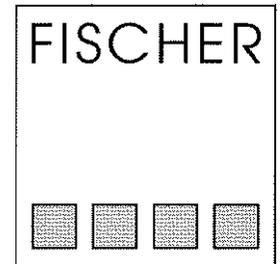


Begründung / Erläuterung



PLANEN + BAUEN

0407/004
Feucht, den 27.09.04
PeterGrube/fis
09128-9913-01

Bebauungsplan Nr. 5a „In den Mühlgärten“ der Stadt Herzogenaurach

1. Anlass

Die Stadt Herzogenaurach beabsichtigt im östlichen Randbereich des Stadtzentrums durch Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 8-12 BauGB ein eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen, wobei das westliche Ende des Geltungsbereichs als Mischgebiet festgesetzt werden soll.

Da das gesamte Planungsgebiet innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Herzogenaurach liegt, handelt es sich im Grunde um die Änderung bzw. Fortschreibung eines bestehenden Bebauungsplanes.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5a wurden jedoch aufgrund des hohen Alters der vorhandenen Bauleitplanung vollständig neu erarbeitet.

2. Erfordernis

Um auf die rege Nachfrage, vor allem ortsansässiger Unternehmen, nach Gewerbeflächen reagieren zu können, ist ein entsprechendes Angebot erforderlich. Zu dem besteht seitens der im Süden des Geltungsbereiches jenseits der Hans-Maier-Straße ansässigen INA - Werke (INA Schäffler KG) dringender Bedarf an Stellplatzflächen für die im Werk beschäftigten Mitarbeiter.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt vor dem Hintergrund eines beabsichtigten Ankaufs des im Zentrum des Geltungsbereichs liegenden Flurstücks 263 durch die INA Schäffler KG und die von Seiten des Käufers dort zunächst geplante Errichtung von Betriebsstellplätzen.

Der Bebauungsplan umfasst jedoch nicht nur das vorgenannte Grundstück, sondern beinhaltet auch den im Westen zwischen Erlanger Straße und Eichelmühlgasse angrenzenden Bereich sowie im Osten das zwischen Erlanger Straße, Rathgeberstraße und Aurach angrenzende Gebiet. Weiterhin wurde der südlich der Eichelmühlgasse vorhandene Talraum bis zur nördlichen Uferzone der Aurach in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Die das Planungsgebiet in der Hauptsache erschließende Erlanger Straße liegt ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs.

3. Lage

Das Planungsgebiet liegt am Ostrand des Stadtzentrums und wird im Norden durch die Erlanger Straße, im Osten durch die Rathgeberstraße, im Südwesten durch die Eichelmühlgasse und im Süden durch die Aurach begrenzt. Das Zentrum des Geltungsbereiches (Flurstück 263) ist mit ca. 5 % leicht nach Süden geneigt.

4. Vorhandene Festsetzungen

Flächennutzungsplan:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Herzogenaurach.

Das Zentrum des Planungsgebietes (Flurstück 263) ist dort als Baufläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Die Westspitze, sowie ein südlicher Teilbereich des Planungsgebietes sind als gemischte Baufläche festgesetzt. Der östliche Geltungsbereich ist als Baufläche für Entsorgungsanlagen mit Zeckbestimmung Abwasser ausgewiesen.

Ein Teilbereich im Süden ist zwischen der südwestlich anschließenden gemischten Baufläche und der innerhalb des Geltungsbereichs liegenden gemischten Baufläche als Landschaftsbestandteil nach Art. 12 BayNatSchG dargestellt.

Gleiches gilt für die am Nordrand des Geltungsbereiches entlang der Erlanger Straße eingezeichneten Heckengehölze.

Der Bebauungsplan Nr. 5a wurde aus der bereits im Verfahren befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Herzogenaurach entwickelt.

Bebauungspläne:

Das Zentrum des Planungsgebietes (Flurstück 263) ist im Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Herzogenaurach als „gemischt gewerbliche Baufläche“ und „Vorbehaltsfläche für die Stadt“ ausgewiesen.

Die Westspitze des Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan Nr. 5/4 der Stadt Herzogenaurach als Mischgebiet festgesetzt. Ein Teil des westlichen Geltungsbereiches ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 5/4 der Stadt Herzogenaurach und

5. Bestand

Das Zentrum des Geltungsbereiches (Flurstück 263) wird bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

In der als Mischgebiet festgesetzten Westspitze des Planungsgebietes befindet sich ein Pfarrhaus, im Westteil des Planungsgebietes sind ein Einzelhandelsbetrieb (Puma-Shop), eine Tankstelle, ein Jugendzentrum (Rabatz), ein Gebäude der Stadtjugendkapelle sowie eine aufgelassene Kläranlage vorhanden.

Im südlichen Geltungsbereich befindet sich das ehemalige, derzeit noch zu Wohnzwecken genutzte, Klärwärterhaus mit Nebengebäuden.

Der im Geltungsbereich vorhandene Heckenbestand ist, soweit erhaltenswert, im Bebauungsplan dargestellt.

6. Umgebung

Im Südwesten des Planungsgebietes grenzt gemäß Flächennutzungsplan ein Mischgebiet an, welches in die bereits im Verfahren befindliche Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Herzogenaurach übernommen wird.

