

Stadt Herzogenaurach

Bebauungsplan Nr. 22 a „Zwischen Orff- und Beethovenstraße“ – 1. Änderung

Begründung

Stand 02.11.2011

1. Planungsanlass, Planungsprobleme, Geltungsbereich:

1.1. Planungsanlass:

Der Bebauungsplan Nr. 22 a wurde bereits in den 1980er Jahren aufgestellt und diente zur Schaffung einer größeren Gemeinbedarfsfläche für ein kirchliches Gemeindezentrum mit Kirchengebäude, Pfarrzentrum und Kindergarten sowie entsprechenden Freiflächen und Parkplätzen im damals noch weitgehend unbebauten Süden der Stadt Herzogenaurach. Diese Strukturen hätten die benachbarten städtischen Einrichtungen wie Gymnasium, Sonderschule, Sportplätze etc. gut ergänzt.

In der dann einsetzenden dynamischen Stadtentwicklung wurden die Flächen ringsum mit Wohnbebauung bebaut, ein Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche blieb unbebaut. Weder das Pfarrzentrum noch die Kirche wurden realisiert. Der zwischenzeitlich erbaute Kindergarten konnte die Freiflächen teils gut nutzen, Teile der Flächen blieben brach liegen. Eine Kinderkrippe wurde als Behelfsbau für eine Übergangszeit nahe der Orffstraße errichtet (Containerbauweise).

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre zeigt, dass mit einer Zunahme der Kinderzahl nicht mehr zu rechnen ist und Planungen für ein Pfarrzentrum oder gar eine Kirche obsolet geworden sind. Die Kinderkrippe wird in absehbarer Zeit in das Gebäude des Kindergartens integriert werden.

Die katholische Kirchengemeinde hat daher begonnen sich Gedanken über die zukünftige Nutzung des Gesamtareals zu machen und ist zu dem Entschluss gekommen, Teile der ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen nicht mehr für diese Zwecke zu nutzen, sondern sie für Wohnbebauung frei zu geben. Angestrebt wird ein Baulandmodell im Erbpachtrecht.

1.2. Aufstellung / Verfahren

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 19.07.2011 beschlossen, für die Grundstücke Flur-Nr. 1457 und 1382/1, Gemarkung Herzogenaurach, den Bebauungsplan Nr. 22 a „Zwischen Orff- und Beethovenstraße“ – 1. Änderung (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB) aufzustellen.

Gemäß § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ wird das beschleunigte Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, angewendet, da die maximale Größe von 20.000 m² nicht überschritten wird, der Bebauungsplan keiner Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie bestehen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 19.07.2011 den Bebauungsplan in der Fassung vom 28.06.2011 einschließlich Begründung gebilligt und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Abwägung der Stellungnahmen der im Verfahren beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Eingaben aus der Öffentlichen Auslegung erfolgte in der Sitzung des Stadtrates vom 26.01.2012
Diese Ergebnisse finden Niederschlag in dem fortgeschriebenen Planteil bzw. der Begründung.

