

herzo



STADT
HERZOGENAURACH

STADT HERZOGENAURACH
LANDKREIS
ERLANGEN-HÖCHSTADT

BEGRÜNDUNG MIT INTEGRIERTEM UMWELTBERICHT

ZUR

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANS

IM ABSCHNITT NR. 17

„WOHNGEBIET IN DER REUTH“

– FESTSTELLUNG –

Endfassung: 10.11.2020

Feststellungsbeschluss des Stadtrates am 26.11.2020



VOGELSANG

Glockenhofstr. 28

90478 Nürnberg

Tel.: 0911 / 480773-11

Fax: 0911 / 480773-17

nuernberg@vogelsang-plan.de

www.vogelsang-plan.de



Landschaftsplanung

Klebe

Glockenhofstr. 28

90478 Nürnberg

Tel.: 0911 / 331996

Fax: 0911 / 331968

info@landschaftsplanung-klebe.de

www.landschaftsplanung-klebe.de

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| TEIL A BEGRÜNDUNG..... | 3 |
| 1 Allgemeines..... | 4 |
| 1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung | 4 |
| 1.2 Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs | 4 |
| 2 Einfügung in die Gesamtplanung | 5 |
| 2.1 Raumordnung und Landesplanung..... | 5 |
| 2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan..... | 8 |
| 3 Angaben zum Bestand | 9 |
| 3.1 Nutzung und Biotope..... | 9 |
| 3.2 Erschließung | 9 |
| 4 Bedarfsermittlung / Alternativenprüfung | 9 |
| 4.1 Bevölkerungsentwicklung und -prognose..... | 9 |
| 4.2 Bautätigkeit | 12 |
| 4.3 Pendlersaldo | 13 |
| 4.4 Innenentwicklungspotenziale..... | 13 |
| 4.4.1 Baulückenkataster | 13 |
| 4.4.2 Quantitative und qualitative Darstellung und Bewertung von Innenentwicklungspotenzialen..... | 14 |
| 4.4.3 Wohnraumvermittlung | 18 |
| 4.4.4 Strategische Siedlungsentwicklung / Nachverdichtung | 19 |
| 4.5 Alternativenprüfung..... | 20 |
| 4.5.1 Standortalternativen..... | 20 |
| 4.5.2 Herangehensweise und Konzeptvarianten..... | 21 |
| 5 Planung / Angaben zur Änderung..... | 21 |
| 5.1 Art der baulichen Nutzung..... | 21 |
| 5.2 Verkehrsanbindung | 22 |
| 5.3 Ver- und Entsorgung | 22 |
| 5.4 Immissionsschutz | 22 |
| 5.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung..... | 23 |
| 6 Umweltprüfung..... | 23 |
| TEIL B UMWELTBERICHT..... | 24 |
| 1 Beschreibung der Planung..... | 26 |

| | | |
|-----|---|----|
| 1.1 | Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung (Kurzdarstellung) | 26 |
| 2 | Methodik der Umweltprüfung | 26 |
| 2.1 | Räumliche und inhaltliche Abgrenzung | 26 |
| 2.2 | Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise zur Zusammenstellung der Untersuchungen | 27 |
| 3 | Umweltrelevante Ziele aus übergeordneten Planungen und Fachplanungen | 27 |
| 4 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Flächennutzungsplanänderung | 27 |
| 5 | Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante) | 32 |
| 6 | Alternative Planungsmöglichkeiten | 32 |
| 7 | Hinweise zum Monitoring | 32 |
| 8 | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 33 |
| | TEIL C ANHÄNGE ZUR BEGRÜNDUNG | 34 |

TEIL A BEGRÜNDUNG

1 Allgemeines

1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadt Herzogenaurach möchte auf Grund der anhaltend großen Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum nördlich an den vorhandenen Stadtkörper und an bestehende Wohngebiete im Bereich der Lessing- und der Gerhart-Hauptmann-Straße neue Wohnbauflächen ausweisen.

Ziel ist die Schaffung von Wohnraum sowohl auf geförderter Basis als auch zur freien Vermarktung, um möglichst vielen Bevölkerungsgruppen Wohnraum anbieten zu können und eine soziale Durchmischung zu erhalten. Weiterhin soll mit dem neuen Quartier ein homogener Abschluss des Siedlungsrandes zum nördlich liegenden Landschaftsraum geschaffen werden. Neben den vorhandenen baulichen Strukturen sind auch die vorhandenen angrenzenden Natur- und Erholungsräume bei der Planung zu berücksichtigen und in das Plangebiet hineinzuführen oder mit Hilfe von Fuß- und Radwegen, Verbindungen zwischen ihnen zu schaffen.

Nach aktuellem Bauplanungsrecht befinden sich die Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB. Ein entsprechendes Bauleitplanverfahren ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens können zum einen auf Ebene des Flächennutzungsplans die geplanten Bauflächen vorbereitend dargestellt werden, zum anderen können auf Ebene des Bebauungsplans konkrete Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen werden.

Aufgrund der geplanten Nutzung ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans im Abschnitt Nr. 17 wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 „Wohngebiet In der Reuth“ durchgeführt.

1.2 Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs



Abb. 1: Luftbild – Lage des Geltungsbereichs im Stadtgebiet (o. Maßstab, geoportal.bayern.de)

Das Plangebiet „In der Reuth“ liegt im Nordwesten des Stadtgebietes von Herzogenaurach. Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wird durch den „Hans-Ort-Ring“ im Norden, dem Lauf des Dambachs im Osten, der Gerhart-Hauptmann-Straße sowie der Lessingstraße im Süden und der Straße „In der Reuth“ im Westen begrenzt.

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans im Abschnitt 17 umfasst im Einzelnen die Grundstücke der Gemarkung Herzogenaurach mit den Flurnummern:

Teilfläche 372, 377/1, 378/1, 379, Teilfläche 552, Teilfläche 553, Teilfläche 553/1, Teilfläche 554, Teilfläche 571, 572, Teilfläche 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 580/1, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans umfasst insgesamt ca. 11,47 ha.



Abb. 2: Übersichtsplan des Geltungsbereichs (o. Maßstab)

2 Einfügung in die Gesamtplanung

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne haben gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Diese Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung machen das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und der jeweilige Regionalplan. Im Falle der Stadt Herzogenaurach ist dies der Regionalplan 7 (RP 7, 20. Änderung) des Planungsverbands Region Nürnberg.

Aus überörtlicher Sicht ist die Stadt Herzogenaaurach im Sinne der Systematik der Zentralen Orte als Mittelzentrum im Verdichtungsraum der Metropole Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach (vgl. Strukturkarte des LEP 2018) eingestuft.

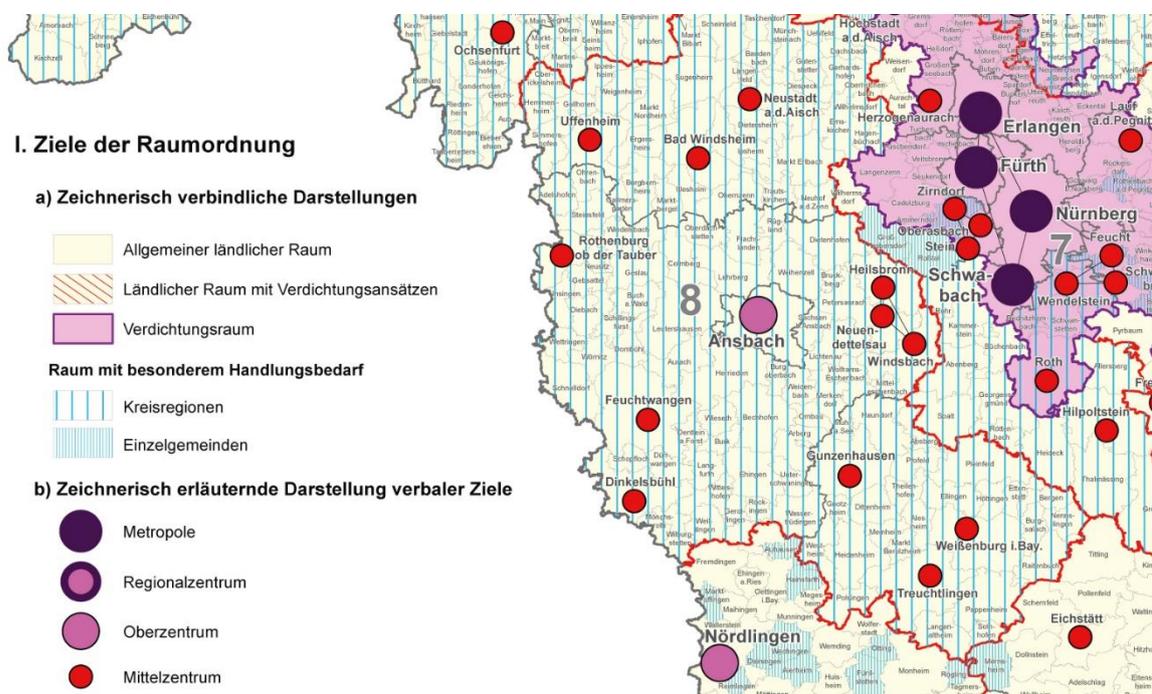


Abb. 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (o. Maßstab, www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente, 2017)

Für die vorliegende Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans sind insbesondere die folgenden Ziele und Vorgaben des LEP relevant:

Die Verdichtungsräume sollen langfristig als attraktiver und gesunder Lebens- und Arbeitsraum für die Bevölkerung entwickelt und geordnet werden. Wichtige Voraussetzungen hierfür sind:

- ein qualitativ hochwertiges, möglichst preiswertes Wohnraumangebot mit günstiger Erreichbarkeit von Arbeitsstätten,
- eine leistungsfähige Versorgungsinfrastruktur sowie
- Bildungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

Angesichts zunehmender Heterogenisierung und Internationalisierung der Gesellschaft, die in Verdichtungsräumen ausgeprägter stattfinden wird als im ländlichen Raum, soll auf sozial durchmischte Siedlungsstrukturen und sozial ausgewogene Infrastrukturen hingewirkt werden. (LEP 2018, 2.2.7 (B))

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (LEP 2018, 3.1)

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 2018, 3.1)

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP 2018, 3.2)

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (LEP 2018, 3.3)

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (LEP 2018, 3.3)

Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden. (LEP 2018, 3.1 (B))

Eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung soll wegen der nachteiligen Einflüsse auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, der überwiegend ökonomischen Nachteile (z. B. Leitungslängen der technischen Infrastruktur) und im Hinblick auf den Erhalt eines intakten Wohnumfeldes vermieden werden. (LEP 2018, 3.3(B))

Der Anteil des Radverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen soll gesteigert werden. Wichtig ist es, ein durchgängiges Radverkehrsinfrastrukturnetz über Verwaltungsgrenzen hinaus zu schaffen, das zusätzliche umwegefreie, attraktive und sichere Verbindungen für den Radverkehr bereitstellt. (LEP 2018, 4.4 (B))

Natur und Landschaft sind unverzichtbare Lebensgrundlage und dienen darüber hinaus der Erholung des Menschen. Der Schutz von Natur und Landschaft, einschließlich regionaltypischer Landschaftsbilder, sowie deren nachhaltige Nutzungsfähigkeit sind deshalb von öffentlichem Interesse. Kommenden Generationen sollen die natürlichen Lebensgrundlagen in insgesamt mindestens gleichwertiger Qualität erhalten bleiben. Dazu gehört auch, beeinträchtigte Natur- und Landschaftsräume so zu entwickeln, dass sie ihre Funktion als Lebensgrundlage und als Erholungsraum wieder erfüllen können. (LEP 2018, 7.1.1 (B))

Im Sinne gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen ist unter anderem ein ausreichendes Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge erforderlich. Neben den Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind dies auch Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur. (LEP 2018, 8 (B))

Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, (...) tragen in besonderer Weise zur Chancengerechtigkeit für die Menschen bei. Diese Einrichtungen und Angebote sind deshalb für die Schaffung und den Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen von erheblicher Bedeutung und flächendeckend in zumutbarer Erreichbarkeit vorzuhalten. (LEP 2018, 8.3.1 (B))

Neben den aus dem LEP dargelegten Vorgaben gibt der RP 7 (20. Änderung) weitere Ziele an, welche für die Bauleitplanung relevant sind.

Die organische Entwicklung ist ein allgemeiner Maßstab für die landesplanerisch zulässige und anzustrebende Siedlungsentwicklung. Die organische Entwicklung, die der Größe, Struktur und Ausstattung einer Gemeinde entspricht, wird im Rahmen der Bauleitplanung regelmäßig anzustreben sein.

