



Stadt Herzogenaurach

## **BEGRÜNDUNG**

zum

**Bebauungsplan Nr. 2a  
„Südlich der Aurach“  
3. Änderung**

**Entwurf:  
JGT BAUMANAGEMENT  
Sulzbacher Straße 105 – 90489 Nürnberg**

**Stand: 01.09.2011 / 02.11.2011 / 17.01.2012 / 02.05.2012**

## **1. PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **1.1. Aufstellung**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 29.09.2011 beschlossen, für die Grundstücke Flur-Nr. 1429/13, 1430/2, 1430/3, 1444 und Teilflächen aus Flur-Nr.° 1425/2 und 1431/5, jeweils Gemarkung Herzogenaurach, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a „Südlich der Aurach“ aufzustellen.

Gemäß § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ wird das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet, da die maximale Größe von 20.000 m<sup>2</sup> 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.

Der Geltungsbereich des 3. Änderungsplanes betrifft eine Teilfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 2a „südlich der Aurach“, 2. Änderung. In diesem Bebauungsplan sind die Grundstücke zwischen Langenzenner Straße, Cadolzheimer Straße und dem südlich verlaufenden öffentlichen Fußweg bereits als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Diese Parzellen sind inzwischen bebaut und bleiben von dem Änderungsplan unberührt.

Der Geltungsbereich des 3. Änderungsplanes umfasst somit die Baugrundstücke östlich der Wendeanlage „Cadolzheimer Straße“ und südlich des o. g. Fußweges zwischen Langenzenner Straße und Burgstaller Weg.

Der südliche Teilbereich ist im Bebauungsplan Nr. 2a „südlich der Aurach“, 2. Änderung als „Gewerbegebiet“ festgesetzt, nördlich schließt sich ein „allgemeines Wohngebiet“ an. Letztgenannte Parzellen sind bislang unbebaut und werden daher mit in den Geltungsbereich einbezogen.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 29.09.2011 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 01.09.2011 einschließlich Begründung gebilligt.

Im Zuge der Ausarbeitung des erforderlichen Erschließungsvertrages erfolgte eine Überarbeitung der inneren Erschließung des Baugebietes. Der Stadtrat billigte in seiner Sitzung vom 24.11.2011 den überarbeiteten Entwurf einschließlich Begründung mit Stand vom 02.11.2011.

### **1.2. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach wurde am 03.03.2005 rechtswirksam.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan im Norden als „Wohnbaufläche“ und im übrigen Geltungsbereich als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, sie erfolgt im Wege der Berichtigung.

### **1.3. Planungsanlass**

Die auf der südlichen Teilfläche ausgeübte gewerbliche Nutzung wurde zwischenzeitlich aufgegeben, eine künftige Wohnnutzung der Baugrundstücke ist städtebaulich zu befürworten und ermöglicht eine Nachverdichtung bestehender Bauflächen.

### **2. LAGE DES PLANUNGSGBIETES**

Das Plangebiet liegt im südlichen Innenbereich des Stadtgebietes Herzogenaurachs, an der südlichen Spitze zwischen Langenzenner Straße und Burgstaller Weg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 1429/13, 1430/2, 1430/3, 1444 und Teilflächen aus Flur-Nr.° 1425/2 und 1431/5, jeweils Gemarkung Herzogenaurach

### **3. BAULICHE NUTZUNG**

Im Bebauungsplan Nr. 2a „Südlich der Aurach“, 2. Änderung ist die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) und als Gewerbegebiet (eingeschränkt) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der aufgegebenen gewerblichen Nutzung erfolgt im Geltungsbereich des 3. Änderungsplanes eine ausschließliche Festsetzung als „allgemeines Wohngebiet“.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch den vorliegenden Änderungsplan deutlich herabgesetzt und erfolgt in Anlehnung an die Bestandsbebauung in der näheren Umgebung.

Festsetzungen zur max. zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl (0,4 und 0,8), zur Zahl der Vollgeschosse (II) und zur zulässigen Dachform und -neigung (Satteldach mit 22-30°) gewährleisten eine Einfügung in die bestehende Siedlungsstruktur.

In der „offenen“ Bauweise wird nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zugelassen, die maximal zulässige Gebäudelänge wird aus städtebaulichen Gründen auf max. 20,0 m begrenzt.

Hausgruppen werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Die nach § 4, Abs. 3, Ziff. 4-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aus Gründen der Flächenverfügbarkeit und der mit diesen Nutzungen verbundenen Störfaktoren insbesondere aufgrund von entstehenden Verkehren ausgeschlossen.

