Kanalisations-einrichtungen gewährleistet.

3.1.5 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. Veränderungen der lokalen klimatischen Verhältnisse sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

Zur Verbesserung der lokalen klimatischen Verhältnisse werden Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Diese setzen die Neupflanzung von mittel- bis großkronigen Laubbäumen als auch eine – wie unter Punkt 3.2.2 der textlichen Festsetzungen 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 dem Erfordernis nach Klimaschutz gem. § 1 a Abs. 5 BauGB Rechnung zu tragen, wird die Nutzung der Dach- und Fassadenflächen zur Strom- und Wärmeenergie aus Sonnenenergie mit Hilfe von Solarkollektoren und Fotovoltaikanlagen empfohlen.

Aufgrund der vorhandenen Versorgungsnetze wird auf weitergehende Festsetzungen zum Klimaschutz verzichtet.

3.1.6 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. Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen die im Planblatt festgesetzten IFSP pro m² nicht überschreiten. Für das Baugrundstück Fl.Nr. 716/1, Gem. Herzogenaurach, bedeutet dies ein zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schall-leistungspegel (IFSP) von 55 dB(A) tags (6 – 22 Uhr) bzw. 48 dB(A) nachts (22 – 6 Uhr).

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 Gewerbegebiet:

tags (6.00 – 22.00 Uhr) 65 dB(A)

nachts (22.00 – 6.00 Uhr) 50 dB(A)

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).

3.1.7 Grünordnung

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

Hauptsächliches Ziel der Grünordnung ist es, partielle Baumpflanzungen festzusetzen und für nicht überbaute Flächen eine vollständige Versiegelung auszuschließen. 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 Einsteinstraße wird hierzu festgesetzt, dass mindestens vier dieser Laubbäume entlang der Einsteinstraße 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 Beparken ausreichend zu sichern. Für offene 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.

3.2 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.

3.3 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.

3.4 Zusammenfassung

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

Sie schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des geplanten Bauungs- und Nutzungskonzeptes auf der Fl.Nr. 716/1, Gemarkung Herzogenaurach.

Die Planung sieht kurzfristig die Errichtung eines Neubaus im westlichen Grundstücksteil mit einer maximal 5-geschossigen Bebauung (4 + 1 Staffelgeschoss) mit einer Gebäudehöhe von max. 22 m (über Straßenoberkante der Einsteinstraße) vor. Der erforderliche Nachweis der Stellplätze (ca. 2.380 m² Bürofläche zzgl. ca. 300 m² Lager/Werkstatt) wird unterhalb des Gebäudes in Form einer halboffenen Parkebene nachgewiesen. Durch Verbindungsgänge im Erd- und Obergeschoss werden Bestandsgebäude und Neubau funktional verknüpft. Zeitgleich erfolgt die Neuordnung der Stellplatz- und Außenanlage. Die mittelfristige Planung des Unternehmens sieht die Errichtung eines neuen Empfangsgebäudes und den Neubau des Süd- und Ostflügels inklusive Atrium vor.

Im letzten Bauabschnitt ist die Aufstockung um ein Staffelgeschoss geplant, so dass am Standort letztendlich ca. 7.200 m² Bürofläche zur Verfügung steht.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise, erfolgen in Anlehnung an die Festsetzungen des westlich und südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 7 a „Gewerbegebiet Nord“ – 2. Änderung und Nr. 7 a „Gewerbegebiet Nord“ – 4. 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.

Stadt Herzogenaurach

Amt für Planung, Natur und Umwelt

08. Februar 2016

i.A.

Susanne Strater

Susanne Strater