Im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit umfasst sie die Deckung des Bedarfs, der sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ergibt, den Ersatz- und Auflockerungsbedarf sowie den Bedarf für eine nicht unverhältnismäßige Bevölkerungszuwanderung. Die Bereitstellung von Bauland für die ortsansässige Bevölkerung hat Vorrang und bedarf der Sicherung durch geeignete Maßnahmen. (RP 7, 3.1.2)

Innerhalb des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen ergibt sich eine Beschränkung von Großvorhaben des mehrgeschossigen Wohnungsbaus auf die zentralen Orte. Auf diese Weise kann mit Hilfe flächensparender Siedlungsformen eine Reduzierung des Landverbrauchs und durch Verdichtung der Siedlungstätigkeit in unmittelbarer Nähe der Haltestellen öffentlicher Nahverkehrsmittel eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten erzielt werden. (RP 7, 3.2.1)

Wesentliche Voraussetzung für den Neubau von Wohnungen ist u. a. die Bereitstellung bzw. Sicherung von Bauland zu Bedingungen, die auch den sozialen Wohnungsbau ermöglichen und damit insbesondere die Wohnverhältnisse der hierfür wohnberechtigten Bürger berücksichtigen. (RP 7, 3.2.2)

Durch die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans werden neue Wohnbauflächen ausgewiesen, die im Rahmen der weiteren Planungsebenen für verschiedene Bevölkerungsgruppen dem geförderten und frei finanzierten Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Auch sind auf Ebene des Bebauungsplans die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie die Ansiedlung von kleinteiligem Einzelhandel zur Versorgung des Plangebiets vorgesehen. Rad- und Fußwegeverbindungen werden gestärkt und es werden großflächig Grünräume ausgewiesen.

Die einschlägigen Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden bei dieser Planung berücksichtigt.

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Herzogenaurach aus dem Jahr 2005 stellt den Hauptteil des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft (Acker- und Grünland) dar. Zentral durch den Geltungsbereich in West-Ost-Richtung sowie am westlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufen bestehende Fuß- und Radwege.

Östlich des Geltungsbereiches fließt der Dambach, dessen Auenbereich als Schwerpunktgebiet Landschaftspflege; Flächen für Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensbedingungen, hier: Seitentäler sowie als von Aufforstung freizuhalten Flächen (Ausnahme: nicht abriegelnde kleinere Auwaldgründungen in Talräumen außerhalb naturschutzfachlich hochwertiger Lebensräume) dargestellt wird. Zudem ist das Dambachtal als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen und es sind spezielle Pflege- und Gestaltungsmaßnahmen, hier: Umwandlung standortfremder Gehölze für den Auenbereich und die Renaturierung von Gewässern vorgesehen. Die Gehölzbestände in diesem Bereich werden als amtlich kartierte Biotope mit den entsprechenden Nummern dargestellt. Zusätzlich wird im Kreuzungsbereich des Fuß- und Radweges mit dem Dambach ein Regenrückhaltebecken dargestellt. Der Bereich westlich des Dambaches liegt im Geltungsbereich und ist eine von Bebauung freizuhalten Fläche (hier: Ortsrandeingrünung).

Für die südlich an den Geltungsbereich angrenzende Wohnbaufläche sieht der wirksame Flächennutzungsplan eine Ortsrandeingrünung innerhalb der Bauflächen sowie die Schaffung vorgelagerter, 15-20m breiter Grünzüge entlang bestehender, nur unzureichend eingegrünter Ortsränder vor.

Westlich des Geltungsbereichs grenzt ein Sondergebiet „Reha-Klinik“ und eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage an.

Im nördlichen Randbereich entlang der Nordumgehung (Hans-Ort-Ring) sowie im Nordwesten ist eine Brachfläche mit Altgras- und Staudenfluren sowie Raine dargestellt. Im Nordosten und Südosten grenzen bestehende Ausgleichs- und Ersatzflächen an den Geltungsbereich an.

3 Angaben zum Bestand

3.1 Nutzung und Biotope

Die Flächen im Änderungsbereich sind derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Im Nordosten besteht ein Regenrückhaltebecken. Am östlichen Rand liegt das Tal des Dambaches mit Gehölzsäumen und Feuchtbrachen. Südlich und südöstlich grenzen Wohngebiete an, nach Westen die Straße „In der Reuth“ mit einzelnen Straßenbäumen und eine Reha-Fachklinik mit zugehöriger Parkanlage. Im Nordwesten und im Norden sind mehrere Baumhecken und Laubbäume vorhanden. Im Norden grenzen die Staatsstraße St 2244 (Hans-Ort-Ring) und offene landwirtschaftliche Fluren an; in geringer Entfernung liegt der Verkehrslandeplatz Herzogenaurach.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Herzogenaurach und liegt südlich der Staatsstraße St 2244 (Hans-Ort-Ring) sowie östlich der Gemeindestraße „In der Reuth“. Der „Hans-Ort-Ring“ führt in östlicher Richtung direkt zur Anschlussstelle „Erlangen-Frauenaurach“ der Autobahn A3. Eine regionale und überregionale Anbindung des Plangebietes ist hierdurch gegeben. Die Straße „In der Reuth“ dient als Sammelstraße der angrenzenden Wohngebiete zwischen dem „Hans-Ort-Ring“ und der Innenstadt Herzogenaurachs.

Südlich und südöstlich grenzen die Lessing- und die Gerhart-Hauptmann-Straße an das Plangebiet an.

Zentral durch den Änderungsbereich verlaufen in West-Ost-Richtung sowie am westlichen und östlichen Rand bestehende Fuß- und Radwege.

Herzogenaurach liegt im Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) und ist durch Buslinien an den Ballungsraum Nürnberg-Erlangen-Fürth angeschlossen.

Das Plangebiet ist über die Haltestellen „Fachklinik“ und „Lessingstraße“ sowohl an den öffentlichen Regionalverkehr als auch den Nahverkehr angeschlossen. Über die Linie 201 (Fachklinik) besteht ein direkter Anschluss nach Erlangen und Neustadt/ Aisch. Die Linie 279 (Lessingstraße) verbindet zahlreiche Wohngebiete im nördlichen Stadtgebiet mit dem Zentrum der Stadt.

4 Bedarfsermittlung / Alternativenprüfung

4.1 Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Herzogenaurach seit dem Jahr 2007, fällt zuerst der Einbruch der Bevölkerung zwischen 2010 und 2011 auf. Dieser ist auf den Zensus 2011 zurückzuführen, in dessen Rahmen die tatsächliche Bevölkerung ermittelt wurde und nicht auf Grundlage von Migration oder Geburten- und Sterbefällen fortgeschrieben wurde. Da die Bevölkerungsdaten seit dem zuletzt 1987 durchgeführten Zensus fortgeschrieben wurden, hat sich aufgrund von Fehlern eine Differenz von ca. 600 Einwohnern zwischen fortgeführten und tatsächlichen Bevölkerungsdaten aufgebaut. Ein Heranziehen der Daten zum Jahr 2011 ist demnach nur schwer möglich.

Klammert man die Entwicklung zum Jahr 2011 aus, zeigt sich ein starkes Wachstum zum Jahr 2010 (+175) und erneut zu den Jahren 2012 (+208), 2013 (+364) sowie 2015 (+149). Gründe

für das Wachstum können in der verstärkten Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen sowie der Entwicklung bzw. weiteren Aufsiedlung der bereits beplanten Wohngebiete wie z.B. „Herzo Base - Bauabschnitt 1“, Hauptendorf „Zwischen Eschenstraße und Tennisplatz“, sowie in der Überplanung von bestehenden rechtswirksamen Bebauungsplänen wie z.B. die unterschiedlichen Änderungsverfahren des BP Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg“ liegen.

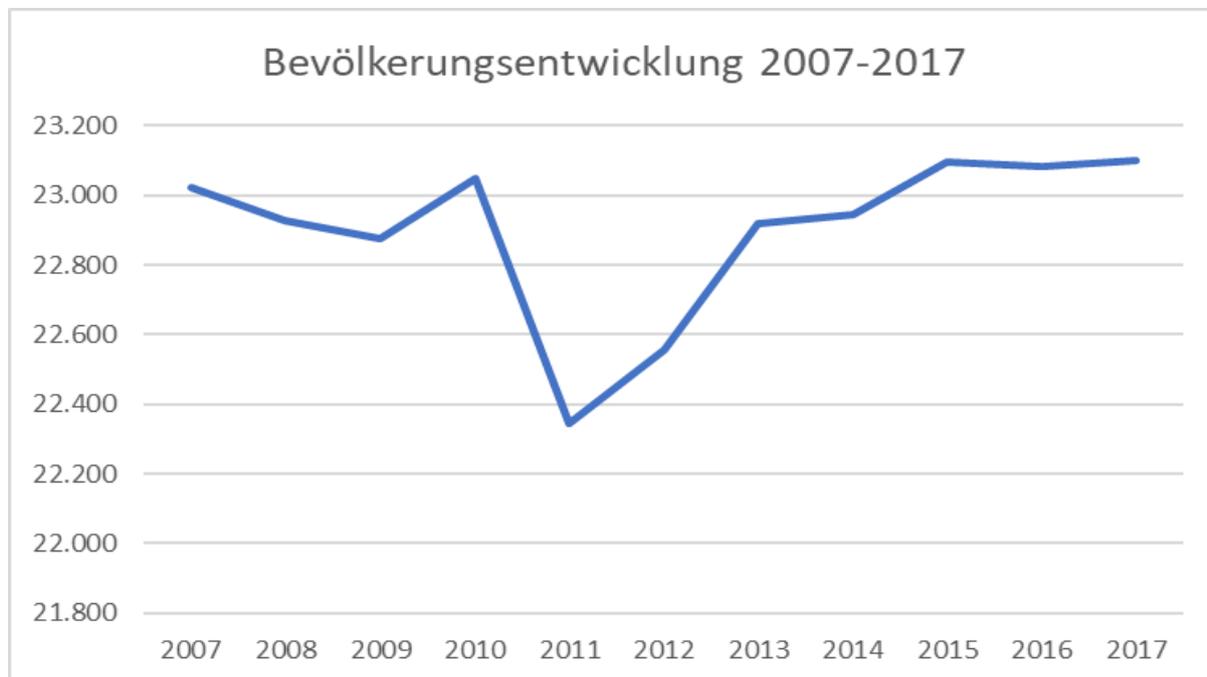


Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Herzogenaurach (eigene Darstellung, Bayerisches Landesamt für Statistik)

Bezüglich der künftigen Bevölkerungsentwicklung (s. Abb. 5) zeigt sich in der Prognose der Bertelsmann-Stiftung, dass in den nächsten Jahren mit einem Bevölkerungszuwachs zu rechnen ist. Die Berechnungen der Bertelsmann-Stiftung reichen von ca. 22.500 Einwohnern im Jahr 2012 bis zum Jahr 2030 mit ca. 24.200 Einwohnern. Die Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik beginnen mit aktualisierten Bestandszahlen im Jahr 2017 bei ca. 23.100 Einwohnern und prognostizieren bis in das Jahr 2037 rund 24.640 Einwohner. Die Prognose zeigt hierbei ein stetes Wachstum, welches bis zum Ende der 2020er Jahre stärker und danach etwas schwächer ausfällt.

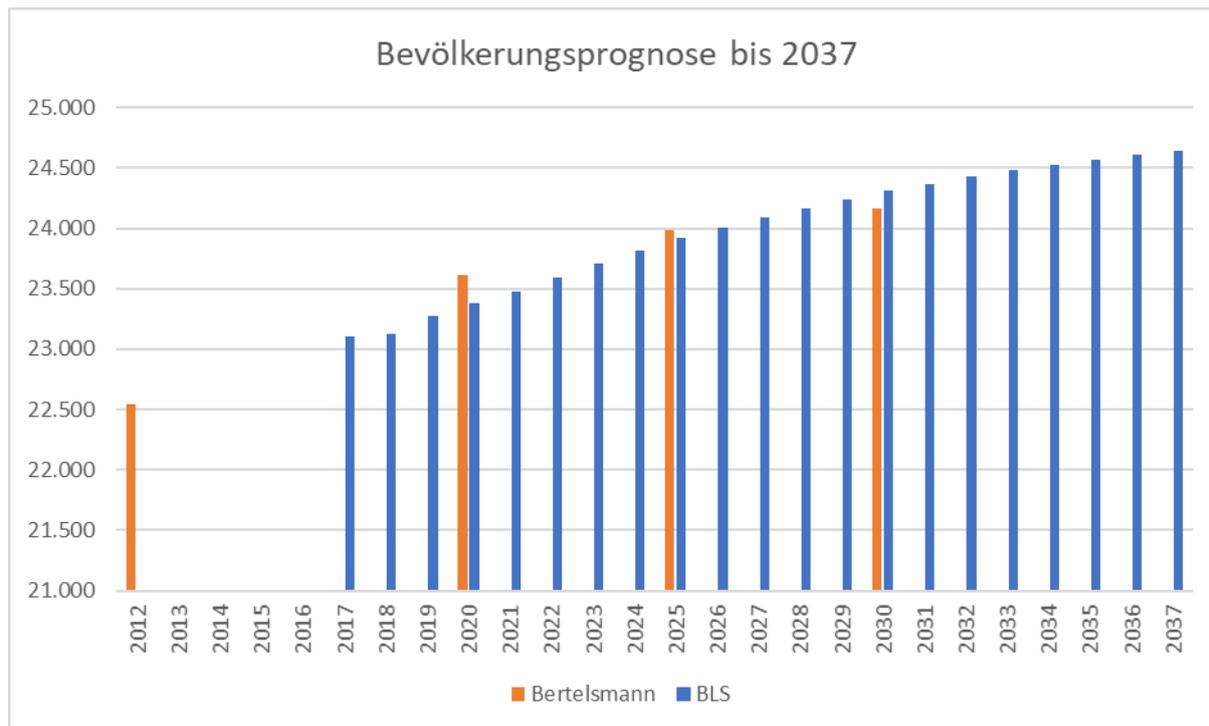


Abb. 5: Bevölkerungsprognose der Stadt Herzogenaurach (eigene Darstellung; Bayerisches Landesamt für Statistik, Bertelsmann-Stiftung)

Im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes - ISEK Herzogenaurach 2030plus (Kapitel 2.2.1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Herzogenaurach im Vergleich) wurden ergänzend zu den Bevölkerungsdaten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und der Bertelsmann-Stiftung auch die kommunal erfassten Daten des Bürgerbüros der letzten Jahre zusammengeführt und aufgezeigt, dass sich die Einwohnerentwicklung vor allem in jüngerer Vergangenheit deutlich positiver darstellt (siehe auch folgende Abbildung 6 aus dem Bericht des ISEK Herzogenaurach 2030plus). Während die Bevölkerungszahl nach der Wirtschaftskrise 2008/2009 vorübergehend rückläufig verlief, stabilisierte sie sich in den darauffolgenden Jahren zunehmend und nahm ab dem Jahr 2010 stetig zu. Gemäß kommunaler Daten nahm die Einwohnerzahl zwischen 2005 und 2015 um etwa 917 Einwohnerinnen und Einwohner (rund 4 %) zu.

