

herzo



STADT  
HERZOGENAURACH

## BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 8c  
„Erweiterung Gewerbegebiet westlich  
der Zeppelinstraße“, nach § 13a BauGB

Stadt Herzogenaurach  
Amt für Planung, Natur und Umwelt

Endfassung: 25. August 2017

## Inhalt

<b>1. Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass und Ziel der Planung	3
1.2 Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
<b>2. Angaben zum Bestand</b>	<b>5</b>
2.1 Nutzung / Ortsbild	5
<b>3. Planung</b>	<b>6</b>
3.1 Planungsgrundsätze / Planungsziele	6
3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen / Bauweise	7
3.1.2 Gestalterische Vorgaben	8
3.1.3 Erschließung	9
3.1.4 Ver- und Entsorgung	10
3.1.5 Klimaschutz	10
3.1.6 Immissionsschutz	11
3.1.7 Grünordnung	12
3.2 Eingriffsregelung	13
3.3 Umweltprüfung	14
<b>4. Zusammenfassung</b>	<b>14</b>
<b>Anhang</b>	<b>15</b>

# 1. Allgemeines

## 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8c „Erweiterung Gewerbegebiet westlich der Zeppelinstraße“ nach § 13a BauGB werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung der bisherigen landwirtschaftlich genutzten Fläche geschaffen.

Der Planbereich umfasst primär die bisherige Ackerfläche (Fl.Nr. 961, Gemarkung Herzogenaurch) und liegt nahezu mittig zwischen der Bestandsbebauung des Gewerbe- und Sondergebietes Zeppelinstraße und der westlich angrenzenden baulichen Anlage zur Freizeitnutzung.

Durch die Darstellung des Planbereichs als „gewerbliche Baufläche – geplant“ im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurch ist die kommunale städtebauliche Zielsetzung dokumentiert.



Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurch (mit eingearbeiteten Änderungen, Stand: 21. Oktober 2016)

Die bisherige Nutzung als Ackerfläche wurde vom Grundstückseigentümer aufgegeben, so dass die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erfolgt.

Mit der Ausweisung eines „eingeschränkten Gewerbegebietes“ wird dem, nach wie vor bestehenden hohen Bedarf an gewerblich zu nutzenden Bauflächen in Herzogenaurch Rechnung getragen. Durch die vorhandenen Erschließungsanlagen wird eine kurzfristige Bebaubarkeit der Fläche möglich.



Der vorliegende Bebauungsplan erweitert das bestehende Gewerbe- und Sondergebiet an der Zeppelinstraße in westliche Richtung und setzt im westlichen Geltungsbereich zusätzlich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ fest.

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.

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. Hierzu gehören Bebauungspläne für:

- die Wiedernutzbarmachung von Flächen
- die Nachverdichtung
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung

Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben:

- der Bebauungsplan dient anderen Maßnahmen der Innenentwicklung,
- die maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von max. 20.000 m<sup>2</sup> wird nicht überschritten,
- der Planbereich 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 Bebauungsplanaufstellung erforderlich.

## **1.2 Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Das bestehende Gewerbe- und Sondergebiet Zeppelinstraße liegt im nordöstlichen Stadtgebiet, nördlich der Staatsstraße St 2244 (Hans-Ort-Ring). Im Osten wird das Gebiet begrenzt durch den Verlauf der Kreisstraße ERH 3, im Norden durch das Gelände der Müll- und Wertstoffdeponie.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 c „Erweiterung Gewerbegebiet westlich der Zeppelinstraße“, nach § 13a BauGB erweitert das bestehende Gewerbe- und Sondergebiet Zeppelinstraße in westliche Richtung. Über die als Erschließungsstraße fungierende „Zeppelinstraße“ ist das Grundstück unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden.

Richtung Westen grenzt der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes an den Umgriff des rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 35 „Gilgenweiheracker II“ (Genehmigung vom 09.07.1984). Dieser setzt ein „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 Abs. 1 BauNVO fest. Entsprechend den dortigen textlichen Festsetzungen hat sich im Norden eine Fläche bzw. eine Bebauung für die Kleintierzucht (Kaninchen- und Geflügelzuchtverein) entwickelt, während der süd- /



südöstliche Teil als öffentliche Grünfläche mit z. B. Basketball- und Bolzplatz, Skateanlage und Dirtbahn der Freizeitnutzung dient.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 c „Erweiterung Gewerbegebiet westlich der Zeppelinstraße“, nach § 13a BauGB umfasst eine Teilfläche der Fl.Nr. 959, Gemarkung Herzogenaurach, und die Flurnummer 961, Gemarkung Herzogenaurach.

