



Stadt Herzogenaurach

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg – 4. Änderung nach § 13 a BauGB“

Stadt Herzogenaurach
Amt für Planung,
Natur und Umwelt

Endfassung: 05.02.2014

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
1.1.	Aufstellung	3
1.2.	Planungsanlass.....	3
1.3.	Flächennutzungsplan	3
2.	LAGE DES PLANUNGSGEBIETES	4
3.	IMMISSIONSSCHUTZ	4
4.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
4.1.	Art der baulichen Nutzung.....	7
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	9
5.	ERSCHLIESSUNG	10
5.1.	Straßen, Wege	10
5.2.	Wasser/Strom	10
5.3.	Schmutz- und Oberflächenwasser / Regenwasser	10
5.4.	Grundwasser.....	10
5.5.	Müll	10
6.	UMWELTSCHUTZ / IMMISSIONSSCHUTZ.....	10
7.	ZUSAMMENFASSUNG	11
8.	Anlagen.....	12

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1. Aufstellung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 28.11.2013 beschlossen, für die Grundstücke Fl.Nr. 411, 411/2, 411/4, 411/5, 411/6, 411/8, 411/9, 411/10, 411/11, 411/12, 411/13, 411/14, 411/15, 411/16, 411/17, 412, 412/1, 413/4, 413/9, 413/10, 413/11, 413/13, 413/14, 413/15, 413/16, 413/17, 446/1, 446/2, 447/2, 448/2, 448/5, 448/6, 449, 449/5, 451/3 und 451/4, Gemarkung Herzogenaurach, eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg“ aufzustellen.

Gemäß § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ wird das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet, da die maximal zulässige 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 die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie auf eine zusammenfassende Erklärung kann daher verzichtet werden.

1.2. Planungsanlass

Der rechtswirksame (in Kraft gesetzt: 21.05.1979) Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg“ setzt die zu überplanende Fläche als „Mischgebiet“ (§ 6 BauNVO) fest. Die Zweckbestimmung eines Mischgebietes definiert sich über ein qualitativ und quantitativ gleichwertiges Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung.

Im Änderungsbereich wird die Gebäudenutzung im Bestand durch eine deutlich überwiegende Wohnnutzung bestimmt, so dass die Zweckbestimmung des Mischgebietes nicht mehr erfüllt ist. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die Wohnfunktion zu stärken und zu sichern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung im Wohnungsbau zu schaffen.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ist daher von „Mischgebiet“ (§ 6 BauNVO) in „allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) zu ändern und erfordert die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens. Auf der Grundlage des Baugesetzbuches erfolgt dies im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

1.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach wurde am 03.03.2005 rechtswirksam. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ dargestellt, die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Wege der Berichtigung.

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Der Änderungsbereich liegt im Westen des Stadtgebietes nördlich der Würzburger Straße. Der Geltungsbereich wird im Osten durch den Welkenbacher Kirchweg, im Norden durch die Kurrstraße und im Süden durch die Hans-Herold-Straße begrenzt. Die Abgrenzung Richtung Westen ergibt sich aus dem bisherigen Planungsrecht des bereits festgesetzten allgemeinen Wohngebiets.

Die Grundstücke Fl.-Nr. 413/5 und 413/12, Gem. Herzogenaurach (Welkenbacher Kirchweg 3 und 5), werden aus Gründen des Immissionsschutzes nicht in den Änderungsbereich einbezogen, für diese Parzellen gelten weiterhin die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg“ unverändert. Dies bezieht sich sowohl auf die Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet nach § 6 BauNVO) als auch auf alle weiteren Festsetzungen (s. auch Ausführungen zum Immissionsschutz).

Die Grundstücke Fl.-Nr. 413 und 413/6, Gem. Herzogenaurach (Welkenbacher Kirchweg 1 und Hans-Herold-Straße 2), sind von der Planänderung ebenfalls nicht betroffen, eine Einbeziehung in den Geltungsbereich erfolgt nicht. Planungsrechtlich bleiben sie dem Innenbereich zugeordnet, im Flächennutzungsplan sind sie nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

Insgesamt umfasst der Änderungsbereich eine Gesamtfläche von ca. 27.242 m².

