

herzo



STADT  
HERZOGENAURACH

## **BEGRÜNDUNG**

zum

### **Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg“ – 6. Änderung, nach § 13a BauGB**

Stadt Herzogenaurach  
Amt für Planung, Natur und Umwelt

**Endfassung: 11. Januar 2016**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>3</b>
1.1. Aufstellung	3
1.2. Planungsanlass	4
1.3. Flächennutzungsplan	5
<b>2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES</b>	<b>6</b>
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
<b>4. ERSCHLIESSUNG</b>	<b>7</b>
4.1. Straßen, Wege	7
4.2. Wasser/Strom	7
4.3. Schmutz- und Oberflächenwasser / Regenwasser	7
4.4. Grundwasser	8
4.5. Müll	8
<b>5. KLIMASCHUTZ / UMWELTSCHUTZ / IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>8</b>
<b>6. GRÜNORDNERISCHE KONZEPTION</b>	<b>9</b>
<b>7. UMWELTBERICHT</b>	<b>10</b>
<b>8. ZUSAMMENFASSUNG / ABWÄGUNGSERGEBNIS</b>	<b>11</b>

## **1. PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **1.1. Aufstellung**

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 15. September 2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg“ in Bezug auf die künftige Bebauung der Grundstücke Fl.Nr. 405 und 405/5, Gemarkung Herzogenaurach, zu ändern.

Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“. Die Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren liegen vor, da es sich um einen Bebauungsplan für die Nachverdichtung handelt und die maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet. Der Änderungsplan unterliegt keiner Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung und es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie vor.

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.

Gleichzeitig mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte die Bekanntmachung über die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 i. V. m. mit § 3 Abs. 1 BauGB, diese fand in der Zeit vom 25. September bis einschließlich 9. Oktober 2015 statt.

Zu der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahme erfolgte die Beschlussfassung des städtischen Planungs- und Umweltausschusses in der Sitzung am 20. Oktober 2015. In dieser Sitzung erfolgten auch der Billigungsbeschluss und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung.

Gleichzeitig mit der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am 05. November 2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und ihre Stellungnahmen eingeholt. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 13. November bis einschließlich 14. Dezember 2015 statt.

Im Kapitel ZUSAMMENFASSUNG / ABWÄGUNGSERGEBNIS (s. S. 11 der Begründung) erfolgt eine inhaltliche Zusammenfassung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und zu den Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie zu den Abwägungsergebnissen.

## 1.2. Planungsanlass

In dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg“ (in Kraft gesetzt am 18. Mai 1979) sind die von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Grundstücke als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und Baugestaltung begrenzen die Bebauung auf erdgeschossige Baukörper mit einem einhöftigen Satteldach. Ferner setzt die Nutzungsschablone die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,25 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,5 fest.

Das vorliegende Baukonzept sieht für die Bebauung der Fl.Nr. 405, Gemarkung Herzogenaurach, die Errichtung einer Eigentumswohnanlage mit 18 Wohneinheiten vor. Die beiden Baukörper werden über die Rilkestraße mit einer gemeinsamen Tiefgarage erschlossen. Beide Häuser sind mit einer 4-geschossigen Bebauung mit flachgeneigtem Pultdach (5°) geplant, die Firsthöhe liegt bei rund 13,0 m.

Mit einer überbauten Grundfläche von ca. 350 m<sup>2</sup> (Haus 1) und ca. 260 m<sup>2</sup> (Haus 2) ergibt sich – bezogen auf die Gesamtgrundstücksgröße von 2.977 m<sup>2</sup> – eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,7. Gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegen diese beiden Werte deutlich unterhalb der zulässigen Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO (GRZ = 0,4; GFZ = 1,2).

Der erforderliche Nachweis von 31 Kfz-Stellplätzen wird in der Tiefgarage und durch acht oberirdisch angeordnete Stellplätze geführt. Von den geplanten 18 Wohnungen werden 4 als barrierefreie Wohnungen errichtet.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 24. Juni 2015 das gemeindliche Einvernehmen mit den beantragten Befreiungen vom rechtswirksamen Bebauungsplan erteilt. Mit Schreiben vom 11. August 2015 wurde seitens des Landratsamtes mitgeteilt, dass eine Baugenehmigung auf Grundlage des aktuellen Planungsrechts nicht erteilt werden kann, da die erforderlichen Befreiungen die Grundzüge der Planung berühren. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist somit erforderlich.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt nach § 13a BauGB. Dieses Verfahren dient u. a. der möglichen Nachverdichtung. In der Abwägung soll „... zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ...“ in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Nach § 1 BauGB ist es die Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu lenken. Dabei sind die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukultu-

rell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind z. B. insbesondere zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung; die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile ... (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Zusätzlich fordert § 1 a BauGB ausdrücklich: „mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Unter Berücksichtigung der o. g. Zielsetzungen und unter Beachtung einer gerechten Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen erfolgt die Bebauungsplanänderung.

