

**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 7 a
„Gewerbegebiet Nord“
- 1. Änderungsplan
der Stadt Herzogenaurach**

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1 Aufstellung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 18.05.1994 beschlossen, für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7a „Gewerbegebiet Nord“ den 1. Änderungsplan aufzustellen.

1.2 Flächennutzungsplan

Der Stadtrat beschloß am 18.05.1994 in Bezug auf die künftige Nutzung (Verbrauchermarkt) der Grundstücksflächen der Fl.Nr. 802/1 (Teilfläche) und 725 (Teilfläche), Gemarkung Herzogenaurach, den Flächennutzungsplan von bisher Gewerbegebiet in ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ zu ändern.

Zusätzlich wurde in der Stadtratssitzung am 22.02.1995 der Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes auf den Grundstücksflächen Fl.Nr. 723, 724, 725, 837, 838 und 839 (jeweils Teilflächen), Gemarkung Herzogenaurach, zugestimmt. Es wurde beschlossen, daß der Flächennutzungsplan in dem betroffenen Teilbereich von einem Gewerbegebiet in ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt geändert wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

1.3 Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 a „Gewerbegebiet Nord“ im Jahr 1979 wurde die Erschließungsplanung im nordwestlichen Bereich auf die zu diesem Zeitpunkt vorgesehene Grundstücks- und Firmenplanung abgestellt.

In der Zwischenzeit haben sich hier Veränderungen ergeben, die eine ausreichende Erschließung durch die Ohmstraße nicht mehr sicherstellt.

Die Ohmstraße wird deshalb bis zu der Bamberger Straße (Kreisstraße ERH 14) verlängert, um die Ansiedlung eines Bau-, Garten- und Verbrauchermarktes und die damit verbundene Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu regeln.

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 a „Gewerbegebiet Nord“ ist wegen der geänderten Erschließungsplanung, dem Sondergebiet, das für die Errichtung eines Bau-, Garten- und Verbrauchermarktes gefordert wird, notwendig. Ebenso sind verschiedene städtebauliche Belange, die sich auf Grund der Nutzungen ergeben mit zu berücksichtigen (u.a. immissionsrechtliche Anforderungen, Regelungen hinsichtlich der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe, Ausschließen von Spielhallen).

Die Regierung von Mittelfranken hat zu beiden Projekten eine positive landesplanerische Beurteilung abgegeben.

2. LAGE DES PLANUNGSGBIETES

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Stadtgebietes von Herzogenaurach. Es wird begrenzt im Norden von der städtischen Entlastungsstraße Nord, im Westen von der Bamberger Straße, im Süden von der Ringstraße und im Osten vom neuen Beutelsdorfer Weg.

Im Süden, Südosten und Westen grenzt das Planungsgebiet an allgemeine Wohnbebauung und an ein Mischgebiet an.

3. BAULICHE NUTZUNG

3.1 Im Bebauungsplan wird die besondere Art der baulichen Nutzung entsprechend § 1 Abs. 2 BauNVO folgendermaßen festgesetzt:

- allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO
- eingeschränktes Gewerbegebiet (GE 1) nach § 8 BauNVO
- Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO
- sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO

3.2 Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 a „Gewerbegebiet Nord“ - 1. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach umfaßt eine Fläche von 224.586 qm. Davon entfallen auf:

- allgemeines Wohngebiet	10.076 qm
- Mischgebiet	8.841 qm
- eingeschränktes Gewerbegebiet	44.229 qm
- Gewerbegebiet	106.879 qm
- sonstiges Sondergebiet	23.567 qm
- öffentliche Verkehrsflächen, Gehwege	21.696 qm
- Fuß- und Radwege	4.269 qm
- öffentliche Grünflächen	4.677 qm
- offener Graben	263 qm
- Flächen die der Versorgung dienen (Trafostation)	89 qm

3.3 Im ausgewiesenen Sondergebiet wird auf den Grundstücken Fl.Nr. 725 (Teilfläche) und 802/1 (Teilfläche), Gemarkung Herzogenaurach, ein Verbrauchermarkt mit max. 2.400 qm Nutzfläche festgesetzt.

