

herzo



STADT  
HERZOGENAURACH

## **BEGRÜNDUNG**

**zum**

**Bebauungsplan Nr. 68**

**„Sondergebiet Beethovenstraße“, nach § 13a BauGB**

- Endfassung -

10. April 2019

Stadt Herzogenaurach  
Amt für Planung, Natur und Umwelt

## Inhalt

1.	Planungsgrundlagen	3
1.1	Aufstellungsbeschluss und Verfahren	3
1.2	Ziel und Zweck der Planung	4
1.3	Rechtsgrundlagen	6
2.	Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans	6
2.1	Örtliche Lage	6
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	6
2.3	Flächennutzungsplan	8
3.	Angaben zum Bestand	9
4.	Planung	9
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	11
4.3	Gestalterische Festsetzungen	12
4.4	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	13
4.5	Grünordnung	14
4.6	Außerkräfttreten von überlagerten Bebauungsplänen	16
5.	Erschließung	17
5.1	Straßen und Wege	17
5.2	Strom- / Wasser- / Wärmeversorgung	17
5.3	Schmutz- / Niederschlags- / Oberflächenwasser	17
5.4	Abfallentsorgung	18
5.5	Telekommunikation	18
6.	Umweltschutz / Schutz von Natur und Landschaft	18
6.1	Klimaschutz	18
6.2	Immissionsschutz	18
6.3	Bodenschutz	21
6.4	Wasserwirtschaft	22
6.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	22
6.6	Artenschutzrechtliche Bewertung	22
6.7	Erhaltungsziele und Schutzzweck der NATURA 2000 Gebiete	22
6.8	Umweltprüfung und Umweltbericht	23
7.	Zusammenfassung und wesentliche Auswirkungen der Planung	23

# 1. Planungsgrundlagen

## 1.1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 19. Februar 2018 beschlossen, für Teilflächen der Flurstücke 1461 sowie 1454, Gemarkung Herzogenaurach, einen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15. März 2018 nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurde beschlossen, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 15 c „Sondergebiet Nahversorgungseinrichtung Süd“ vom 26. Juni 2003 aufzuheben und damit dieses Bauleitplanverfahren zu beenden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 16. März 2018 bis 6. April 2018 statt. Im Rahmen dieses Verfahrensschritts ist eine Stellungnahme eingegangen, auf eine Beschränkung der Verkaufsflächen des Nahversorgers zu verzichten. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Thematik im weiteren Dokument näher erläutert.

In der Sitzung vom 20. November 2018 hat der Planungs- und Umweltausschuss den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und beschlossen, ihn öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 7. Dezember 2018 bis einschließlich 11. Januar 2019 durchgeführt.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 29. November 2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30. November 2018 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und mit gleichem Schreiben um ihre Stellungnahme gebeten.

Der Gesetzgeber hat mit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Jahr 2011 den § 13a BauGB in das Gesetz aufgenommen. Den Kommunen wird es hierdurch ermöglicht, die sogenannten „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen für diesen Bebauungsplan vor:

- Es handelt sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung,
- die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>,
- es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet. Auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht sowie die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie auf eine zusammenfassende Erklärung kann verzichtet werden.

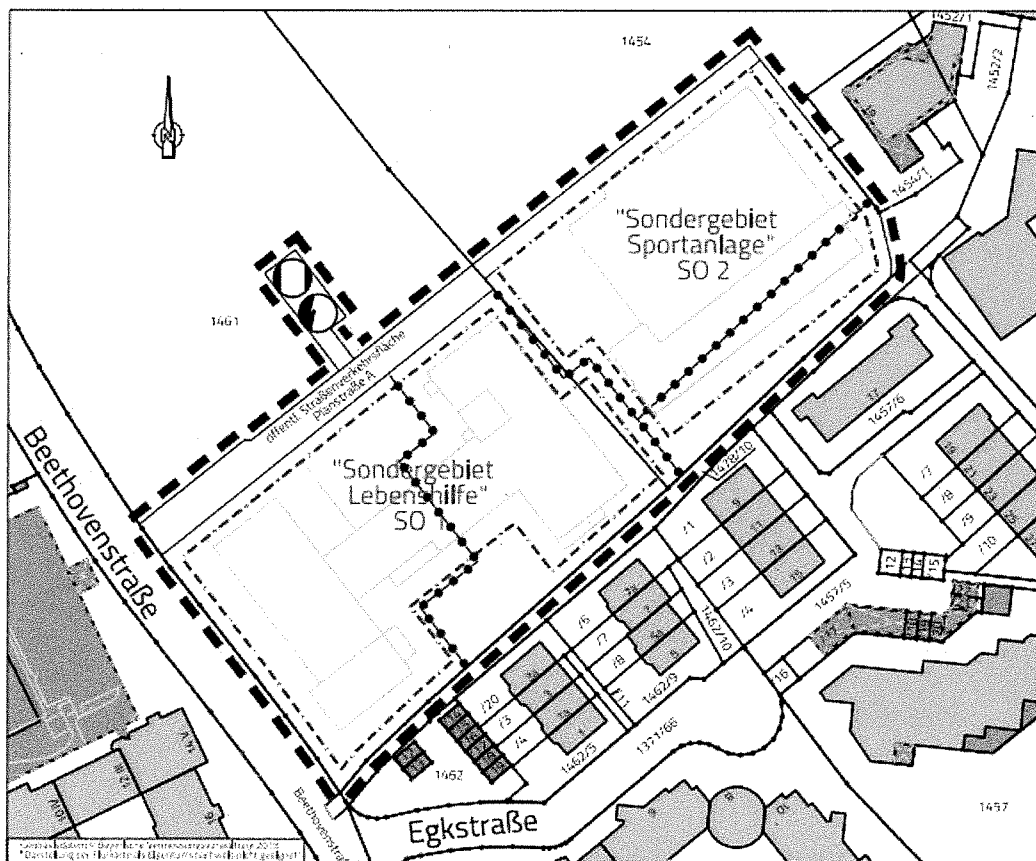
## 1.2 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Sondergebiet Beethovenstraße“, nach § 13a BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Planungskonzeptionen sowohl der Lebenshilfe Erlangen-Höchstadt (West) e. V. als auch der Stadt Herzogenaurach auf Teilflächen der Fl. Nr. 1461 und 1454, Gemarkung Herzogenaurach, geschaffen werden.