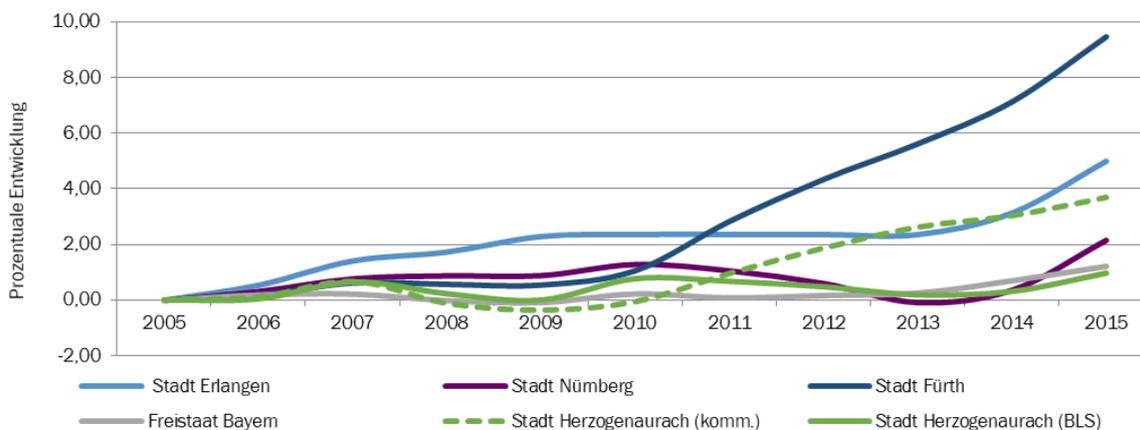


Abb. 6: Einwohnerentwicklung Herzogenaurachs im Vergleich mit Erlangen, Fürth und Nürnberg Statistik der Städte Fürth, Nürnberg und Erlangen: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2015; Stadt Herzogenaurach: Daten Bürgerbüro, 2017; Berechnung und Darstellung Büro für urbane Projekte

Durch die dynamische Entwicklung der Stadt Herzogenaurach, und die weiter absehbaren Erweiterungen der Firmen vor Ort werden deutlich positivere Bevölkerungsentwicklungen, als die durch das Bayerische Landesamt für Statistik oder die Bertelsmann-Stiftung vorhergesagt erwartet. (vgl. auch Abb. 8 Einpendlerströme v.a. steigende Einpendlerdaten und die Ergebnisse des ISEK- Abschlussberichtes)

4.2 Bautätigkeit

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre sowie der Bevölkerungsprognose lässt sich ein deutliches Potenzial für Wohnraum ableiten. Die Abbildung 7 zeigt sowohl die absolute Anzahl fertiggestellter Wohngebäude und Wohneinheiten in einem Jahr als auch das durchschnittliche Verhältnis von Wohneinheiten je Wohngebäude. Umso näher die Graphen in einem Jahr beieinander liegen, desto stärker wurden Einfamilienhäuser (1 Wohneinheit/Wohngebäude) errichtet bzw. umso stärker die Differenz ist, desto eher wurden Mehrfamilienhäuser errichtet.

Gründe für die anhaltend hohe Anzahl fertiggestellter Wohngebäude zwischen den Jahren 2007 – 2013 können in der Entwicklung der „Herzo Base – 1. Bauabschnitt“ liegen (letzte Fertigstellung ca. 2012) bzw. weiterer Aufsiedlungen von bereits beplanten Wohngebieten als auch in der verstärkten Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und Nachverdichtungsmöglichkeiten. Das sporadische Wachstum ab dem Jahr 2014 kann darauf zurückgeführt werden, dass keine großflächigen Wohngebiete zur Aufsiedlung im Stadtgebiet mehr vorliegen und ausschließlich kleinteilige Flächen bzw. Innenentwicklungspotenziale zur Errichtung von Wohngebäuden genutzt wurden.

In den Folgejahren bis 2020 wird von städtischer Seite eine gestiegene Bautätigkeit wahrgenommen. Neben der weiteren Ausschöpfung von Innenentwicklungspotentialen findet diese in den Baugebieten „Niederndorf – Am Behälterberg“ und im Stadtteil Herzo Base in den Bauabschnitten 2 und 3 statt. Aktuelle Zahlen nach 2017 des Bayerischen Landesamts für Statistik liegen derzeit noch nicht vor.

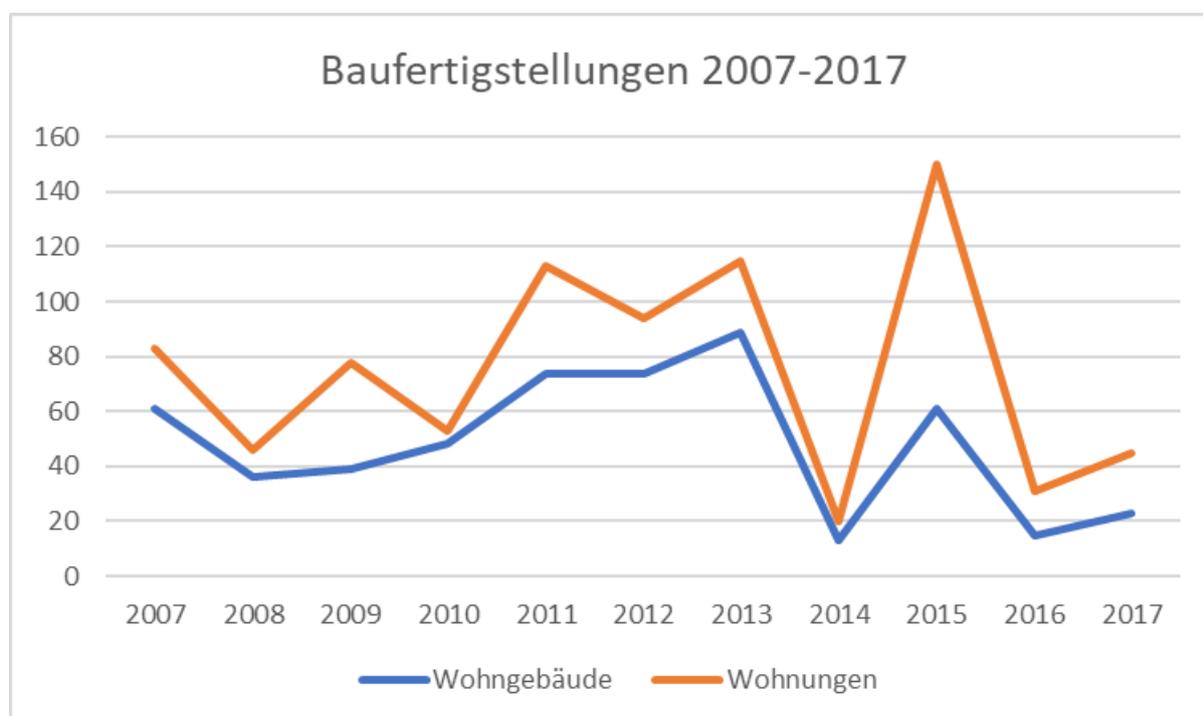


Abb. 7: Baufertigstellungen der Stadt Herzogenaurach 2007-2017 (eigene Darstellung; Bayerisches Landesamt für Statistik)

4.3 Pendlersaldo

Aufgrund der wirtschaftlich guten Situation der Stadt Herzogenaurach und einem nahezu gesättigten Wohnungsmarkt werden laut Statistik der Bundesagentur für Arbeit vom Stichtag 30.06.2018 erheblich mehr Einpendler (20.025) als Auspendler (5.521) registriert. In der Abbildung 8 wird mit dem Zuwachs der Pendlerraten seit 2011 (Einpendler: 13.202, Auspendler: 5.199) dergleichen Quelle von einer weiteren Verschärfung der Pendlerströme ausgegangen. Damit verbundene Verkehrsströme belasten nicht nur die Infrastruktur, sondern mindern auch die Lebensqualität im Stadtgebiet. Um dem entgegenzuwirken, verfolgt die Stadt Herzogenaurach neben der Ausweisung von Wohnbauland auch die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, um mehr Wohnraum bereitstellen und neue Bewohner ansiedeln zu können.

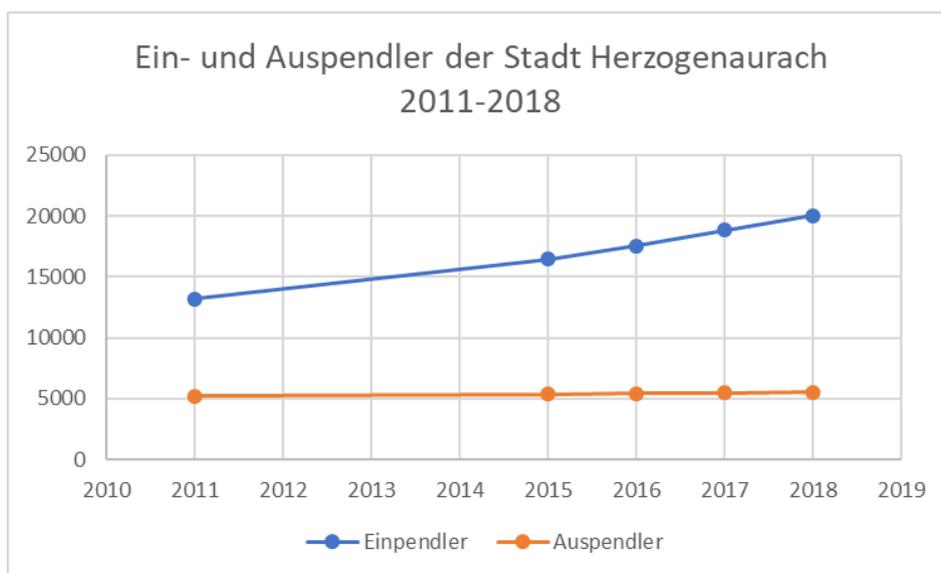


Abb. 8: Pendlerströme der Stadt Herzogenaurach in den Jahren 2011, 2015, 2016, 2017 und 2018 (eigene Darstellung; Bundesagentur für Arbeit: www.statistik.arbeitsagentur.de, Abruf Juni 2019)

4.4 Innenentwicklungspotenziale

4.4.1 Baulückenkataster

Die Stadt Herzogenaurach hat bereits im Jahre 2000 begonnen ein Baulückenkataster zu erstellen, in dem alle bebaubaren Grundstücke, die von Bebauungsplänen überplant sind (gem. § 30 BauGB) oder im Innenbereich gem. § 34 BauGB liegen, erfasst sind.

Im Jahr 2009 hat der Stadtrat beschlossen, alle Eigentümer von unbebauten, erschlossenen Grundstücken anzuschreiben und abzufragen, ob sie ihre Liegenschaft veräußern würden und diese kostenfrei auf der Internetseite der Stadt für Bauinteressenten einzustellen. Zu diesem Zeitpunkt betrug die Gesamtfläche der baureifen Grundstücke insgesamt ca. 41,7 ha. Die Rücklaufquote der Abfrage war sehr gering und es konnten lediglich 22 potentielle Baugrundstücke im Internet angeboten werden.

Eine Aktualisierung des Baulückenkatasters bzw. eine erneute Grundstücksabfrage fand im Jahr 2015 statt. Die potentiellen Bauflächen hatten sich in der Zwischenzeit auf ca. 32 ha reduziert. Diesmal war die Rücklaufquote im Hinblick auf potentielle Baugrundstücke, die ins Netz gestellt werden konnten, noch geringer als bei der ersten Abfrage. Sie lag mit einem Rücklauf von 2 bebaubaren Grundstücken, die ins Internet eingestellt werden konnten, bei unter 1 %.

4.4.2 Quantitative und qualitative Darstellung und Bewertung von Innenentwicklungspotenzialen

Nachfolgend werden die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale aufgezeigt und bewertet. Hierbei wird die Darstellung unterschieden in eine rein quantitative Flächenaufstellung und eine qualitative Bewertung dieser Flächen hinsichtlich ihres Baurechts und ihrer ermöglichten Wohnformen.

Quantitative Darstellung von Bauflächen

Der Anhang 1 ermöglicht eine Übersicht über Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Herzogenaurach. Diese Flächen ermöglichen die allgemeine Entwicklung von Wohnungsbau auf den nachfolgenden Planungsebenen. Die Überlagerung dieser Flächen mit Bebauungsplänen und Satzungen nach § 34 BauGB zeigt auf, welche dieser Flächen bereits mit konkretem Baurecht planungsrechtlich konkretisiert wurden und welche dieser Flächen potenziell noch für eine verbindliche Bauleitplanung zur Verfügung stehen.

