

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 8
"GEWERBEGEBIET UND SONDERGEBIET ZEPPELINSTRASSE"
DER STADT HERZOGENAURACH**

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1. Aufstellung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 26.02.2003 beschlossen, die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 8 "Gewerbegebiet an der Straße zum Flughafen", Nr. 8 „Sondergebiet an der Zeppelinstraße“ – 1. Änderung und Nr. 8 a „Erweiterung des Gewerbegebietes an der Straße zum Flughafen“ aufzuheben und durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße“ zu ersetzen. Die Aufstellung erfolgt gem. § 2 BauGB.

1.2. Flächennutzungsplan

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße“ entwickelt sich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan.

1.3. Begründung

Die Zusammenfassung der bereits 3 rechtskräftigen Bebauungspläne in den Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße“ wird aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erforderlich.

Um ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen Gewerbe- und Sondergebiete einerseits und des nunmehr östlich geplanten Wohngebietes andererseits zu gewährleisten, ist eine Einschränkung des flächenbezogenen Schalleistungspegels zur Nachtzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 erforderlich. Ohne diese Festsetzung wären gewerbliche Ansiedlungen mit erheblichen Lärmquellen wie z. B. Walzwerk, Hammerwerke, Zementwerke usw. zulässig, die zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für das geplante Wohngebiet „Herzo-Base“ führen könnten.

Durch die Aufhebung der o. g. Bebauungspläne und die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit Einschränkungen zum Immissionsschutz werden die bestehenden gewerblichen Anlagen in ihrem Betrieb nicht beeinträchtigt, einer möglichen städtebaulichen Fehlentwicklung aber vorgebeugt.

Bezogen auf die Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. „Ulmer Liste“ in den eingeschränkten Gewerbegebieten wird einer negativen Auswirkung auf das innerstädtische Geschäftszentrum der Stadt Herzogenaurach entgegengewirkt.

Im Sondergebiet ist die Zulässigkeit eines zentrenrelevanten Angebotes eingeschränkt.

2. LAGE DES PLANUNGSGBIETES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße“ liegt im Nordosten des Stadtgebietes.

Im Süden wird er durch die Nordumgehung und im Osten durch die Kreisstraße ERH 3 begrenzt. Nördlich reicht er bis an die Mülldeponie, die westliche Grenze bildet die Zeppelinstraße.

3. STÄDTEBAULICHE BEURTEILUNG

Durch die Beibehaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (max. 2 Vollgeschosse bzw. Begrenzung der max. zulässigen Firsthöhe), durch umfangreiche Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (Pflanzgebot) und zur Gestaltung von Werbeanlagen usw. wird eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung gewährleistet, künftige Bauvorhaben werden sich städtebaulich in den Bestand einpassen.

4. BAULICHE NUTZUNG

4.1. Im Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße“ wird die bauliche Nutzung als:

- eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO (eGE und eGE1)
- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sportfachmarkt“ § 11 BauNVO
- Fläche für Versorgungsanlagen
festgesetzt.

4.2. Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 87.020 m²

Davon entfallen auf:

eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE)	ca. 48.546 m ²
eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE 1)	ca. 7.504 m ²
Sondergebiet „Sportfachmarkt“ (SO)	ca. 12.669 m ²
Straßenfläche (Kr ERH 3) mit Straßenbegleitgrün	ca. 2.201 m ²
Versorgungsanlagen (Heizkraftwerk)	ca. 6.462 m ²
Versorgungsanlagen (Trafostation)	ca. 16 m ²
Verkehrsfläche	ca. 6.706 m ²
öffentlicher Fuß- und Radweg mit Grünflächen	ca. 2.156 m ²
Fläche für Regenrückhaltebecken	ca. 760 m ²

4.3. In den ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Vergnügungsstätten
- alle Einzelhandelsbetriebe, die gemäß „Ulmer Liste“ (s. Anhang) ein zentrenrelevantes Sortiment anbieten.

Um das Stadtbild nicht zu beeinträchtigen ist innerhalb des mit eGE1 gekennzeichneten Planbereichs zusätzlich eine Nutzung als Lagerfläche entlang der Kreisstraße ERH 3 unzulässig.