Die Lebenshilfe Erlangen-Höchstadt (West) e. V. beabsichtigt im westlichen Teil des Geltungsbereiches (s. Abb. 1, hier: SO 1) auf Teilflächen der städtischen Grundstücke Fl. Nr. 1461 und 1454, Gemarkung Herzogenaurach, folgende Gesamtkonzeption zu verwirklichen:

- stationäres Wohnen für 3 Wohngruppen, insgesamt ca. 24 Personen
- Einzelhandel der Nahversorgung dienend mit ca. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zzgl. Lager- und Büroflächen
- Café mit ca. 50 m<sup>2</sup> Gastraum- und ca. 50 m<sup>2</sup> Nebennutzfläche
- Kindertageseinrichtung

Die wirksame Förderung, Betreuung und Inklusion von erwachsenen Menschen mit Behinderung und auch von Kindern und Jugendlichen mit und ohne Behinderung ist eine zentrale Zielsetzung der Lebenshilfe. Hierzu zählt auch die Schaffung der passenden Wohnform bzw. Kindertageseinrichtung für diesen Personenkreis.



Entsprechend des Nutzungskonzeptes erfolgt die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit den zulässigen Nutzungen „stationäres Wohnen, Einzelhandel der Nahversorgung dienend mit Lager und Büro, Kindertageseinrichtung mit Café, therapeutische Einrichtungen und Verwaltungseinrichtungen für soziale Zwecke“. Ebenfalls zulässig ist auf dieser Fläche die Errichtung von Stellplätzen und zweckentsprechenden Nebenanlagen. Der Planbereich für das Sondergebiet SO 1 umfasst ca. 5.580 m<sup>2</sup>.

Bereits im Jahre 2003 wurde für den identischen Flächenumgriff des „Sondergebietes Lebenshilfe“ der Bebauungsplan Nr. 15c „Sondergebiet Nahversorgungseinrichtung Süd“ mit dem Ziel aufgestellt, die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu ermöglichen und damit die Nahversorgung des Stadtsüdens zu verbessern.

Trotz umfangreicher Bemühungen seitens der Stadt Herzogenaurach konnte in der Vergangenheit kein Betreiber für einen Lebensmittelmarkt auf dieser Fläche gefunden werden. Der Standort wurde von allen üblichen Betreibern derartiger Märkte aufgrund der Lage, der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit und des unzureichenden Einzugsbereichs abgelehnt.

Die nun vorliegende Betreiberkonzeption sieht einen Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung dienend mit ca. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Lager- und Büroflächen vor.

Bezüglich der Gebäudestruktur ist es beabsichtigt, die Wohngruppen und die Einzelhandelseinrichtung im vorderen Grundstücksteil (Nähe Beethovenstraße), das Café und die Kindertageseinrichtung straßenabgewandt, Richtung Gymnasium, anzuordnen.

Östlich an das Sondergebiet SO 1 schließt sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 „Sondergebiet Beethovenstraße“, nach § 13a BauGB das Sondergebiet SO 2 an. Hierbei handelt es sich um eine Teilfläche aus dem bereits rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 15b „Zwischen Gymnasium und der Beethovenstraße“. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB gelten die vorgenannten Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens entsprechend auch für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes.

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes „Sportanlagen“ bleibt unverändert. Der Planbereich SO 2 umfasst ca. 4.209 m<sup>2</sup>.

Städtische Planungen sehen es vor, den bisherigen Hartplatz östlich des Rasenspielfeldes durch eine neue Dreifachsporthalle zu ersetzen.

Da weder die zeichnerischen noch textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes an diesem Standort eine Hochbaumaßnahme zulassen, wird zur Realisierung dieser Planungen eine Anpassung des Bauplanungsrechtes erforderlich.

Erste Ergebnisse der in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie zeigen eine mögliche Realisierung der Dreifachturnhalle am geplanten Standort auf. Neben der schulischen Nutzung soll die Sporthalle auch Vereinen außerhalb der Schulzeiten zur Verfügung gestellt werden.

Das geplante Raum- bzw. Nutzungskonzept sieht die Errichtung einer Dreifach-Sporthalle mit Zuschauerbereich (voraussichtlich <200 Plätze) vor.

Aufgrund der unmittelbaren räumlichen und zeitlichen Nähe beider Planungen (Lebenshilfe Erlangen-Höchstädt (West) e. V und Sportanlagen) und auch der gemeinsamen Nutzung vorhandener und geplanter Zufahrten und Stellplätze erscheint es zielführend, die Planungsprozesse in einem gemeinsamen Bauleitplanverfahren abzubilden.

### 1.3 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung und Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Sondergebiet Beethovenstraße“, nach § 13a BauGB werden folgende Rechtsgrundlagen verwendet:

- §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

## 2. Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans

### 2.1 Örtliche Lage

Die Stadt Herzogenaurach mit ca. 24.645 Einwohnern (Stand Januar 2018) liegt im Landkreis Erlangen-Höchstadt und gehört zum Regierungsbezirk Mittelfranken. Herzogenaurach befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Ballungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen und liegt innerhalb der Metropolregion Nürnberg. Über den Autobahnanschluss Frauenaurach besitzt Herzogenaurach eine gute Anbindung an die Bundesautobahn A3. Diese verkehrsgünstige Lage begünstigt die Attraktivität der Stadt sowohl als Wohn- als auch als Gewerbestandort.

### 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Südwesten Herzogenaurachs und umfasst Teilflächen der Fl.Nr. 1461 und 1454, Gemarkung Herzogenaurach.

Der Geltungsbereich erstreckt sich von der Beethovenstraße in östliche Richtung entlang der nördlichsten Bauzeile der Egkstraße und wird wie folgt abgegrenzt:

- im Nordwesten durch die öffentliche Stellplatzanlage bzw. durch die Sportfreiflächen des Gymnasiums (Teilfläche Fl.Nr. 1461 bzw. 1454, Gemarkung Herzogenaurach),
- im Nordosten durch das Schulgebäude des Gymnasiums (Fl.Nr. 1451, Gemarkung Herzogenaurach),
- im Süden durch die bestehende Bebauung der Egkstraße und
- im Westen durch die Beethovenstraße

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 10.590 m<sup>2</sup> und ist im folgenden Lageplan / Luftbild grafisch dargestellt.



Abb. 2: Lageplan / Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)  
Quelle: Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung ([www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de))





### **3. Angaben zum Bestand**

Ein Teil des Plangebiets überlagert den Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 15b „Zwischen Gymnasium und der Beethovenstraße“. In diesem Überlagerungsbereich gelten ausschließlich die im Bebauungsplan Nr. 68 „Sondergebiet Beethovenstraße“, nach § 13a BauGB aufgeführten Festsetzungen, die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan Nr. 15b verlieren für diese Teilfläche ihre Gültigkeit.

Weiterhin überlagert der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 „Sondergebiet Beethovenstraße“, nach § 13a BauGB den am 26. Juni 2003 aufgestellten Bebauungsplan Nr. 15c „Sondergebiet Nahversorgungseinrichtung Süd“. Dieser Aufstellungsbeschluss wird mit dem jetzigen Verfahren aufgehoben und dieses Bauleitplanverfahren damit beendet.

