

# Stadt Herzogenaurach



## Zusammenfassende Erklärung

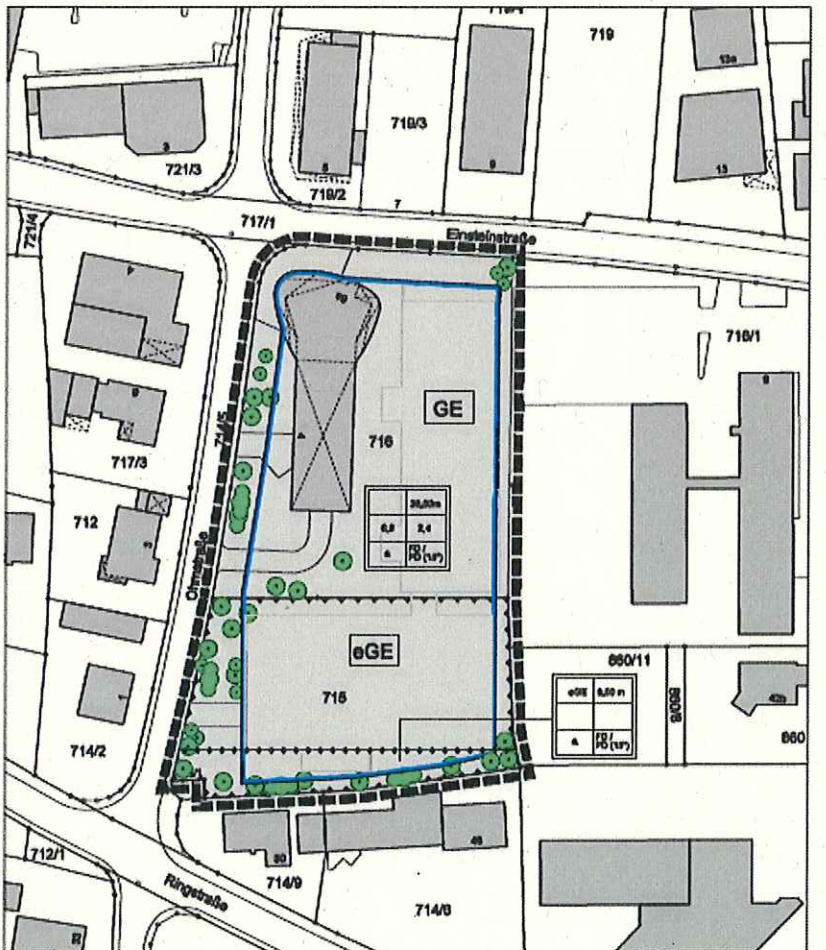
zum

## Bebauungsplan Nr. 7a

## „Gewerbegebiet Nord“ – 2. Änderungsplan

Amt für Planung,  
Natur und Umwelt  
15.06.2009

ZIEL UND ZWECK .....	3
BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE .....	3
VERFAHRENSABLAUF .....	3
ABWÄGUNGSVORGANG .....	4
PLANUNGSALTERNATIVEN .....	6



Lage des Plangebietes

## ZIEL UND ZWECK

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll es zukünftig der Firma VIPA GmbH möglich sein, ausgelagerte Betriebseinheiten in einem Gebäudekomplex unterzubringen und somit den innerbetrieblichen Ablauf erheblich zu erleichtern. Die Realisierung dieser Zielsetzung bedingt eine Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, die zukünftige Begrenzung der Gebäudehöhe wird auf max. 26,00 m festgesetzt.

Die geplante Erweiterung wird bereits im Geschäftsjahr 2009/2010 notwendig, um den Standort VIPA in Herzogenaurach langfristig zu sichern.

Die Aufstockung sichert nicht nur den langfristigen Standort für das Unternehmen VIPA, sondern auch für andere Unternehmen.

Eine bessere Ausnutzung und Verdichtung der Innenflächen wird der Vorzug vor Neuausweisung auf der „grünen Wiese“ gegeben. Es ist beabsichtigt auch im weiteren Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 a „Gewerbegebiet Nord“ – 1. Änderungsplan Nachverdichtungen zuzulassen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von rd. 9080 m<sup>2</sup>.

