

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: PA/6291/2026

Planungsamt Anja Wettstein	Datum: 27. Juli 2026 AZ:
-------------------------------	-----------------------------

Beratungsfolge	Termin	
Planungs- und Unterausschuss	22.09.2026	öffentlich

Bebauungsplan Nr. 1 "Welkenbacher Kirchweg" - 8. Änderung, nach § 13a BauGB; Aufstellung

Beschlussvorschlag:

Für den im Lageplan vom 9. September 2026 dargestellten räumlichen Geltungsbereich wird der Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg“ – 8. Änderung, nach § 13a BauGB aufgestellt.

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 m²,
- 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.

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.

Erläuterungen:

Der Änderungsbereich befindet sich auf Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 399/2 und 399/7, Gemarkung Herzogenaurach, und umfasst eine Fläche von ca. 3.579 m². Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg“ - 1. Änderung ist auf den Teilflächen eine Gemeinbedarfsfläche für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

Da die Katholische Pfarrei „St. Otto“ mittlerweile zum großen Seelsorgebereich Aurach-Seebachgrund gehört und in diesem Zusammenhang der Seelsorgebereich über das zentrale Pfarrbüro „St. Magdalena“ organisiert wird, sind kaum noch Raumbedarfe für kirchliche Zwecke notwendig. Das Pfarrbüro wurde bereits aufgelassen und in den nächsten Jahren werden weitere kirchliche Nutzungen in den Gebäuden des Pfarrhauses und des Pfarrheims entbehrlich. Um einen größeren Leerstand am Standort zu vermeiden, soll es mit der Änderung des Planungsrechts ermöglicht werden die Räume einer anderen Nutzung zuzuführen z.B. als Büros, Logopädie, Arztpraxis oder zu Wohnzwecken.

Da derartige Nutzungsänderungen mit dem vorhandenen Planungsrecht „Fläche für Gemeinbedarf“ in Konflikt stehen und somit aktuell nicht genehmigungsfähig sind, soll der bestehende Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Als neue Nutzung soll aufgrund der vorhandenen umgebenden Wohngebiete ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. So wären neben der Wohnnutzung auch soziale, kulturelle und kirchliche Nutzungen zulässig. Die nicht störenden gewerblichen Nutzungen sind im Allgemeinen Wohngebiet gem. BauNVO ausnahmsweise zulässig. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist es vorgesehen diese auch allgemein zuzulassen.

Darüber hinaus ist es beabsichtigt, die südlich gelegene KiTa-Fläche in den Geltungsbereich mit einzubeziehen, diese soll als Fläche für den Gemeinbedarf belassen werden. Durch die Einbeziehung in den Geltungsbereich sind geringfügige Anpassungen im Bereich der Außenanlagen möglich; Klarstellungen und Konkretisierungen erfolgen z.B. im Bereich von geänderten Anordnungen von Stellplatzanlagen.

Für die Änderung des Bebauungsplanes gelten im beschleunigten Verfahren die §§ 13a i.V.m. § 13 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Flächennutzungsplan kann nachträglich durch eine Berichtigung angepasst werden.

Anlagen:

Bpl 1-8Ä_Geltungsbereich - Lageplan 09-09-2026

Herzogenaurach, 14. September 2026

Anja Wettstein