Aktuell werden Teilflächen des Geltungsbereiches durch die Containeranlage der KiTa „Herzo Base II“ genutzt. Die als Übergangslösung konzipierte Nutzung wird mit der Fertigstellung des Neubaus der KiTa auf der Herzo Base aufgegeben und vollständig rückgebaut (s. a. Abb. 2)

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich der dem Schulsport dienende Allwetterplatz mit Weitsprung- und Kugelstoßanlage sowie zweckentsprechenden Ballfangzäunen. Diese Einrichtungen müssen bei Realisierung des Sporthallenbaus zurückgebaut und an alternativen Standorten innerhalb des Sportgeländes neu errichtet werden.

### **4. Planung**

Aus städtebaulichen Gründen werden zur Realisierung der anstehenden Planungen für den Bebauungsplan Nr. 68 „Sondergebiet Beethovenstraße“, nach § 13a BauGB folgende Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen:

#### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

##### ***Art der baulichen Nutzung***

Entsprechend der Nutzungskonzepte erfolgt die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet Lebenshilfe“ (SO 1, bestehend aus SO 1-1 und SO 1-2) und „Sondergebiet Sportanlagen“ (SO 2, bestehend aus SO 2-1 und SO 2-2).

Folgende Einrichtungen / Nutzungen sind im „Sondergebiet Lebenshilfe“ (SO 1) zulässig:

Stationäres Wohnen, Einzelhandel der Nahversorgung dienend mit Lager und Büro, Kindertageseinrichtung mit Café, Therapeutische Einrichtungen, Verwaltungseinrichtungen für soziale Zwecke sowie Stellplätze und zweckentsprechende Nebenanlagen.

Im östlich angrenzenden „Sondergebiet Sportanlagen“ (SO 2) sind folgende Einrichtungen / Nutzungen zulässig:

Sportanlagen / Sporteinrichtungen für den Schul- und Vereinssport (offene Anlagen, Hallengebäude), Stellplätze und zweckentsprechende Nebenanlagen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet bestimmt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl, durch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse bzw. zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen.

Sowohl im „Sondergebiet Lebenshilfe“ als auch im „Sondergebiet Sportanlagen“ erfolgt unter Beachtung der zulässigen Obergrenzen nach § 17 BauNVO die Festsetzung zur Grundflächen- und Geschossflächenzahl. Im gesamten Geltungsbereich ist eine Grundflächenzahl von 0,8 zulässig, für die Geschossflächenzahl ergeben sich – in Abhängigkeit zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse – Werte von 1,6 (SO 1-2) bis 2,4 im Sondergebiet SO 1-1. Für das „Sondergebiet Sportanlagen“ (SO 2) wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt.

Die Realisierung der Planungskonzeption der Lebenshilfe Erlangen-Höchstadt (West) e. V. im Sondergebiet SO 1 erfordert eine weitgehende Barrierefreiheit in der Ausgestaltung der Zuwegungen und Außenanlagen. Bedingt durch die Topographie des Baugrundstücks ist hierdurch eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl zu erwarten. Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird deshalb für das Sondergebiet SO 1 dahingehend ergänzt, dass eine Überschreitung durch Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,86 zulässig ist.

Diese geringfügige Überschreitung wird dadurch ausgeglichen, dass die Zuwegungen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Nebenanlagen – soweit dies mit den wasserwirtschaftlichen Belangen vereinbar ist – mit einem versickerungsfähigen Bodenbelag ausgeführt werden müssen. Zusätzlich wird durch die festgesetzte Dachbegrünung und den hohen Begrünungsanteil sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Überschreitung der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl gem. § 21a Abs. 4 Punkt 1 BauNVO werden die Flächen von Tiefgaragen nicht angerechnet.

Im „Sondergebiet Lebenshilfe“ ist im straßenzugewandten Teil (SO 1-1) eine Bebauung mit III Vollgeschossen, auf der straßenabgewandten Teilfläche (SO 1-2) eine II-geschossige Bebauung zulässig. Ergänzend hierzu werden die maximal zulässigen Wand- / Gebäudehöhen auf 8,80 m (II Vollgeschosse) bzw. 12,50 m (III Vollgeschosse) beschränkt.

Für das „Sondergebiet Sportanlagen“ erfolgt keine Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse. Hier sichern die Beschränkungen zu zulässigen Wand- / Gebäudehöhen eine verträgliche Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur. Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung entlang der Egkstraße wird die zulässige Wand- / Gebäudehöhe in einem ca. 15 m breiten Streifen auf max. 8,0 m beschränkt, in Richtung Sportanlagen ist eine Wand- / Gebäudehöhe mit maximal 12,50 m zulässig.

Da das Gelände im Plangebiet von Südosten (319,85 m ü. NN) nach Nordwesten (316,26 m ü. NN) um ca. 3,50 m fällt, bedarf es hier – um die nutzungsbedingt notwendige Barrierefreiheit zu schaffen – der Festsetzung eines einheitlichen unteren Bezugspunktes für die Ermittlung der Wand- bzw. Gebäudehöhen. Dieser Bezugspunkt wurde mit 317,80 m ü. NN definiert. Dieser Wert entspricht in etwa der heutigen mittleren Geländehöhe im Plangebiet. Die damit einhergehenden Abgrabungen bzw. Aufschüttungen erreichen max. einen Umfang von ca. 1,75 m. Unter Berücksichti-

gung der festgesetzten Baugrenzen sowie der zugelassenen Wandhöhen einerseits und den Geländeänderungen bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche andererseits werden die nachbarlichen Belange von ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung in jeder Hinsicht gewahrt.

Weitergehende Festsetzungen zu den zulässigen Wand- / Gebäudehöhen werden im Planteil unter Punkt 7. "Baugestaltung" für Dachaufbauten, Gebäudeintegrierte Dachaufbauten (Erschließungsanlagen) und Absturzsicherungen definiert.

#### **4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

##### ***Bauweise***

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine „abweichende“ Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO dergestalt festgesetzt, dass innerhalb der Baugrenzen Baukörper mit einer Ausdehnung > 50 m zulässig sind. Ergänzende gestalterische Regelungen werden unter Punkt 4.3 erläutert.

Die aktuelle Planung der Lebenshilfe Erlangen-Höchstadt (West) e. V. sieht – unter Beachtung der Baugrenzen und der Abgrenzung zum Maß der baulichen Nutzung – eine Grundstücksteilung mit einer beidseitigen grenzständigen Bebauung vor. Diesem Planungsansatz wird durch die entsprechenden Festsetzungen Rechnung getragen.

##### ***Überbaubare Grundstücksflächen***

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Garagen, Carports und Stellplätze mit den entsprechenden Zufahrten, Tiefgaragenzu- und -ausfahrten, Anlagen zur Regenrückhaltung, Abgrabungen, Stützmauer, Spielgeräte, Fahrrad- und Müllunterstände, Garten- und Gerätehäuschen sowie Einfriedungen unter Beachtung Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässig.

##### ***Abstandsflächen***

Abweichend von Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erfolgen im Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen zu den einzelnen Abstandsflächentiefen.