Hierbei zeigt sich, dass ein Großteil der Wohn- und gemischten Bauflächen bereits durch Bebauungspläne weiter konkretisiert und explizit Baurecht geschaffen wurde. Die noch offenstehenden Flächen beschreiben entweder bereits bebaute Stadt- und Ortskerne oder kleinteilige Abrundungen an den Siedlungsrandern.

Eine bauliche Weiterentwicklung der Stadt- und Ortskerne ergibt sich primär aus Einzelgrundstücken, die gem. § 34 BauGB bebaubar sind und durch die vorhandenen Flächen mit konkretem Baurecht durch Bebauungspläne. Sofern besonderer städtebaulicher Handlungsbedarf besteht, kann die Stadt zusätzliche Bebauungspläne aufstellen und lenkend eingreifen. Dies bietet sich zum Beispiel bei der Sanierung eines Quartiers oder einer gezielten baulichen Weiterentwicklung an, die nicht durch die Möglichkeiten des § 34 BauGB abgedeckt wären. Insofern die Stadt nicht vorhat, diese Bereiche durch massive Nachverdichtungen zu überformen, bieten diese Flächen nur geringfügiges Potenzial, großflächig neuen Wohnraum zu schaffen.

Neben den Innenbereichsflächen stellt der Flächennutzungsplan noch sogenannte Abrundungsflächen dar, die noch nicht durch Bebauungspläne mit Baurecht versehen sind. Diese Flächen stellen ihrem Charakter nach kleinteilige Erweiterungen vorhandener Siedlungsflächen dar, die zukünftig einen sinnvollen Abschluss zur offenen Landschaft ausbilden sollen. Zu finden sind diese Flächen in den Ortsteilen Steinbach, Dondörflein und Höfen im Südwesten des Gemeindegebiets, in Welkenbach und Hammerbach im Nordwesten sowie Beutelsdorf im Nordosten. Im Hauptort befinden sich keine solcher Arrondierungen. Ein Großteil dieser Abrundungsflächen in den Außenorten wird als geplante gemischte Baufläche dargestellt, lediglich in Welkenbach und Beutelsdorf befinden sich insgesamt zwei Wohnbauflächen, die für die Entwicklung eines Wohngebiets herangezogen werden können. Innerhalb der übrigen Flächen ist bei der baulichen Entwicklung auf eine Mischung zwischen Wohnen, Gewerbe und landwirtschaftlicher Nutzflächen zu achten.

Abschließend kann festgehalten werden, dass die Abrundungsflächen durchaus Potenzial für die allgemeine wohnbauliche Entwicklung darstellen, sich aber für eine großflächige Wohnbauentwicklung aufgrund der geringen Flächengröße, der kleinteiligen Verteilung über mehrere Ortsteile hinweg sowie dem fehlenden Anschluss an die zentralen Einrichtungen des Hauptortes für die anvisierte Planung nicht eignen.

Quantitative Darstellung von Baugrundstücken

Die Baugrundstücke mit Baurecht unterteilen sich in jene innerhalb von Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und jene im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB). Diese sind im Anhang 2

dargestellt. Für die Grundstücke innerhalb von Bebauungsplänen gelten die dort festgesetzten städtebaulichen Parameter, die einen klaren Rahmen zum anvisierten Städtebau bieten. Für die Grundstücke im Zusammenhang bebauter Ortsteile leitet sich das Baurecht aus dem Charakter der umgebenden Bebauung ab, wodurch weniger ein spezifisches städtebauliches Ziel, sondern vielmehr eine bauliche Weiterentwicklung von Gebieten innerhalb des bestehenden baulichen Rahmens ermöglicht wird. Das Baurecht dieser Grundstücke ist somit weitaus weniger streng definiert, wodurch sich mehr Spielraum für die bauliche Ausnutzung dieser Grundstücke ergibt.

Die Bebauung bzw. Vermarktung der aktuellen Herzogenauracher Baugebiete „Herzo Base 2. und 3. Bauabschnitt“ und „Niederndorf – Am Behälterberg“ sind nahezu abgeschlossen. Im Baugebiet „Niederndorf – Am Behälterberg“ ist der überwiegende Teil der zulässigen Einzel- und Doppelhausbebauung bereits errichtet bzw. befindet sich im Bau. Im 2. Bauabschnitt der „Herzo Base“ ist der überwiegende Teil der Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbauten bereits errichtet oder befindet sich im Bau. Diese Flächen sind in den folgenden Berechnungen und Darstellungen daher nicht enthalten.

Auch im 3. Bauabschnitt der Herzo Base ist die Vermarktung mit Ausnahme weniger städtischer Grundstücke nahezu abgeschlossen. Den Bauherren wurde mit den jeweiligen Kaufverträgen eine Bauverpflichtung auferlegt. Da diese Flächen demnach zeitnah wieder aus dem zur Verfügung stehenden Flächenpotential entfallen, werden sie in den weiteren Ausführungen gesondert angegeben und sind in Anhang 2 in grün als eigene Kategorie dargestellt. Die weiterhin im Besitz der Stadt befindlichen Flächen sind in die Berechnungen jedoch als verfügbares Innenentwicklungspotential eingeflossen.

Insgesamt ergibt sich danach das in Anhang 2 und Tabelle 1 dargestellte Entwicklungspotenzial aus Grundstücken mit bestehendem Baurecht. Die erschlossenen Grundstücke innerhalb der Bebauungspläne sind im Anhang 2 gelb, die Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang befindlichen Bebauung orange eingefärbt. Da die Stadt nur in wenigen Fällen Eigentümerin der Flächen ist, besitzt sie nur bedingten Einfluss auf die Entwicklung dieser Flächen. Neben dem Angebot der Vermittlung von Baugrundstücken (wie in Absatz 4.4.1 beschrieben) stehen einer Gemeinde beispielsweise noch der Ankauf und die selbstständige Verwertung von Grundstücken sowie das Aussprechen eines Baugebots gem. § 176 BauGB zur Verfügung. Letzteres bietet einer Gemeinde die Möglichkeit, den Grundstückseigentümer zur Entwicklung seines Grundstücks nach den Festlegungen gem. § 30 und § 34 BauGB zu verpflichten. Das Instrument findet jedoch aufgrund seines „freiheitsberaubenden“ Charakters kaum Anwendung.

Die in Anhang 2 blau dargestellten Flächen stellen die nicht erschlossenen Grundstücke innerhalb rechtswirksamer Bebauungspläne dar. In Summe sind dies rund 63.500 m² Fläche. Der überwiegende Anteil dieser Grundstücke – rund 52.500 m² - kann nicht in der durch die Bebauungspläne vorgesehene Art genutzt werden, da keine gesicherte Erschließung vorliegt. Dies ist in vielen Fällen auf das mangelnde Interesse der Eigentümer zur Verwertung ihrer Grundstücke sowie mangelnde Bereitschaft, sich an den Erschließungskosten zu beteiligen, zurückzuführen.

Einen kleineren Anteil von ca. 11.000 m² stellen die Baugebiete BP 69 „Hammerbach Nord“ und BP 72 „Gleiwitzer Straße“ dar. Da die jeweiligen Bebauungspläne erst kürzlich Rechtswirksamkeit erlangten, ist dort mit den Erschließungsarbeiten und der Vermarktung noch nicht begonnen worden.

Die insgesamt rund 63.500 m² unerschlossener Wohnbaugrundstücke in Bebauungsplänen werden wegen der mangelnden kurzfristigen Verfügbarkeit aufgrund o.g. Sachverhalte nicht in den folgenden Berechnungen aufgeführt.

| | |
|---|---|
| Erschlossene Wohnbaugrundstücke in rechtswirksamen Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) |  188.919 m ² |
| + | |
| Erschlossene Wohnbaugrundstücke „Herzo Base 3. BA“ (verkauft mit Bauverpflichtung - § 30 BauGB) |  65.898 m ² |
| + | |
| Erschlossene Wohnbaugrundstücke im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) |  94.520 m ² |
| = | |
| Summe erschlossener Wohnbaugrundstücke gesamt | <u>349.337 m²</u> |
| - | |
| Erschlossene Wohnbaugrundstücke „Herzo Base 3. BA“ (verkauft mit Bauverpflichtung) |  65.898 m ² |
| = | |
| Summe erschlossener Wohnbaugrundstücke ohne „Herzo Base 3. BA“ | <u>283.439 m²</u> |

Tabelle 1: Auflistung und Summe aller erschlossener Wohnbauflächen nach Art des vorhandenen Baurechts (rechtswirksame Bebauungspläne und unbeplanter Innenbereich).

Qualitative Bewertung von Baugrundstücken

Aus den vorherigen Ausführungen und Tabelle 1 ergibt sich ein theoretischer Gesamtwert an erschlossenen Wohnbauflächen von 349.337 m². Wenn man – wie weiter oben bereits beschrieben – die bereits verkauften und mit Bauverpflichtung versehenen Grundstücke des 3. Bauabschnittes der Herzo Base abzieht, bleibt eine tatsächliche Flächengröße von 283.439 m² erschlossener Wohnbaugrundstücke übrig.

Zum größten Teil befinden sich diese Grundstücke jedoch in Privateigentum. Neben der mangelnden Verfügbarkeit und den damit fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten ergibt sich ein weiteres Problem: Die allgemeine Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale gibt – zumindest im Innenbereich – noch keine Auskunft über die genaue Bebauungsmöglichkeit der Flächen auch im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung.

Betrachtet man das Ziel der vorliegenden Planung, Wohnraum für möglichst viele Bevölkerungsgruppen anbieten zu können sowie eine soziale Durchmischung zu ermöglichen, ergibt sich die Anforderung nach einer verdichteten Bauweise, wie sie beispielsweise durch mehrgeschossige

Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbau erreicht wird. Innerhalb der ermittelten Innenentwicklungspotenziale befinden sich mehrheitlich Flächen, die eine Entwicklung von Ein- und Zweifamilien- oder Reihenhäusern zulassen und damit für das angestrebte Ziel ungeeignet sind.

Nach Überprüfung der Bebauungspläne der Stadt Herzogenaurach sowie der Baugrundstücke, die nach § 34 BauGB bebaubar wären, ergeben sich die in Anhang 3 dargestellten und in Tabelle 2 angegebenen anteiligen Flächenpotenziale für mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbau.

Für Baugrundstücke nach § 34 BauGB ist die tatsächliche Ausnutzbarkeit von konkreten Gebäudeplanungen mit einer vor-Ort-Bewertung notwendig.

| | Flächengröße | Davon geeignet für Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbau |
|---|------------------------------|--|
| Erschlossene Wohnbaugrundstücke in rechtswirksamen Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) | 188.919 m ² |  2.599 m ² |
| Erschlossene Wohnbaugrundstücke im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) | 94.520 m ² |  20.654 m ² |
| Summe erschlossener Wohnbaugrundstücke ohne „Herzo Base 3. BA“ | 283.439 m² | 23.253 m² |

Tabelle 2: Auflistung und Summe aller erschlossener Wohnbauflächen nach Art des vorhandenen Baurechts sowie die darin enthaltenen Anteile, die sich für eine Bebauung mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern und/oder Geschosswohnungsbau eignen.

Damit stellt sich ein Anteil von ca. 8,2 % für Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbau an den derzeit vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen dar. Insgesamt sind diese 23.253 m² in den zentralen Bereichen der Stadt Herzogenaurach und des Ortsteils Niederndorf verteilt und umfassen hauptsächlich Grundstücke, auf denen tendenziell Einzelvorhaben geringerer Größe verwirklicht werden können. Mit 2.599 m² befinden sich nur rund 11,2 % der insgesamt verfügbaren Innenentwicklungspotenziale für Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbau innerhalb rechtswirksamen Bebauungsplänen, die übrigen 20.564 m² bzw. 88,8 % sind im Zusammenhang bebauter Ortsteile gelegen.

Lediglich ein Grundstück im unbeplanten Innenbereich (ehemals Autohaus Wormser) bietet mit rund 9.100 m² Fläche die Möglichkeit, eine verdichtete Bauweise größeren Umfangs zu realisieren. Ein benachbartes Grundstück mit ca. 3.600 m² könnte dieses Potential noch erweitern, so dass an dieser Stelle insgesamt ca. 12.700 m² zur Verfügung stehen. Beide Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Sollte durch die Eigentümer Interesse an einer Nachnutzung/Bebauung geäußert werden, würde das Areal zur städtebaulich geordneten Steuerung der Vorhaben seitens der Stadt Herzogenaurach voraussichtlich mit einer verbindlichen Bauleitplanung überplant werden.

Es handelt sich hierbei dennoch im Vergleich zum Plangebiet des BP Nr. 66 „Wohngebiet In der Reuth“ mit ca. 121.297 m² um eine deutlich kleinere Fläche (ca. 1/10). Weder auf den beiden o.g. Grundstücken noch auf den weiteren rund 10.500 m² der vorhandenen Potentialfläche für Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbau ist eine zusammenhängende, großflächige Entwicklung mit starkem Fokus auf geförderten Wohnungsbau in der geplanten Weise möglich.

Insofern ist die Bereitstellung von (teilweise) gefördertem Wohnungsbau in verdichteter Bauweise mittels Ausweisung von entsprechenden Baugebieten durch die Stadt Herzogenaurach eine geeignete Maßnahme, um der anhaltend hohen Nachfrage in diesem Bereich zu entgegenen. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird die planerische Grundlage für einen derartigen Bebauungsplan – den Bebauungsplan Nr. 66 „Wohngebiet In der Reuth“ – geschaffen.