Die Festsetzungen zu maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl berücksichtigen die zulässigen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Festsetzung zu künftig zulässigen Gebäudehöhen erfolgt in Anlehnung an die nördlich angrenzende Bestandsbebauung entlang der Kantstraße und ordnet sich dieser – aufgrund der Topographie – deutlich unter. Der Nachweis über die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) wird festgesetzt.

In Anlehnung an die nördlich angrenzende Bestandsbebauung entlang der Kantstraße und der bereits im Jahr 2014 durchgeführten Bebauungsplanänderung östlich des Geltungsbereiches erfolgen die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Nachverdichtung im Innenbereich für die Fl.Nr. 405 und 405/5, Gemarkung Herzogenaaurach.

### **1.3. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaaurach wurde am 3. März 2005 rechtswirksam:

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt, eine Anpassung der Darstellung ist somit nicht erforderlich und der Bebauungsplan gilt als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## **2. LAGE DES PLANUNGSGBIETES**

Der Änderungsbereich liegt östlich vom Welkenbacher Kirchweg. Im Süden wird er durch die Rilkestraße begrenzt, nördlich schließt sich die Bestandsbebauung der Kantstraße an. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von rd. 4.240 m<sup>2</sup> und umfasst neben der bisher unbebauten Fl.Nr. 405 die östlich angrenzende bereits bebaute Fl.Nr. 405/5, Gemarkung Herzogenaurach.

## **3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung bleibt für die Art der baulichen Nutzung die Festsetzung als „allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO erhalten. Aufgrund eines hohen Flächenbedarfs und möglicher Immissionen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen bestimmt:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8

Zahl der Vollgeschosse = III / IV

Höhe der baulichen Anlage = 13,00 m über Rohfußboden (RFB).

Bzgl. der Geschossigkeit wird eine Bebauung mit III Vollgeschossen und einem Satteldach bis max. 30° oder alternativ eine IV-geschossige Bebauung mit Flach- bzw. flach geneigtem Pultdach bis max. 7° festgesetzt.

Unabhängig von der gewählten Bebauung wird die zulässige First- bzw. Wandhöhe auf 13,00 m über Rohfußboden (RFB) beschränkt. Bei einer Satteldachbebauung ist zusätzlich die maximal zulässige Traufhöhe von 10,50 m über Rohfußboden (RFB) zu beachten.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes wird als Bezugshöhe die gemittelte natürliche Geländehöhe über NN an den Außenwänden der geplanten Gebäudestandorte definiert. Der Rohfußboden im Erdgeschoss darf maximal 0,50 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen.

Die im „Übersichtsplan NN-Höhen natürliches Gelände“ (s. Planblatt) dargestellten Geländehöhen sind bei Baueingabeplänen verbindlich zu beachten.

Für die Eindeckung geneigter Dachflächen sind Ziegel im Farbton rot bis mittelbraun und anthrazit zulässig. Für Flach- und Pultdächer sind Bitumenabdeckungen, Bekiesungen oder extensive Dachbegrünungen zulässig. Die Verwendung hochglänzender bzw. reflektierender

Ziegel und spiegelnder bzw. glänzender Werkstoffe für die Fassadengestaltung werden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern zulässig. Aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung des Ortsbildes wird die zulässige Gebäudelänge auf max. 30 m beschränkt. Durch die Begrenzung der Fassadenlänge und der maximal zulässigen Wand- / Firsthöhen – unter Berücksichtigung der Topographie – wird gewährleistet, dass die künftigen Baukörper nicht dominanter als die nördlich angrenzende Bestandsbebauung an der Kantstraße wahrgenommen werden.

Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind neben den Satteldächern auch Flachdächer zulässig. Garagendächer – als Flachdach ausgebildet – sind extensiv zu begrünen, für die Eindeckung von Carports sind auch Holz- oder Blecheindeckungen sowie transparente Stegplatten (keine Wellenoptik) zugelassen.

Die Errichtung eines Garten- und Gerätehäuschens ist mit einer maximalen Nutzfläche von 7,0 m<sup>2</sup> zulässig.

Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen entlang des Welkenbacher Kirchwegs sowie Festsetzungen zur Grünordnung auf dem künftigen privaten Baugrundstück dienen primär dem Schutz und Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes.

#### **4. ERSCHLIESSUNG**

##### **4.1. Straßen, Wege**

Die verkehrstechnische Erschließung der Baugrundstücke erfolgt ausschließlich über die Rilkestraße. Die Grundstücksgrenze zum Welkenbacher Kirchweg wird als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

##### **4.2. Wasser/Strom**

Die Wasser- und Stromversorgung wird durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze gewährleistet.