Im Zusammenhang mit dem Verlauf der festgesetzten Baugrenzen tragen sie gleichermaßen dem Schutz der angrenzenden Wohnnutzung aber auch der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit für die geplanten Nutzungen Rechnung.

Im Einzelnen gelten folgende Festsetzungen:

##### **Abstandsflächentiefen zwischen SO 1 und SO 2:**

Unter Beachtung der festgesetzten Baugrenze können die jeweiligen Gebäudeaußenwände mit einer Abstandsflächentiefe von 0,25 H, mindestens jedoch 3,0 m errichtet werden.

#### Abstandsflächentiefen zwischen SO 1-1 und SO 1-2:

Soweit die Gebäude in den Baugebieten SO 1-1 und SO 1-2 (entsprechend der geplanten Grundstücksgrenze) nicht grenzständig errichtet werden, können die jeweiligen Gebäudeaußenwände mit einer Abstandsflächentiefe von 0,5 H, mindestens jedoch 3,0 m errichtet werden.

#### Abstandsflächentiefen zu Fl.Nr. 1478/10, Gem. Herzogenaurach:

Zu der öffentlich gewidmeten Wegefläche Fl.Nr. 1478/10, Gem. Herzogenaurach, werden unter Beachtung der festgesetzten Baugrenze folgende Abstandsflächentiefen zugelassen:

SO 1-1: = 0,25 H, mindestens jedoch 3,0 m

SO 1-2: = 0,50 H, mindestens jedoch 4,0 m

SO 2-2:= 0,50 H, mindestens jedoch 3,0 m

#### Abstandsflächentiefen zu Fl.Nr. 1454/1, Gem. Herzogenaurach:

In Richtung der Bestandsbebauung Schulgelände ist unter Beachtung der festgesetzten Baugrenze eine Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächentiefe auf bis zu 3,0 m zulässig.

#### Abstandsflächentiefen zu Fl.Nr. 1529/2, Gem. Herzogenaurach (Beethovenstraße), und zu Planstraße A:

In diesem Bereich können die jeweiligen Gebäudeaußenwände mit einer Abstandsflächentiefe von 0,50 H, mindestens jedoch 3,0 m errichtet werden.

Eine Beeinträchtigung von ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung wird durch die Zulässigkeit verringerter Abstandsflächentiefen nicht hervorgerufen.

Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf die Bestandsbebauung entlang der Egkstraße. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Baugrenzenverläufe mit der Abstufung der zulässigen geplanten Gebäudehöhen im „Sondergebiet Lebenshilfe“ von 12,50 m im Bereich des Garagenhofes auf 8,80 m entlang der Wohnhäuser Egkstraße 3a / 7a zu einer zulässigen Gebäude- / Wandhöhe von 8,0 m im SO 2-2 im Bereich der Wohnhäuser Egkstraße 9 und 17 und nicht zuletzt durch den natürlichen Höhenunterschied von rd. +1,4 m (Bezugspunkt Plangebiet = 317,80 m ü NN, mittlere Höhe Bestandsbebauung ca. 319,20 m ü NN) sind die Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch weiterhin gewährleistet.

### **4.3 Gestalterische Festsetzungen**

Zur Wahrung des Straßen- und Ortsbildes wird festgesetzt, dass bei Gebäudelängen von über 30 m eine deutliche vertikale Gliederung der Fassade in Fassadenabschnitten, deren Einzellänge höchstens 30 m betragen darf, erfolgen muss. Diese kann durch Vor- und Rücksprünge von mind. 30 cm, Fassadenbegrünung (mit mind. 3,0 m Breite und Pflanzen gemäß der Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach) oder durch Farb- und / oder Materialwechsel erfolgen. Für die Gestaltung der Außenfassaden sind Putz, Holz, nicht glänzendes Aluminium, Plattenwerkstoffe aus Faserzement, Kunststoff, Holz oder Metall in gedeckten Farben zulässig. Die Fassaden dürfen nicht in grellen Farben gestaltet und es dürfen keine glänzenden oder spiegelnden Materialien verwendet werden, um Blendwirkungen zu vermeiden. Die Farbgebung darf das Stadtbild nicht beeinträchtigen.

Als Dachform wird im Geltungsbereich ausschließlich das Flachdach mit einer maximal zulässigen Dachneigung bis 5° zugelassen.

Die Flachdächer der Hauptgebäude sind zu mindestens 80 % der einer Begrünung zur Verfügung stehenden Dachfläche (ohne technische Aufbauten, Aufzugschachtköpfe, Dachterrassen, Hochbeete, Spielbereiche, Belichtungsflächen z. B.) mit einer extensiven Dachbegrünung aus trockenheitsresistenten und standorttypischen Arten gem. „Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach“ auszustatten und dauerhaft zu erhalten.

Die Dachbegrünung trägt zur gestalterischen Aufwertung der geplanten Baukörper bei und lässt positive Auswirkungen auf die lufthygienische Situation und die Niederschlagswasserrückhaltung erwarten. Die Begrünung kann als Pflanzung oder Ansaat erfolgen. Die Stärke der Substratschicht sollte mind. 8 cm betragen, dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

Neben den grundsätzlichen Festsetzungen zu maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen erfolgen weitere Gestaltungsvorgaben für technische Dachaufbauten, gebäudeintegrierte Dachaufbauten und Absturzsicherungen.

Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zu errichten. Aus gestalterischen Gründen sind alle Arten von Zäunen, mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht zulässig. Maschendrahtzaun ist nur mit einer entsprechenden Ein- und Hinterpflanzung aus Sträuchern bzw. Heistern gem. der städtischen Pflanz- und Artenliste zulässig. Um die Durchgängigkeit für Kleinlebewesen zu gewährleisten, sind die Einfriedungen ohne durchlaufenden Sockel zu errichten.

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden, sind aufgeständerte Solarthermie- und Photovoltaikanlagen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurück zu setzen.

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Diese Anlagen müssen in Proportion, Farbgebung und Gestaltung auf den Baukörper abgestimmt sein, eine störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. Generell dürfen Werbe- und Schriftzüge nicht mehr als 5 % der Fassadenfläche überschreiten. Die Luxzahlen bei Leuchtreklamen sind so zu wählen, dass keine Blendwirkung für Fahrzeuglenker und die umliegenden Bereiche erfolgt. Eine Leuchtwerbung ist nur in Form von angeleuchteter und hinterleuchteter Werbung zulässig, blinkende Werbung ist ausgeschlossen. Die Nutzung der Dachflächen für Werbeanlagen ist ebenfalls nicht zulässig. Durch einschränkende Festsetzungen zu Werbeanlagen wird das geordnete städtebauliche Gesamtbild des Sondergebietes erhalten und die Verkehrssicherheit gewährleistet.

#### **4.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

Stellplätze, Garagen, Carports und Garten- / Gerätehäuser sind außerhalb der Baugrenzen gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO an den Grundstücksgrenzen zulässig.

