

# Informationen zur Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses

am Montag, 11. Juli 2022, um 17:00 Uhr, im Sitzungssaal des Interimsrathauses

## I. Öffentliche Sitzung

<b>1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 "Herzoterrassen" mit integriertem Grünordnungsplan, nach § 13a BauGB; Aufstellung</b>
--

### **Beschlussvorschlag:**

Dem Stadtrat wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Für den im Lageplan vom 28. Juni 2022 dargestellten räumlichen Geltungsbereich wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73 „Herzoterrassen“ nach § 12 BauGB und § 13a BauGB aufgestellt.

Den geplanten Nutzungen des Vorhabens entsprechend wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind ausschließlich Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Rahmen des mit der Stadt geschlossenen Durchführungsvertrags verpflichtet.

Gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ wird das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet.

Es sind folgende Voraussetzungen für die Anwendung von § 13a BauGB erfüllt:

- Es handelt sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung,
- die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>,
- es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a Abs. 3 Satz 1 Ziff. 1 BauGB ist keine Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter.

### **Abstimmungsergebnis:**

### **Erläuterungen:**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 73 „Herzoterrassen“ nach § 12 u. 13a BauGB umfasst mit den Grundstücken Fl.Nr. 708 und 709 sowie Teilflächen aus den Fl.Nr. 710/1, 775/2 und 775/6 jeweils Gem. Herzogenaurach diejenigen Grundstücke, die für die Umsetzung des Bauvorhabens erforderlich sind, einschließlich der angrenzenden Straßenverkehrsflächen bis zu deren Straßenmitte. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 10.687 m<sup>2</sup>.

Das in der Vergangenheit auf dem Areal angesiedelte Autohaus wurde im Jahr 2020 geschlossen. Der ehemalige Grundstückseigentümer hatte das Architekturbüro Boesel Hohberg (München) mit der Erarbeitung einer städtebaulichen Konzeption für dieses innerstädtische Areal beauftragt.

Auf dieser Basis fand in der Zwischenzeit ein Eigentümerwechsel statt. Der neue Eigentümer der Flächen, die CI Invest Projekt GmbH (Sitz der Gesellschaft: Erlangen), hat gemeinsam mit dem Architekturbüro Boesel Hohberg aus München sowie weiteren Fachplanern die vorgestellten Planungsüberlegungen weiter konkretisiert und in der Vorentwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 73 „Herzoterrassen“ gebündelt.

Die künftige Bebauung des Areals soll überwiegend der Wohnnutzung dienen. Kleinere Gewerbeflächen und Ladeneinheiten mit Versorgungen des täglichen Bedarfs können auf dem im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellten Gebiet weiterhin partiell in die Baustruktur des nordwestlichen Erdgeschossbereiches integriert werden. Stellplätze werden teils oberirdisch und zum größten Teil in einem Tiefgaragengeschoss nachgewiesen. Ebenso liegt ein Freiflächengestaltungsplan zum Vorhaben vor.

Das erforderliche Bauleitplanverfahren kann im Sinne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wird die Öffentlichkeit zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen des anschließenden Bauleitplanverfahrens unterrichtet.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 10.687 m<sup>2</sup>, hiervon entfallen ca. 8.931 m<sup>2</sup> auf die Flächen des geplanten Vorhabens auf den Grundstücken Fl.-Nr. 708 und 709 und ca. 1.756 m<sup>2</sup> auf umliegende Verkehrsflächen der Bamberger Straße und Ringstraße.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend angepasst.

### **Klimaauswirkungen:**

Der Beschluss hat negative Auswirkungen auf den Klimaschutz.

Der Bau neuer Gebäude erfordert grundsätzlich den Einsatz von Energie und Ressourcen und löst damit CO<sub>2</sub>-Emissionen aus.

Das geplante Baugebiet erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung auf einem vorher gewerblich genutzten und fast vollständig versiegelten Areal. Die dringende Schaffung von Wohnraum erfolgt mit hohen Klimaschutzanforderungen in verdichteter Form und berücksichtigt neben einer

umfassenden Begrünung im Bereich der Gebäude und der Außenanlagen auch zahlreiche sonstige Maßnahmen zum Klimaschutz.

<b>2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 "Herzoterrassen" mit integriertem Grünordnungsplan, nach § 13a BauGB; Zustimmung zum Vorentwurf</b>
--

**Beschlussvorschlag:**

Dem Stadtrat wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Dem Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie den Unterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 28. Juni 2022 wird zugestimmt.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist vorzunehmen.