##### **4.3. Schmutz- und Oberflächenwasser / Regenwasser**

Die Entwässerung der Baugrundstücke erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal.

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken darf nicht direkt in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern muss durch geeignete Maßnahmen wie Zisternen zurückgehalten werden. Das Fassungsvermögen dieser Einrichtungen sollte mindestens 40 l pro qm projizierte Dachfläche betragen.

#### 4.4. Grundwasser

Werden bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen, so sind die Keller in diesem Fall als wasserdichte Wannen auszubilden.

#### 4.5. Müll

Die festen Abfallstoffe werden gemäß Satzung (in der derzeit gültigen Fassung) des Landkreises Erlangen-Höchstadt beseitigt.

### 5. KLIMASCHUTZ / UMWELTSCHUTZ / IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 a Abs. 5 Satz 1 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Festsetzungen zu Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, müssen den Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB entsprechen und sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Aufgrund der umliegenden Bestandsbebauung und –nutzung und der vollständig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlagen beschränken sich die Festsetzungen zum Klimaschutz im vorliegenden Bauleitplan auf Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB. Festsetzungen zum Einbau versickerungsfähiger Materialien auf den Privatflächen, Regenwasserrückhaltung, z. B. zur Gartenbewässerung und Pflanzgebot auf den privaten Grundstücksflächen dienen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Weitergehende Maßnahmen erscheinen nicht zielführend und unverhältnismäßig.

Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung und Nutzung regenerativer Energien sind entsprechend der textlichen Hinweise Punkt 3 zulässig.

Die Empfehlungen umfassen die Nutzung von Sonnenenergie mit Hilfe von Solarkollektoren und Fotovoltaikanlagen zur Strom- und Wärmeherzeugung. Hierbei eventuell gelegentlich auftretende Spiegelungseffekte stellen hinsichtlich des besonderen öffentlichen Interesses an der verstärkten Nutzung regenerativer Energien aber keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Durch die Überplanung der Teilfläche mit Änderung zum Maß der baulichen Nutzung sind keine signifikanten Änderungen der lokalen kleinklimatischen Verhältnisse zu erwarten.

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)



Immissionsort im Mischgebiet:	
tags (6.00 – 22.00 Uhr)	60 dB(A)
nachts (22.00 – 6.00 Uhr)	45 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).

## 6. GRÜNORDERISCHE KONZEPTION

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die Grünordnung neu festgesetzt. Die Gehölzgruppe im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes, bestehend aus 13 Robi-

nien (StU 120 – 164 cm), wird gerodet. Die Bäume weisen zum Großteil Schäden auf. Einzelne Bäume zeigen Längsrisse in der Baumrinde. An der nördlich stehenden Robinie ist an einer etwa 3 m hohen Astabschnittfläche eine tiefe Hohlstelle erkennbar, die auf Pilzbefall schließen lässt. Ein Teil der Robinien steht in extremer Schräglage. Die Baumgruppe reicht deshalb weit in das festgesetzte Baufeld hinein. Bei Erhalt der Baumgruppe wäre eine städtebaulich sinnvolle Bebauung des Grundstücks (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) nicht möglich.

Als Ersatz für die Fällung der Robinien wird im Rahmen der Grünordnung die Neupflanzung von mind. 16 heimischen und standortgerechten Laubbäumen festgesetzt.

Entlang des Welkenbacher Kirchwegs / Rilkestraße wird die Neupflanzung von mindestens 6 Hainbuchen (*Carpinus betulus*) in der Sorte 'Fastigiata' (säulenförmig) bzw. 6 Stiel-Eichen (*Quercus robur*) in der Sorte 'Fastigiata' (Säuleneiche) in der Mindestqualität StU 16/18 gefordert.

Zusätzlich sind innerhalb des Baugrundstücks Fl.Nr. 405, Gemarkung Herzogenaurach, mindestens 10 Laubbäume in der Mindestqualität StU 14/16 zu pflanzen. Es sind ausschließlich Laubbäume aus der Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach / Laubbäume für den Gartenbereich (Mindestqualität StU 14/16) zulässig.

Bei einer Neubebauung auf der Fl.Nr. 405/5, Gemarkung Herzogenaurach, sind mind. 4 Laubbäume in der Mindestqualität StU 14/16 zu pflanzen. Die Auswahl der Bäume erfolgt auch hier nach der Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach / Laubbäume für den Gartenbereich.