Die städtische Satzung über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradstellplätzen sowie deren Ein- und Ausfahrten (Stellplatzsatzung StS) vom 30.03.2009 ist zu beachten.

Abweichend von dieser Satzung ist es im Geltungsbereich zulässig, die erforderlichen Stellplätze im Bereich der Planstraße A jeweils unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus anzuschließen, § 4 Abs. 4 (Begrenzung der Zufahrtsbreite) dieser Satzung wird insofern außer Kraft gesetzt. Im vorliegenden Fall kann auf den Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche über eine gemeinsame Zu- / Abfahrt verzichtet werden, da über die Planstraße A keine weiteren Nutzungen angebunden werden und im öffentlichen Straßenraum auch keine Stellplätze vorgesehen werden.

Für die Zu- und Ausfahrt des Anlieferverkehrs wird ein zusätzlicher Grundstücksanschluss an die Beethovenstraße in einer Breite von max. 15 m erforderlich. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind zeichnerisch festgesetzt.

Geplante Grenzgaragen auf den Baugrundstücken sind gemäß BayBO mit einer mittleren Wandhöhe von max. 3 m zulässig und ausschließlich in Flachdachbauweise (0° -5°) mit einer extensiven Dachbegrünung aus trockenheitsresistenten und standorttypischen Arten gem. „Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach“ zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

Garagen sind mit einem Mindestabstand von 5,0 m (Stauraum) von der öffentlichen Straßen- bzw. Gehwegfläche zu errichten. Diese Flächen dürfen nicht eingezäunt oder durch ein Tor verschlossen werden.

Für die Dacheindeckung von Carports in Holz-, Holz/Metall- oder Metallkonstruktion ist neben einer extensiven Dachbegrünung gem. obiger Ausführungsdetails auch eine Eindeckung mit Edelstahlblech oder transparenten Stegplatten (keine Wellenoptik) zulässig.

Carports müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. zur Gehwegkante einhalten. Eine seitliche Verschalung ist erst ab einem Abstand von 3,0 m zulässig.

Garten- und Gerätehäuser (zulässig sind Ausführungen in Holz, naturfarben, oder in Metall im Farbton anthrazit) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu max. 7,0 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist mit baulichen Anlagen grundsätzlich ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Dies gilt nicht für offene Stellplätze.

#### **4.5 Grünordnung**

Durch die grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise soll eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet werden. Hierzu sind Pflanzbindungen und Empfehlungsempfehlungen für Bäume und Sträucher in den Baugrundstücken sowie entlang der Beethovenstraße und der Zufahrt zum bestehenden Hartplatz vorgesehen. Weiterhin sind große Teile der Dachflächen der geplanten Gebäude extensiv zu begrünen. Auch fensterlose Fassadenbereiche mit einer Mindestbreite von 3,5 m sind zu begrünen, sofern architektonische Belange nicht entgegenstehen. Die geplanten Dachbegrünungen und Fassadenbegrünungen leisten einen ökologischen Beitrag und wirken sich positiv auf die lufthygienische Situation und die Gestaltung des Planbereichs aus. Zudem werden durch die geplanten Dachbegrünungen die anfallenden Niederschlagswassermengen vor der Einleitung in das Kanalsystem gepuffert.

Nachfolgende Abbildung 4 dient der Erläuterung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan. Die in der Abbildung dargestellten Baumstandorte stehen z. T. außerhalb des Geltungsbereiches, so dass sie von den Festsetzungen nicht erfasst werden. Aufgrund ihrer prägenden Wirkung für die bestehende und geplante Grünstruktur werden sie textlich in der Begründung angesprochen.



Abb. 4: Baumerhalt und Baumpflanzungen (Empfehlungen und zeichnerische Festsetzungen)  
 Quelle: Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)

### Baumpflanzungen:

Aufgrund der erforderlichen Verbreiterung der Zufahrt (öffentliche Straßenverkehrsfläche auf künftig 6,50 m) durch die geplanten Nutzungen im Sondergebiet SO 1 und SO 2 ist die Rodung von insgesamt 9 Bäumen (Hainbuchen) entlang der bestehenden Allee (Richtung Hartplatz) auf der Südseite unvermeidbar. Drei dieser zu entfernenden Bäume können jedoch auf die andere Straßenseite der Zufahrt in eine Pflanzfläche am bestehenden Parkplatz innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche umgesetzt werden. Ein weiterer Baum kann ebenfalls im SO 1 umgesetzt werden.

Im SO 2 ist der Erhalt der dort stehenden 6 Hainbuchen entlang der bestehenden Allee von der Gebäudeausführungsplanung abhängig. Sollten diese Bäume nicht erhalten werden können, ist eine Verpflanzung zu prüfen. Weitere 2 Bäume (1 Hainbuche, 1 Spitz-Ahorn) im SO 2 müssen gefällt werden.

Im Bereich der Beethovenstraße müssen aufgrund der erforderlichen Ein- / Ausfahrt des Anlieferverkehrs ebenfalls zwei Bäume (Spitzahorn) entfernt werden, die – wenn technisch möglich – umgesetzt werden sollten.

Aufgrund des geringeren Stammumfangs fallen – mit Ausnahme einer Hainbuche – keine der zu fällenden bzw. zu versetzenden Bäume unter den Schutz der städtischen Baumschutzverordnung.

Um eine standortangepasste Pflanzenauswahl sicher zu stellen, gilt für die Auswahl der folgenden festgesetzten Baumpflanzungen die „Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach“, mit Ausnahme von Säulenformen. Nur im Bereich der öffentlichen und privaten Straßenräume sind Säulenformen zu verwenden.

Im SO 1 werden insgesamt 20 Baumpflanzungen festgesetzt, d.h. je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist hier eine Baumpflanzung vorzunehmen.

Für das „Sondergebiet Sportanlagen“ (SO 2) werden insgesamt 10 Baumpflanzungen festgesetzt, unter Abzug der bestehenden versiegelten Zufahrtsfläche beträgt die Grundstücksfläche der geplanten Sporthalle ca. 3.915 m<sup>2</sup>, dies entspricht einer Baumpflanzung je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Diese Verhältniswerte entsprechen den üblichen Pflanzverpflichtungen in den städtischen Bebauungsplänen innerhalb von Gewerbe- und Sondergebieten.

Im Freiflächenbereich der KiTa (SO 1-2) ist neben Baum- und Strauchpflanzungen auch die Errichtung verschiedener Spielgeräte vorgesehen.

Der bestehende Wall am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches muss im Zuge der geplanten Hochbauten teilweise abgetragen werden.

Im SO 1 ist der Wall größtenteils mit Landschaftsrasen (Altgrasbestand) und einzelnen kleineren Sträuchern bewachsen, die gerodet werden müssen. Hier sieht die Planung die Neupflanzung einer einreihigen Hecke (z.B. Hainbuchen) vor. Der entstehende Höhengsprung zwischen den Freianlagen der KiTa und der Wohngruppen zum bestehenden Fußweg soll durch eine Natursteinmauer ausgeglichen werden.