3. IMMISSIONSSCHUTZ

Abbildung 4: Lage der untersuchten maßgeblichen Immissionsorte
Auszug aus dem Schalltechnischen Gutachten Bericht Nr. 0409-II-13
(Seite 14)



Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurden zur Abgrenzung des Geltungsbereiches umfangreiche Untersuchungen zum Immissionsschutz durchgeführt (siehe Schalltechnisches Gutachten Bericht Nr. 0409-II-13 vom 08.11.2013, pm_akustik GmbH).

Die infolge von gewerblichen Nutzungen / Anlagen innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches zu erwartenden Schallimmissionen wurden an den maßgeblichen Immissionsorten berechnet und beurteilt.

Folgende vorhandene gewerblichen Einrichtungen werden als relevante Schallquellen eingestuft und finden bei den schalltechnischen Untersuchungen Berücksichtigung:

Innerhalb des Geltungsbereichs	
„Printline – Ihre Druckagentur“	Welkenbacher Kirchweg 11, Fl.-Nr. 411/5, Gem. Herzogenaurach
„Der Zwirn – Individuelle Stickerei“	Welkenbacher Kirchweg 11, Fl.-Nr. 411/5, Gem. Herzogenaurach
Werkstatt, Ausstellungsfläche mit Lager und zugehörigen Nebenräumen, Versammlungsstätte	Christoph-Dassler-Straße 20, Fl.-Nr. 448/5, Gem. Herzogenaurach
außerhalb des Geltungsbereichs	
„Hotel Auracher Hof“	Welkenbacher Kirchweg 2, Fl.-Nr. 405/6, Gem. Herzogenaurach
Lebensmittel- und Getränkemarkt	Würzburger Straße 19, Fl.-Nr. 414, Gem. Herzogenaurach

Die gewerblichen Betriebe der „Kfz-Werkstatt, Brennstoffhandel“ auf der Fl.-Nr. 400/3, Gem. Herzogenaurach (Dambachstraße 11) und der „Kfz-Betrieb / Tankstelle“, Fl.-Nr. 392, Gem. Herzogenaurach (Dambachstraße 2) gehen als schalltechnische Vorbelastung in die Beurteilung ein.

Für den Änderungsbereich als schalltechnisch irrelevant werden die gewerblichen Nutzungen der „Fahrschule“ Fl.-Nr. 405/2, Gem. Herzogenaurach (Rilkestraße 2) und der Kfz / Polier-Betrieb auf der Fl.-Nr. 405/8, Gem. Herzogenaurach (Dambachstraße 3) betrachtet.

Gemäß der TA Lärm gelten in allgemeinen Wohngebieten zulässige Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags bzw. von 40 dB(A) nachts.

Im Ergebnis der Untersuchungen zeigt sich, dass – mit Ausnahme am Immissionsort IO 8 (Christoph-Dassler-Straße 13) im Fall der Variante 2 (siehe Erläuterung unten) – die zulässigen Immissionsrichtwerte für das allgemeine Wohngebiet an allen Immissionsorten innerhalb des Geltungsbereiches rechnerisch eingehalten bzw. signifikant unterschritten werden (s. Abbildung und Tabelle, entnommen aus dem schalltechnischen Gutachten).

Die Überschreitung am Immissionsort IO 8 resultiert aus der gewerblichen Nutzung auf der Fl.-Nr. 448/5, Gem. Herzogenaurach, Christoph-Dassler-Straße 20.

Hier befindet sich seit 1959 ein Hallenbau mit Werkstatt. Verschiedene Nutzungsänderungen wurden in der Vergangenheit beantragt und genehmigt. Die heutige – bestandskräftige Baugenehmigung – umfasst die Nutzung des Gebäudes als Versammlungsstätte im hinteren Gebäudeteil bzw. als Werkstatt und Ausstellungsfläche mit Lager und zugehörigen Nebenräumen im südlichen Gebäudeteil.

Nach Angaben des Grundstückseigentümers ist die Werkstattnutzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt eingestellt, eine Wiederaufnahme der Nutzung ist jedoch durch die bestandskräftige Baugenehmigung denkbar bzw. möglich.

Aufgrund dieses Sachverhalts erfolgt die Berechnung der Emissionen auf der Flur-Nr. 448/5, Gem. Herzogenaurach – bei Wiederaufnahme einer Werkstattnutzung – anhand zweier möglicher Varianten.