4.4.3 Wohnraumvermittlung

Weiterhin wurde das Konzept einer Koordinierungsstelle für Wohnraumvermittlung und -beratung in Zusammenarbeit mit der Lebenshilfe Erlagen-Höchstadt seit Ende 2017 umgesetzt. Ziel der Koordinierungsstelle ist es, vor allem für Personen mit Beeinträchtigungen oder unzureichendem Zugang zum Wohnungsmarkt geeigneten bzw. kostengünstigen Wohnraum zu vermitteln, ihren Zugang zum Wohnungsmarkt zu verbessern und Herausforderungen während des Bewerbungsprozesses zu minimieren.

Die Koordinierungsstelle wird in ihren Aufgaben von Seiten der Politik und Sozialverbänden sowie Vertretern der Immobilienbranche unterstützt. Neben der Vermittlung von Wohnraum zwischen Anbietern und Nachfragenden, berät die Koordinierungsstelle zu finanziellen Unterstützungen und vermittelt bestehende Unterstützungsmöglichkeiten zu Hilfebedarfen, die über die reine Wohnungssuche hinausgehen. Über ein fortlaufendes Monitoring der Angebote und Nachfragen bekommt sowohl die Politik als auch die Verwaltung der Stadt Herzogenaurach einen Einblick in besonders nachgefragte oder noch fehlende Angebote konkreter Wohnungstypen / -formen und kann darauf aufbauend die Planung und Ausgestaltung neuer Wohngebiete entsprechend ausrichten.

Grundsätzlich wird durch die Wohnraumvermittlungsstelle eine anhaltend hohe Nachfrage vor allem nach kostengünstigem, bezahlbarem und gefördertem Mietwohnraum erfasst. Zwischen der Arbeitsaufnahme der Koordinierungsstelle Ende 2017 und Herbst 2020 wurden rund 350 Anfragen für ca. 760 Personen eingereicht. Davon konnte im gleichen Zeitraum rund 60 Personen, also etwa 18 % der Wohnungssuchenden, der Zugang zu einer neuen Wohnung ermöglicht werden.

Mit 43 % stellt die Gruppe der Wohnungssuchenden mit Migrationshintergrund einen großen, aber auch sehr heterogenen Anteil dar. Die Fragestellungen und Ansprüche bei der Bewerbung auf und Vermittlung von Wohnraum sind vielfältig.

In ihren Ansprüchen hinsichtlich Ausstattung und Lage von Wohnungen deutlich spezifischere Gruppen bilden Alleinerziehende (25 %), Rentner (16 %) und Menschen mit Behinderung (16 %). Während bei den Alleinerziehenden vor allem die Nähe zu KiTas und Schulen von großer Bedeutung ist, ist für die beiden letztgenannten Gruppen die barrierefreie Gestaltung der Wohnungen ein entscheidendes Kriterium.

Durch die Koordinierungsstelle wird auch die Größe der Haushalte, denen die Suchenden angehören, erfasst. Rund 46 % der Interessenten sind 1-Personen-Haushalte. 25 % der Antragsteller bilden einen 2-Personen-Haushalt, rund 17 % einen 3-Personen-Haushalt. Haushalte mit 4 oder mehr Personen stellen rund 12 % dar.

Über alle Gruppen und Haushaltsgrößen hinweg ist die Nachfrage nach gefördertem Wohnraum groß. Mit rund 90 % aller Anfragen an die Koordinierungsstelle wird gezielt nach gefördertem Wohnraum gesucht.

4.4.4 Strategische Siedlungsentwicklung / Nachverdichtung

Aufgrund des anhaltend hohen Wohnungsbedarfes hat die Stadt zur Schaffung von Wohnbauflächen in den letzten Jahren (2011 bis 2018) ergänzend zur Baulückenabfrage in einigen überplanten Bereichen beschleunigte Bebauungsplanänderungsverfahren durchgeführt. Hierdurch wurde, wenn es städtebaulich vertretbar war z.B. durch Umnutzungen oder eine dichtere Ausnutzbarkeit der Grundstücke eine entsprechende Nachverdichtung im Wohnungsbau ermöglicht.

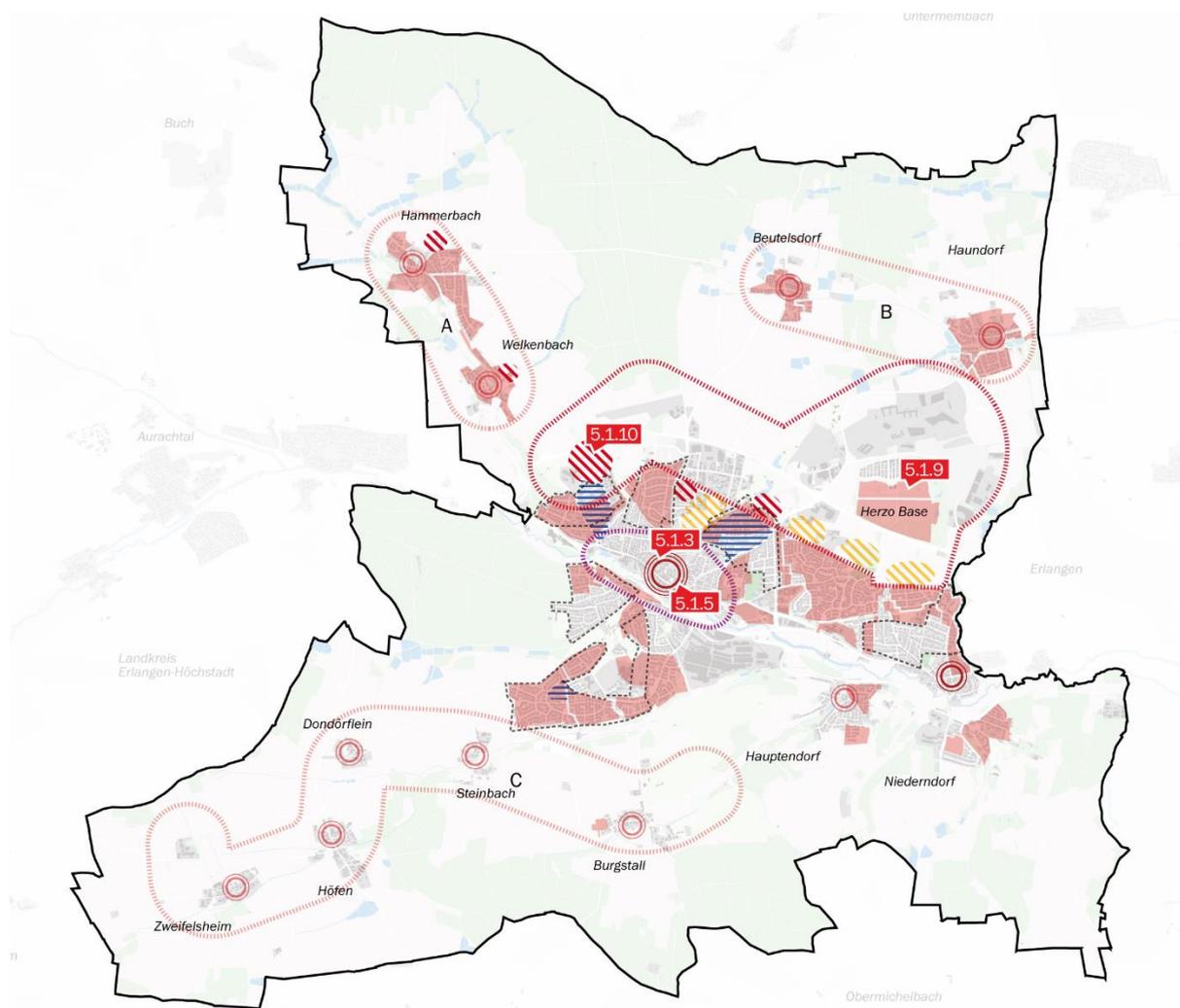


Abb. 9: Strategiekarte Wohnen und Siedlungsentwicklung (o. Maßstab, ISEK Herzogenaurach, 2018, Büro für urbane Projekte)

Kurz- bis mittelfristig werden zur Deckung des weiterhin anhaltend hohen Wohnungsbedarfs keine weiteren Aktivierungsmöglichkeiten vorhandener Innenentwicklungspotentiale gesehen.

In dem im Jahr 2018 erstellten Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Herzogenaurach wird aufgrund anhaltender Einwohnergewinne und einer dynamischen Wohnungsnachfrageentwicklung eine strategische Siedlungsentwicklung empfohlen, die die geringe Flächenverfügbarkeit, die Innenentwicklung und eine maßvolle Boden- und Flächenversiegelung sowie die Ziele einer sozial und funktional gemischten Stadt berücksichtigt.

Im Sinne einer Innenentwicklung werden folgende wesentliche Herangehensweisen empfohlen:

Nachverdichtungspotenziale ausschöpfen (siehe Abb. 9, rote und blau-schraffierte Flächen); diese umfassen die Weiterentwicklung des Wohnen in der Altstadt und der inneren Stadt, z.B. Lückenschlüsse, Neubau nicht mehr zeitgemäßer Gebäude oder die Förderung privater Sanierungsmaßnahmen. Darüber hinaus werden Entwicklungspotenziale in den Einfamilien- und Mehrfamilienhausgebieten der 1950er – 1970er Jahre durch Sanierungs-, Anbau- und Aufstockungsmaßnahmen gesehen sowie in „kleinräumigen Konversionen“ wie z.B. der Umnutzung der ehemaligen PUMA-Zentrale.

Nachverdichtung und Abrundung der Siedlungsstrukturen in integrierten Lagen der Ortsteile unter Berücksichtigung vorhandener und neu zu schaffender Ortsränder aber auch der Erhalt von Siedlungsäzuren wie z.B. Bachläufe, Wald- und Grünflächen.

Großräumige Entwicklungsflächen (s. Abb. 9, rot- und gelb-schraffierte Flächen) werden vor allem im Hauptort sowie in kleinerem Maße in den Ortsteilen Hammerbach- und Welkenbach gesehen. Diese umfassen kurz- bis mittelfristig umsetzbare Entwicklungsräume (rot-schraffierte Flächen) sowie langfristig umsetzbare Entwicklungsräume (gelb-schraffierte Flächen). Diese Entwicklungsräume sind im weiteren Verlauf auf ihre Umsetzbarkeit zu prüfen und für den Hauptort sollten neue Entwicklungsräume nicht nördlich des Hans-Ort-Rings liegen.

4.5 Alternativenprüfung

4.5.1 Standortalternativen

Mit der vorliegenden Bauleitplanung zur Entwicklung eines neuen Wohngebiets möchte die Stadt Herzogenaurach die Möglichkeit nutzen, den Siedlungsrand abzurunden sowie großflächig Wohnraum für eine Vielfalt an Bevölkerungsgruppen zu schaffen.

Für die geplante Entwicklung eines neuen Wohngebiets lagen folgende Kriterien zugrunde:

- ausreichende zusammenhängende Flächengröße
- unmittelbarer Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper
- Wohnnutzung der umgebenden Bestandsbebauung
- unterschiedliche Gebäudetypologien in der Umgebung, die eine dichtere Bebauung sowie die Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen erlauben

Nachdem die Wohnbaugebiete „Herzo Base 2. und 3. Bauabschnitt“ und „Niederndorf – Am Behälterberg“ planungsrechtlich vorbereitet und teilweise bereits umgesetzt sind, stehen der Stadt nur noch sehr begrenzt zusammenhängende Flächen für eine weitere Wohnbauentwicklung zur Verfügung. Mögliche Siedlungsflächen im zentralen Stadtgebiet werden durch den Naturraum der Mittleren Aurach, im Stadtsüden durch den Schleifmühlbach und im Westen durch angrenzende Waldflächen begrenzt, so dass sich lediglich im nördlichen Stadtgebiet größere Entwicklungsflächen bis zum Hans-Ort-Ring anbieten. Neben den Flächen „In der Reuth“ und „Reihenzach“ eignen sich noch die Flächen zwischen Ring- und Nutzungsstraße sowie südöstlich der PUMA-Zentrale rund um den Lohhof. Diese Areale sind in Anhang 4 zusammen mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach dargestellt und werden im Folgenden beschrieben:

Die Flächen im Gebiet Reihenzach sind im Jahr 2018 bereits planungsrechtlich vorbereitet, wodurch die neue Stadthalle mit angrenzendem Gewerbegebiet und eine geringfügige Arrondierung des bestehenden Wohngebiets ermöglicht werden. Diese Entwicklungsfläche eignet sich aufgrund der Flächengröße und der angrenzenden Bestandsstrukturen nicht für eine großflächige Wohngebietsentwicklung.

Die Fläche zwischen Ring- und Nutzungsstraße stellt ein großflächiges Innenentwicklungspotenzial dar, das entlang der Ringstraße gewerblich und zur Nutzungsstraße durch mehrgeschossige Wohnungsbauten geprägt ist. Aufgrund der Umgebung und der Größe bietet sich die Fläche für eine gemischtgenutzte Entwicklung an, nicht jedoch für eine reine Wohngebietsentwicklung mit Fokus auf geförderten und Sozialwohnungsbau. Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit und der geringeren Flächengröße stellt das Gebiet daher eher eine langfristige Potenzialfläche für eine gegliederte Nutzung von gewerblichen und Wohnbauentwicklungsflächen dar.