Im Nordwesten ist sowohl laut Flächennutzungsplan als auch nach Bebauungsplan Nr. 5/4 eine Gemeinbedarfsfläche vorhanden auf welcher sich eine kirchliche Einrichtung mit Grund- und Hauptschule, Schwesternwohnheim und Altenheim befinden.

Nördlich der Einmündung des Schützengrabens in die Erlanger Straße ist gemäß Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Nr. 5/4 ein Friedhof angeordnet. Das im Nordosten angrenzende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche gekennzeichnet. Im Bebauungsplan Nr. 5/4 jedoch im Mündungsbereich des Schützengrabens in die Erlanger Straße als Mischgebiet ausgewiesen.

In dem in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan im Bebauungsplan Nr. 5/4 festgesetzten Gewerbegebiet sind an der Erlanger Straße eine Tankstelle und ein Autohaus vorhanden.

Gegenüber der Nordostspitze des Planungsgebietes befindet sich gemäß Bebauungsplan Nr. 10/3 „Lohhof“ ein Sondergebiet welches mit einem Möbelhaus der Firma Fischer bebaut ist.

Östlich des Geltungsbereiches schließt jenseits der Rathgeberstraße laut Bebauungsplan Nr. 23 „Klingenwiesen“ ein Gewerbegebiet an, in welchem sich verschiedene Einzelhandelsbetriebe befinden.

Am Südrand des Planungsgebietes befindet sich die Aurach bzw. deren Talsaum. Jenseits der Aurach sind Grünflächen mit Fuß- und Radwegen vorhanden.

7. Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt in erster Linie über die Erlanger Straße

Auf der Nordseite sind bereits ein Fußweg sowie ein Radstreifen vorhanden.

Gegenüber der Einmündung der Eichendorffstraße in die Erlanger Straße befindet sich eine Bushaltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs.

Im Zufahrtsbereich zu den im Zentrum des Geltungsbereiches (Flurstück 263) vorgesehenen Stellplätzen wird eine Linksabbiegerspur angelegt. Die erforderlichen Sichtdreiecke werden durch entsprechende Modellierung der dort vorhandenen Böschung freigehalten.

Die Einmündung der Eichelmühlgasse in die Erlanger Straße wird so umgestaltet, dass eine möglichst rechtwinkelige Mündungssituation entsteht und die Verkehrssicherheit entsprechend verbessert wird.

Die Eichelmühlgasse bleibt mit Ausnahme eines an deren Ende angelegten Wendehammers für Lastkraftwagen bis 10 m Länge (dreiaxsiges Müllfahrzeug, LKW 22 t) mit Wendekreis für Personenkraftwagen (Wendeanlagentyp 3) unverändert.

Die Erschließung des mit GEE 1 gekennzeichneten Teil des Geltungsbereiches erfolgt im Norden über die Erlanger Straße und im Südwesten über die Eichelmühlgasse.

Zur fußläufigen Verbindung der in der Mitte des Geltungsbereiches geplanten Stellplätze ist ein Fuß- und Radweg zwischen Eichelmühlgasse und Aurach geplant, welcher über einen Steg an das südlich der Aurach gelegene Fuß- und Radwegenetz angebunden wird. Die Stellplätze sind somit auf kurzem Wege mit den südlich der Hans-Maier-Straße gelegenen INA - Werken verbunden.

Das Fuß- und Radwegenetz der Stadt Herzogenaaurach wird in Anbindung an den geplanten Aurachsteg durch eine Nord-Süd-Verbindung ergänzt, welche über eine Querungshilfe in der Erlanger Straße eine direkte Verbindung mit den nördlich des Geltungsbereichs gelegenen Stadtgebieten herstellt.

Weiterhin ist, ausgehend von der Eichelmühlgasse, eine West-Ost-Verbindung zum Kreuzungsbereich Rathgeberstraße / Hans-Maier-Straße vorgesehen, welche ebenfalls mit dem geplanten Aurachsteg verbunden ist.

8. Geplante Festsetzungen

Die Westspitze des Geltungsbereichs wird in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan sowie dem Bebauungsplan Nr. 5/4 als Mischgebiet festgesetzt.

Der übrige Geltungsbereich wird mit Ausnahme der südlich zwischen Eichelmühlgasse und Aurach gelegenen Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet definiert wobei Vergnügungsstätten, Lagerplätze und Einzelhandelsbetriebe die gemäß „Ulmer Liste“ (siehe Anhang) ein zentrenrelevantes Sortiment anbieten ausgeschlossen werden.

Wegen der im östlichen Geltungsbereich vorhandenen Einrichtungen (Jugendzentrum, Stadtjugendkapelle) werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausdrücklich zugelassen.

Die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet steht in Einklang mit der erforderlichen Staffelung der baulichen Nutzung vom Stadtzentrum zum Stadtrand und

liegt sinnvoll zwischen dem im Westen angrenzenden Mischgebieten und den im Osten vorhandenen Gewerbe- und Sondergebieten.