Die Nutzfläche gliedert sich auf in Verkaufsfläche und Nebennutzfläche:

Verkaufsfläche:

- Lebensmittelmarkt max. 1.000 qm
- Getränkemarkt max. 500 qm
- Non-Food-Bereich max. 300 qm

Nebennutzfläche:

- Lager max. 300 qm
- Büro, Sozialbereich, Verkehrs- und Funktionsfläche max. 300 qm

3.4 Auf den Grundstücken Fl.Nr. 723, 724, 725, 837, 838 und 839 (jeweils Teilflächen), Gemarkung Herzogenaurach, ist ein Bau- und Gartenmarkt von max. 5.000 qm Nutzfläche zulässig.

Die Nutzfläche gliedert sich auf in Verkaufsfläche und Nebennutzfläche.

Verkaufsfläche:

- Baumarktsortiment max. 2.500 qm
- Gartensortiment (im Gebäude) max. 1.000 qm

Nebennutzfläche:

- Büro und Sozialbereich max. 400 qm
- Lagerflächen max. 600 qm
- nicht überdachte Freiflächen max. 500 qm

Im Gewerbegebiet werden keine Spielhallen zugelassen.

3.5 Aus dem Standort- und Marktgutachten für Herzogenaurach der GfK geht hervor, daß die bestehende Branchenstruktur des Einzelhandels in der Innenstadt für den Bedarf ausreichend und somit die Kaufkraft in Bezug auf die Branchenstruktur ausgeschöpft ist. Um eine negative Kaufkraftentwicklung und einen erhöhten Kaufkraftabfluß aus der Innenstadt zu verhindern, sind im Gewerbegebiet nur Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 300 qm zulässig, wenn es sich um Verlagerung bzw. Zweigstellen von ortsansässigen Betrieben innerhalb des Stadtgebietes handelt.

Durch diese Regelung wird dem Status, eines Mittelzentrums und der damit verbundenen Aufgabe der Versorgungsfunktion für den Mittelbereich Rechnung getragen. Andererseits sollen bestimmte Sortimente (z.B. Bekleidung, Schuhe usw.) in der Innenstadt verbleiben, um hier ein funktionierendes Geschäftsleben zu erhalten.

4. ERSCHLIESSUNG

4.1 Straßen

Die städtische Entlastungsstraße Nord und die Bamberger Straße sind anbaufreie Straßen. Die verkehrsmäßige Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt von dem bereits bestehenden Straßensystem. Zur Erschließung des nordwestlichen Gebietes ist in Verlängerung der Ohmstraße eine zweite Anbindung an die Bamberger Straße vorgesehen.

Auf Grund der geplanten kundenintensiven Einrichtungen im sonstigen Sondergebiet ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Eine zweite Anbindung an die Bamberger Straße bringt eine Aufteilung des Verkehrs mit sich und mindert eine Überlastung der Einsteinstraße.

Zudem ist eine bessere Erschließung der angrenzenden Grundstücke gegeben.

In der Bamberger Straße und in der Einsteinstraße sind durch bauliche Maßnahmen Abbiegespuren erforderlich.

Die östlich der Röntgenstraße gelegenen Grundstücke dürfen nicht über den neuen Beutelsdorfer Weg erschlossen werden. Grundstückseinfahrten sind nicht zulässig.

4.2 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.

4.3 Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß der Anwesen an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Herzogenaurach. Eine erforderliche Erweiterung der bestehenden öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlage erfolgt durch deren Träger. Die Kosten für den Anschluß werden entsprechend den Regelungen der Satzung des Trägers der Abwasserbeseitigung festgesetzt.

4.4 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.

4.5 Müll

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

4.6 Erschließung allgemein

Die Erschließung wird von der Stadt Herzogenaurach durchgeführt.