1.2. Planungsprobleme:

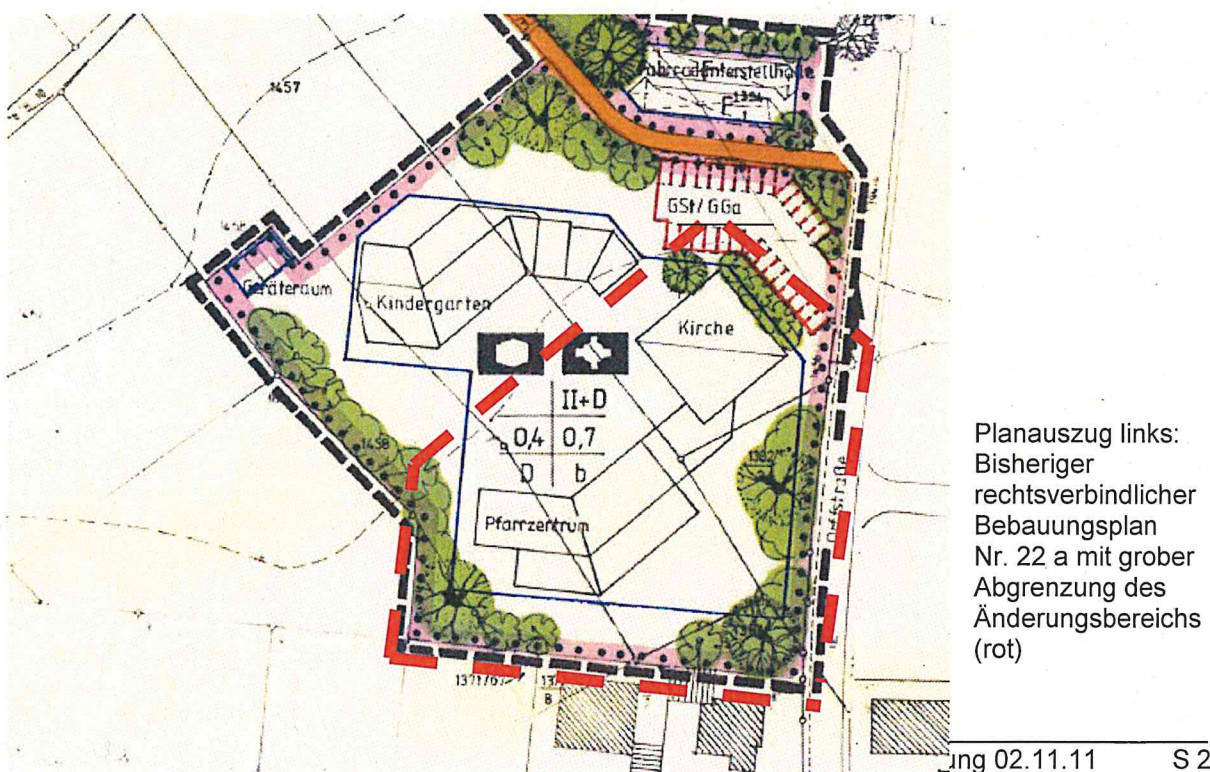
Die Erschließung des Gebiets um die Orffstraße ist über die eher schmale Orffstraße gesichert. Es fehlen jedoch öffentliche Stellplätze.

Aus der benachbarten Kindergarten- und Schulnutzung könnten Lärmemissionen eine geplante Wohnbebauung beeinträchtigen.

Eine öffentliche Erschließung mit Wendeanlage für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug benötigt viel Platz, zieht Verkehr in das kleine Gebiet und reduziert die für eine Wohnbebauung notwendige Fläche.

Das Kindergartengelände soll für eventuelle Wartungsarbeiten oder spätere Umbauarbeiten von der Orffstraße aus erreichbar sein.

1.3. Abgrenzung des Geltungsbereichs der Änderung:



Der überplante Bereich umfasst die – nicht realisierten - Nutzungen Pfarrzentrum und Kirche. Eine genauere Abgrenzung ergab sich im Lauf der Planungsdetaillierung.