In **Variante 1** wird ein Emissionsansatz mit Lkw-Anlieferungen und Entladung zur Tagzeit analog des Betriebes im Welkenbacher Kirchweg 11 gewählt.
Nachts finden keine schallrelevanten Vorgänge statt.
Die Berechnung zeigt, dass bei dieser Nutzung die Immissionspegel an allen relevanten Immissionsorten innerhalb des Geltungsbereiches signifikant unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm liegen.

Die **Variante 2** berechnet den „worst case“ für die Immissionsorte im Änderungsbereich. Bei diesem Berechnungsansatz werden mehrere Lkw-Anlieferungen und entsprechende Be- und Entladevorgänge im Zeitraum „Tag“ zugrunde gelegt. Nachts finden keine schallrelevanten Vorgänge statt.

Der berechnete Immissionspegel weist am Immissionsort IO 8 einen Wert von 57,4 dB(A) auf. An allen übrigen Immissionsorten ergibt sich auch auf Grundlage dieser Berechnungsvariante ein Immissionspegel unterhalb der zulässigen Richtwerte der TA Lärm.

Die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Zeitraum „nachts“ von 40 dB(A) werden an allen relevanten Orten eingehalten bzw. signifikant unterschritten.

**Tabelle 2: Berechnete Beurteilungspegel TA Lärm (Gewerbe-/Anlagenlärm
Auszug aus dem Schalltechnischen Gutachten Bericht Nr. 0409-II-13 (Seite 15))**

Bezeichnung Immissionsort (IO)	Immissionspegel gemäß TA Lärm			Orientierungswert DIN 18005		Immissionsrichtwert TA Lärm		Nutzungsart Gebiet	Höhe IO über Grund
	tags (6-22 Uhr) Var. I*	tags (6-22 Uhr) Var. II*	nachts (22-6 Uhr) [dB(A)]	tags (6-22 Uhr) [dB(A)]	nachts (22-6 Uhr) [dB(A)]	tags (6-22 Uhr) [dB(A)]	nachts (22-6 Uhr) [dB(A)]		
IO-01a 1.OG BV Fl. Nr. 411/4 (Welkenbacher Kirchweg 15)	46,9	47,1	<20						5,35
IO-01b 2.OG BV Fl. Nr. 411/4 (Welkenbacher Kirchweg 15)	46,3	46,6	<20						8,45
IO-02a EG BV Welkenbacher Kirchweg 9	46,4	46,5	<20						3,50
IO-02a 1.OG BV Welkenbacher Kirchweg 9	46,2	46,4	<20						6,30
IO-02b 1.OG BV Welkenbacher Kirchweg 7a	46,0	46,0	<20						6,30
IO-03a 2.OG BV Welkenbacher Kirchweg 5	50,5	50,5	35,6						9,10
IO-03b 1.OG BV Welkenbacher Kirchweg 5	50,2	50,2	35,3						6,30
IO-04 1.OG BV Welkenbacher Kirchweg 3	51,5	51,5	35,4						6,30
IO-05a EG Fl. Nr. 413/15	43,2	43,7	29,6	55/60	40/45	55/60	40/45	WAM	3,50
IO-05b 1.OG Fl. Nr. 413/15	45,4	45,6	29,4						6,30
IO-06 1.OG BV Welkenbacher Kirchweg 1	51,7	51,7	29,7						6,30
IO-07 2.OG Fl. Nr. 413/6	44,7	44,8	<20						9,10
IO-08 1.OG Christoph-Dessler-Str. 13	52,6	57,4	<20						6,30
IO-09 1.OG Christoph-Dessler-Str. 9	49,4	53,9	<20						6,30
IO-10a 1.OG Christoph-Dessler-Str. 16	48,0	52,6	<20						6,30
IO-10b 1.OG Christoph-Dessler-Str. 16	47,8	52,4	<20						6,30
IO-11 1.OG Welkenbacher Kirchweg 13	40,1	42,4	<20						6,30

* kurzzeitige Geräuschspitzen infolge Türenschließen / Kofferraumklappenschließen (Parkplatz Hotel) - Auszug, weitere Details siehe Kap. 7, Anlagen:

L_Amax, IO-04 1.OG BV Welkenbacher Kirchweg 3 = 63,9 dB(A)

Abstand IO - Türenschließen ca. 18 m (worst case)

L_Amax, IO-04 1.OG BV Welkenbacher Kirchweg 3 = 67,1 dB(A)

Abstand IO - Kofferraumklappenschließen ca. 16 m (worst case)