5. SCHUTZ GEGEN IMMISSIONEN

Zum Schutz der, an das Gewerbegebiet angrenzenden Wohn- bzw. Mischgebiete sind folgende schalltechnische Gliederungen einzuhalten:

5.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Einrichtungen zulässig, deren Schallabstrahlung am Tag max. 60 dB(A) und in der Nacht max. 45 dB(A) betragen dürfen. Betriebe mit Nachtarbeit sind nicht zulässig.

5.2 Schalltechnische Maßnahmen für den Betrieb (Lieferservice) auf dem Grundstück Fl.Nr. 798/1, Gemarkung Herzogenaurach

Für die Einhaltung des Orientierungswertes in der Nachtzeit des im Südwesten liegenden allgemeinen Wohngebietes (WA) sind folgende Schutzmaßnahmen erforderlich:

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist zur Abwehr der erhöhten Lärmimmissionen eine geschlossene Lärmschutzwand mit Fahrbahnüberdeckung und an der östlichen Grundstücksgrenze eine 2,50 m hohe Lärmschutzwand zu errichten.

Die schalltechnischen Untersuchungen des Instituts für Bauphysik W. Benkert vom 15.06.1994 sind Bestandteil der Begründung.

5.3 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO

Hier gelten die Orientierungswerte eines Gewerbegebietes

Tags: 65 dB(A)

Nachts: 50 dB(A) - Die Nachtzeit beginnt um 22.00 und endet um 6.00 Uhr.

Betriebe mit Nachtarbeit und Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Ausnahmen für Betriebswohnungen können zugelassen werden, wenn diese schallverträglich untergebracht werden können.

6. UMWELTSCHUTZ

Der Anschluß an die Gasversorgung ist vorgesehen. Ein Anspruch darauf besteht nicht. Technische Einrichtungen (zusätzlich zu Öl, Gas, Strom oder Feststoffheizung) zur Energiegewinnung sind zugelassen.

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

Durch ein Pflanzgebot im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB werden die Grundstücke des Planungsgebietes eingegrünt.

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

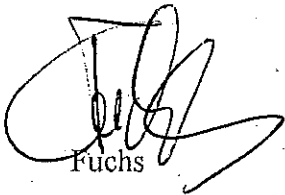
Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet dürfen mindestens 20 % der Grundstücksflächen versiegelt werden. Weitere Flächen dürfen nur mit Materialien befestigt werden, die ein Versickern des Oberflächenwassers zulassen.

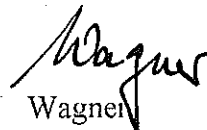
Im Gewerbe-, eingeschränkten Gewerbe- und Sondergebiet dürfen mindestens 10 % der Grundstücksflächen nicht befestigt werden und müssen mit einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

Für die Begrünung der Grundstücke im Misch-, eingeschränkten Gewerbe, Gewerbe- und Sondergebiete ist folgendes zu berücksichtigen:

- a) Bei Einreichung eines Baueingabeplanes ist ein detaillierter Bepflanzungsplan erforderlich.
- b) Es dürfen nur einheimische Gehölze verwendet werden.
- c) Es ist je 500 qm mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen.
- d) Auf Gewerbegrundstücken, die gleichzeitig den Ortsrand bilden, sind um eine dichte Ortsrandeingrünung zu erreichen, mindestens je 10 m ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die dazwischenliegenden Flächen sind dicht mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- e) Für den Bau der Fahrgassen muß versickerungsfähiges vollflächiges Material Verwendung finden. Ausnahmen können für Ladezu- und -abfahrten erteilt werden. Weitere Flächen dürfen nur mit Materialien befestigt werden, die ein Versickern des Oberflächenwassers zulassen.
- f) Flachdächer ab 150 qm Fläche müssen begrünt werden.
- g) Ein Freiflächengestaltungsplan ist vorzulegen.

Amt für Planung,
Natur und Umwelt
Herzogenaurach, 26.01.1996


Fuchs


Wagner