Weitere Maßnahmen zur grünordnerischen Konzeption berücksichtigen siedlungsökologische Aspekte zur Begünstigung der Umwelt- und Wohnsituation:

- Stellplätze und Privatwege sind mit versickerungsfähigen Belägen (offenporiges Pflaster, Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) zu erstellen.
- Das anfallende Regenwasser der Dachflächen darf nicht direkt in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern muss durch geeignete Maßnahmen wie Zisternen zurückgehalten werden.
- Die Pflanzenauswahl erfolgt gemäß der Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach. Die Standortbedingungen der Gehölze werden durch die Auswahl geeigneter und standortgerechter Gehölzarten berücksichtigt. Auf immergrüne, standortfremde Gehölze und Nadelgehölze ist im Interesse der heimischen Tier- und Pflanzenarten sowie auf das gesamte Siedlungsbild zu verzichten.

Bei Eingabe einer Baugenehmigung ist ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zur Pflanzenauswahl und Einsatz von Befestigungsmaterialien vorzulegen.

## **7. UMWELTBERICHT**

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

## **8. ZUSAMMENFASSUNG / ABWÄGUNGSERGEBNIS**

Der vorliegende Änderungsplan modifiziert das bestehende Planungsrecht insbesondere hinsichtlich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Fläche.

Mit den Erhöhungen der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen sowie der zulässigen Zahl an Vollgeschossen wird dem hohen Bedarf an Wohnraum im Stadtgebiet und dem Nachverdichtungsgebot in der Bauleitplanung gleichermaßen Rechnung getragen.

Die Festsetzungen zur zulässigen Höhenentwicklung der künftigen Baukörper gewährleisten eine harmonische Einbindung in die Bestandsbebauung und berücksichtigen die topographischen Verhältnisse sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch die Bestandshöhen der angrenzenden Bestandsbebauung. Mit dem natürlichen Gelände ansteigend entwickelt sich die kleinparzellierte 2-geschossige Bebauung zwischen Dambach- und Rilkestraße zum Geschosswohnungsbau Richtung Norden.

Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der westlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 405, Gemarkung Herzogenaurach, sowie weitere Festsetzungen zur Grünordnung dienen dem Schutz und Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes.

Empfehlungen zur Nutzung regenerativer Energien berücksichtigen die erweiterten Anforderungen an den Klimaschutz.

Die im Zuge des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden soweit erforderlich berücksichtigt und bedingen redaktionelle Ergänzungen im Planblatt und in der Begründung.

Seitens der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen.

Die Einwendungen der Unterzeichner lassen sich stichpunktartig wie folgt zusammenfassen: Unzulässige Beeinträchtigung der umliegenden Wohnbebauung, erhebliche Vergrößerung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, massive Erhöhung der Nutzungsintensität durch zusätzliche 18 Wohneinheiten, erhöhtes Verkehrsaufkommen, extreme Beeinträchtigung der Wohnsituation, erhebliche negative Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes, Wertverlust des Eigentums, Unvereinbarkeit mit dem bestehenden planerischen Gesamtkonzept, Bevorzugung von Investoreninteresse, Einwendungen gegen die Grünordnung und das Straßenbild bzgl. Gebäudehöhen und Topographie, Vorwurf des Abwägungsdefizits bzw. Abwägungsausfalls.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurden die vorgebrachten Einwendungen inhaltlich gewertet und detailliert in den Abwägungsprozess eingestellt.

Unter Berücksichtigung der konkreten Auswirkungen der Planänderung auf die Nachbarbebauung werden die ermittelten privaten Belange im Zuge der Abwägung zurückgestellt und finden keine Berücksichtigung.

Mit der Planänderung, die eine künftig verdichtete Bebauung ermöglicht, wird das städtebauliche Ziel, die Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum, unter wirtschaftlicher Ausnutzung einer innerstädtischen Baulücke und mit schonendem Umgang von Grund und Boden, priorisiert.

Das künftige Bauvorhaben fügt sich, da unmittelbar an vorhandenen Geschosswohnungsbau angrenzend, städtebaulich ein.

Das durch die Planänderung hervorgerufene zusätzliche Verkehrsaufkommen kann als geringfügig betrachtet werden und lässt sich über die vorhandene Erschließungsstraße problemlos und verträglich mit der Nachbarbebauung abwickeln.

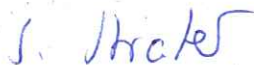
In bereits durchgeführten und in Kraft getretenen Bebauungsplanänderungen im Bereich des Welkenbacher Kirchwegs wurden identische Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, so dass die jetzt anstehende Bebauungsplanänderung konsequent die städtebauliche Zielsetzung fortentwickelt.

Keiner der eingestellten privaten Belange wiegt so schwer, dass eine Zurückstellung der öffentlichen Belange angezeigt ist.

**Stadt Herzogenaurach**

Amt für Planung, Natur und Umwelt

11. Januar 2016



Susanne Strater