

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 42
„Ehemalige US-Wohnanlage Housing-Area“
der Stadt Herzogenaurach

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1. Aufstellung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 26.10.1995 beschlossen, daß für das Gebiet der ehemaligen US-Wohnanlage „Housing-Area“ der Bebauungsplan Nr. 42 „Ehemalige US-Wohnanlage Housing-Area“ aufgestellt wird.

1.2. Begründung

Aufgrund des Abzuges der US-Streitkräfte aus Herzogenaurach wurde das Gebäude „Housing-Area“ an der Flughafenstraße mit seinen insgesamt 110 Wohnungen im August 1994 von den amerikanischen Behörden an das Bundesvermögensamt übergeben.

Es ist vorgesehen, diese jetzt leerstehende Wohnkapazität auf dem Grundstück Fl.Nr. 1000, Gemarkung Herzogenaurach, wieder für Wohnungen zu nutzen. Auf der südwestlichen Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 1000, Gemarkung Herzogenaurach, ist ein Behindertenwohnheim mit angeschlossener Verwaltung (Block 1) geplant.

Städtebauliche Untersuchungen ergaben, daß Mängel im infrastrukturellen Bereich und an den Gebäuden vorliegen.

Die vorhandenen Straßenräume für fließenden und ruhenden Verkehr zeigen im Bestand keine Gliederung oder Trennung der einzelnen Verkehrsarten und entsprechen im Vergleich zum übrigen Stadtgebiet in keinerlei Hinsicht den Anforderungen der Verkehrs- und Stadtplanung.

Die ungegliederten Straßenräume wirken platzraubend und abweisend. Die Bereiche für die einzelnen Verkehrsarten müssen neu gestaltet, getrennt, organisiert und geführt werden. Das betrifft nicht nur die innere Funktion und Gestaltung, sondern auch den Übergang zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Wohnhäuser sind langgestreckte Blockfluchten ohne Gliederung durch Vor-, Rück- oder Höhenversprünge. Die Fassaden wirken monoton ohne jede Spannung. Der Übergang zwischen Haus und Freiflächen erfolgt unvermittelt. Balkone oder Terrassen fehlen gänzlich sowie Nebenflächen für Abfälle, Wertstoffe und Wäsche.

Das architektonische und verkehrliche Brechen der monofunktionalen Struktur ist ausschlaggebend für die Aufwertung der vormaligen „Housing-Area“. Dazu muß das Viertel in begreifbaren Größen gruppiert und strukturiert werden.

Die bestehenden Freiflächen sind nicht in private und öffentliche Räume geteilt. Die Begrünung folgt keinen Wegbeziehungen und keinen topographischen Gegebenheiten.

2. LAGE DES PLANUNGSGBIETES

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Stadtgebietes von Herzogenaurach. Es wird begrenzt im Süden durch die Straße Zum Flughafen, im Westen durch die Pirkheimer Straße, im Osten durch die Grundstücke Fl.Nr. 997/15, 997/17, 997/19, 998, 998/1 und im Norden durch die Grundstücke Fl.Nr. 872, 882, 881/22, Gemarkung Herzogenaurach.

3. BAULICHE NUTZUNG

3.1. Im Bebauungsplan Nr. 42 „Ehemalige US-Wohnanlage Housing-Area“ wird die besondere Art der baulichen Nutzung entsprechend § 1 Abs. 2 BauNVO als reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Auf der südwestlichen Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 1000, Gemarkung Herzogenaurach, ist ein Behindertenwohnheim mit angeschlossener Verwaltung (Block 1) vorgesehen.

Nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB wird aus besonderen städtebaulichen Gründen und Notwendigkeiten die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden wie folgt festgesetzt, um unerwünschte Umstrukturierungen der baulichen Eigenart des Gebietes zu verhindern:

Block 2 bis 6 je 14 Wohneinheiten
Block 7 und 8 je 20 Wohneinheiten

3.2. Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 42 „Ehemalige US-Wohnanlage Housing-Area“ der Stadt Herzogenaurach umfaßt eine Fläche von 30.451 qm.

Davon entfallen auf:

- reines Wohngebiet	19.875 qm
- Gehwege auf privatem Grund jedoch öffentlich gewidmet - 243 qm (Fläche ist bereits im reinen Wohngebiet enthalten)	
- öffentliche Verkehrsflächen, Gehwege	6.150 qm
- Fuß- und Radwege	993 qm
- öffentliche Grünflächen	1.577 qm
- private Spielplätze	1.386 qm
- öffentliche Stellplätze	392 qm
- Flächen, die der Versorgung dienen (Trafostation)	15 qm
- Flächen für Bushaltestelle	63 qm
Gesamt	30.451 qm

4. ERSCHLIESSUNG

4.1. Straßen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über das bereits bestehende Straßensystem.

Die im Ist-Zustand mögliche diagonale Durchfahrt der Wohnanlage für Nichtanlieger führt über eine Doppelkreuzung mit gefährlich eng aufeinanderfolgenden Abzweigungen.

Das neue Erschließungskonzept zeigt eine trennende Verkehrsführung auf. Das vormalig durchgehende Straßensystem wird in zwei unabhängige Schleifen bzw. Stichstraßen aufgeteilt. Die Verkehrsbelastung aufgrund vom reinen Durchgangsverkehr entfällt. Der Anwohnerverkehr bleibt ungestört. Die gewonnene Fläche wird wieder begrünt und als kleine innere Parkanlage genutzt.

