

# STADT HERZOGENAURACH



BEGRÜNDUNG

ZUM

**Bebauungsplan Nr. 36  
„Zwischen Behälterberg und Fasanenweg“**

ENTWURF UND PLANUNG:

AS

*Planungen für Architektur*

---

Andreas Stübinger Dipl.-Ing. (FH)  
Dannberger Weg 14  
91085 Weisendorf - Neuenbürg  
Telefon : 0 91 35 - 26 09  
Telefax : 0 91 35 - 72 88 23  
Mobil : 01 72 - 897 86 86  
eMail : AStuebinger@t-online.de

11.05.2009

**Inhaltsverzeichnis:**

	<b>Seite</b>
<b>1 PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>3</b>
<b>2 LAGE UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES GELTUNGSBEREICH</b>	<b>3</b>
<b>3 STÄDTEBAULICHE BEURTEILUNG / GESTALTUNG</b>	<b>3</b>
<b>4 FLÄCHENÜBERSICHT</b>	<b>4</b>
<b>5 ERSCHLIESSUNG</b>	<b>4</b>
<b>6 IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>4</b>
<b>7 UMWELTSCHUTZ</b>	<b>5</b>

## **1 PLANUNGSGRUNDLAGEN**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 28.05.2009 beschlossen, für die Grundstücke Flur Nr. 590, 590/5, 590/14, 590/18, 715/53 und Teilflächen der Flur Nr. 590/4, Gemarkung Niederndorf, den Bebauungsplan Nr. 36 „Zwischen Behälterberg und Fasanenweg“ nach § 13 a BauGB aufzustellen.

Die Festsetzung zur baulichen Nutzung erfolgt als „Mischgebiet“ nach § 6 Abs. 1 BauNVO.

### Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs.2 bis 4 BauGB)

In dem seit 03.03.2005 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Herzogenaurach sind die Grundstücke der Flur Nr. 590/14, 590 und 590/18, Gem. Niederndorf als „gemischte Bauflächen“ und die Grundstücke der Flur Nr. 590/5 und Teilflächen der Flur Nr. 590/4, Gem. Niederndorf, als „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist daher notwendig und sie erfolgt im Wege der Berichtigung.

### Planungsanlass

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke liegen im Innenbereich nach § 34 BauGB.

Zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung wird ein Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt.

## **2 LAGE UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES, GELTUNGSBEREICH**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 „Zwischen Behälterberg und Fasanenweg“ liegt im Südosten des Stadtgebietes von Herzogenaurach im Ortsteil Niederndorf.

Der Geltungsbereich grenzt im Westen an die Straße „Am Behälterberg“, im Norden an die Vacher Straße und im Osten an den Fasanenweg. Im Süden wird das Plangebiet durch die Flur Nr. 590/17, 590/19, 590/4 und 595, Gem. Niederndorf, begrenzt.

Das Gelände fällt nach Norden leicht ab.

### **3 STÄDTEBAULICHE BEURTEILUNG / GESTALTUNG**

Bei den für die Bebauung vorgesehenen Grundstücken handelt es sich um Flächen, die im Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach als „gemischte Bauflächen“ und „gewerbliche Bauflächen“ ausgewiesen sind. Durch einen Bebauungsplan ist das Gebiet aktuell nicht überplant.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan als Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Um eine Durchmischung der künftigen Nutzung zu gewährleisten, werden im Westen und Südosten des Geltungsbereiches Flächen ausgewiesen, auf denen die Ansiedelung von zulässigem Gewerbe zwingend vorgeschrieben ist (M1). Wohnungen sind in diesen Bereichen nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen.

Östlich an die gewerblich zu nutzende Fläche „Am Behälterberg“ erstreckt sich die geplante Wohnbebauung bis auf die nördliche Teilfläche der Flur Nr. 590/5, Gem. Niederndorf. Hinsichtlich dieses Grundstücks Flur Nr. 590/5, Gem. Niederndorf, wird eine Änderung zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan erfolgen. Die Art der baulichen Nutzung wird von „Gewerbegebiet“ hin zu „Mischgebiet“ geändert. Die Einschränkung der gewerblichen Nutzung entsprechend der Zulässigkeit nach BauNVO wird ein verträgliches Nebeneinander von Wohn- und gewerblicher Nutzung gewährleisten.

Die zukünftige Bebauung im Mischgebiet M 1 im westlichen Geltungsbereich stellt eine Pufferzone zum angrenzenden Gewerbegebiet westlich der Straße „Am Behälterberg“ dar und schützt damit die östlich angrenzende Wohnbebauung weitgehend von Lärmimmissionen.

Im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entlang der Vacher Straße die geschlossene Bauweise festgesetzt. Eine 2-geschossige Bebauung (2. Vollgeschoss = Dachgeschoss) mit Satteldach entspricht der vorherrschenden Bebauung im südlichen Ortsteil von Niederndorf. Die südliche Bauzeile setzt die offene Bauweise - ebenfalls 2-geschossig - fest. Alternativ zum Satteldach kann hier auch ein Pultdach zur Ausführung kommen.

Die Gestaltung der gewerblich zu nutzenden Baukörper werden primär durch die speziellen Erfordernisse / Nutzungen geprägt. Auch hier wird eine max. zulässige 2-geschossige Bebauung festgesetzt, die Dachausführung kann mit Pult-, Flach- oder Satteldach erfolgen.

Max. zulässige Trauf- und Firsthöhen begrenzen die Höhenentwicklungen.

#### **4 FLÄCHENÜBERSICHT**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Zwischen Behälterberg und Fasanenweg“ umfasst eine Gesamtfläche von ca.8.650 m<sup>2</sup>. Dieser Wert wird auch als Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

#### **5 ERSCHLIESSUNG**

##### Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt für die Gewerbebebauung im Westen des Plangebietes ausschließlich über die Straße „Am Behälterberg“, die künftige Wohnbebauung wird über einen neuen privaten Erschließungsweg mit Wendehammer an den Fasanenweg angebunden.

Das M1-Gebiet im Osten des Geltungsbereiches wird angebunden über die bestehende Zufahrt zum Fasanenweg.

##### Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie die Entsorgung des Schmutzwassers wird über den Behälterberg erfolgen.

#### **6 IMMISSIONSSCHUTZ**

Zum Schutz der geplanten und angrenzenden Wohnbebauung sind nur Betriebe und Einrichtungen zulässig, deren immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel am Tag max. 60 dB(A) und in der Nacht maximal 45 dB(a) betragen.

#### **7 UMWELTSCHUTZ**

##### Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach Anlage 1 Punkt 18.8 Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erforderlich, da die ohne UVP-Pflicht zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

##### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt – Untere Naturschutzbehörde – ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) nicht notwendig.