Insgesamt beträgt die Gesamtfläche ca. 10.395 m<sup>2</sup>.

Hiervon entfallen auf das Gewerbegebiet ca. 9.030 m<sup>2</sup>,  
auf die öffentliche Verkehrsfläche (Zweckbestimmung: Geh- und Radweg) ca. 630 m<sup>2</sup>  
und auf die öffentliche Grünfläche im Westen ca. 735 m<sup>2</sup>.



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de) 2017  
Luftbild: Lage des Geltungsbereichs westlich des Gewerbe- und Sondergebietes Zeppelinstraße

## 2. Angaben zum Bestand

### 2.1 Nutzung / Ortsbild

Der Planungsbereich umfasst die bisherige Freifläche zwischen bestehendem Gewerbe- und Sondergebiet Zeppelinstraße und den Einrichtungen auf der öffentlichen Grünfläche. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die bauliche Arrondierung der Fläche geschaffen.



Im Westen des Geltungsbereichs wird ein Streifen von ca. 8 m Breite von Nord nach Süd als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sport“ festgesetzt. Durch die Flächenerweiterung der bisherigen öffentlichen Grünfläche um ca. 735 m<sup>2</sup> soll eine Umgestaltung und Erweiterung der Anlagen zur Freizeitgestaltung ermöglicht werden.

Östlich anschließend erfolgt die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO (Gesamtfläche ca. 9.030 m<sup>2</sup>). Dieses Gewerbegebiet reicht bis zur Erschließungsfläche der Zeppelinstraße. Entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen und der unterschiedlichen Grundstücksgrößen haben sich in dem bestehenden Gewerbe- und Sondergebiet die verschiedensten Einrichtungen angesiedelt. Die gewerblichen Nutzungen reichen von klein- und mittelständischen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben bis hin zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Ebenso vielfältig wie die konkrete Nutzung, stellen sich auch die Gebäudestrukturen und die Gestaltung der Außenflächen dar.

Eine durchgängige Baum- und Strauchpflanzung befindet sich entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen des bestehenden Gewerbe- und Sondergebietes.

Richtung Westen wird das Landschaftsbild durch die vorhandenen Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, durch das bestehende Regenrückhaltebecken mit dichter Eingrünung und die baulichen Anlagen der Kleintiervereine geprägt. Über die bestehende Nutzungsstraße und den ausgebauten Geh- und Radweg auf der Nordseite des Hans-Ort-Rings wird dieses Gelände verkehrstechnisch erschlossen.

### **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 sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 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 Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Sondergebietes und eine mögliche Erweiterung / Neuordnung der bestehenden Freizeiteinrichtungen geschaffen werden.

### **3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen / Bauweise**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung erfolgt als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen werden folgende Nutzungen ausgeschlossen: selbständige Lagerplätze, Schrottplätze, Bordelle und bordellähnliche Betriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten.

Bei einer Ansiedlung von möglichen Einzelhandelsbetrieben werden Sortimente des Nahversorgungs- und Innenstadtbedarfs (s. Anlage 2 zur Begründung Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013) ausgeschlossen. Sortimente des sonstigen Bedarfs sind zulässig, ein Randsortiment von Waren des Nahversorgungs- und Innenstadtbedarfs ist bis zu einem Flächenanteil von max. 10% zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind nach BauNVO ausnahmsweise zulässig. Diese Wohnungen dürfen nicht in allgemein verfügbare Wohnungen umgewandelt werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie schallverträglich untergebracht werden können.

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport ist die Errichtung von zweckentsprechenden Anlagen zulässig. Hierunter fallen z. B. die Anlage von Sport- und Bolzplätzen (mit entsprechenden Ballfangzäunen), Skateanlage, Halfpipe, Dirtbahn, Bewegungsparcour. Entsprechend dem Planungsziel – Erweiterung / Neuordnung der Bestandsanlage – sollen hier weitere Freizeiteinrichtungen entstehen können. Die Zulässigkeit der Anlagen umfasst ferner ergänzende Einrichtungen wie z. B. Toilettenanlagen, überdachte Fahrradabstellplätze, Lagermöglichkeiten. Hierfür erfolgt zur landschaftsverträglichen Einfügung der baulichen Anlagen eine Flächenbegrenzung von max. 40 m<sup>2</sup> in Summe.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet bestimmt durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl, durch die Zahl der Vollgeschosse und durch eine maximal zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl berücksichtigen die zulässigen Obergrenzen nach Baunutzungsverordnung (BauNVO). Für die Grundflächenzahl gilt somit ein max. zulässiger Wert von 0,8, für die Geschossflächenzahl (GFZ) ein zulässiger Wert von 2,4.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im eingeschränkten Gewerbegebiet auf 3 Vollgeschosse beschränkt. Die zulässige Errichtung eines weiteren Obergeschosses wird als Staffelgeschoss optional ermöglicht. Aus gestalterischen Gründen ist dieses zusätzliche Geschoss umlaufend um mind. 3,0 m zurückzusetzen, zusätzlich darf die Gesamtfläche max. 50% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Eine mögliche Nutzung der Freifläche als Dachterrasse ist zulässig, diese bleibt von der Flächenbeschränkung unberücksichtigt, ebenso wie mit den erforderlichen Absturzsicherungen die zulässigen Gebäudehöhen überschritten werden können.