Für die künftige Bebauung bzw. für die Ermittlung von Grundflächen- und Geschossflächenzahl wird die Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO aus der Summe beider Flächen (Flur-Nr. 715 und 716, Gem. Herzogenaurach) festgesetzt.

Die Einhaltung der zulässigen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) für Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl von max. 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 2,4 wird gewährleistet.

## BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE

### Immissionsschutz

Zum Schutz des an das Plangebiet angrenzenden Wohn- bzw. Mischgebietes sind auf der als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzten Teilfläche des Bebauungsplanes (Flur-Nummer 715, Gem. Herzogenaurach) nur Betriebe und Einrichtungen zulässig, deren immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel am Tag max. 60 dB(A) und in der Nacht max. 45 dB(A) betragen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Betriebe mit Nacharbeit ausgeschlossen.

### 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 (zu überplanende Fläche = 9.080 m<sup>2</sup> x 0,8 GRZ = 7.264 m<sup>2</sup>)

### Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Aufgrund der naturräumlichen Ausgestaltung des Bebauungsplangebietes kann mit hinreichender Sicherheit das Vorkommen von Arten, die eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung erfordern, ausgeschlossen werden. Eine saP ist deshalb nicht erforderlich.

## VERFAHRENSABLAUF

### Aufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7a „Gewerbegebiet Nord“ – 2. Änderungsplan wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 25.09.2008 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit öffentlicher

Darlegung und Anhörung wurde in der Zeit vom 11.11.2008 bis einschließlich 05.12.2008 durchgeführt.

#### Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.11.2008 gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bis 05.12.2008 beteiligt.

#### Erweiterung des Geltungsbereiches und Weitergang des Verfahrens nach § 13 a BauGB

In der Sitzung des Stadtrates vom 19.02.2009 wurde die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7a „Gewerbegebiet Nord“ – 2. Änderungsplan und die Fortführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB beschlossen.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Die ortsübliche Bekanntgabe erfolgte am 05.03.2009.

#### Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 19.02.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 13.03.2009 bis einschließlich 17.04.2009 durchgeführt.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 05.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.03.2009 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

#### Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Mit Schreiben vom 06.03.2009 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt.

#### Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.05.2009 den Bebauungsplan Nr. 7a „Gewerbegebiet Nord“ – 2. Änderungsplan“ als Satzung beschlossen.

## **ABWÄGUNGSVORGANG**

Die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Stadtrates vom 19.02.2009 behandelt.

Die von der Öffentlichkeit vorgebrachten bebauungsplanrelevanten Bedenken beziehen sich primär auf die zulässige Gebäudehöhe, die damit verbundene Beeinträchtigung der Wohnqualität und auf die Ausgestaltung des Gebäudes.

Bei der Abwägung aller Belange wird der Erweiterung der Firma VIPA ein besonderes Gewicht eingeräumt und der Vorzug gegeben.

Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Gebäudehöhe innerhalb des Gewerbegebietes vertretbar.

Die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe entspricht dem Ziel der Nachverdichtung und der Zusammenführung ausgelagerter Bereiche in einen Gebäudekomplex.

Entsprechend BauNVO dient ein Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, die Wohnnutzung hingegen ist hier nur „ausnahmsweise“ zulässig.

Die Realisierung gewerblicher Zielsetzungen ist vorrangig zu bewerten, auch wenn damit evtl. Einschränkungen / Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung verbunden sind.

Die erforderlichen Abstandsflächen werden in vollem Umfang eingehalten, die schützenswerten Interessen der Nachbarn sind damit gewahrt.

Eine Einschränkung zur Ausgestaltung der Westfassade wird nicht festgesetzt.

Der Stellungnahmen des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt und der Regierung von Mittelfranken hinsichtlich formeller Anforderungen werden Rechnung getragen und das Bauleitplanverfahren nach § 13 a BauGB fortgeführt, ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird um das Grundstück Fl.Nr. 716, Gemarkung Herzogenaurach, erweitert.

Die Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO definiert sich über die Summe der Flächen der Baugrundstücke Flur-Nummer 715 und 716, Gem. Herzogenaurach. Für die gesamte Grundstücksfläche werden die Obergrenzen aus der BauNVO für Gewerbegebiete von 0,8 für die GRZ und 2,4 für die GFZ festgesetzt.

In der Begründung werden die Aussagen zum Umweltschutz ergänzt, Planzeichnung und Legende werden redaktionell angepasst.