Zum Schutz des Talraumes der Aurach sind im Süden zwischen Eichelmühlgasse und Uferzone ausgedehnte Grünflächen vorgesehen. Eine Bebauung dieses Bereiches wird künftig ausgeschlossen.

9. Bauhöhe

Die maximal zulässige Bauhöhe entspricht den Höhenverhältnissen des nordwestlich des Geltungsbereichs vorhandenen Liebfrauenhauses. Gleichzeitig wird dem Geländeverlauf sowie der umliegenden Bebauung durch eine Höhenstaffelung von Nordwesten nach Südosten Rechnung getragen.

10. Schallschutz

Die vom Geltungsbereich ausgehenden Schallimmissionen dürfen die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18500 Schallschutz im Städtebau Teil 1 Beiblatt 1 nicht überschreiten. Dies gilt auch für Schallimmissionen unterschiedlicher Arten baulicher Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches.

Der Nachweis über die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte ist zusammen mit dem Bauantrag zur jeweiligen Objektplanung zu erbringen.

Die Frequentierung der von Seiten der INA Schaeffler KG auf Flurstück 263 geplanten Betriebsstellplätze wird durch organisatorische Maßnahmen reguliert.

Die städtebaulichen Orientierungswerte bzw. die aus den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln resultierenden Pegel werden an den maßgebenden Immissionsorten

IO 1 - FI. Nr. 1 135

IO 2 - FI. Nr. 1 152

IO 3 - FI. Nr. 1 152

IO 4 - FI. Nr. 258

IO 5 - FI. Nr. 262

somit unter folgenden Voraussetzungen eingehalten:

Variante 1:

Anordnung von Lärmschutzwällen bis 3,00 m Höhe in den in der Stellungnahme 0404/1175E vom 09.07.04 gekennzeichneten Bereichen (siehe Anlage) und Begrenzung der Parkplatzfrequentierung in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr auf nicht mehr als 100 Fahrbewegungen.

Variante 2:

Begrenzung der Parkplatzfrequentierung in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr auf nicht mehr als 40 Fahrbewegungen ohne Anordnung von Lärmschutzwällen.

Ergänzend wird auf folgende Berichte und Stellungnahmen der BIG, Herrn Schwarz zum Schallimmissionsschutz der geplanten Betriebsstellplätze hingewiesen:

- Gutachterlicher Bericht Nr. 0404/1175B vom 22.06.04

- Stellungnahme 0404/1175C vom 01.07.04
- Stellungnahme 0404/1175D vom 07.07.04
- Stellungnahme 0404/1175E vom 09.07.04

11. Entwässerung

Die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Zentrum des Geltungsbereiches gelegenen Grundstück (Flurstück 263) erfolgt in erster Linie über sickerfähige Beläge. Überschüssiges Regenwasser wird hier in eine Regenrückhaltung eingeleitet und gedrosselt an den öffentlichen Regenwasserkanal abgegeben. Von dort aus gelangt das Regenwasser auf direktem Wege in die natürliche Vorflut der Aurach.

Zur Ableitung des Oberflächenwassers in die Aurach ist durch die Stadt Herzogenaurach ein wasserrechtliches Verfahren nach den entsprechenden gesetzlichen Grundlagen durchzuführen.

12. Grünordnung

Nachdem der gesamte Geltungsbereich im Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Herzogenaurach bereits als Baufläche festgesetzt ist, ist die Eingriffsregelung nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

Das im Süden des Geltungsbereiches vorhandene Überschwemmungsgebiet wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5a der Stadt Herzogenaurach nicht berührt.

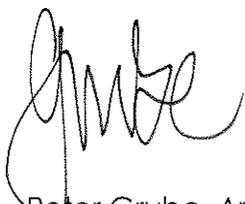
13. Umweltverträglichkeit

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt.

14. Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Planung sind in Teilen des Geltungsbereiches bodenordnende Maßnahmen nach den entsprechenden gesetzlichen Grundlagen notwendig.

Feucht, den 27. 09. 04



Peter Grube, Architekt

Auszug aus dem

Landesentwicklungsprogramm Bayern - Gesamtfortschreibung 2001

Anhang zur Begründung / Erläuterung zu 8. Geplante Festsetzungen

Ulmer Liste zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente¹

a.) Zentrenrelevante Sortimente

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

¹ Hrsg: IHK Ulm, Oktober 2000

a.) Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Badeeinrichtung

Bauelemente

Baustoffe

Beschläge

Bodenbeläge

Boote und Zubehör

Brennstoffe

Büromöbel

Campingartikel

Computer

Eisenwaren

Elektrogroßgeräte

Erde

Fahrräder

Fenster

Fliesen

Gartenhäuser

Gitter

Herde und Öfen

Holz, Holzmaterialien

Installationsmaterial

Kfz und Zubehör

Kohle

Küchen

Markisen

Mineralölerzeugnisse

Möbel

Motorräder

Naturhölzer

Pflanzen

Pflanzgefäße

Düngemittel

Rasenmäher

Rölläden

Rollos

Sanitärerzeugnisse

Sportgeräte (großteilige)

Teppiche – Auslegeware

Torf

Türen

Werkzeuge

Zäune