



Stadt Herzogenaurach

**Landkreis
Erlangen Höchststadt**

**Bebauungsplan Nr. 7 b
„Erweiterung Gewerbegebiet Nord“
- 1. Änderung nach § 13 a BauGB**

Begründung

Stand: 05.10.2012

1.	PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
1.1.	Aufstellung	3
1.2.	Flächennutzungsplan	3
1.3.	Begründung	3
2.	LAGE DES PLANUNGSGEBIETES	3
3.	BAULICHE NUTZUNG	4
4.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	4
5.	ERSCHLIESSUNG	5
5.1.	Straßen, Wege	5
5.2.	Wasser/Strom	5
5.3.	Abwasser, Oberflächen- und Dachwasser	5
5.4.	Abfall	5
6.	SCHALLSCHUTZ/IMMISSIONSSCHUTZ	5
7.	ALTLASTEN	7
8.	UMWELTSCHUTZ	7
9.	SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN	7

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1. Aufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 b „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ - 1. Änderung nach § 13a BauGB erfolgt auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 19.07.2012. Bei der Ausweisung des Baugebietes als „sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO handelt es sich um die Grundstücke der Flur-Nr. 896, 897 und 898/4, Gemarkung Herzogenaurach.

Gemäß § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ wird das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet, da die maximale Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, der Bebauungsplan keiner Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie bestehen.

Auf eine Umweltprüfung, den Umweltbericht und die Durchführung einer Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, sowie auf eine zusammenfassende Erklärung kann daher verzichtet werden.

1.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach ist am 03.03.2005 rechtswirksam geworden.

Die mit dem vorliegenden Planentwurf verbundene Änderung der Art der baulichen Nutzung macht eine Anpassung der Flächennutzungsplandarstellung für diese Teilfläche im Zuge einer späteren Berichtigung erforderlich.

1.3. Begründung

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 7 b „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ setzt die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. Da die beabsichtigte Errichtung eines Wohnheimes durch die Lebenshilfe in einem Gewerbegebiet nicht zulässig ist, wird es erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen. Die geplanten weiteren Einrichtungen (Frühförderung und Begegnungsstätte) sind im Gewerbegebiet allgemein zulässig, die Art der baulichen Nutzung wird jedoch im gesamten Geltungsbereich des Änderungsplans als „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

2. LAGE DES PLANUNGSGBIETES

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 7 b „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ nach § 13 a BauGB umfasst eine Teilfläche aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 7 b „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“.

Das Plangebiet wird im Norden von der Einsteinstraße, im Nordosten von der Fl.-Nr. 894, Gemarkung Herzogenaurach, im Süden und Südosten von den Anlagen der Dauerkleingärten und im Westen durch den Neuen Beutelsdorfer Weg begrenzt.

Die Topographie des Plangebietes ist durch einen relativ gleichmäßigen Geländeanstieg um rd. 2,0 m von Süd nach Nord gekennzeichnet.

3. BAULICHE NUTZUNG

Im Bebauungsplan Nr. 7 b „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ – 1. Änderung nach § 13a BauGB wird die Art der baulichen Nutzung als

- sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Fläche wird in Ihrer Nutzung in zwei Teilflächen (SO 1 und SO 2) aufgeteilt. Im Sondergebiet SO 1 werden die Gebäude für die Frühförderung und die Begegnungsstätte sowie die erforderlichen Stellplätze und baulichen Nebenanlagen angeordnet. Das Sondergebiet SO 2 stellt die Flächen für die geplante Wohnheimnutzung zur Verfügung.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine

Gesamtfläche von	ca. 7.504 m ²
davon entfallen auf:	
Sondergebietsfläche	ca. 5.954 m ²
davon:	
SO 1	ca. 2.789 m ²
SO 2	ca. 3.165 m ²
Grünfläche	ca. 1.550 m ²

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Mit der Ausweisung des Sondergebiets für die Lebenshilfe wird der vorhandenen Nachfrage und dem Bedarf an Flächen für Einrichtungen für Menschen mit Behinderung oder einer drohenden Behinderung Rechnung getragen.

Dem städtebaulichen Konzept liegt das Ziel zugrunde, der Lebenshilfe eine Fläche zur Verfügung zu stellen, auf der sie das Gesamtvorhaben unter Berücksichtigung der zu gewährleistenden räumlichen Nähe der geplanten Gebäude und deren Nutzungen verwirklichen kann. Zudem wurde darauf geachtet, dass sich das Vorhaben in das städtebauliche Gesamtkonzept einfügt.

Zur Realisierung dieser Zielsetzung wird im Sondergebiet SO 1 die offene Bauweise festgesetzt. Für die Abstandsflächentiefe wird auf der Grundlage von Art. 81 BayBO ein abweichendes Maß von 0,5 H zugelassen. Als maximal zulässig werden 2 Vollgeschosse festgesetzt, die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 8,0 m über Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss (FFOK EG) beschränkt.

Für die geplante Wohnheimnutzung im Sondergebiet SO 2 werden max. 4 Vollgeschosse zugelassen. Die Gebäudehöhe ist auf maximal 14,0 beschränkt, Bezugspunkt ist hier ebenfalls der Fertigfußboden im Erdgeschoss. Um evtl. spätere Gebäudeerweiterungen zu ermöglichen wird im SO 2 die abweichende Bauweise (hier Baukörper über 50 m Länge) festgesetzt. Zum

Schutz der Bewohner des Wohnheims wird im Sondergebiet SO 2 kein abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe zugelassen.