## **Höhe der baulichen Anlagen**

Um eine möglichst flexible Nutzung der Gewerbefläche zu ermöglichen, wird im vorliegenden Plangebiet für eine 3-geschossige Bebauung eine zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe von 14,0 m festgesetzt. Dieser – über ortsübliche Festsetzungen hinausgehende – Wert ermöglicht auch eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben, deren benötigte Geschosshöhen über üblichen Regelgeschosshöhen von z.B. Büronutzungen liegen.

Bei der Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses wird die zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe auf maximal 17,0 m begrenzt.

Als Bezugspunkt der Höhenbegrenzung dient jeweils die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FFOK EG). Die Höhe des FFOK EG darf max. 0,5 m über Erschließungsniveau der Zeppelinstraße liegen, sofern keine entwässerungstechnischen Gründe dagegen sprechen.

Von den zulässigen Höhen unberücksichtigt bleiben evtl. erforderliche Dachaufbauten über der Decke des obersten Geschosses. Aufgrund der Vorgaben zur Ausführung (Rücksprünge, Flächenbegrenzung) wird eine homogene Gesamtgestaltung gewährleistet.

## **Bauweise**

Für die Bauweise wird eine „abweichende“ Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO in der Form festgesetzt, dass die Länge der Baukörper 50m 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, Anlieferungszonen, Stellplätze und deren Zufahrten, Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen (z. B. Trafostationen) und Einfriedungen zulässig.

### **3.1.2 Gestalterische Vorgaben**

#### **Fassadengestaltung**

Für die Gestaltung der Außenfassaden sind Putz, Holz, nicht glänzendes Aluminium oder Plattenwerkstoffe aus Faserzement, Kunststoff, Holz oder Metall in gedeckten Farben zulässig. Glänzende oder spiegelnde Fassadenverkleidungen sind, um Blendwirkungen zu vermeiden, 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 von mindestens 30 cm, Fassadenbegrünung (mit mind. 3 m Breite und Pflanzen entsprechend der Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach) oder Farb- und Materialwechsel erfolgen.

Insbesondere durch die zulässigen Gebäudehöhen und –längen werden die zu errichtenden Gebäude das Straßenbild und die Silhouette nachhaltig verändern. Durch die Vorgaben zur Fassadengestaltung wird jedoch ein städtebaulich verträgliches Einfügen der Baukörper gewährleistet.



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 7° zugelassen. Eine extensive Begrünung von mind. 50 % der Dachflächen wird festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind die Dachflächen möglicher Dachaufbauten. Die Dachbegrünung trägt zur gestalterischen Aufwertung der geplanten Baukörper bei und lässt positive Auswirkungen auf die lufthygienische Situation und die Niederschlagswasserrückhaltung erwarten.

### **Werbeanlagen**

Zur Wahrung des Ortsbildes 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 Gewerbe- und Sondergebietes erhalten und die Verkehrssicherheit gewährleistet.

### **Einfriedungen**

Aus städtebaulichen Gründen wird die Gesamteinfriedungshöhe im Gewerbegebiet auf max. 1,80 m festgesetzt.

Außer Stacheldrahtzäunen, geschlossenen Sichtschutzelementen, Mauern und Betonwänden sind alle Arten zulässig.

### **3.1.3 Erschließung**

#### **Verkehrerschließung**

Das von der Überplanung anstehende eingeschränkte Gewerbegebiet ist über die Zeppelinstraße unmittelbar an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angebunden. Ausreichende ver- und entsorgungstechnische Einrichtungen sind vorhanden.

Die öffentliche Grünfläche wird über die o. g. Bestandswege angebunden, zusätzlich wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Rad- und Fußwegeverbindung von der Wendeanlage der Zeppelinstraße auf den vorhandenen Fuß- und Radweg parallel zum Hans-Ort-Ring festgesetzt.