Die Flächen um den Lohhof südöstlich der PUMA-Zentrale bieten sich - aufgrund der Nähe zum Hans-Ort-Ring und den nordwestlich liegenden Gewerbegebieten - für eine gewerbliche Entwicklung in Richtung Norden und eine Wohnbauentwicklung in Richtung Süden an. Da für diese Flächen ebenfalls keine unmittelbare Flächenverfügbarkeit besteht, stellt sich dieses Gebiet für die Stadt lediglich als langfristige Potentialfläche dar. Darüber hinaus sollte aus städtebaulichen Gründen an die vorhandenen durchgängig lockeren Bebauungsstrukturen im bestehenden Wohngebiet kein unmittelbarer Anschluss mit Geschosswohnungsbauten mit dem Fokus auf geförderten und freifinanzierten Wohnungsbau erfolgen.

Die Flächen östlich der Straße In der Reuth schließen den Siedlungskörper nach Norden zum Hans-Ort-Ring ab und sind durch eine heterogene umliegende Wohnbebauung geprägt, die eine Entwicklung von mehrgeschossigen Wohnungsbauten als auch Einzel- und Doppelhäusern ermöglichen. Aufgrund der Größe der Fläche können ausreichend Wohneinheiten im Bereich des geförderten und sozialen Wohnungsbaus errichtet werden. Zudem sind mehrere Eigentümer – darunter auch die Stadt – an den Flächen beteiligt. Eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung des Wohngebietes könnte mittels Umlegungsverfahren oder städtebauliche Verträge erfolgen.

Damit stellt sich die Fläche „In der Reuth“ für eine großflächige Wohnbauentwicklung sowohl aufgrund der Größe und Lage im Stadtgebiet als auch aufgrund seiner sonstigen Rahmenbedingungen als die geeignetste Entwicklungsfläche im Stadtgebiet dar.

4.5.2 Herangehensweise und Konzeptvarianten

Durch die Ermittlung von städtebaulichen Rahmenbedingungen wurde auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens bereits frühzeitig ein Rahmenplan entwickelt, der die verschiedenen Anforderungen (Erschließung, Immissionsschutz, Grünordnung, Wegeverbindungen etc.) an das Plangebiet berücksichtigt. Bei der Weiterentwicklung des Rahmenplans zu einem differenzierten städtebaulichen Konzept sind verschiedene Varianten entwickelt und weiter konkretisiert worden (vgl. auch die Kapitel zu Rahmenbedingungen, Rahmenplan und Städtebauliches Konzept in der Begründung zum Bebauungsplan).

Eingegangene Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung führten u.a. zu Änderungen der Erschließung des Plangebiets, der Bebauungsdichte im Gebiet und zu größeren Abständen zu östlich angrenzenden Bestandsgebäuden. Das nun vorliegende städtebauliche Konzept bzw. der Bebauungsplan berücksichtigen darüber hinaus Anregungen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden bzw. die Ergebnisse der unterschiedlichen Fachgutachten und konkretisieren diese.

5 Planung / Angaben zur Änderung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung erfolgt im Geltungsbereich eine Änderung der Darstellung von Flächen für Landwirtschaft und Grünland zu Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Die künftige Wohnbaufläche wird im Norden durch einen in Ost-West-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweg begrenzt, welcher die östlich des Plangebiets liegenden Wohngebiete und den Erholungsraum entlang des Dambachs mit den im Westen angrenzenden, bestehenden Fuß- und Radweg verbindet.

Zur Versorgung der Wohnbaufläche wird eine entsprechende Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

Nördlich dieser neuen Wegefläche (auch als Fuß- und Radweg) sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ausgleichs- und Ersatzflächen ausgewiesen, die als interne Ausgleichsfläche für die Entwicklung des neuen Wohngebiets dienen. Östlich der Wohnbaufläche zum Dambach hin werden ebenfalls Grünflächen ausgewiesen, um ein Heranrücken der Bebauung an den Bachlauf zu unterbinden und die bisherigen Darstellungen zur Freihaltung von Bebauung und Aufforstung zu ersetzen. Der südliche Teil dieser Grünfläche ist ebenfalls mit der Zweckbestimmung Ausgleichs- und Ersatzfläche ausgewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet innerhalb des beschränkten Bauschutzbereichs des Verkehrslandeplatzes Herzogenaurachs befindet. Diese regelt eine zulässige Höhe von Gebäude bis 366 m über NN bzw. nicht höher als 40 m über Grund. Im nördlichen Teil ist eine Bauhöhe bis 341 m über NN zulässig bzw. bis zu 15 m über Grund. Mit den Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplans werden diese Bauhöhen nicht erreicht.

5.2 Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung der geplanten Wohnbauflächen kann über die Straße „In der Reuth“ sowie über die südlich angrenzende Lessingstraße erfolgen. Eine direkte Anbindung an den „Hans-Ort-Ring“ (St 2244) ist unzulässig.

Nachrichtlich übernommen sind die Bauverbots- und Baubeschränkungszone außerhalb der Ortsdurchfahrt des Erschließungsbereichs (OD-E) und entlang klassifizierter Straßen. Diese dienen der Verkehrssicherheit und stellen ausreichend Raum für zukünftige bauliche Erweiterungsmöglichkeiten der überörtlichen Straße zur Verfügung.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die bestehenden Haltestellen „Fachklinik“ der Regionalbuslinie 201 westlich des Plangebiets sowie der Haltestelle „Lessingstraße“ der städtischen Buslinie 279 südlich des Plangebiets gewährleistet. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Einrichtung einer weiteren städtischen Bushaltestelle im Einfahrtbereich des geplanten Wohngebiets gegenüber der Parkanlage der Fachklinik vorgesehen.

5.3 Ver- und Entsorgung

Im Änderungsbereich sind derzeit noch keine ver- und entsorgungstechnischen Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Ein Anschluss an vorhandene, umliegende Einrichtungen ist grundsätzlich möglich und die Erschließung wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 „Wohngebiet In der Reuth“ planungsrechtlich gesichert sowie im Rahmen einer separaten Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung detailliert erarbeitet. Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen.

5.4 Immissionsschutz

Für die Realisierung der Wohnbauflächen im Änderungsbereich sind detaillierte schallschutztechnische Gutachten in Verbindung mit nachfolgenden aktiven und / oder passiven Schallschutzmaßnahmen notwendig. Grund hierfür ist die Nähe zu den Straßen „Hans-Ort-Ring“ und „In der Reuth“, der Fachklinik bzw. sonstiger gewerblicher Nutzungen sowie zum Verkehrslandeplatz Herzogenaurach, wodurch die Flächen des Plangebietes Lärmemissionen ausgesetzt sind.

Im Zuge der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 „Wohngebiet In der Reuth“ mit integriertem Grünordnungsplan ist eine detaillierte Betrachtung zum Thema Immissionsschutz mit Bestandsaufnahme und Gutachten sowie hieraus resultierenden verbindlichen Festsetzungen erarbeitet worden.

5.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Zuge der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 „Wohngebiet in der Reuth“ mit integriertem Grünordnungsplan ist eine detaillierte Bilanzierung im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erstellt. Die im Bebauungsplan festgesetzten internen Ausgleichsflächen sind in die FNP-Darstellung übernommen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; zusätzlich Symbol für Ausgleichs- und Ersatzflächen).

6 Umweltprüfung

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Abschnitt Nr. 17 wird eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In einem Umweltbericht als Teil der vorliegenden Begründung werden die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Außerdem wird eine Umweltprüfung zur parallelen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 „Wohngebiet in der Reuth“ durchgeführt, in deren Rahmen alle vorhandenen und relevanten Gutachten analysiert und ausgewertet werden. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht als Teil zur Begründung des Bebauungsplanes beschrieben.

TEIL B UMWELTBERICHT

Projektträger:

Stadt Herzogenaurach

Amt für Planung, Natur und Umwelt

Marktplatz 11

91074 Herzogenaurach

Verfasser:

Landschaftsplanung Klebe

Glockenhofstr. 28

90478 Nürnberg

Tel. 0911-331996

Fax 0911-331968

info@landschaftsplanung-klebe.de

Ansprechpartner:

Frau Wettstein

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Sebastian Klebe

Landschaftsarchitekt

Fabian Uhl

Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur



Nürnberg, 08.07.2019

1 Beschreibung der Planung

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung (Kurzdarstellung)

Der vorliegende Umweltbericht befasst sich mit der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Abschnitt Nr. 17. Der Inhalt und die Ziele der Flächennutzungsplanänderung sind in Teil A der Begründung beschrieben und in der untenstehenden Prüfung der Umweltauswirkungen kurz zusammengefasst.

Die innerhalb des Änderungsbereiches liegenden Ausgleichs- und Ersatzflächen sind in der FNP-Änderung dargestellt. Die im parallel erstellten B-Plan vorgesehene externe Ausgleichs- und Ersatzfläche (d.h. außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans) ist nicht Teil der Flächennutzungsplanänderung, da sie außerhalb des Gemeindegebietes liegt.

Ein wesentlicher Punkt der Änderung ist die Umwandlung der im wirksamen FNP dargestellten „Flächen für die Landwirtschaft: Acker“ und „(...) Grünland“ in „Wohnbauflächen“, „Gemeinbedarf“ und „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Ausgleichs- und Ersatzflächen“ sowie die Darstellung einer „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“. Die Darstellung eines von West nach Ost verlaufenden Weges als „Fuß- und Radweg“ bzw. „wichtiger selbständiger Weg“ bleibt erhalten und wird an den geänderten Verlauf angepasst. Im Süden wird die Ortsrandeingrünung geplanter Baugebiete nur abschnittsweise weiterhin dargestellt. Am östlichen Rand der Änderungsfläche entfallen die Planzeichen „Schaffung vorgelagerter Grünzüge ...“ und „Aufforstung nach Einzelfallprüfung möglich“. Zudem wird in diesem Bereich ein Teil der dargestellten „Ortsrandbegrünung (...)“ in Grünfläche umgewandelt, der restliche Teil wird als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Im Nordwesten der Änderungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ein Teilbereich als „Brache (...)“ mit „Hecken, Feldgehölzen“ und „Gehölzpflanzungen“ dargestellt, in Zukunft wird dieser Bereich als „Grünfläche“ dargestellt. Auf die Darstellung von „Gehölzpflanzungen“ in diesem Teil der Änderungsfläche wird verzichtet, da dort im B-Plan Artenschutzmaßnahmen für offenlandbrütende Vogelarten vorgesehen sind. Im südöstlichen Randbereich wird im geänderten FNP eine Fläche für Regenrückhaltung dargestellt. Das Regenrückhaltebecken im Ostteil bleibt erhalten.

2 Methodik der Umweltprüfung

2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die Untersuchung der Umwelterheblichkeit bezieht sich auf den Änderungsbereich im Abschnitt Nr. 17 des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und umweltrelevante Nahbereiche. Es werden die Kriterien der Anlage 1 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe b BauGB entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion beschrieben und in Bezug auf die umweltrelevanten Auswirkungen der angestrebten Entwicklung untersucht (inkl. Kumulierungswirkungen mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete). Zudem wird erörtert, ob Umweltauswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Außerdem werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen beschrieben und anderweitige Planungsmöglichkeiten und die wesentlichen Gründe für die gewählte Planungsvariante erläutert.

Des Weiteren sind die folgenden Belange Teil der Umweltprüfung:

- Landschaftsbild (§ 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 1a BauGB)
- Erholung (als Teil des Kriteriums menschliche Gesundheit nach Anlage 1 BauGB sowie aufgrund § 1 Abs.6 Nr. 3 BauGB)
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Kriterien (§ 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB).

2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise zur Zusammenstellung der Untersuchungen

Der vorliegende Umweltbericht hat v.a. die Planzeichnung und die Begründung zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Abschnitt Nr. 17 (Entwurfsstand 8.7.2019) und die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens im Mai 2016 vor Ort durchgeführte Bestandsaufnahme zur Grundlage.

Die im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens und des Scopings¹ eingegangenen Aussagen zu Rahmenbedingungen und Vorgaben für die Planung und zur Detailschärfe der Umweltprüfung wurden berücksichtigt. Sie wurden (soweit relevant) in den Umweltbericht eingearbeitet und in ihren Konsequenzen für die Umwelterheblichkeit gewürdigt. Im weiteren Verfahren werden die umweltrelevanten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Umweltbericht berücksichtigt, sofern die Abwägung dies ergibt.

Es werden die zu erwartenden qualitativen und quantitativen Veränderungen der oben genannten Kriterien - soweit erfassbar - beschrieben und dargestellt.

Zur Beschreibung und Bewertung einzelner Prüfkriterien wurden z.T. auch die im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 66 „Wohngebiet in der Reuth“ genannten Grundlagen verwendet.

3 Umweltrelevante Ziele aus übergeordneten Planungen und Fachplanungen

Die planungsrelevanten Vorgaben aus dem wirksamen FNP, aus übergeordneten Planungsebenen sowie aus Fachplanungen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 66 „Wohngebiet in der Reuth“ ausführlich beschrieben. An dieser Stelle sei daher auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Flächennutzungsplanänderung

Im Folgenden werden die in Folge der Planänderung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild in der auf FNP/LP-Ebene möglichen Detailschärfe bewertet.