Die auf Teilbereichen des Grundstücks Flur Nr. 1430/2 befindliche Büronutzung bleibt als nicht störendes Gewerbe im Bestand erhalten, das Gebäude fügt sich mit seiner Struktur und Baumasse in den Änderungsplan ein.

Weitergehende Festsetzungen zur Baugestaltung, Einfriedung, Grünordnung usw. erfolgen in Anlehnung an andere Bebauungspläne im Stadtgebiet Herzogenaurach.

Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2a „Südlich der Aurach“ – 3. Änderung gelten ausschließlich die textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan Nr. 2a „Südlich der Aurach“ – 2. Änderung verlieren für diese Grundstücke ihre Gültigkeit.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5.760 m<sup>2</sup>:

#### **4. ERSCHLIESSUNG**

##### **4.1. Straßen, Wege**

Das Plangebiet ist von Norden über die vorhandene Wendeanlage am Ende der Cadolzheimer Straße, von Süden über die Langenzenner Straße und im Osten über dem Burgstaller Weg an das bestehende Verkehrsnetz angeschlossen.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird der bestehende Gehweg auf der Westseite des Burgstaller Wegs im Geltungsbereich auf eine durchgängige Breite von 2,0 m ausgebaut. Die hierfür erforderliche Flächenabtretung an die Stadt Herzogenaurach wird über einen Erschließungsvertrag gewährleistet.

Der im Westen des Plangebietes vorhandene öffentliche Fußweg wird auf 2,50 m verbreitert, auch hierfür wird die erforderliche Flächenabtretung über den Erschließungsvertrag gesichert.

Die zukünftige Erschließung der Privatgrundstücke erfolgt über eine herzustellende Privatzufahrt vom Burgstaller Weg bzw. über Einzelerschließung von der Langenzenner Straße.

Die nördlichen Bauparzellen werden über die Cadolzheimer Straße erschlossen.

##### **4.2. Wasser/Strom**

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

Ein möglicher Anschluss an das geplante Blockheizkraftwerk auf dem Schulgelände Burgstaller Weg wird geprüft.

##### **4.3. Schmutz- und Oberflächenwasser**

Die Beseitigung des anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers erfolgt über den Anschluss an die vorhandene Kanalisation. Evtl. erforderliche Grunddienstbarkeiten der künftigen Bauwerber sind vertraglich zu sichern.

##### **4.4. Grundwasser**

Werden bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen, so sind die Keller in diesem Fall als wasserdichte Wannen auszubilden.

#### **4.5. Müll**

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

#### **5. UMWELTSCHUTZ**

Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung sind zugelassen.

#### **6. IMMISSIONSSCHUTZ**

Mit Hinweis auf das bestehende Schul- und Sportgelände im Umfeld des Planbereichs werden im Nachgang zur öffentlichen Auslegung die Festsetzungen zum Immissionsschutz präzisiert.

Es wird festgesetzt, dass in einem Radius von 38,5 m – bezogen auf den nächstgelegenen Rand des Spielfeldes (Platz B) – keine Gebäudeöffnungen, mit Ausnahme von Festverglasungen zulässig sind. Hierdurch wird gewährleistet, dass bei einer Bebauung innerhalb des Radius keine relevanten neuen Immissionsorte entstehen und somit keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu erwarten ist.

#### **7. ALTLASTEN**

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung auf der Fl.Nr. 1444, Gemarkung Herzogenaurach wurde eine historische Recherche über die handwerkliche Nutzung des Grundstückes unter besonderer Berücksichtigung des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen auf dem Betriebsgelände durch das Büro Analytik Aurachtal (E110692 vom 26.10.2011) vorgenommen. Die in der historischen Recherche empfohlenen Bodenluftprobenahmen in Halle B und C wurden durchgeführt (Analytik Aurachtal, E111969 vom 16.12.2011). Wie bereits im Rahmen der historischen Recherche vermutet, wurden keine Hinweise auf das Vorhandensein von LHKW und BTEX im Bodenbereich unterhalb des Hallenbodens detektiert. Nach Aussage des Gutachters haben in Halle A nur unverdächtige Schreinerarbeiten stattgefunden.

Im Bereich des Wohnhauses ist eine Unterkellerung vorhanden die keinerlei Spuren von Kontaminationen im Bereich der Kellerdecke aufweist. Aus diesem Grund wurde auf eine weitere Bodenluftanalytik verzichtet.

Amt für Planung,  
Natur und Umwelt

Herzogenaurach, 02.05.2012 (Änderungen / Ergänzungen zu Nr. 3. Bauliche Nutzung,  
Nr. 6. Immissionsschutz, Nr. 7. Altlasten)

  
Strater