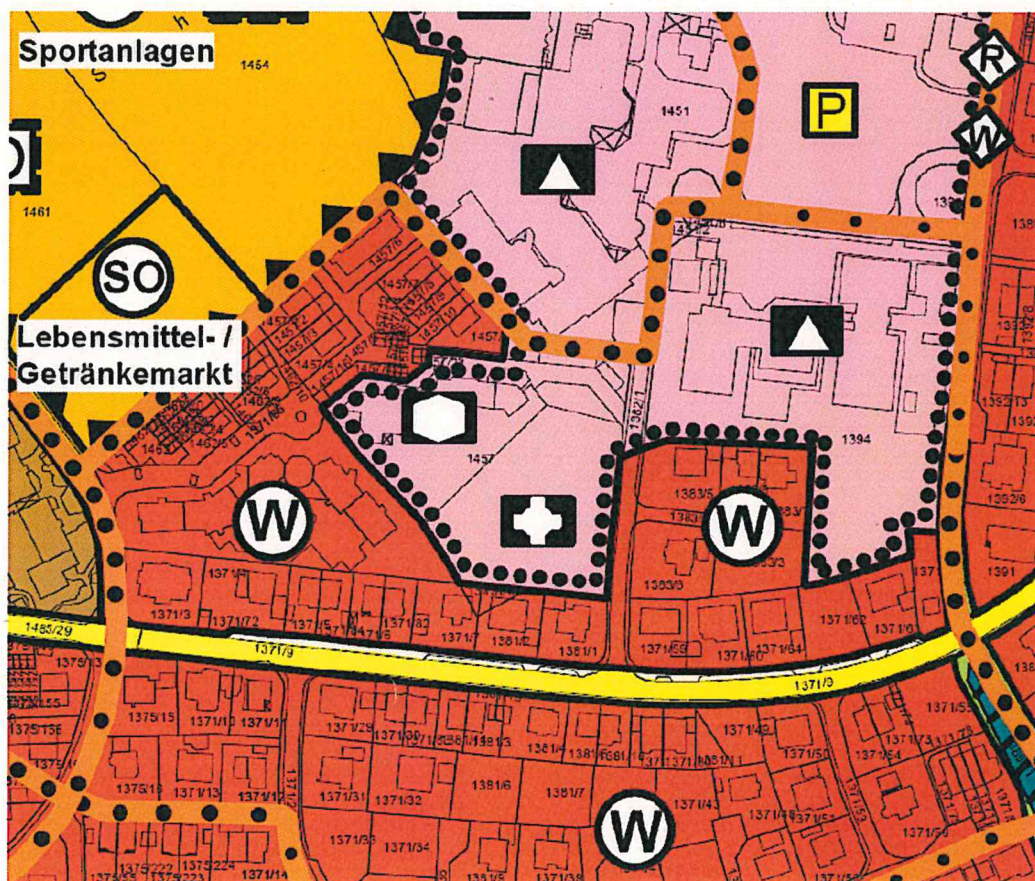
Die Größe des verbleibenden Grundstücks für den Kindergarten ist mit der Kirchengemeinde abgestimmt und reicht auch langfristig für einen Kindergarten mit Kinderkrippe aus.

Den Bereich dauerhaft von Bebauung freizuhalten ist weder für die Kirchengemeinde noch für die Stadt eine Alternative.

Der Änderungsbebauungsplan regelt die neue Bebauung und Erschließung und schließt lückenlos an die bisher festgesetzte Baugrenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 22 a an.

Der Änderungsbereich umfasst Teilflächen der Flurnummern 1457 und 1382/1, Gemarkung Herzogenaurach.

2. Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP), planungsrechtliche Voraussetzungen:



Plan 1: Auszug aus dem wirksamen FNP/LP, Stand 03.03.2005, ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach ist seit dem 03.03.2005 wirksam. Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der im Süden gelegenen Wohnbauflächen mit guter Anbindung an ÖPNV sowie Fuß- und Radwege. Es handelt sich

um eine klassische Aktivierung einer innerörtlichen Brache. Die Innenentwicklung und Nutzung von Baulücken wird nach § 1 BauGB grundsätzlich begrüßt. Das Planungsgebiet selbst ist im wirksamen FNP/LP als „Baugrundstück für den Gemeinbedarf“ dargestellt.

Die umliegende bestehende Nutzung ist als W (Wohnbaufläche) dargestellt, so dass für die geplante Nutzung von der baulichen Umgebungsnutzung keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend angepasst.

Die ökologische Ausgleichsregelung ist bei der geringen Größe des Baugebietes nicht zu beachten.