Abb. 10: Gegenüberstellung wirksamer und geplante Darstellung des Flächennutzungsplans (o. Maßstab)

¹ Hier: „schriftliches Scoping“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

| | |
|---|--|
| Darstellung im wirksamen FNP/LP: | Fläche für die Landwirtschaft: Acker und Grünland; Brache, Altgras und Staudenfluren; Hecken, Feldgehölze; Gehölzpflanzungen; Aufforstung nach Einzelfallprüfung weiterhin möglich, Flächen jedoch überwiegend freizuhalten; Ortsrandbegrünung-Flächen von Bebauung freizuhalten; Ortsrandeingrünung geplanter Baugebiete; Schaffung vorgelagerter, 15-20m breiter Grünzüge entlang bestehender, nur unzureichend eingegrünter Ortsränder; wichtige selbstständige Wege: Fuß- und Wanderweg, Radweg, Bauverbots- und Baubeschränkungszone, Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes/ Landschaftsschutzgebiet, Biotop der Bayerischen Biotopkartierung mit Nummer (Biotop-Nr. 6431-0015-001), Renaturierung von Gewässern (am Dambach), Regenrückhaltebecken |
| Geplante Nutzung: | Wohnbaufläche, Gemeinbedarf, Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG - hier: Schallschutzmaßnahmen; wichtige selbstständige Wege: Fuß- und Wanderweg, Radweg, Regenrückhaltebecken; Grünflächen (Zweckbestimmungen Ausgleichs- und Ersatzflächen; Regenrückhaltebecken; Fläche für Regenrückhaltung), Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes/ Landschaftsschutzgebiet, Biotop der Bayerischen Biotopkartierung mit Nummer (Biotop-Nr. 6431-0015-001), Renaturierung von Gewässern (am Dambach) |
| Aktuelle Nutzung: | Acker, Extensivgrünland, Fuß-, Rad- und Feldwege, Gehölze |
| Größe (in ha): | ca. 11,5 ha |
| Erwartete GRZ: | Dichtekennziffern im B-Plan liegen für die Wohnbauflächen bei einer GRZ von 0,3 bis 0,5 |
| Schutzgebiete/ besondere Biotope / Arten: | Am südöstlichen Rand der Änderungsfläche befinden sich ein Landschaftsschutzgebiet und Flächen der amtl. Biotopkartierung. Ansonsten sind keine weiteren Schutzgebiete oder geschützte Flächen nach BNatSchG und BayNatSchG vorhanden. |
| Angrenzende Nutzungen und Darstellungen des FNP: | im Norden Straßenverkehrsfläche sowie Bauverbots- und Baubeschränkungszone, im Osten Landschaftsschutzgebiet (Tal des Dambachs), Gewässer, Ausgleichs- und Ersatzflächen, Gehölze, Gehölzbestände als amtlich kartierte Biotope (Biotop-Nr. 6431-0015-001 bis 005), Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen jedoch überwiegend von Aufforstung freizuhalten; Umwandlung standortfremder Gehölze für den Auenbereich und die Renaturierung von Gewässern, westlich Sondergebiet „Reha-Klinik“ mit Parkplatz und private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage, südlich und südöstlich Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung. |
| Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt: | <u>Bestand</u> : Der Großteil des Änderungsbereiches wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Extensivwiesen und intensiv genutzte Äcker). Weiterhin sind Hecken aus heimischen Gehölzen sowie kleinere Brachbereiche vorhanden. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum B-Planverfahren (BföS 2019) wurden im Änderungsbereich die Feldlerche, der Feldsperling und andere saP-relevante Vogelarten sowie potenzielle Sommerquartiere der Wasserfledermaus festgestellt. |

| | |
|----------------|--|
| | <p><u>Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:</u> Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Flächen führen die geplanten Nutzungsänderungen zum Verlust von 2 Revieren der Feldlerche, zum Verlust potenzieller Bruthabitate des Feldsperlings und zum Verlust potenzieller Sommerquartiere der Wasserfledermaus. Durch die im Umweltbericht zum Bebauungsplan beschriebenen Verringerungs- und Vermeidungs- sowie vor Baubeginn abzuschließende CEF-Maßnahmen können diese Verluste jedoch kompensiert werden (Schaffung von Ersatzhabitaten), so dass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.</p> <p><u>Erheblichkeit:</u> gering</p> |
| Boden: | <p><u>Bestand:</u> Schichten des Mittleren Keupers (Blasen- und Coburger Sandstein), Pseudogleye u. Braunerde-Pseudogleye aus schluffigen bis lehmigen Deckschichten; Acker- und Grünlandstandorte allgemein mittlerer, jedoch regional guter Qualität.</p> <p><u>Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:</u> Durch die neu dargestellten Wohnbauflächen und Gemeinbedarfsflächen erhöht sich der Versiegelungsgrad gegenüber der rechtswirksamen Darstellung (Fläche für die Landwirtschaft). Die Grünflächen (im B-Plan näher definierte Grünzüge in der Wohnbaufläche) bleiben jedoch unversiegelt und werden nicht mehr durch die landwirtschaftliche Nutzung (Bodenbearbeitung, Düngung) beeinträchtigt. Während der Bauphase sind Beeinträchtigungen der gesamten vorhandenen Böden wie Verdichtung und Abtrag zu erwarten.</p> <p><u>Erheblichkeit:</u> erheblich</p> |
| Fläche: | <p><u>Bestand:</u> Die Änderungsfläche ist derzeit hauptsächlich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p> <p><u>Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:</u> Mit der Änderung der Fläche für die Landwirtschaft zu Wohnbaufläche, Gemeinbedarf und Grünfläche mit Zweckbestimmung Ausgleichs- und Ersatzflächen entfallen ca. 11,5 ha aus der landwirtschaftlichen Nutzung. Die internen Ausgleichsflächen innerhalb der Grünflächen (ca. 3,2 ha) können jedoch mit Einschränkungen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Durch die Ausweisung großzügiger Grünflächen (im B-Plan konkretisiert) und die hohe bauliche Dichte verringert sich der Flächenverbrauch. Da die Änderung großflächige Neuversiegelung ermöglicht, sind trotzdem erhebliche Auswirkungen gegeben.</p> <p><u>Erheblichkeit:</u> erheblich</p> |
| Wasser: | <p><u>Bestand:</u> Es sind keine Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete betroffen. Am östlichen Rand der Änderungsfläche verläuft der Dambach, der jedoch nicht durch die Planung beeinträchtigt wird.</p> <p><u>Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:</u> Während der Bauphase ist mit Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung sowie einer Verstärkung des Oberflächenwasserabflusses durch Bodenverdichtung zu rechnen. Der Versiegelungsgrad im Vergleich zur rechtswirksamen Darstellung wird dauerhaft erhöht (s.o.), d.h. die baubedingten Beeinträchtigungen bleiben im Bereich der Wohnbauflächen dauerhaft erhalten. Das bestehende Regenrückhaltebecken soll erweitert und eine weitere Regenrückhaltung geschaffen werden.</p> <p><u>Erheblichkeit:</u> erheblich</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Klima /Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels:</p> | <p><u>Bestand:</u> Kleinklimatisch gesehen fungiert die bestehende (und im wirksamen FNP vorgesehene) Nutzung als landwirtschaftliche Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten fließt diese Kaltluft in den Auebereich des Dambaches und weiter in südlicher Richtung in den Siedlungsbereich ab.</p> <p><u>Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:</u> Während der Bau-phase kann es in der Luft zu Anreicherungen von Staub und Verkehrsabgasen kommen. Betriebsbedingt verliert die Änderungsfläche im Bereich der Wohnbauflächen die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Die in der FNP-Änderung vorgesehenen und im B-Plan konkretisierten Grünflächen verringern jedoch die negativen Auswirkungen auf das Kleinklima. Die Änderungsfläche weist keine besondere Anfälligkeit für die Folgen des Klimawandels auf.</p> <p><u>Erheblichkeit:</u> erheblich</p> |
| <p>Landschaftsbild</p> | <p><u>Bestand:</u> Der Hauptteil der Änderungsfläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt (weitgehend ausgeräumte Flur, kaum Gehölzbestände). Das Gelände im westlichen und zentralen Bereich erscheint relativ eben, im Osten fällt es jedoch zum Dambach hin stark ab. Die umgebende Landschaft ist durch landwirtschaftliche Nutzung, Wohngebiete im Südosten und Süden mit bis zu 9 geschossigen Mehrfamilienhäusern und das auf einem Hügel stehende und relativ hohe Gebäude der Reha-Klinik im Südwesten geprägt. Im Norden verläuft der relativ stark befahrene Hans-Ort-Ring; der nördlich daran angrenzende Flugplatz hat ebenfalls landschaftsprägende Wirkung.</p> <p><u>Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:</u> Baubedingt entstehen temporäre Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen und Baumaschinen. Betriebsbedingt sind Beeinträchtigungen der durch vorhandene Bebauung und Straßen bereits vorbelasteten Blickbeziehungen von Fuß- und Radwegen zu erwarten. Auch sind Auswirkungen auf die Blickbeziehungen aus den angrenzenden Wohngebieten bzw. von der Fachklinik aus sowie Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes und der Erholungseignung angrenzender Flächen aufgrund der Höhe und Dichte der geplanten Bebauung zu erwarten. Durch die Ausweisung großzügiger Grünflächen (im B-Plan konkretisiert) wird der Eingriff jedoch abgemildert.</p> <p><u>Erheblichkeit:</u> gering</p> |
| <p>Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung</p> | <p><u>Bestand:</u> Hinsichtlich Lärmimmissionen bestehen Vorbelastungen durch die angrenzenden Straßen, die Stellplatzflächen der angrenzenden Klinik und den nördlich gelegenen Flugplatz. Detaillierte Aussagen zu Emissionen von Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan enthalten.</p> <p><u>Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:</u> Baubedingt kommt es zeitweise zu Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub, Erschütterungen und auch visuellen Beeinträchtigungen für die angrenzenden Wohngebiete. Betriebsbedingt wird es voraussichtlich durch die Nutzungsänderung (Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche zu Wohnbaufläche) und die vorhandenen Lärmquellen zu Beeinträchtigungen durch Lärmimmissi-</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>onen kommen (v.a. Verkehrslärm). Die Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (hier Schallschutzmaßnahmen) trägt zur Lösung von lärmbedingten Konflikten bei. Eine differenzierte schalltechnische Darstellung erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplanung. Die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen der übrigen o.g. Emissionen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan abgehandelt.</p> <p><u>Erheblichkeit:</u> gering</p> |
| Menschliche Gesundheit, Erholung | <p><u>Bestand:</u> Der durch die Änderungsfläche verlaufende Fuß- und Radweg sowie die angrenzenden Rad- und Fußwege sind relativ stark frequentiert. Die Erholungseignung ist aufgrund der vorhandenen Straßen (hauptsächlich Hans-Ort-Ring) bereits vorbelastet. Weitere Risiken für die menschliche Gesundheit sind nicht bekannt.</p> <p><u>Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:</u> Während der Bau- phase entfällt die Erholungsnutzung. Zudem werden die angrenzenden Bereiche durch verschiedene Emissionen beeinträchtigt. Langfristig wird der derzeitige Raumeindruck vollständig verändert (von offener Agrarlandschaft hin zu geschlossener Bebauung). Die Planung sieht Fuß- und Radwegeverbindungen in Ost-West-Richtung vor, die an bestehende Fuß- und Radwege anschließen und die Erreichbarkeit der Erholungsflächen im Dambachtal verbessern. Im Rahmen des B-Plans werden innerhalb der Wohnbaufläche Grünzüge mit hoher Aufenthaltsqualität vorgesehen.</p> <p>Weitere Risiken für die menschliche Gesundheit (z.B. Konflikte mit der Richtlinie 2012/18/EU / Seveso III) sind nicht zu erwarten.</p> <p><u>Erheblichkeit:</u> gering</p> |
| kulturelles Erbe: | <p><u>Bestand:</u> Es sind keine Bodendenkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt.</p> <p><u>Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:</u> In den textlichen Hinweisen zum B-Plan sind Vorgaben zum Umgang mit potenziellen Funden von Bodendenkmälern enthalten.</p> <p><u>Erheblichkeit:</u> unerheblich</p> |
| Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung | <p><u>Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:</u> Baubedingte Abfälle würden ohne die FNP-Änderung nicht entstehen, sind aber mengenmäßig unerheblich. Langfristig fällt im Bereich der Wohnbaufläche v.a. gewöhnlicher Hausmüll an, der nach den gesetzlichen Vorgaben getrennt und entsorgt wird. Besondere Abfälle sind nicht zu erwarten.</p> <p><u>Erheblichkeit:</u> gering</p> |
| Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Plangebiete | <p>In der unmittelbaren Umgebung der Änderungsfläche laufen derzeit keine aktuellen Planungsverfahren, daher sind keine Kumulierungswirkungen zu erwarten.</p> <p><u>Erheblichkeit:</u> unerheblich</p> |
| eingesetzte Techniken und Stoffe | <p>Baubedingte Auswirkungen durch eingesetzte Stoffe und Techniken sind nicht zu erwarten, da die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten sind. Auch betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da in Wohngebieten keine gesundheitsgefährdenden oder umweltschädlichen Stoffe eingesetzt werden dürfen.</p> |

| | |
|--|--|
| | <u>Erheblichkeit:</u> gering |
| Wechselwirkungen | Boden-Wasser (Versiegelung); Landschaftsbild - menschliche Gesundheit (Erholung). Es sind jedoch keine Wechselwirkungen zu erwarten, die die Erheblichkeit über die funktionalen Zusammenhänge zwischen den Prüfkriterien hinaus erhöhen. <u>Erheblichkeit:</u> unerheblich |
| Eingriffsvermeidung und -verringern durch Darstellungen des FNP/LP: | Darstellung von Grünflächen (im B-Plan bzgl. interner Grünzüge konkretisiert), Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (hier: Lärmschutz) (weitere Maßnahmen werden im Bebauungsplan dargestellt) |
| Empfehlungen für Inhalte bei Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen: | Umwandlung von Acker zu Grünland, extensive Grünlandbewirtschaftung; Durchführung von Artenschutzmaßnahmen für die Feldlerche innerhalb der Grünfläche mit Zweckbestimmung Ausgleichs und Ersatzflächen durch Nutzungsextensivierung und Anlage von Blühstreifen, Artenschutzmaßnahmen für Wasserfledermaus und Feldsperling (Kästen) innerhalb der Änderungsfläche. (Eingriffsbilanz und Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan konkretisiert.) |

5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Bei einem Verzicht auf die Änderung des FNP/LP wäre die Ausweisung eines neuen Baugebietes mit sozialem Wohnungsbau und einer Kindertagesstätte (Kita) nicht möglich; damit würde die Möglichkeit entfallen, an dieser Stelle auf den aktuell hohen Bedarf an Wohnraum zu reagieren und ein Wohngebiet mit gemischter Sozialstruktur zu schaffen. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen würden weiterhin in ihrer Nutzung verbleiben. Die oben beschriebenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild würden entfallen. Bei anhaltender landwirtschaftlicher Nutzung wäre jedoch auch die Extensivierung der im Norden gelegenen Ersatz- und Ausgleichsflächen nicht gegeben.