Im SO 2 ist der Wall mit einer Wildhecke bewachsen, die gerodet werden muss.

Die Heckenrodung ist im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde nicht erforderlich.

Im SO 2 ist entlang der Fl.Nr. 1478/10, Gem. Herzogenaurach, die Neupflanzung von Sträuchern als mehrreihige Hecke vorgesehen. Zusätzlich sind zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung hier Baumpflanzungen festgesetzt.

Um den Versiegelungsgrad im Sondergebiet möglichst gering zu halten und um das anfallende Niederschlagswasser zumindest in Teilen versickern zu lassen, sind Zufahrten, Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Privatwege, die nicht dem Anlieferverkehr dienen, in versickerungsfähiger Bauweise zu erstellen.

Die vorgesehenen Maßnahmen haben eine positive Auswirkung auf den Boden, den Wasserhaushalt und das Kleinklima. Sie bereichern die Standortvielfalt für Arten- und Lebensgemeinschaften und wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

#### **4.6 Außerkräfttreten von überlagerten Bebauungsplänen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 „Sondergebiet Beethovenstraße“, nach § 13a BauGB überlagert in Teilflächen den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 15b „Zwischen Gymnasium und der Beethovenstraße“. Die bestehenden Festsetzungen treten in diesen Bereichen außer



Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68 „Sondergebiet Beethovenstraße“, nach § 13a BauGB ersetzt.

Gleichzeitig zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 68 „Sondergebiet Beethovenstraße“, nach § 13a BauGB vom 15. März 2018 wurde durch den Planungs- und Umweltausschuss beschlossen, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 15 c „Sondergebiet Nahversorgungseinrichtung Süd“ vom 26. Juni 2003 aufzuheben und damit dieses Bauleitplanverfahren zu beenden.

## **5. Erschließung**

### **5.1 Straßen und Wege**

Das Sondergebiet wird über den Ausbau der bestehenden Abzweigung von der Beethovenstraße erschlossen. Bis zum Übergang zwischen „Sondergebiet Lebenshilfe“ und „Sondergebiet Sportanlagen“ erfolgt eine Verbreiterung der Erschließungsfläche auf 6,50 m als öffentliche Straßenverkehrsfläche. Die erforderlichen Stellplätze der verschiedenen Nutzungen des „Sondergebietes Lebenshilfe“ können somit ordnungsgemäß angefahren werden und der Straßenquerschnitt ermöglicht die ungehinderte Abwicklung des künftigen Begegnungsverkehrs. Mit dem Ausbau der Planstraße A und der öffentlichen Widmung dieser Erschließungsanlage wird auch die Sondergebietsfläche SO 2 an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angebunden. Die Planungskonzeption aus der Machbarkeitsstudie zur Dreifachsporthalle sieht im süd-westlichen Teil der Sondergebietsfläche (SO 2) die Errichtung einer Stellplatzanlage für die Sporthallennutzung vor, so dass auch für diese Planfläche eine gesicherte Erschließung vorliegt und eine öffentliche Nutzung zulässig ist.

Die Anknüpfung des Fuß- und Radverkehrs erfolgt über die Nutzung des bestehenden Wegenetzes, evtl. zusätzliche Anbindungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

### **5.2 Strom- / Wasser- / Wärmeversorgung**

Die Strom- / Wasser- und Wärmeversorgung wird durch den Anschluss und Ausbau des bestehenden Versorgungsnetzes gewährleistet. Zur Sicherung der erforderlichen Flächen setzt der Bebauungsplan im Anschluss an die bestehende Stellplatzanlage entsprechende Versorgungsflächen fest.

### **5.3 Schmutz- / Niederschlags- / Oberflächenwasser**

Die Entwässerung anfallender Schmutz-, Niederschlags- und Oberflächenwässer des Plangebiets kann über den Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal (DN 600) in der Beethovenstraße erfolgen. Inwieweit alternative Entwässerungskonzeptionen umgesetzt werden können, bleibt der weiteren Erschließungsplanung vorbehalten.

Auf den Flächen, die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, soll Niederschlagswasser, wenn möglich, vor Ort versickert werden.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist den festgesetzten Rückhaltezysternen der jeweiligen Grundstücke zuzuleiten und als Brauch- bzw. Beregnungswasser zu verwenden. Das

Fassungsvermögen dieser Einrichtungen soll mindestens 20 l pro m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche betragen und dient (zumindest teilweise) der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen.

#### **5.4 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Erlangen-Höchstadt übernommen und ist sichergestellt.

#### **5.5 Telekommunikation**

Für die Regelungen der Telekommunikationslinien gilt § 68 Abs. 3 Telekommunikationsgesetz. Hinsichtlich der geplanten Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ (FGSV) anzuwenden.

Für die Leitungstrassen ist in den Straßenflächen eine geeignete und ausreichende Trasse mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

### **6. Umweltschutz / Schutz von Natur und Landschaft**

#### **6.1 Klimaschutz**

Der Klimawandel stellt die Städte und Gemeinden vor neue Herausforderungen. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches sind die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung daher in die städtebauliche Planung integriert worden (z.B. § 1 Abs. 5 und § 1a BauGB).

Mit der geplanten Bebauung verändern sich die lokalen kleinklimatischen Verhältnisse. Um diesen Auswirkungen zu begegnen, werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

- Baum- und Heckenpflanzungen zur Vermeidung von Hitzeinseln
- Schaffung neuer Gehölzstrukturen insbesondere entlang der Bestandsbebauung an der Egkstraße und im Bereich der Frei- / Spielfläche der Kindertagesstätte (SO 1-2)
- Verwendung versickerungsfähiger Materialien
- Extensive Begrünung der Flachdächer
- Verpflichtung zur Errichtung von Zisternen
- Planung einer Nahwärmestation

Des Weiteren werden der Einsatz technischer Einrichtungen zur Energiegewinnung und die Nutzung regenerativer Energien empfohlen. Hierbei ist insbesondere die Möglichkeit zur Nutzung von Erdwärmesonden, Fassaden- und Dachflächen zur Strom- und Wärmeherzeugung aus Sonnenenergie mit Hilfe von Solarkollektoranlagen und Fotovoltaikanlagen zu nennen.

#### **6.2 Immissionsschutz**

Die aktuelle Planung der Lebenshilfe Erlangen-Höchstadt (West) e. V. sieht die Errichtung von Gebäuden mit den Hauptnutzungen „stationäres Wohnen und Einzelhandel der Nahversorgung dienend“ im Sondergebiet SO 1-1 und „Kindertageseinrichtung mit Café“ im Sondergebiet SO 1-2 vor.