**Abstimmungsergebnis:**

<b>3. Ergebnisse Wärmekonzept 2022; Zustimmung</b>
--

**Beschlussvorschlag:**

Die Ergebnisse des „Digitalen Energienutzungsplans – Schwerpunkt Wärmekonzept“ vom 30. Juni 2022 werden zur Kenntnis genommen. Den Umsetzungsvorschlägen wird unter der Voraussetzung zur Verfügung stehender Haushaltsmittel zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

**Erläuterungen:**

Auf Antrag des Arbeitskreises Energie der Agenda 21 wurde im Dezember 2020 nach Förderzusage durch das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie der Auftrag zur „Erstellung eines Digitalen Energienutzungsplans (ENP) mit Schwerpunkt Wärmekonzept“ inklusiver zwei ausgewählter Schwerpunktprojekte an das Institut für Energietechnik **IfE GmbH** an der Ostbayerischen Technischen Hochschule Amberg-Weiden vergeben.

Das Vorgehen erfolgte in Anlehnung an die Fördervorgaben in enger Zusammenarbeit zwischen der Herzo Werke GmbH, dem Arbeitskreis Energie und der Stadt Herzogenaurach (Bauamt, Amt für Planung, Natur und Umwelt) sowie dem Landkreis ERH.

Nach der Ist-Analyse und Abfrage der Energiedaten beim ortsansässigen Gewerbe und Industrie, den kirchlichen Liegenschaften und Wohnungsbaugenossenschaften, bei Energieversorgern und der städtischen Gebäude wurden Umsetzungsvorschläge für die Wärmewende Herzogenaurach erarbeitet. Aufgrund der derzeit datenschutzrechtlich nicht möglichen Übergabe der Kaminkehrerdaten wurde eine alternative Verfahrensweise durch das IfE zur Situation bei den privaten Haushalten ermittelt und angewandt.

Nach Abstimmung in der Arbeitsgruppe wurden zwei Schwerpunktprojekte ausführlich betrachtet und ausgearbeitet.

Detailprojekt 1: Sanierungskonzept für ein städtisches Mehrfamilienhaus

Detailprojekt 2: Erstellung eines Sanierungsleitfadens für private Wohneigentümer in der Stadt Herzogenaurach

Zudem wurde eine Liste mit Umsetzungsvorschlägen für die Wärmewende mit Priorisierungen und Wirkungsgraden erarbeitet.

In der Sitzung werden die Ergebnisse, Umsetzungsvorschläge und Detailprojekte durch den Auftragnehmer IfE GmbH vorgestellt.

<b>4. Information</b> <b>Sachstandsbericht zum Förderprogramm zur CO<sub>2</sub>-Minderung</b>
---

**Information:**

In der Sitzung wird ein aktueller Stand zum Förderprogramm zur CO<sub>2</sub>-Minderung gegeben. Das betrifft die Ausgaben 2022 und offene, noch nicht abgerechnete Anträge sowie das Vorsehen von weiteren Haushaltsmitteln ab dem Haushalt 2023.

Im November 2021 beschloss der Stadtrat u.a. die Aufnahme des Solarbonus für Photovoltaikanlagen und Batteriespeicher, um die Energiewende Herzogenaurach weiter voranzubringen.

Der neue Förderbaustein wird durch die Bürgerschaft ausgesprochen gut angenommen und es liegen bereits Anträge für einen Zubau an Anlagen mit einer jährlichen Erzeugung von 824 MWh (Stand 28.6.2022) erneuerbarem Strom vor. Durch die derzeitige angespannte Liefersituation verschieben sich die Auszahlungen allerdings überwiegend in die Folgejahre. Dies gilt auch für andere offene Anträge aus Neubau und Sanierung. 2021 wurden bislang ca. 104.000 € Fördergelder ausbezahlt (Budget: 200.000 €).

Derzeit liegt die Höhe der offenen Anträge bereits bei über 400.000 €. Eine konkrete Aussage über die Fälligkeit der Auszahlungen kann zum Zeitpunkt der Antragstellung auch auf Grund der derzeitigen Situation nicht getroffen werden.

Nur durch eine Erhöhung des Förderbudgets kann nach Einschätzung der Verwaltung der gestiegenen Nachfrage sowie der Verschiebung der Auszahlungen durch die aktuelle Situation Rechnung getragen werden.

Es wird empfohlen, das Gesamtbudget für die Förderung vorbehaltlich der Mittelbereitstellung auf 300.000 Euro zu erhöhen, um auch weiterhin die Bürgerschaft bei ihren Maßnahmen zur Energiewende adäquat unterstützen zu können.

**keine Abstimmung**

Herzogenaurach, 4. Juli 2022

**Dr. German Hacker**  
Erster Bürgermeister