Die textlichen Festsetzungen und textlichen Hinweise zum Immissionsschutz werden entsprechend der Einwendungen redaktionell überarbeitet:

Die während der Öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Stadtrates vom 28.05.2009 behandelt.

Die Einwendungen aus der Öffentlichen Auslegung wurden abgewogen und im Ergebnis wie folgt zurückgewiesen:

Die in der Baunutzungsverordnung festgesetzten zulässigen Höchstwerte für Grund- und Geschossflächenzahl werden nicht überschritten. Die Gebäudemasse und -höhe hat sich an dieser Festsetzung zu orientieren. Eine Änderung des Gebietscharakters liegt nicht vor. Die Einhaltung der Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung ist grundsätzlich erforderlich und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Ein Unterschied zu den bisher geltenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 7 a „Gewerbegebiet Nord“ – 1. Änderungsplan besteht insofern nicht.

Die Grundstücke Fl.Nr. 714/9 und 714/6, Gemarkung Herzogenaurach, sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7a „Gewerbegebiet Nord“ – 1. Änderungsplan, als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, wobei sich die Einschränkung nur auf Belange des Immissionsschutzes bezieht. Für das hier errichtete Wohnhaus des Betriebsinhabers gelten keine Sonderregelungen, sondern es sind die für ein Gewerbegebiet geltenden Regelungen anzuwenden.

Die angesprochene Minderung der Wohnqualität und des Verkehrswertes ist daher nicht gegeben.

Das geplante Bauvorhaben liegt zudem im Norden. Der nach Süden liegende Freiraum wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Der Erweiterung der Firma wird bei der Abwägung aller Belange ein besonderes Gewicht eingeräumt und der Vorzug gegeben.

Andere Ausführungsalternativen auf dem Firmengelände sind aufgrund der bestehenden Situation und bei Einhaltung der Abstandsflächen nicht gegeben.

Eine bessere Ausnutzung und Verdichtung der Innenflächen wird der Vorzug vor Neuausweisung auf der „grünen Wiese“ gegeben. Es ist beabsichtigt auch im weiteren Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 a „Gewerbegebiet Nord“ – 1. Änderungsplan Nachverdichtungen zuzulassen.

Die gesetzlichen Vorschriften werden eingehalten. Verletzungen von schutzwürdigen Interessen werden daher nicht gesehen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird um entsprechende Erläuterungen ergänzt.

Der Stellungnahme des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt – Städtebau – wird Rechnung getragen und der Begründung wird eine Simulation bzgl. der künftigen städtebaulichen Entwicklung beigelegt. Andere Ausführungsalternativen sind auf dem Firmengelände aufgrund der bestehenden Situation und bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, wie z.B. der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO, nicht gegeben.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Formulierung zur zulässigen Gebäudehöhe nimmt Bezug auf den Mittelwert des im Grundstück vorhandenen Gefälles.

Landratsamtes Erlangen-Höchstadt – Immissionsschutz –  
Für die nördliche Erweiterungsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 716, Gemarkung Herzogenaurach, werden keine Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen.

Die Hinweise und Empfehlungen des Kreisbrandrates werden zur Kenntnis genommen und an den Bauherren zur Beachtung weitergeleitet.

## **PLANUNGALTERNATIVEN**

Der Erweiterung der Firma wird bei der Abwägung aller Belange ein besonderes Gewicht eingeräumt und der Vorzug gegeben.

Andere Ausführungsalternativen auf dem Firmengelände sind aufgrund der bestehenden Situation und bei Einhaltung der Abstandsflächen nicht gegeben.

Eine bessere Ausnutzung und Verdichtung der Innenflächen wird der Vorzug vor Neuausweisung auf der „grünen Wiese“ gegeben. Es ist beabsichtigt auch im weiteren Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 a „Gewerbegebiet Nord“ – 1. Änderungsplan Nachverdichtungen zuzulassen.

Die gesetzlichen Vorschriften werden eingehalten. Verletzungen von schutzwürdigen Interessen werden daher nicht gesehen.

Zudem wird an diesem Standort nicht in naturschutzfachlich oder landschaftsästhetisch wertvolle Bereiche eingegriffen.

Amt für Planung,  
Natur und Umwelt  
Herzogenaurach, den 15.06.2009

Strater