(Anforderung kurzzeitige Geräuschspitzen WAM, Max. pegel nachts = 60/65 dB(A))

* Verfahrenuntersuchung Betrieb Werkstatt Christoph-Dessler-Str. 20 (Details siehe Kap. 5)

Variante I: Emissionsansatz Lkw-Anlieferungen analog Betrieb Fa. Welkenbacher Kirchweg 11

Variante II: Emissionsansatz Lkw-Anlieferungen worst case - Grobabschätzung

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich im Fall des „worst case“ durch die bestehende gewerbliche Nutzung auf der Flur-Nr. 448/5, Gem. Herzogenaurach, rechnerisch eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte des allgemeinen Wohngebietes am südlich gelegenen Immissionsort ergibt. Diese Nutzung wäre danach in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig.

Die Rücksprachen mit dem Grundstückseigentümer haben ergeben, dass es nicht beabsichtigt ist, den Gebäudebestand zurückzubauen oder einer Nutzung zuzuführen, die dem Zulässigkeitskatalog des allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO entspricht. Die vorhandenen Anlagen sollen vielmehr im Bestand erhalten bleiben und entsprechend des Baukörpers funktionsgerecht genutzt werden.

Es gilt somit, der bestandskräftigen Baugenehmigung – erteilt auf der Grundlage des festgesetzten Mischgebietes – und der heutigen städtebaulichen Zielsetzung eines künftigen Wohngebietes gerecht zu werden.

Nach TA Lärm können in Gemengelage „die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden“.

Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, einen geeigneten Wert zwischen den zulässigen Immissionsrichtwerten für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) und den zulässigen Immissionsrichtwerten von 60 dB(A) jeweils gültig für den Tagzeitraum für Mischgebiete zu definieren.

In Anlehnung an die dargestellten Emissions- und Berechnungsansätze der schalltechnischen Modellierung bzw. der berechneten Beurteilungspegel erscheint ein max. zulässiger Immissionsrichtwert von 58 dB(A) als geeigneter Zwischenwert in der vorliegenden Gemengelage zielführend. Dieser Wert liegt 2 dB(A) unterhalb des zulässigen Immissionsrichtwertes für Mischgebiete und überschreitet den zulässigen Wert für allgemeine Wohngebiete um 3 dB(A).

4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)

Im Hinblick auf die bestehende bauliche Nutzung und die Zielsetzung der künftigen Entwicklung wird der Änderungsbereich des Bebauungsplanes als „allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Bestandssituation und dem mit den Nutzungen verbundenem hohen Flächenbedarf und evtl. Lärmbelastigungen werden die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im gesamten Geltungsbereich generell ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich um „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“.

Fremdkörperfestsetzung (nach § 1 Abs. 10 BauNVO)

Ergänzend zu den Festsetzungen des „allgemeinen Wohngebietes“ WA 2 gilt für das WA 2.1 (Fl.-Nr. 448/5, Gemarkung Herzogenaurach) zusätzlich die Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO.

Die Anwendung dieser Festsetzungsmöglichkeit setzt voraus, dass bei Festsetzung eines Baugebietes nach Baunutzungsverordnung (hier: allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO) in überwiegend bebauten Gebieten die Rechtsfolge eintritt, dass dadurch bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig wären. Im vorliegenden Fall bezieht sich die Fremdkörperfestsetzung auf die vorhandenen und genehmigten baulichen und sonstigen Anlagen auf der Flur Nr. 448/5, Gemarkung Herzogenaurach (s. Ausführungen zum Immissionsschutz).

Hier befindet sich seit 1959 ein baurechtlich genehmigter Hallenbau mit Werkstatt. Im Jahre 1997 wurde die Baugenehmigung für die beantragte Nutzungsänderung der Autowerkstatt in ein Betriebsgebäude für Metaliverarbeitung erteilt. 2001 wurde die Nutzungsänderung des Fertigungsbetriebs in eine Werkstatt mit Ausstellung und Büro genehmigt.

Mit der Genehmigung der im Jahre 2002 beantragten Nutzungsänderung umfasst die heutige – bestandskräftige – Baugenehmigung den Hallenbaukörper, das Carport, die Stellplätze und die Nutzung des Gebäudes als Versammlungsstätte im hinteren Gebäudeteil bzw. als Werkstatt und Ausstellungsfläche mit Lager und zugehörigen Nebenräumen im südlichen Gebäudeteil.