Die kompakte und abgeschottete Wohnanlage zerfällt in kleinere und überschaubare Bereiche.

Eine sorgsame Variierung der einzelnen Verkehrsarten, ferner Durchgrünungen und Auflockerungen des ruhenden Verkehrs durch regelmäßige Abfolge von Freiparkern, Bäumen und Sträuchern sowie Carports beleben zusätzlich das Straßenbild.

4.2. Parken

Die notwendigen Stellplätze sind bei einer Baueingabe jeweils auf dem Grundstück nachzuweisen.

Für die bestehende Wohnbebauung sind pro Wohneinheit mit einer Wohnfläche über 100 qm 2,0 Kfz-Stellplätze und pro Wohneinheit mit einer Grundfläche unter 100 qm 1,0 Kfz-Stellplätze und 0,5 Kfz-Stellplätze für die Gemeinschaft bereitzustellen. Zur ermittelten Zahl der Stellplätze sind 10 % für Besucher zu addieren.

Für den Stellplatznachweis können die Längsparkplätze entlang der öffentlichen Straße herangezogen werden.

Stellplätze und Carports dürfen nur auf den im Planblatt ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

4.3. Wasser

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß der einzelnen Anwesen an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Herzogenaurach sichergestellt. Die erforderliche Erweiterung der bestehenden öffentlichen Wasserversorgung und die Kosten für den Anschluß der Anwesen werden nach der Wasserabgabe- und Gebührensatzung des Versorgungsträgers festgesetzt.

4.4. Abwasser

Die Wohnanlage ist durch private Kanäle an die zentrale öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Herzogenaurach angeschlossen.

Die privaten Kanäle entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik und sind durch ihren maroden Zustand reparaturbedürftig. Vor einer weiteren Nutzung der Wohnungen sind die erforderlichen Reparaturen bzw. Sanierungsarbeiten umzusetzen.

4.5. Strom

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Herzogenaurach mittels Verkabelung. Die Kosten des Anschlusses der Anwesen an das Stromversorgungsnetz werden vom Träger der Stromversorgung erhoben.

4.6. Müll

Die festen Abfallstoffe werden gemäß Satzung (i.d. derzeit gültigen Fassung) des Landkreises Erlangen-Höchststadt beseitigt.

4.7. Erschließung allgemein

Die Erschließung kann von der Stadt Herzogenaurach bzw. einem privaten Träger vorgenommen werden.

5. UMWELTSCHUTZ

Der Anschluß an das Blockheizkraftwerk (Fernwärme) ist vorhanden. Technische Einrichtungen (zusätzlich zur Fernwärme, - Öl-, Feststoffheizung) zur Energiegewinnung sind zugelassen.

Die neue Freiflächengestaltung unterstützt die Schaffung privater und öffentlicher Erlebnisräume. Die Grünplanung folgt neuen und alten Wegbeziehungen des fließenden und ruhenden Verkehrs.

Das Planungskonzept sieht für alle Übergänge von „öffentlicher“ zu „innerer“ Verkehrsfläche je einen Baum beiderseits vor.

Der vorhandene Baumbestand bleibt erhalten und wird mit einheimischen Gehölzen sinnvoll ergänzt.

Im Bebauungsplan wird durch eine Pflanzbindung im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB der vorhandene Baum- und Strauchbestand geschützt.

Mit einem Pflanzgebot im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB wird eine Eingrünung der Grundstücke festgesetzt.

Der auf den Baugrundstücken anfallende Bauaushub ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken unterzubringen.

Zusätzlich zu den überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur noch max. 10 % befestigt werden. Es sind Materialien zu verwenden, die ein Versickern des Oberflächenwassers zulassen.

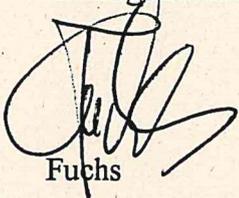
Für die Begrünung der Grundstücke ist folgendes zu berücksichtigen:

- a) Bei Einreichung eines Baueingabeplanes ist ein detaillierter Bepflanzungsplan erforderlich.
- b) Es dürfen nur einheimische Gehölze verwendet werden.
- c) Ein Freiflächengestaltungsplan ist vorzulegen.

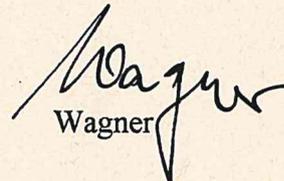
6. IMMISSIONSSCHUTZ

Für die Wohngebäude der ersten Bauzeile entlang der Straße „Zum Flughafen“ sind im Falle von Neubauten oder Fenstererneuerungen an der Straßenseite und an den Giebelseiten zur Abwehr erhöhter, von der Kreisstraße ERH 3 ausgehender Verkehrslärmimmissionen Vorkehrungen zu treffen (Lärmschutzfenster), die gewährleisten, daß innerhalb der Wohngebäude die Innengeräuschpegel gemäß Tafel 5 der VDI-Richtlinie 2719 durch von außen eindringenden Schall nicht überschritten werden.

Amt für Planung,
Natur und Umwelt
Herzogenaurach, 04.06.1996



Fuchs



Wagner