- 4.4. Im ausgewiesenen Sondergebiet ist ein Sportfachmarkt mit einer Nutzfläche von ca. 4.770 m² festgesetzt.

Diese gliedert sich in:

Verkaufsfläche: ca. 3.700 m²

Nebennutzfläche: ca. 1.070 m²

Von der Gesamtverkaufsfläche dürfen max. 3.200 m² für zentrenrelevante Sortimente (Sportbekleidung, Sportschuhe, kleinteilige Sportartikel – siehe Anhang „Ulmer Liste“) genutzt werden, auf der Restfläche ist ausschließlich der Verkauf von nicht-zentrenrelevanter Waren aus dem Sportsektor zulässig.

5. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung ist im gesamten Planbereich in vollem Umfang vorhanden und gesichert.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Um die Einhaltung der Orientierungswerte für das östlich geplante Wohngebiet „Herzobase“ zu gewährleisten, sind innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße“ nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 55 dB(A)/m² zur Nachtzeit nicht überschreiten.

Der Nachweis hierüber ist mit dem Bauantrag zu liefern.

7. UMWELTSCHUTZ

Für die Freiflächengestaltung des Sondergebietes ist folgendes festgesetzt und im Bauantrag zu berücksichtigen:

- Von der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mind. 20% als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Es ist je 500 m² Grundstücksfläche mind. ein Laubbaum zu pflanzen. Hierbei muss es sich um standortgerechte, heimische Gehölze mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm handeln.
- Fahrgassen, Fußwege und Kfz-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauart zu errichten.
- Bei Einreichung des Bauplanes ist ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

8. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Da es sich bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes lediglich um eine Zusammenfassung von 3 bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen handelt, ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Amt für Planung,
Natur und Umwelt
Herzogenaurach, den 28.04.2003



Fuchs



Strater

Auszug aus dem

Landesentwicklungsprogramm Bayern - Gesamtfortschreibung 2001

Anhang zur Begründung zu Ziel B II 1.2.1.5

Ulmer Liste zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente¹

a.) Zentrenrelevante Sortimente

Bastelartikel	Nähzubehör
Beleuchtungskörper	Oberbekleidung
Blumen	Optische Erzeugnisse
Briefmarken	Orthopädie
Bücher	Papier- und Schreibwaren
Devotionalien	Pharmazeutika
Drogeriewaren	Porzellan
Elektrowaren (kleinteilige)	Reformwaren
Feinmechanische Erzeugnisse	Schmuck
Fotogeräte und Fotowaren	Schuhe
Gardinen und Zubehör	Schulbedarf
Geschenkartikel	Silberwaren
Glas	Spielwaren
Hausrat	Sportartikel (kleinteilige)
Haus- und Heimtextilien	Sportbekleidung
Hohl- und Stahlwaren	Stoffe und sonstige Artikel
Jagdbedarf	Teppiche
Keramik	Tiere und Tiernahrung
Kosmetika	Tierpflegemittel
Kürschnerware	Tonträger
Kunstgewerbe	Uhren
Kurzwaren und Handarbeiten	Unterhaltungselektronik
Lebensmittelhandwerk	Videogeräte
Lederbekleidung	Wäsche
Leder- und Galanteriewaren	Wasch- und Putzmittel
Modewaren	Waffen
Musikalienhandel	Zeitschriften
Nahrungs- und Genussmittel	Zooartikel
Nähmaschinen	

¹ Hrsg: IHK Ulm, Oktober 2000

a.) Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Badeeinrichtung	Kfz und Zubehör
Bauelemente	Kohle
Baustoffe	Küchen
Beschläge	Markisen
Bodenbeläge	Mineralölerzeugnisse
Boote und Zubehör	Möbel
Brennstoffe	Motorräder
Büromöbel	Naturhölzer
Campingartikel	Pflanzen
Computer	Pflanzgefäße
Eisenwaren	Düngemittel
Elektrogroßgeräte	Rasenmäher
Erde	Rollläden
Fahrräder	Rollos
Fenster	Sanitärerzeugnisse
Fliesen	Sportgeräte (großteilige)
Gartenhäuser	Teppiche – Auslegeware
Gitter	Torf
Herde und Öfen	Türen
Holz, Holzmaterialien	Werkzeuge
Installationsmaterial	Zäune