Das Gelände ist weitgehend eben. Eine Begrünung mit Sträuchern oder Bäumen ist nicht vorhanden.

3. Planung:

3.1. Art der geplanten baulichen Nutzung

Es erfolgt die Festsetzung allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs.2 Nr. 1-3 BauNVO. Der Flächennutzungsplan ist daher anzupassen.

3.2. Einzelne Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes und deren Änderungen:

Der bisherige Bebauungsplan hat Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zugelassen (besondere Bauweise). Diese Regelung wird im Änderungsbereich aufgehoben.

Als zulässige Geschossanzahl galt II + D, also zwei Vollgeschosse zuzüglich ein Dachgeschoss als Vollgeschoss.

Dies wird auf 2 Vollgeschosse (II) reduziert. Damit kann eine verdichtete Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern erzielt werden.

Dachformen waren im ursprünglichen Plan nicht festgesetzt. Der neue, geänderte Bebauungsplan sieht die Festsetzung von zwei Dachformen vor:

Pultdächer: nach Süden oder Norden flach geneigt, mit einer Neigung von 5° bis maximal 12°. Ost – West – Richtung ist ausgeschlossen.

Satteldächer: flach geneigt, mit einer Neigung von 15° bis maximal 22° zulässig.

Die Firstrichtung ist zwingend festgesetzt. Damit soll eine optimale Nutzung der Sonnenenergie über Warmwasserkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen erreicht werden. Bei nach Norden geneigten Pultdächern sind solare Gewinne über die Fensterflächen möglich. Eine Aufständigung von Kollektoren und PV – Modulen ist auf Nordwärts gewandten Dachflächen nicht zulässig. Im Übrigen wird die Aufständigung auf max. 45° (waagerechter Bezug) beschränkt. Es wird festgesetzt, dass pro Gebäude ein einheitlicher Winkel zu wählen ist und die Gestaltung bei Doppelhäusern einheitlich (Neigung und Flucht) auszuführen ist.

Stärker geneigte Dächer sollen nicht errichtet werden, um bei der vorgesehenen verdichteten Bauweise Nachbargrundstücke nicht zu sehr zu verschatten. Daher wurde auch eine maximale Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt.

Es gilt allgemein die offene Bauweise. Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) orientieren sich an den oberen zulässigen Werten, um auch eine enge Bebauung auf kleinen Grundstücken zu ermöglichen. Als Grundflächenzahl (GRZ) war ein Wert von 0,4 und als Geschossflächenzahl (GFZ) ein Wert von 0,7 festgesetzt worden.

Der Änderungsbebauungsplan nimmt diese Werte mit einer leichten Erhöhung des GFZ – Wertes auf (GRZ 0,4; GFZ 0,8). Damit können zwei voll nutzbare Geschosse errichtet werden.

Die Baugrenze wird der neuen, geplanten Bebauung angepasst. Mit der großzügigen Führung der Baugrenze über mehrere Einzelgrundstücke hinweg, ist eine an konkrete Grundstücksteilungswünsche angepasste Einzel- und Doppelhausbebauung möglich.

Einzelne textliche Festsetzungen regeln u. a. Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Um dem Klimawandel entgegen zu wirken, soll den künftigen Bauherren die Sonnenenergienutzung so weit wie möglich erleichtert werden.

Aus gestalterischer Sicht werden für die Fassaden reintönige Farben ausgeschlossen, für die Gebäudedächer werden die Farbtöne anthrazit, braun und rotbraun zugelassen.

Flachdächer auf Nebengebäuden sind zulässig, müssen aber begrünt werden. Zudem wurde eine Mindestanzahl Bäume pro Baugrundstück festgesetzt, um eine gute Durchgrünung des Gebietes zu erreichen.