Die Erschließung der Sondergebietsflächen erfolgt von Norden über den Ausbau der bereits bestehenden Zuwegungsfläche (Planstraße A). Über diese Zufahrt werden auch die erforderlichen Stellplatzflächen für die o. g. Nutzungen und die geplante Sporthalle im „Sondergebiet Sportanlagen“ (SO 2) angefahren. Auch der Anlieferverkehr für die Einzelhandelsnutzung erfolgt hierüber, eine zusätzliche Ein- / Ausfahrt in die Beethovenstraße erfolgt etwa mittig des Grundstücks SO 1-1.

Begleitend zur Objektplanung für die Nutzungen im „Sondergebiet Lebenshilfe“ wurde die Thematik „Immissionsschutz“ durch pm\_Akustik GmbH frühzeitig untersucht und beurteilt. Ergänzend hierzu wurde zwischenzeitlich in Abstimmung mit dem Landratsamt Erlangen-Höchststadt – Immissionsschutz – eine Dokumentation der Emissionsansätze, der schalltechnische Berechnungen, der Beurteilungspegel etc. erarbeitet. Die hier enthaltenen Berechnungsansätze und –ergebnisse untermauern die bisherigen grundsätzlichen Aussagen zur schallverträglichen Umsetzung der vorliegenden Planungskonzeptionen. Sie belegen die Einhaltung bzw. deutliche Unterschreitung der Anforderungen des nachbarschaftlichen Schallimmissionsschutzes.

Im Ergebnis hierzu kann Folgendes festgehalten werden:

- Die Geräuscheinwirkungen durch den geplanten Einzelhandel auf das angrenzende „allgemeine Wohngebiet“ werden deutlich unterhalb den Anforderungen an den nachbarschaftlichen Schallimmissionsschutz liegen.
- Im Zusammenhang mit den im Bauvorhaben „Wohneinrichtung“ geplanten schutzbedürftigen Räumen (z. B. Wohn-/Schlafräume) kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an den Schall-Immissionsschutz (Sport- und Freizeitanlagen 18. BImSchV und TA Lärm, u. a. geplanter Einzelhandel) eingehalten bzw. unterschritten werden.
- Die Geräuscheinwirkungen werden infolge der geplanten Kindertageseinrichtung mit Café auf das benachbarte „allgemeine Wohngebiet“ deutlich unterhalb den Anforderungen an den nachbarschaftlichen Schall-Immissionsschutz liegen.
- Im Zusammenhang mit den im Bauvorhaben „Kindertageseinrichtung mit Café“ geplanten schutzbedürftigen Räumen (z. B. Therapie- und Büroräume) kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an den Schall-Immissionsschutz (Sport- und Freizeitanlagen 18. BImSchV und TA Lärm, u. a. geplanter Einzelhandel) eingehalten bzw. unterschritten werden.

In den o. g. Beurteilungen sind bereits die aus den einzelnen Bauvorhaben resultierenden Verkehrsgeräusche ebenfalls berücksichtigt.

Die positive Einschätzung zum Thema „Immissionen“ ist insbesondere dadurch begründet, dass die Erschließung der einzelnen Nutzungen abgewandt von der angrenzenden Wohnnutzung über die Planstraße A erfolgt. Somit liegen die Schallquellen „Einzelhandel“ und „An- und Abfahrten der Pkw“ ebenfalls abgewandt, eine zusätzliche Abschirmung der Geräuschimmissionen erfolgt durch die Situierung der einzelnen Baukörper.

Zur Sicherung der schallverträglichen Bebauung und Nutzung wird auf dem Planblatt ergänzend festgesetzt, dass gewerbliche und gewerbeähnliche Tätigkeiten (z. B. Liefervorgänge, Betrieb des Café) nur während der Tageszeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr stattfinden dürfen.

Ergänzende Hinweise zum Immissionsschutz erfolgen hinsichtlich der Ausrichtung des Gastronomiebereichs, der haustechnischen Anlagen, Lüftungsöffnungen / -anlagen, der Grundrissausrichtung von Schlafräumen bzw. dem Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen und auch zu der Lage von Parkplätzen bzw. möglicher Schallabschirmungen.

Auch wenn für die Beurteilung von Geräuscheinwirkungen, die z. B. von Kindertageseinrichtungen hervorgerufen werden, keine Immissionsgrenz- oder -richtwerte herangezogen werden dürfen, sind im Sinne des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme geeignete Maßnahmen vorzusehen. Diese werden durch pm\_akustik GmbH im Zusammenhang mit der Nutzung der Freifläche der Kindertageseinrichtung empfohlen. Hierzu zählen neben einer schalltechnisch optimierten Anordnung von möglichst lärmarmen Spielgeräten auch mögliche zeitliche Einschränkungen der Außenbereichsnutzung.

Bzgl. einer gebietsbezogenen Beurteilung ist es gemäß der Aussagen von pm\_akustik GmbH sachgerecht, für die geplante Nutzung im „Sondergebiet Lebenshilfe“ Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes anzusetzen.

Die Teilfläche „Sondergebiet Sportanlagen“ (SO 2) liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 15b „zwischen Gymnasium und Beethovenstraße“ und ist dort als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ festgesetzt. Diesem Bebauungsplan liegt eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung über die Nutzung durch außerschulischen Sportbetrieb durch das Schalltechnische Beratungsbüro Müller-BBM, München, Bericht Nr. 50784/1 vom 31.08.2001 zugrunde. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Nutzung der geplanten Frei-Sportanlagen schallverträglich möglich ist. Mit der künftigen planungsrechtlichen Zulässigkeit zur Errichtung einer Sporthalle anstelle eines offenen Sportplatzes ist mit keiner Verschärfung der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung zu rechnen.

In Abstimmung mit der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Erlangen-Höchststadt, werden die vorliegenden Untersuchungen / Einschätzungen zum Schall- / Immissionsschutz für das Bauleitplanverfahren Nr. 68 „Sondergebiet Beethovenstraße“, nach § 13a BauGB als ausreichend erachtet.

Parallel zur Grenze des Geltungsbereichs erfolgt entlang der Beethovenstraße und der Fl.Nr. 1478/10, Gem. Herzogenaurach, der Planeintrag „Umgrenzung der Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)“. In Ergänzung zum Verlauf dieser Festsetzung im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 15b „Zwischen Gymnasium und der Beethovenstraße“ ergibt sich somit eine zusammenhängende Flächenumgrenzung und umfasst in Gänze die Flächen der Sportanlagen sowie der ergänzend aufgenommenen Fläche für das Sondergebiet Lebenshilfe.

Im Rahmen durchzuführender Baugenehmigungsverfahren bzw. der Errichtung oder wesentlichen Änderung von baulichen Anlagen und Nutzungen ist schallschutztechnisch zu prüfen und nachzuweisen, dass das jeweilige Vorhaben unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Vorbelastungen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für angrenzende schutzbedürftige Nutzungen auslöst.

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).