Da in Abhängigkeit des Umfangs bei Wiederaufnahme der Werkstattnutzung die Immissionsrichtwerte des allgemeinen Wohngebietes rechnerisch überschritten werden, ist die Anlage als „sonstiger Gewerbebetrieb“ anzusehen und damit in einem allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

Um eine – vom Grundstückseigentümer beabsichtigte – funktionsgerechte Nutzung der vorhandenen Anlagen auch zukünftig zu gewährleisten, ist es erforderlich, einen sachgerechten Interessensausgleich zwischen den privaten und öffentlichen Belangen abzubilden. Nach Abwägung dieser Belange wird eine Übergangsregelung geschaffen, die mit der Fremdkörperfestsetzung einen erweiterten Bestandsschutz für die gewerbliche Anlage sicherstellt.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO können im Bebauungsplan Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zugelassen oder ausnahmsweise zugelassen werden.

Als „Erweiterungen“ sind Maßnahmen zu verstehen, die den Bestand ergänzen. Die „Änderungen“ beziehen sich auf Veränderungen der bestehenden baulichen Anlagen, sowohl auf die äußere Gestalt als auch auf das Innere der baulichen Anlagen. „Nutzungsänderungen“ mit planungsrechtlicher Relevanz kennzeichnen die Änderung der Zweckbestimmung auch ohne Änderung der Bausubstanz, die „Erneuerung“ bedeutet die Beseitigung einer vorhandenen baulichen Anlage mit anschließender Neuerrichtung an gleicher Stelle.

Von der gesetzlichen Möglichkeit, diese Festsetzungen zu verbinden, wird wie folgt Gebrauch gemacht:

Erweiterungen:

Bauliche Erweiterungen sind unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und des Bauordnungsrechts **zulässig**.

Änderungen:

Änderungen an der baulichen Anlage sind **zulässig**, sofern

- die Grundfläche des vorhandenen Betriebsgebäudes nicht überschritten wird
- die Zahl der Vollgeschosse nicht erhöht wird
- der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird und
- der Beurteilungspegel tags gemäß TA Lärm für die umgebende Wohnbebauung den festgelegten Zwischenwert von max. 58 dB(A) nicht überschreitet.

Der Nachweis hierüber ist in Form eines schalltechnischen Gutachtens zu erbringen.

Nutzungsänderungen:

Planungsrechtlich relevante Nutzungsänderungen sind **zulässig**, soweit mit dieser Nutzungsänderung der Beurteilungspegel tags gemäß TA Lärm für die umgebende Wohnbebauung den festgelegten Zwischenwert von max. 58 dB(A) nicht überschreitet.

Der Nachweis hierüber ist in Form eines schalltechnischen Gutachtens zu erbringen.

Erneuerung:

Aufgrund der Bestandssituation im Umfeld der Anlage und der städtebaulichen Zielsetzung ist nach einer Beseitigung eine Neuerrichtung an gleicher Stelle **unzulässig**. Im Fall des Rückbaus (Abbruch) des Gebäudes ergibt sich eine Zulässigkeit ausschließlich über die Festsetzungen der Nutzungsschablone WA 2.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Für den gesamten Änderungsbereich wird die offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern zugelassen. Aus städtebaulichen Gründen wird die zulässige Gebäudelänge auf max. 30 m begrenzt.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen die Bestandsbebauung und ermöglichen eine – den heutigen städtebaulichen Zielen angepasste – verdichtete Bebauung.

Für die Baugrundstücke entlang der Kurrstraße setzt die Nutzungsschablone WA 1 eine maximal 3-geschossige (Erd- / Ober- / Dachgeschoss) Bebauung fest. Die Baukörper sind ausschließlich mit einem Satteldach zu errichten (35° – 48°).

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auch in der Nutzungsschablone WA 2 auf max. 3 Vollgeschosse festgesetzt, alternativ zum Satteldach ist hier jedoch auch die Ausbildung von extensiv begrünten Flachdächern zulässig.

Um eine städtebaulich gewünschte Gliederung der Baukörper zu gewährleisten, wird bei der Errichtung von Flachdachgebäuden mit 3 Vollgeschossen das oberste Geschoss als Staffelgeschoss festgesetzt, d. h. die Grundfläche darf maximal 2/3 der Grundfläche des Obergeschosses aufweisen.