### 3.1.4 Ver- und Entsorgung

Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen sowie -leitungen der verschiedenen Versorgungsunternehmen werden bei der Planung berücksichtigt. 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 Merkblätter der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) und des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) einzuhalten. Bestehende Anlagen und Leitungen von Versorgungsträgern sind zu schützen bzw. zu sichern sowie nicht zu überbauen. Sollten Umliegungen 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 m<sup>3</sup>/h bzw. 26 l/s wird über die städtische Wasserversorgung sichergestellt.

Die **Entwässerung** der Baugrundstücke ist durch Anschluss an die bestehenden Kanalisationseinrichtungen möglich.

Die Ableitung des Niederschlagswassers wird in das bestehende Regenrückhaltebecken RRB Nord (Fl.-Nr. 822 und 823, Gem. Herzogenaurach), westlich des Geltungsbereiches, erfolgen. Das Einverständnis des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg liegt hierfür bereits vor.

### 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.

Ein geringer Energiebedarf der zu errichtenden Gebäude über gesetzliche Standards/Vorschriften hinaus ist anzustreben. Solare Energiegewinnung insbesondere zur Warmwasser- und Eigenstromversorgung mit Speicher wird ausdrücklich empfohlen. Sofern im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Stellplätze errichtet werden, wird empfohlen, eine angemessene Anzahl derart zu gestalten, dass sie den Anforderungen als E-Tankstelle für E-Mobilität genügt.

Weiterhin wird die Nutzung von Niederschlagswasser empfohlen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Auswirkungen auf die lokalen klimatischen Verhältnisse zu erwarten und nicht zu verhindern. Zum Ausgleich werden detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. So wird im Norden des Baugrundstücks ein Pflanzstreifen festgesetzt, in dem die Anpflanzung von heimischen Laubbäumen in einem Abstand von max. 10 m gefordert wird. Die Fortführung der bestehenden dichten Ortsrandeingrünung wird somit gewährleistet. Zusätzliche Pflanzungen auf den Baugrundstücken, die Eingrünung der Stellplätze und nicht zuletzt die Festsetzung zur Dachbegrünung verbessern die kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet.



Um dem Erfordernis nach Klimaschutz gemäß § 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.

Im Geltungsbereich ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen, Klär- und Industriegasen gemäß § 3. Abs. 1 Nr. 1-3a, 5, 6-9 und 11-12 der 1. BImSchV (Steinkohle, Braunkohlenbriketts, Torfbriketts, Heizöl EL, Koksofengas u.a.) zum Betrieb von Feuerungsanlagen ausgeschlossen. Stückerzeugtes naturbelassenes Holz gemäß Nr. 4, Presslinge aus naturbelassenem Holz gemäß Nr. 5a und Gase der öffentlichen Gasversorgung gemäß Nr. 10 sowie nach Nr. 13 sonstige nachwachsende Rohstoffe, soweit diese die Anforderungen nach Absatz 5 der 1. BImSchV einhalten sind als Brennstoff zulässig.

### **3.1.6 Immissionsschutz**

Der Lärmschutz stellt einen wesentlichen Umweltbelang dar, den es gem. § 1 Abs. 6 BauGB, ausreichend zu berücksichtigen gilt.

Aus diesem Grund wurde für das vorliegende Bauleitplanverfahren die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens in Auftrag gegeben, das durch die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH erarbeitet wurde (s. Anlage, Bericht-Nr. 17.9612-b01 vom 14.06.2017).

Im Zuge der schallschutztechnischen Untersuchungen wurde sowohl der vom Plangebiet ausgehende Gewerbelärm als auch der auf das Plangebiet einwirkende Straßenverkehrslärm untersucht.

#### Gewerbelärm

Unter Berücksichtigung der festgelegten Immissionsorte wurde für das Plangebiet ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) ermittelt. Mit diesen IFSP-Werten werden die angestrebten Zielwerte an den Immissionsorten mit Pegelanteilen von 15 dB unter den Orientierungswerten der DIN 18005 sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit – teils mit deutlichem Abstand – sicher eingehalten. Eine gebietsverträgliche Einfügung des Planvorhabens wird dadurch gewährleistet.

#### Straßenverkehrslärm

Die schalltechnischen Berechnungen zu den auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen (Verkehrslärberechnungen für die Prognose 2025) zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts) überwiegend eingehalten werden.

Im südlichen Plangebiet des Geltungsbereichs ergeben sich jedoch Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 5 dB (tags) und bis max. 7 dB (nachts), so dass im vorliegenden Fall passive Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Schallimmissionen vorgesehen werden.