6 Alternative Planungsmöglichkeiten

s. Kapitel 4.5 der Begründung

7 Hinweise zum Monitoring

Die Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird in der Regel mit der Umsetzung des verbindlichen Bauleitplanes oder der entsprechenden anderweitigen Genehmigungsplanung durch die Gemeinde/ Stadt in Angriff genommen.

Der Status des Flächennutzungs- und Landschaftsplans als vorbereitender Bauleitplan bedingt, dass die konkreten Umweltauswirkungen der Planung erst auf den oben genannten nachfolgenden Planungsebenen in ausreichender Detailschärfe überprüfbar sind. Auch Aussagen zu sinnvollen Maßnahmen zur Erfolgskontrolle der jeweils vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können erst nach Zuordnung und konkreter Planung der Ausgleichsflächen und –maßnahmen getroffen werden.

Näheres zum Monitoring ist daher auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 66 „Wohngebiet in der Reuth“).

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Abschnitt Nr. 17 entspricht der Planungsabsicht der Stadt Herzogenaurach, neben regulärem Wohnungsbau auch Flächen für den geförderten und für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Städtebaulich stellt diese Planung eine Erweiterung der bereits bestehenden, südlich und südöstlich angrenzenden Wohngebiete dar.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind im Änderungsbereich hauptsächlich Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die geplante Nutzungsänderung sollen diese in Wohnbaufläche und Grünflächen (u.a. mit der Zweckbestimmung Ausgleichs- und Ersatzflächen) geändert werden.

Relevante Umweltauswirkungen und Eingriffe in den Naturhaushalt wurden im vorliegenden Umweltbericht (soweit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung möglich) beschrieben und bewertet. Im Vergleich zu den erheblichen Auswirkungen auf die Kriterien Boden, Fläche, Wasser, Klima durch Flächenentzug und Versiegelung von bewachsener Flächen sind eher geringe Auswirkungen bzgl. der Kriterien Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt, menschliche Gesundheit/Erholung, Abfälle/Entsorgung, Emissionen, Landschaftsbild und eingesetzte Techniken und Stoffe festzustellen. Das Kriterium kulturelles Erbe bleibt von der Planung unberührt. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Prüfkriterien sind ebenso wie mögliche Kumulierungswirkungen mit benachbarten Plangebietern nicht zu erwarten.

Zur Kompensation der unvermeidbaren, erheblichen Umweltauswirkungen werden in der verbindlichen Bauleitplanung Ausgleichsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) festgesetzt. Mit diesen Ausgleichsmaßnahmen sind die Eingriffe in die oben beschriebenen Kriterien auszugleichen. Außerdem wurden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen festgesetzt.

Es lässt sich feststellen, dass bei entsprechend Vorsorge betreibender verbindlicher Bauleitplanung mit Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von den hier beschriebenen FNP-Änderungen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen ausgehen.

TEIL C ANHÄNGE ZUR BEGRÜNDUNG

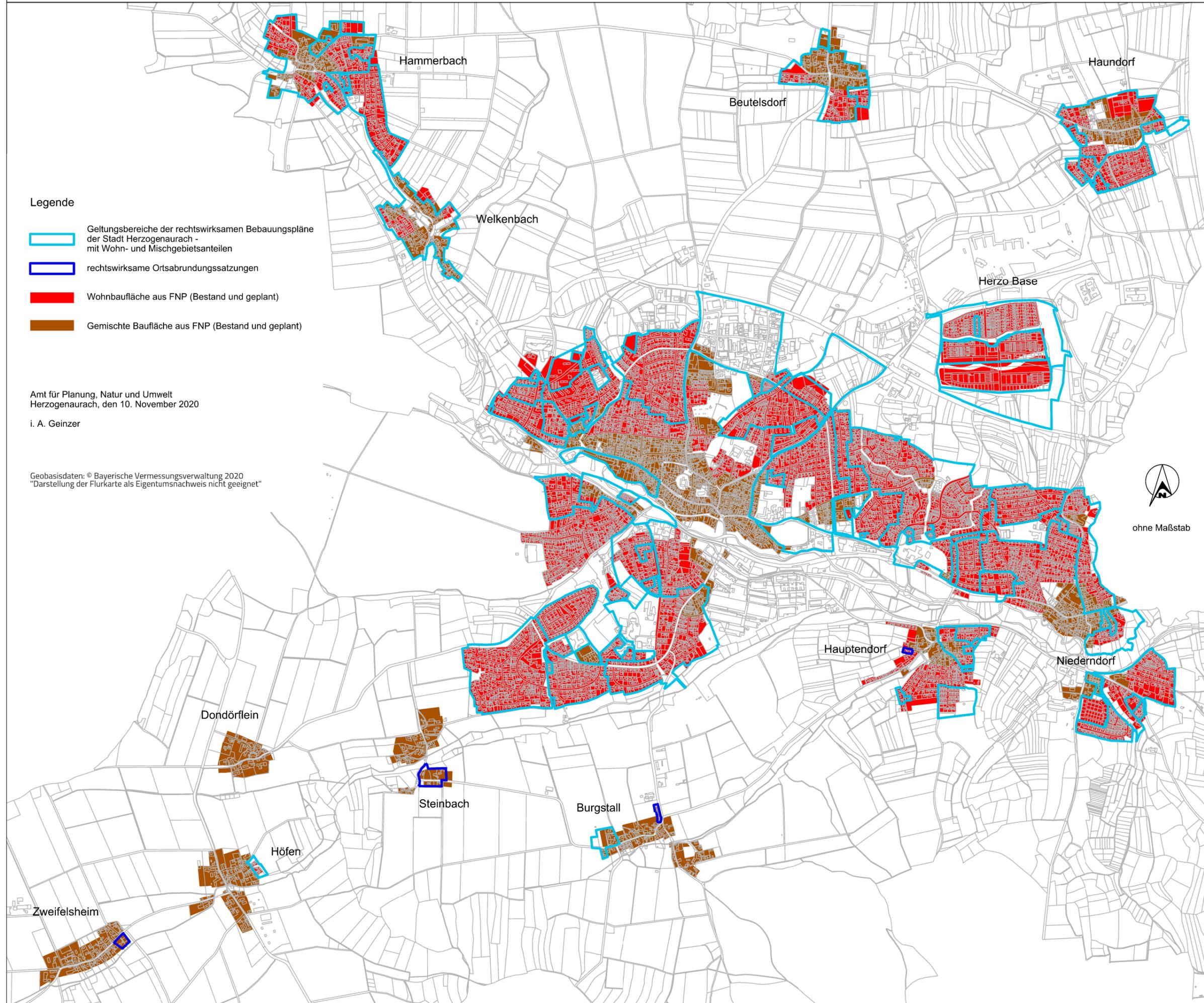
Anhang 1: Wohnbaupotenziale der Stadt Herzogenaurach – Stand November 2020

Anhang 2: Wohnbaulandreserven der Stadt Herzogenaurach – Stand November 2020

Anhang 3: Wohnbaulandpotenzial für Geschosswohnungsbau der Stadt Herzogenaurach –
Stand November 2020

Anhang 4: Standortalternativen – Stand November 2020

Anhang 1: Wohnbaupotenziale der Stadt Herzogenaurach - Stand November 2020



Legende

-  Geltungsbereiche der rechtswirksamen Bebauungspläne der Stadt Herzogenaurach - mit Wohn- und Mischgebietsanteilen
-  rechtswirksame Ortsabrundungssatzungen
-  Wohnbaufläche aus FNP (Bestand und geplant)
-  Gemischte Baufläche aus FNP (Bestand und geplant)

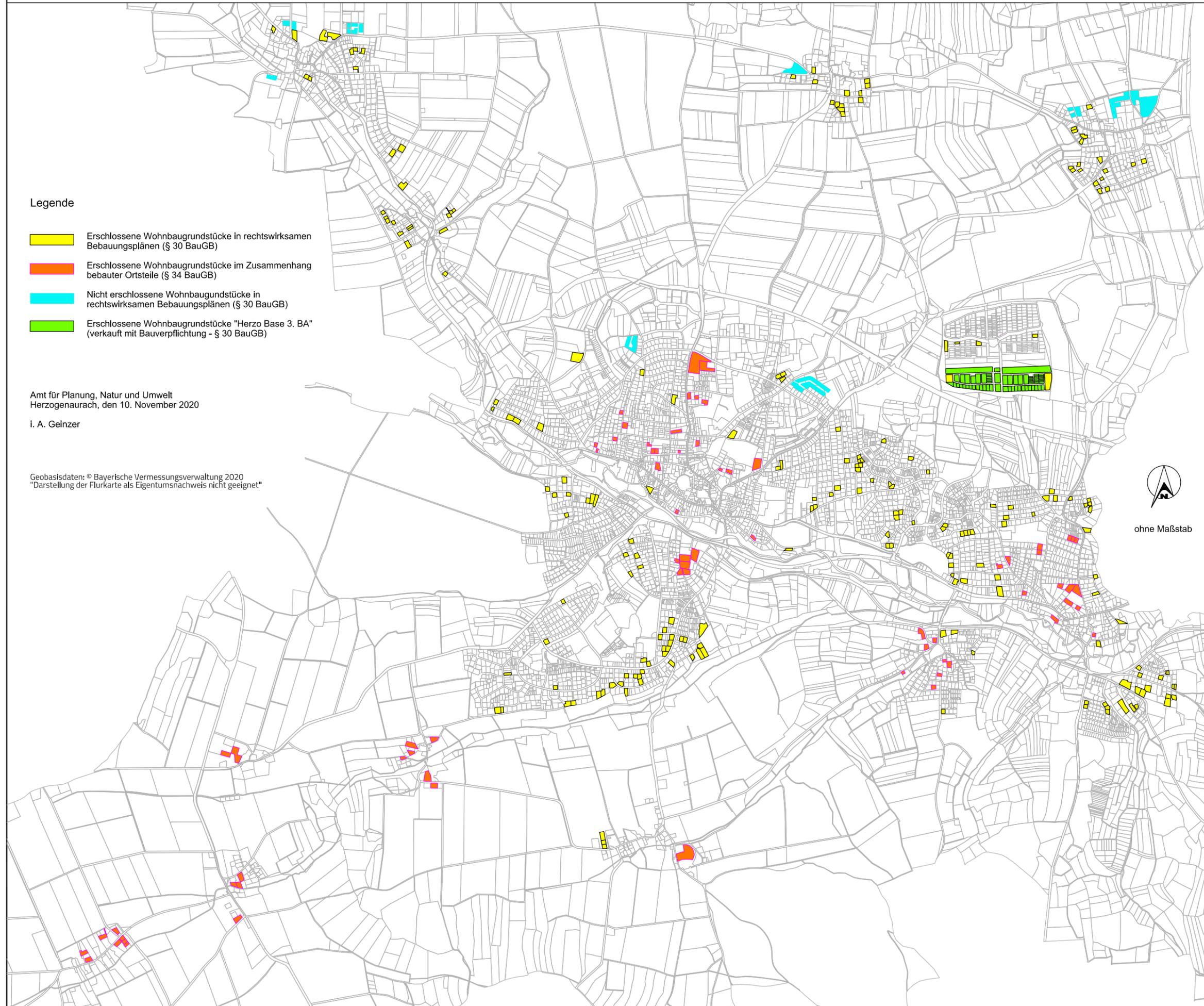
Amt für Planung, Natur und Umwelt
Herzogenaurach, den 10. November 2020
i. A. Geinzer

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020
"Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet"



ohne Maßstab

Anhang 2: Wohnbaulandreserven der Stadt Herzogenaurach - Stand November 2020



Anhang 3: Wohnbaulandpotenzial für Geschosswohnungsbau der Stadt Herzogenaurach - Stand November 2020

