

BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 7 b
„ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET NORD“
DER STADT HERZOGENAURACH

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1. Aufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 b „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 und § 30 Abs. 1 BauGB, auf Grund des Beschlusses des Stadtrates vom 24.05.2007.

Bei der Ausweisung des Baugebietes als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO handelt es sich um die Grundstücke der Flur-Nr. 894, 896, 897, 898, Gemarkung Herzogenaurach, und um Teilflächen der Flur-Nr. 845 und 851/2, Gemarkung Herzogenaurach.

1.2. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach vom 03.03.2005 ist die Erweiterungsfläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Flächennutzungsplanänderung ist somit nicht erforderlich.

1.3. Begründung

Mit der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes wird der vorhandenen Nachfrage an Gewerbeflächen durch ortsansässige Betriebe Rechnung getragen.

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Das Gewerbegebiet Nord wird in seiner heutigen Ausdehnung im Westen durch die Bamberger Straße, im Süden durch die Ringstraße, im Norden durch die städtische Entlastungsstraße Nord und im Osten durch den „Neuen Beutelsdorfer Weg“ begrenzt. Die Erweiterung des Gewerbegebietes erfolgt in östliche Richtung, der Geltungsbereich grenzt im Süden und Südosten an die Anlagen der Dauerkleingärten und an die Einrichtungen des Vereins für Vogelliebhaber. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Flur-Nr. 894 und 898, Gemarkung Herzogenaurach, verläuft der Geltungsbereich Richtung Westen zum „Neuen Beutelsdorfer Weg“.

Abweichend von der Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt die Ausweisung nicht bis zur städtischen Entlastungsstraße Nord. Nicht realisierbare Grundstückserwerbe machen einen Verzicht auf den beabsichtigten Flächenumgriff und eine abschnittsweise Umsetzung erforderlich.

Die Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes Nr. 7 b stellt eine Teilfläche aus dem im Jahre 1979 genehmigten Bebauungsplan Nr. 21 „Gilgenweiheracker“ der Stadt Herzogenaurach dar. Hier wurde die Fläche als „Dauerkleingärten“ festgesetzt. Diese

Nutzung wurde jedoch nie verwirklicht, es handelt sich bei den betroffenen Flurstücken um landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Topographie des Plangebietes ist durch einen relativ gleichmäßigen Geländeanstieg um rd. 3,0 m von Süd nach Nord gekennzeichnet.

3. BAULICHE NUTZUNG

Im Bebauungsplan Nr. 7 b „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ wird die Art der baulichen Nutzung als

- eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) nach § 8 BauNVO

festgesetzt.

Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 300 m² sind nur zulässig, wenn es sich um Verlagerungen bzw. Zweigstellen von ortsansässigen Betrieben innerhalb des Stadtgebietes handelt.

Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) können zugelassen werden, wenn sie schallverträglich untergebracht werden können.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind zulässig (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Diese Wohnungen dürfen nicht in allgemein verfügbare Wohnungen umgewandelt werden.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine

Gesamtfläche von ca.	14.066 m ²
<u>davon entfallen auf:</u>	
Gewerbeflächen, ca.	10.606 m ²
Straßenverkehrsfläche mit Fuß- und Radweg, ca.	1.595 m ²
Grünfläche, ca.	1.865 m ²

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Dem städtebaulichen Konzept liegt das Ziel zugrunde, eine möglichst flexible Nutzung der Grundstücke und Gestaltung der Baukörper zu ermöglichen und gleichzeitig eine harmonische Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets zu gewährleisten.

Zur Realisierung dieser Zielsetzung wird die besondere Bauweise – unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen – zugelassen.

Festsetzungen zur maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl und zu zulässigen Vollgeschossen orientieren sich an den Nutzungsschablonen des Bebauungsplanes Nr. 7 a „Gewerbegebiet Nord“, 1. Änderung.

Einschränkungen und Ausschlüsse zur Art der baulichen Nutzung dienen u. a. dem Schutz innerstädtischer Einrichtungen. Die Einschränkung für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben dient dem Schutz der vorhandenen Struktur in der Innenstadt.

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

5. ERSCHLIESSUNG

5.1. Straßen, Wege

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Verlängerung der Einsteinstraße in östliche Richtung. Eine durchgängige Fahrbahnbreite von 6,50 m und ein ausreichend dimensionierter Wendehammer am Ausbauende gewährleisten einen reibungslosen Ablauf des fließenden Verkehrs im Gewerbegebiet.

Im Zuge der Verlängerung der Einsteinstraße wird der vorhandene Gehweg auf der südlichen Straßenseite fortgeführt und mit einer Breite von 1,50 m ausgebaut.

Im Bereich des „Neuen Beuteldorfer Weges“ wird eine Querungshilfe vorgesehen, hierdurch wird für den Rad- und Fußgängerverkehr ein möglichst gefahrloses Überqueren der Straße gewährleistet und eine Anbindung an das bestehende und auszubauende Radwegenetz hergestellt und vorbereitet.

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.

Entsprechend der geplanten Flächennutzung als Gewerbegebiet müssen stark verschmutzte Oberflächenwasser (z. B. Hofflächen) dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden, sauberes Oberflächen- und Dachflächenwasser wird über den Regenwasserkanal abgeleitet.

Der gepl. Schmutzwasserkanal schließt an den bestehenden Mischwasserkanal in der Einsteinstraße an, der gepl. Regenwasserkanal wird über den Kleingartenanlagenbereich in den Gilgenweiher und weitergehend über den Wiwaweiher in die Aurach eingeleitet.

5.4. Müll

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

6. SCHALLSCHUTZ/IMMISSIONSSCHUTZ

Die durch IBAS Ingenieurgesellschaft durchgeführten Schalltechnischen Untersuchungen (Bericht Nr.: 06.3591/1 und 06.3591/2 vom 22.01.2007 und 22.10.2007) sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 7 b „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“.

Die Schallemissionen durch die bereits vorhandenen umliegenden Gewerbe- und Sondergebiete (Bebauungsplan Nr. 7 a „Gewerbegebiet Nord“ und Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße) und die bestehenden Verkehrsimmissionen wurden ermittelt und für die südlich und östlich des Plangebietes liegenden Wohngebiete und Kleingärten erfasst. Für die betroffenen Immissionspunkte ergeben sich Werte der Vorbelastung, die unterhalb der Orientierungswerte nach DIN 18005 liegen.

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 ohne Kundenverkehr) zulässig.

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

Für die Teilfläche eGE1 bedeutet dies ein zulässiges Emissionskontingent von 60 dB (tags) und 42 dB (nachts), für das eingeschränkte Gewerbegebiet eGE2 59 dB (tags) und 40 dB (nachts)

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

7. ATTLASTEN

Erkenntnisse über Altlasten liegen nicht vor.

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

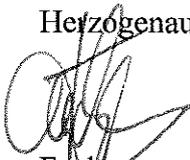
8. UMWELTSCHUTZ

Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung sind zugelassen.

9. SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN

Gemäß Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“) Nr. 18.7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist keine allgemeine Vorprüfung durchzuführen, da die ohne UVP-Pflicht zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird (neu ausgewiesene Gewerbefläche 10.606 m² x 0,8 GRZ = 8.485 m²).

Amt für Planung,
Natur und Umwelt
Herzogenaurach, 03.04.2008



Fuellis

Strater
Strater