Für spätere Baugenehmigungsverfahren und der Dimensionierung des passiven Schallschutzes relevanter Außenbauteile für schutzbedürftige Gebäude (Büros, Aufenthaltsräume u. dgl.) wurde in Abhängigkeit der maßgebenden Außenlärmpegel die sogenannten Lärmpegelbereiche IV und V definiert.

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)

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**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes finden sich keine nach Naturschutzrecht schützenswerten Flächen, Schutzgebiete, kartierten Biotope oder sonstige bedeutsame Lebensräume oder Strukturen für Tiere und Pflanzen. Das Umfeld des Plangebietes ist durch das angrenzende Gewer-



begebiet, durch den Hans-Ort-Ring und durch die Freizeitnutzung im Westen stark vorbelastet. Aufgrund der dargestellten Störfaktoren und der vergleichsweise geringen Flächengröße von knapp 1 ha ist nicht davon auszugehen, dass die Ackerfläche eine Bedeutung als Lebensraum für die Feldlerche oder andere feldbrütende Vogelarten hat.

Ziel der Grünordnung ist es, die dichte Ortsrandeingrünung im Norden des bestehenden Gewerbe- und Sondergebietes fortzuführen und zu sichern. Daher erfolgt in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbe- und Sondergebiet Zeppelinstraße“ auch für den nun vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung eines 5 m breiten Streifens zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

Für die Grünordnung entlang der Staatsstraße St 2244 (Hans-Ort-Ring) bedeutet dies die Festsetzung eines ca. 10 m Streifens zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB innerhalb der Anbauverbotszone. Die detaillierte Ausgestaltung dieser Bepflanzung erfolgt in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt als Straßenbaulastträger.

Durch zusätzliche partielle Baumpflanzungen (je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist die Pflanzung eines heimischen Laubbaumes gefordert) und die Ausführung der grünordnerischen Festsetzungen bei den Stellplatzanlagen wird eine Durchgrünung der gewerblichen Bauflächen gewährleistet.

Für die Baumpflanzungen muss ein belebter, nicht verdichteter und durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m<sup>3</sup> 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. 50 % der Dachflächen leistet einen ökologischen Beitrag und wertet die Gestaltung des Planbereichs 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 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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

Die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht erforderlich.

### 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 m<sup>2</sup> kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Ein Umweltbericht wird aus diesem Grund nicht erstellt.

## 4. Zusammenfassung

Die Bebauungsplanaufstellung dient der Arrondierung des bestehenden Gewerbe- und Sondergebietes an der Zeppelinstraße und ermöglicht zusätzlich eine Neuordnung / Erweiterung der bestehenden Freizeiteinrichtungen im Westen des Geltungsbereichs. Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt nach § 13a BauGB.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung der Fl.Nr. 961, Gemarkung Herzogenaurach, geschaffen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach ist diese Fläche bereits als "gewerbliche Baufläche – geplant" dargestellt. Nach Aufgabe der bisherigen Nutzung als Ackerfläche kann die städtebauliche Zielsetzung – Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Sondergebietes Zeppelinstraße – nun auch in einem verbindlichen Bauleitplan festgesetzt werden.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, zur Grünordnung, zu Einfriedungen, Werbeanlagen und die gestalterischen Vorgaben gewährleisten eine verträgliche Einbindung der geplanten Baukörper in den Siedlungsbestand des Gewerbegebietes.

Festsetzungen zum „Immissionsschutz“ erfolgen auf der Grundlage der „schalltechnischen Untersuchungen“ durch die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH. Im Ergebnis des Gutachtens kann gesichert davon ausgegangen werden, dass

- bei Einhaltung der Lärmkontingente die Orientierungswerte der DIN 18005 an den maßgebenden Wohnnachbarschaftsorten um mindestens 15 dB(A) unterschritten werden und aufgrund der damit verbundenen irrelevanten Geräuschbeiträge auf eine detaillierte Betrachtung der Lärmvorbelastung am Standort verzichtet werden kann.
- die Überschreitungen der Orientierungswerte – hervorgerufen durch den Straßenverkehrslärm – durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudeaußenteilen kompensiert werden können.

Die Abwägung der während des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bedingen lediglich redaktionelle Ergänzungen in der Begründung bzw. auf dem Planblatt.

Stadt Herzogenaurach

Amt für Planung, Natur und Umwelt

25. August 2017

i.A.



Susanne Strater



## **Anhang**

IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, Bericht-Nr.: 17.9612-b01 vom 14.06.2017