Angaben zu den maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen (0,4 und 0,8 im SO 1 sowie 0,4 und 1,2 im SO 2) gewährleisten eine verträgliche Fortentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Im gesamten Geltungsbereich des Änderungsplanes wird die Ausgestaltung der Baukörper mit einem Flachdach mit Kiesanschüttung festgesetzt.

Umfangreiche Festsetzungen zur Grünordnung und zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen sichern eine möglichst umweltverträgliche Einbindung.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1. Straßen, Wege

Das Plangebiet ist unmittelbar erschlossen über die Einsteinstraße. Eine durchgängige Fahrbahnbreite von 6,50 m und ein ausreichend dimensionierter Wendehammer am Ausbauende gewährleisten einen reibungslosen Ablauf des Ziel- und Quellverkehrs aus dem Gewerbe- und dem Sondergebiet.

5.2. Wasser/Strom

Die Wasser- und Stromversorgung wird durch die Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze gewährleistet.

5.3. Abwasser, Oberflächen- und Dachwasser

Die Ableitung der anfallenden Dach- / Oberflächen- und Schmutzwasser erfolgt im Trennsystem.

Saubere Oberflächen- und Dachflächenwasser werden über den Regenwasserkanal in den Vorderen Gilgenweiher abgeleitet.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation in der Einsteinstraße.

5.4. Abfall

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

6. SCHALLSCHUTZ/IMMISSIONSSCHUTZ

Für die Bebauungsplanänderung wurden die bereits vorliegenden Schalltechnischen Untersuchungen durch den Bericht Nr. 12.6329/1 vom 11.07.2012 ergänzt. Im Zuge dieser Untersuchung wurden die vom Planvorhaben zu erwartenden Schallimmissionen einerseits und die auf das Planvorhaben einwirkenden Schallimmissionen andererseits berechnet.

Die im Bebauungsplan Nr. 7 b „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ festgesetzten Emissionskontingente $L_{EK}(T/N) = 59 / 40$ dB (gültig für die Flächen des geplanten

Sondergebietes) korrespondieren mit dem auf 0,5 dB gerundeten immissionswirksamen Schalleistungspegel von L_{WA} (tags / nachts) = 95,5 / 76,5 dB(A).

Durch eine Zonierung der zulässigen Lärmkontingente für die Anlagen in der Erweiterungsfläche und eine Beschränkung der gewerblichen Nutzung auf die Tagzeit (6 – 22 Uhr) wird eine Einhaltung bzw. Unterschreitung der Orientierungswerte auch zukünftig gewährleistet.

In der Nachtzeit (22 - 6 Uhr) sind ausschließlich nicht störende Tätigkeiten (z. B. Büroarbeiten, Betreuung von Bewohnern, automatisch gesteuerte haustechnische Anlagen) zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich Betriebe und Anlagen zulässig, deren angegebene Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags noch nachts überschreiten.

Für die zu berücksichtigenden Immissionsorte (Wohnhäuser im allg. Wohngebiet und Mischgebiet, Kleingärten und Wohnhäuser im Gewerbegebiet) werden im Berechnungsverfahren die zur Verfügung stehenden Immissionskontingente für das Planvorhaben „Sondergebiet Lebenshilfe“ den berechneten Beurteilungspegeln gegenübergestellt. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Zielwerte an allen Immissionsorten sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit sicher eingehalten werden.

In Abstimmung mit dem zuständigen Umweltamt – Sachgebiet Immissionsschutz – beim Landratsamt Erlangen-Höchstadt wurde die Schutzwürdigkeit des künftigen Sondergebietes entsprechend einer Gebietseinstufung „Mischgebiet“ vereinbart. Dies erfolgt insbesondere auf Grund der sensiblen Nutzung des Wohnheims.

Im Ergebnis zeigt sich, dass der Orientierungswert eines Mischgebietes nach DIN 18005 zur Tagzeit an allen Gebäudeteilen eingehalten wird.

Zur Nachtzeit ist im ungünstigsten Fall im 2. Obergeschoss der geplanten Wohnheimnutzung an der West- bzw. Nordwestfassade eine geringfügige Überschreitung von bis zu 2 dB(A) möglich.

Die Überschreitung der nach DIN zulässigen Nachtwerte werden primär durch nächtliche Streudiensteinsätze des städtischen Baubetriebshofes verursacht und sind somit auf wenige Wintertage begrenzt.

Der möglichen geringfügigen Überschreitung wird durch den verpflichtenden Einbau von Schallschutzfenstern mindestens der Klasse 3 entgegengewirkt.

Der Nachweis über die Einhaltung der Werte ist in den Bauanträgen detailliert zu führen und prüffähig vorzulegen.

7. ALTLASTEN

Aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen als landwirtschaftliche Nutzflächen und als ungenutzte Sukzessionsfläche ist mit keinen Altlasten und kontaminierten Böden zu rechnen.

8. UMWELTSCHUTZ / Naturschutz

Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung sind zugelassen.

Im westlichen Plangebiet befindet sich sowohl innerhalb als auch außerhalb des Änderungsbereiches ein kartiertes Biotop (Hecke am Beutelsdorfer Weg). In diesem Bereich ist im Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die bestehenden Gehölzstrukturen (Hecke) sind gem. der Festsetzung im Bebauungsplan zu erhalten.

9. SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN

Gemäß Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“) Nr. 18.7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist keine allgemeine Vorprüfung durchzuführen, da die ohne UVP-Pflicht zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird (neu ausgewiesene Sondergebietsfläche ca. 6.000 m² x 0,4 GRZ = 2.400 m²).

Amt für Planung,
Natur und Umwelt
Herzogenaurach, 05.10.2012 (Ergänzung zum Naturschutz)



Schneider



Strater