



BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 14 b „Kuhwasen“

Stadt Herzogenaurach

Landkreis Erlangen-Höchstadt

Satzung vom 26.06.2008

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
1.1	Aufstellung	3
1.2	Flächennutzungsplan	3
1.3	Begründung	3
2	LAGE DES PLANUNGSGEBIETES	3
3	BAULICHE NUTZUNG	3
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	3
5	ERSCHLIESSUNG	4
5.1	Straßen, Wege	4
5.2	Wasser/Strom	4
5.3	Abwasser, Oberflächen- und Dachwasser	4
6	SCHALLSCHUTZ / IMMISSIONSSCHUTZ	4
7	ALTLASTEN	5
8	UMWELTSCHUTZ	5
9	SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN	5

1 PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1 Aufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 und § 30 Abs. 1 BauGB, auf Grund des Beschlusses des Stadtrates vom 28.02.2008.

1.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Herzogenaurach vom 03.03.2005 ist der Geltungsbereich bereits entsprechend als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist somit nicht erforderlich.

1.3 Begründung

Mit der Erweiterung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes wird dem Erweiterungsbedarf des bestehenden Betriebs Rechnung getragen.

2 LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Das Baugebiet Kuhwasen liegt westlich der Kreisstraße ERH 25, die von der Nordumgehung Richtung Haundorf führt. Der Geltungsbereich umfasst den nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 14 „Industriegebiet Kuhwasen“ und auch den südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 14 a „Kuhwasen Nord“ sowie eine Erweiterung westlich des bisherigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 „Industriegebiet Kuhwasen“. Insofern werden also Teile dieser Bebauungspläne durch das vorliegende Verfahren geändert.

3 BAULICHE NUTZUNG

Die bauliche Nutzung wird an die angrenzenden, in den rechtskräftigen Bebauungsplansatzungen bisher festgelegten Nutzungen angepasst.

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Erweiterung im Bereich Industriegebiet Kuhwasen nach Westen nimmt die hier bereits bestehende Bebauung auf und ermöglicht einen ebenfalls hier vorgesehenen Hallenneubau.

Als maximale Gebäudehöhe (über Oberkante Erschließungsanlage) werden 12,0 m festgesetzt, um eine Abstufung im Hinblick auf die östlich angrenzend bereits bestehende Bebauung zu schaffen.

Die im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet bisher vorgesehene Erschließungsstraße entfällt, da für sie kein Bedarf mehr besteht. Im Bereich ihrer bisherigen Einmündung erfolgt parallel zur ERH 25 die Ausweisung eines Grünstreifens.

Die seinerzeit mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 a „Kuhwasen Nord“ vorgenommene Erweiterung der Baugrenze wird nun zurückgenommen und dafür ein gliedernder Grünstreifen zwischengeschaltet.

Östlich davon, südlich der Stichstraße (Hannelore-Gechter-Straße), wird ein Teil der Gewerbefläche aufgrund der hier bestehenden Tankstelle ausgegliedert, mit einem Grünstreifen zur Kreisstraße abgegrenzt und mit angepassten Festsetzungen versehen.

Als externe Fläche für Ausgleichsmaßnahmen wird eine Teilfläche der Flur-Nr. 467, Gemarkung Zweifelsheim, Stadt Herzogenaurach, mit einer Gesamtgröße von 0,73 ha dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt im Herbst 2008. Die dort vorgesehenen Maßnahmen sind im Umweltbericht, Kap. 6 (s. Anhang) dargestellt. Die Verfügbarkeit der Ausgleichsflächen ist durch einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB sicherzustellen. Die Eignung des Grundstücks als Ausgleichsfläche und die darauf vorgesehene Maßnahme wurde mit den zuständigen Fachbehörden schon im Rahmen der Festsetzung einer Teilfläche für den Bebauungsplan 7b „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ abgestimmt.

5 ERSCHLIESSUNG

5.1 Straßen, Wege

Die verkehrstechnische Erschließung bleibt – bis auf die entfallende Straße im nördlichen Gewerbegebiet – unverändert.

5.2 Wasser/Strom

Das bestehende System der Wasser- und der Stromversorgung bleibt von der Änderung unberührt.

5.3 Abwasser, Oberflächen- und Dachwasser

Das auf dem Grundstück Flur-Nr. 519/1, Gemarkung Haundorf, anfallende Schmutz- und Dachwasser kann über das bestehende Entwässerungsnetz entsorgt werden.

Für die darüber hinaus ausgewiesene Gewerbefläche ist die Entwässerung in einem Trennsystem – Schmutz- und Oberflächenwasser getrennt vom Dachwasser – zu sichern.

6 SCHALLSCHUTZ / IMMISSIONSSCHUTZ

Gemäß B-Plan Nr. 14 „Kuhwasen“ gilt im Industriegebiet ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) von tags 65 und nachts 55 dB(A)/m². Dieser Wert kann gemäß dem Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 54 „adidas Sport Center“ (Bericht Nr. 05.3300/1a, IBAS, vom 23.10.2006) auch für die westliche Erweiterung festgesetzt werden, da diese Erweiterung bereits bei der Ermittlung von bestehenden Vorbelastungen zum B-Plan Nr. 54 vorausgesetzt wurde.

Für das nördlich angrenzende Gewerbegebiet im B-Plan Nr. 14 „Kuhwasen“ wird ein IFSP von tags 60 und nachts 55 dB(A)/m² festgesetzt, gemäß schallschutztechnischer Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 14 a „Kuhwasen Nord“ (Bericht 7153.1, Ingenieurbüro Sorge, vom 29.04.2002).

Für den Bereich „Kuhwasen Nord“ gilt der im B-Plan Nr. 14 a „Kuhwasen Nord“ festgesetzte IFSP von tags 60 und nachts 55 dB(A)/m².

Gemäß Bericht Nr. 08.4188/1, IBAS, vom 15.04.2008 ist mit diesen schalltechnischen Festsetzungen auch unter Berücksichtigung der derzeitigen gewerblichen Geräusch-Vorbelastungen eine Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen gewährleistet.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen auf ruhebedürftige Nutzungen im Plangebiet ist im Textteil aufgenommen, dass für Wohn- und Aufenthaltsräume im Änderungsbereich ein ausreichender baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 vorzusehen ist.

7 ALTLASTEN

Gemäß den vorliegenden Untersuchungen liegen keine Altlasten vor. Detaillierte Angaben sind dem Umweltbericht zu entnehmen (s. Anhang).

Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Militärgelände wird darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit entsprechender Funde nicht ausgeschlossen ist.

8 UMWELTSCHUTZ

Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung sind zugelassen.

9 SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN

Siehe Umweltbericht (im Anhang).

Aufgestellt:
Bamberg, den 19.02.2008, ergänzt am 17.04. und 26.06.2008
Ku-08.023.7

Für die Grünordnung:

A n u v a
Stadt- und Umweltplanung
Allersberger Straße 185 / A8, 90461 Nürnberg
☎ 09 11 / 46 26 27-0

Für den Städtebau:

Planungsgruppe S t r u n z
Ingenieurgesellschaft mbH
Ottostraße 11, 96047
☎ 09 51 / 9 80 03 - 0