Festsetzungen zu maximal zulässigen Wand- / Trauf- und Firsthöhen sichern die städtebauliche Einfügung von Neubauten in die Bestandsbebauung.

Die zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen werden mit 0,4 und 0,8 festgesetzt und halten damit die zulässigen Obergrenzen für die Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO ein.

Gemäß § 21 a BauNVO werden bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl die Flächen für Tiefgaragen nicht angerechnet.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1. Straßen, Wege

Die Erschließung ist durch den unmittelbaren Anschluss an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Hans-Herold-Straße, der Christoph-Dassler-Straße, der Kurrstraße und des Welkenbacher Kirchwegs gesichert.

5.2. Wasser/Strom

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

5.3. Schmutz- und Oberflächenwasser / Regenwasser

Die Entsorgung des Schmutz- und Oberflächenwassers ist durch Anschluss an die vorhandene städtische Mischwasserkanalisation gesichert.

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken darf nicht direkt in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern muss durch geeignete Maßnahmen wie Zisternen zurückgehalten werden. Das Fassungsvermögen dieser Einrichtungen sollte mindestens 40 l pro qm projizierte Dachfläche betragen.

Da die Ausführung begrünter Flachdächer den Abfluss des Regenwassers verzögert und somit die Abflussspitzen mindert, ist in diesem Fall eine Reduzierung des Fassungsvermögens um maximal 50% zulässig.

5.4. Grundwasser

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

5.5. Müll

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

6. UMWELTSCHUTZ / IMMISSIONSSCHUTZ

Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung und Nutzung regenerativer Energien sind entsprechend der textlichen Hinweise Punkt 4 zulässig und werden empfohlen.

Erdwärmesonden sind am Standort grundsätzlich möglich; die maximal zulässige Bohrtiefe liegt bei rund 75 Meter je Sonde, Bohrrisiken sind nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Aufgrund der Bestandsbebauung und der vorhandenen Versorgungsnetze wird auf weitergehende Festsetzungen zum Umwelt- und Klimaschutz verzichtet.

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche wird es empfohlen, für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes an den straßenzugewandten Fassadenseiten passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Aufgrund der z. T. gewerblichen Vornutzungen bzw. vorhandener künstlicher Auffüllungen auf den Baugrundstücken kann es nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass sich hier bei Neubaumaßnahmen Materialien finden, die – vor Verwertung oder Entsorgung – chemisch beprobt werden müssen.

7. ZUSAMMENFASSUNG

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes umfasst Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung in unmittelbarer räumlicher Nähe zueinander.

Rückläufige gewerbliche Nutzungen und steigende Nachfrage an Wohnbauflächen innerhalb der Gemengelage erfordern eine Überarbeitung des bestehenden Planungsrechts.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, die gewerbliche Nutzung im Bestand zu sichern und gleichzeitig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weiteren Wohnungsbau zu schaffen.

Die Art der baulichen Nutzung ist daher von einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) in ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO zu ändern.

Auf der Grundlage schalltechnischer Untersuchungen wurde nachgewiesen, dass durch die bestehenden schallrelevanten gewerblichen Einrichtungen die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich des Änderungsplanes eingehalten werden. Eine Einschränkung des Bestandsschutzes erfolgt durch die Umwidmung nicht.

Bei Wiederaufnahme der genehmigten Werkstattnutzung in der Christoph-Dassler-Straße 20 ergibt sich im „worst case“ eine rechnerische Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte von ca. 2,4 dB(A) / tags am südlich angrenzenden Immissionsort.

Mit Festlegung eines geeigneten Zwischenwertes von max. 58 dB(A) in Kombination mit der „Fremdkörperfestsetzung“ wird der Fortbestand der gewerblichen Nutzung mit partiellen Entwicklungsmöglichkeiten gesichert und gleichzeitig ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen gewährleistet.

Der bestehende Konflikt zwischen den unterschiedlichen Nutzungen kann durch die Bauleitplanung nicht abschließend gelöst werden, er wird aber durch diese Festsetzungen entschärft und ermöglicht eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Planbereichs.

8. Anlagen

Schalltechnisches Gutachten Bericht Nr. 0409-II-13 vom 08.11.2013, pm_akustik GmbH

Amt für Planung,
Natur und Umwelt
Stadt Herzogenaurach, 05.02.2014

Strater

Strater