### 6.3 Bodenschutz

Im Hinblick auf die Verknappung natürlicher Ressourcen, u.a. auch des Bodens, gilt es mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Das Gebot wurde mit § 1a Abs. 2 in das Baugesetzbuch integriert und richtet sich, wie das Ziel, zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen, an die Bauleitplanung in den Gemeinden.

Bei der Erschließungs- und Bautätigkeit ist auf den Schutz des Oberbodens zu achten. Der Oberboden ist so zu schützen, dass er jederzeit zur Anlage von Vegetationsflächen verwendet werden kann. Der Oberboden der Baugrundstücke ist vor Baubeginn abzuschleppen und zur Wiederverwendung separat zu lagern.

Bei der Planung und der Ausführung ist auf eine möglichst geringe Versiegelung und Befestigung zu achten. Zufahrten, Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Privatwege sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise zu erstellen (z.B. offenporiges Pflaster, Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen). Kann durch den gewählten Belag nicht das gesamte Oberflächenwasser in das in dem Grundstück befindliche Erdreich versickern, so ist zur Vermeidung von Ableitungen auf das Nachbargrundstück das Oberflächenwasser zu sammeln und ordnungsgemäß zu beseitigen.

Bei den nicht versiegelten Flächen ist der Boden in seiner natürlichen Funktion wieder so herzustellen, wie er ursprünglich vorhanden war.

Darüber hinaus sollen durch geeignete technische Maßnahmen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden.

Die Ausführung der Bauarbeiten soll entsprechend der gültigen Regelwerke und Normen, z.B. DIN 19371, bodenschonend ausgeführt werden.

#### **6.4 Wasserwirtschaft**

Eine dauernde Grundwasserableitung durch Drainagen ist nicht zulässig.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwassererhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht und evtl. Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, so ist dies der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

#### **6.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Auf eine Bilanzierung der Eingriffe und eine Zuordnung externer Ausgleichsflächen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann daher verzichtet werden, da die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Eine Festsetzung zu Ausgleichsmaßnahmen oder zur Zuordnung externer Ausgleichsflächen zum vorliegenden Bebauungsplan erübrigt sich somit.

#### **6.6 Artenschutzrechtliche Bewertung**

Eine Abstimmung mit dem zuständigen Umweltamt im Landratsamt Erlangen-Höchstadt, hat ergeben, dass auf Grund fehlender Lebensräume für prüfungsrelevante Arten die Durchführung einer saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) nicht erforderlich ist.

Es erfolgt der Hinweis, dass für die Rodung der Gehölze auf dem Baugrundstück das Bundesnaturschutzgesetz zu beachten ist. Unter der Voraussetzung einer Baufeldräumung im Zeitraum 01.10. bis 28.02. werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt.

#### **6.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der NATURA 2000 Gebiete**

Innerhalb sowie im Umfeld des Geltungsbereichs sind keine Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, Nationalparke nach § 24 BNatSchG, Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG, geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG, sowie keine Gebiete nach der Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Richtlinie 92/43 EWG und der europäischen Vogelschutzrichtlinie (SPA - Special Protection Area; Richtlinie 79/409/EWG) vorhanden.

## **6.8 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

## **7. Zusammenfassung und wesentliche Auswirkungen der Planung**

Die Stadt Herzogenaurach plant die Ausweisung einer Sondergebietsfläche i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet Lebenshilfe“ (SO 1) und „Sondergebiet Sportanlagen“ (SO 2) und schafft damit das erforderliche Planungsrecht zur Realisierung der im Folgenden genannten Vorhaben:

Stationäres Wohnen, eine Einzelhandelseinrichtung der Nahversorgung dienend, Café und Kindertageseinrichtung sowie Flächen für Büro und therapeutische Einrichtungen sollen in den Gebäuden im „Sondergebiet Lebenshilfe“ entstehen.

Im „Sondergebiet Sportanlagen“ ist nach dem Rückbau des bestehenden Sportplatzes der Neubau einer Dreifachsporthalle geplant.

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die auszubauende vorhandene Zuwegung im Norden des Plangebietes (Planstraße A) und die Beethovenstraße. Durch diese Lage der Erschließungsstraße, der Anordnung der Stellplätze – ebenfalls abgewandt von der bestehenden Wohnnutzung entlang der Egkstraße – und die Gebäudesituierung an sich, können die geplanten Nutzungen schallverträglich errichtet werden.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustrukturen im angrenzenden Wohngebiet entlang der Egkstraße erfolgt eine Staffelung der zulässigen Gebäudehöhen. Festsetzungen zur überbaubaren Fläche durch Baugrenzen, differenzierte Aussagen zu den Abstandsflächen, zur Baugestaltung und zur Grünordnung gewährleisten eine verträgliche Einbindung der geplanten Baukörper in den umliegenden Siedlungsbestand.

Während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 7. Dezember 2018 bis einschließlich 11. Januar 2019 sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 30. November um ihre Stellungnahme gebeten.

Die formellen Anforderungen seitens des Landratsamtes werden in der vorliegenden Endfassung des Bebauungsplanes zu großen Teilen berücksichtigt, hierbei handelt es sich um redaktionelle Anpassungen / Streichungen und Ergänzungen.

Nicht gefolgt wird der Empfehlung zur Festsetzung der zulässigen Flächengrößen des Einzelhandels und der Gastraumfläche.

Die Festsetzung zur zulässigen Nutzung ist ausreichend bestimmt und schließt planungsrechtlich die Ansiedlung eines nicht erwünschten großflächigen Einzelhandels aus. Die Errichtung eines Nahversorgers mit einer Verkaufsfläche von < 800 m<sup>2</sup> hingegen entspricht der städtischen Zielsetzung zur Ansiedlung eines Nahversorgers im Stadtsüden. Eine Begrenzung auf eine bestimmte Flächengröße unterhalb der Großflächigkeit ist nicht erforderlich und zielführend. Die in der Begründung

erwähnten angegebenen ca. 400 m<sup>2</sup> beschreiben lediglich die aktuelle Planungskonzeption der Lebenshilfe Erlangen-Höchstädt (West) e. V. Mit gleicher Begründung wird auch auf eine exakte Flächenbegrenzung der Gastronomischen Einrichtung verzichtet.

In der Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken – Höhere Landesplanungsbehörde – erfolgt ebenfalls der Hinweis um die Aufnahme einer verbindlichen Festsetzung zur zulässigen Verkaufsfläche.

Auch dieser Anregung wird aus o. g. Gründen nicht gefolgt.

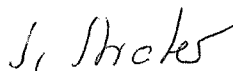
Aus den weiteren Stellungnahmen und deren Abwägungen haben sich nur klarstellende Ergänzungen bzw. redaktionelle Änderungen ergeben.

Aufgestellt und bearbeitet durch:

**Stadt Herzogenaurach**

Amt für Planung, Natur und Umwelt

10. April 2019



Susanne Strater