3.3. Innere Erschließung

Die ins Gebiet führende neue Erschließungsstraße ist mit 8,00 m bewulstet breit gehalten. Sie soll als Wohnstraße ausgebaut werden und dient im verdichtet angelegten Wohngebiet als Aufenthaltsfläche, zum Spiel und auch zum Parken. Es wird auch Raum für Begrünung im Straßenraum vorhanden sein. Eine Zufahrt zu den Freiflächen des Kindergartens ist vorgesehen.

Es handelt sich um eine private Erschließungsfläche.

4. Erschließung des Baugebietes sowie Ver- und Entsorgung:

Straßenerschließung:

Das Planungsgebiet kann über bereits vorhandene Erschließungsstraßen:

- Dr. Daßler – Straße als übergeordnete Straße und
- Orffstraße als Erschließungsstraße

gut erreicht werden.

Es sind 4 neue öffentliche Stellplätze an der Orffstraße vorgesehen, um den Parkdruck, der aus der geplanten Nutzung und aus der bestehenden, umliegenden Schulnutzung entsteht, auffangen zu können.

Der vorhandene Gehweg entlang der Orffstraße wird beibehalten. Eine neue Wegeverbindung (im Eigentum der Kirche) zum Kindergarten wird entlang der Nordseite des neuen Gebietes geschaffen.

Ver- und Entsorgung (Leitungen):

Eine Versorgung mit Trinkwasser erfolgt ebenso wie der Anschluss ans Kanalnetz an vorhandene Leitungen. Es ist eine Entsorgung der anfallenden Wässer über eine Mischkanalisation vorgesehen.

Die Kapazitäten der Leitungen wurden überprüft (GBi) und sind ausreichend.

Der Anschluss an das Netz erfolgt über die vorhandenen Anlagen des örtlichen Energieversorgers.

Das Baugebiet soll an das geplante Nahwärmenetz der Stadt Herzogenaurach angeschlossen werden.

Müllabfuhr:

Müllgefäße sind an den Abholungstagen an den Rand der (öffentlichen) Orffstraße auf den vorgesehenen Platz zur Abholung bereit zu stellen. Die innere, private Verkehrsfläche eignet sich aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit nicht für das Befahren durch Müllfahrzeuge. Es wurde eine Mülltonnensammelstelle festgesetzt.

Altlasten, Sonstiges:

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Grünfläche werden keine Altlasten erwartet. Der Stadt liegen keine Erkenntnisse über eventuelle Altlasten vor. Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Zu Grundwasserständen liegen bisher keine Hinweise vor. Aus diesem Grund wurde ein textlicher Hinweis aufgenommen, dass bei der Errichtung von Gebäuden, sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden sind.

5. Immissionsschutz:

Die Gesetzeslage hat sich während der Bearbeitung des Planes grundlegend geändert. Demnach gelten Kindergärten und der aus dem Spielen der Kinder entstehende Lärm nicht mehr als störend im Sinne des BImSchG.

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

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:

tags (06.00-22.00): 55 dB(A),

nachts (22.00-06.00): 40 dB(A),

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

6. Städtebauliche Daten:

Flächenbilanz

• Wohnbauflächen	ca. 3 500 m ²	76,1 %
• Öff. Straßen/Parkplätze	ca. 60 m ²	1,3 %
• Öff. Fußweg	ca. 70 m ²	1,5 %
• Private Verkehrsflächen und Fußwege, Müllsammelplatz	ca. 620 m ²	13,5 %
<u>Fläche Kindergartengebiet</u>	<u>ca. 350 m²</u>	<u>7,6 %</u>
Summe überplante Fläche:	ca. 4 600 m ²	100,0%

Wohneinheiten:


Insgesamt entstehen voraussichtlich 10 Wohneinheiten, davon:

- Einzelhäuser: 2 WE
- Doppelhäuser: 8 WE

Bei anzunehmenden 2,7 EWE kann Wohnraum für ca. 27 Einwohner bereitgestellt werden.

Herzogenaurach, den 28.06.2011 / 02.11.2011

Stadt Herzogenaurach
Amt für Planung, Natur und Umwelt
i.A.



Strater