

Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg“ – 8. Änderung, nach § 13a BauGB

1. Aufstellung und Verfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Herzogenaurach hat in seiner Sitzung vom 22. September 2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg“ – 8. Änderung, nach § 13a BauGB für den, wie im Lageplan vom 09. September 2026, dargestellten räumlichen Geltungsbereich beschlossen. Mit diesem Beschluss wird einem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg“ – 1. Änderung der Katholischen Kirchenstiftung St. Otto entsprochen (siehe Kapitel 2. Ziel und Zweck der Planung).

Lageplan



Quelle: Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de) 2026

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg“ – 8. Änderung, nach § 13a BauGB umfasst ausschließlich Teilflächen der Fl.Nr. 399/2 und 399/7, Gemarkung Herzogenaurach. Es handelt sich um die Grundstücksflächen des katholischen Pfarrzentrums St. Otto sowie der Kindertagesstätte St. Otto (Grundstückseigentümer: Katholische Kirchenstiftung St. Otto).

Der Geltungsbereich der Änderung wird im Süden durch die Wohnbebauung an der Kleiststraße, im Westen durch die Theodor-Heuss-Straße, im Norden und Nordosten durch Wohnbaugrundstücke, die mit Geschosswohnungsbauten und Reihenhäusern bebaut sind, und im Südosten durch die Gerhart-Hauptmann-Straße begrenzt.

Innerhalb dieser Fläche befinden sich das Kirchengebäude St. Otto, das Pfarrbüro, das Pfarrzentrum und die Kindertagesstätte (KiTa) sowie ein zugehöriges Parkplatzangebot.

Die unbebauten Flächen im Umfeld der Gebäude der Katholischen Kirchenstiftung sind mit Rasenflächen und Bäumen durchgrünt und gärtnerisch angelegt. Die vorhandene fußwege technische Verbindung zwischen der Kirche und dem Pfarrzentrum verbindet die beiden Straßen Theodor-Heuss-Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße und ist öffentlich gewidmet. Somit besteht ein Anschluss an das umlaufende Straßennetz und die begleitenden Gehwege.

Der beantragte 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. Südlich angrenzend befindet sich eine weitere Gemeinbedarfsfläche einer kirchlichen Kindertagesstätte, die in den Geltungsbereich der geplanten Änderung mit einbezogen wird.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich der 8. Änderung damit eine Fläche von ca. 7.250 m².

Der Geltungsbereich liegt im Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg“, der am 18.05.1979 rechtswirksam geworden ist. Mit der 8. Änderung wird eine Teilfläche der 1. Änderung „Welkenbacher Kirchweg“, die am 13.06.1991 rechtswirksam wurde, erneut geändert.

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

Folgende Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind 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.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg“ – 8. Änderung, nach § 13a BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für erweiterte Nutzungsmöglichkeiten für die Gebäude der Katholischen Kirchenstiftung St. Otto geschaffen werden.

Nach § 1 BauGB ist es die Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu steuern. Dabei sind die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind z.B. insbesondere zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB),
- die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge, (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB),
- die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

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. Die Gebäude sind in einem guten baulichen Zustand und sollen erhalten werden. Um einen größeren Gebäudeleerstand vor allem im Bereich des Pfarrbüros und des Pfarrhauses zu vermeiden, sollen in den Gebäuden neben den kirchlichen Zwecken auch ergänzende für die Nachbarschaft verträgliche Nutzungen ermöglicht werden. Durch die geplante Bebauungsplanänderung sollen in den freiwerdenden Räumen auch Vermietungen z.B. für Büronutzung, Logopädie- oder Arztpraxis oder Wohnnutzung möglich sein. Da derartige Nutzungsänderungen mit dem vorhandenen Planungsrecht „Fläche für Gemeinbedarf“ in Konflikt stehen und 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. Neben der Wohnnutzung sind darin auch soziale, kulturelle und kirchliche Nutzungen zulässig. Dadurch kann einerseits die bestehende Nutzung der Gebäude der Katholischen Kirchenstiftung beibehal-

ten werden, wo sie noch gebraucht wird. Andererseits können alle Gebäude im Rahmen der künftig zulässigen Nutzungen für andere Zwecke verwendet werden.

Die nicht störenden gewerblichen Nutzungen sind im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässig. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist es vorgesehen, diese auch allgemein zuzulassen.

Durch die geplante Änderung ist es beabsichtigt, lediglich für die Wohnnachbarschaft verträgliche nicht störende Nutzungen zu ermöglichen.

Als weiteres Ziel soll die bestehende Kindertagesstätte im südlichen Teil des Geltungsbereichs planungsrechtlich gesichert werden. Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg“ – 1. Änderung liegt die Kindertagesstätte bereits innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche, innerhalb derer sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig sind.

Mit der vorliegenden 8. Änderung soll erneut eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden. Deren geplante Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Einrichtungen zur Kinderbetreuung konkreter fasst, als es die bisherige Zweckbestimmung tut. Zulässig wären innerhalb dieser Gemeinbedarfsfläche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, die entsprechend der neuen Zweckbestimmung dienen.

3. Festsetzungen und Inhalt der Planung

Zur Erreichung der oben genannten Ziele und Zwecke der Planung werden im Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg – 8. Änderung“, nach § 13a BauGB textliche und zeichnerische Festsetzungen getroffen. Diese sind teilweise dem Ursprungsbebauungsplan bzw. dessen 1. Änderung entnommen und werden unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung, der Gestaltung des Gesamtareals und der aktuellen Fassungen des Baugesetzbuchs (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) angepasst.

Vorentwurf (Stand 9. September 2026)



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bereich des Kirchengebäudes St. Otto, des Pfarrbüros und des Pfarrzentrums als „Allgemeines Wohngebiet“ (gemäß § 4 BauNVO) festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind neben Wohngebäuden und den der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe auch die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Somit sind auch kirchliche Nutzungen weiterhin uneingeschränkt möglich. Um jedoch in den bestehenden Räumlichkeiten der katholischen Kirche Leerstand zu vermeiden und nicht störende gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, wird gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, aufgrund § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, dass diese im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind.

Darüber hinaus sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen der Verwaltung nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen. Aufgrund des erhöhten Flächenbedarfs und des Störungsgrades werden nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude hier: Kinderbetreuung“ sind Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die dem entsprechenden Zweck dienen. Unter dem Sammelbegriff Kinderbetreuung sind neben einer klassischen KiTa auch eine Krippe, ein Hort oder ähnliche Betreuungsmöglichkeiten für Kinder möglich.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf maximal drei (III) festgesetzt (Ausgestaltung als max. II+D).

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen hier: Kinderbetreuung“ wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Gemeinbedarfsfläche auf maximal zwei (II) festgesetzt.

Diese Werte berücksichtigen die zulässigen Obergrenzen für „Allgemeine Wohngebiete“ und orientieren sich an den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes bzw. an der umgebenden Bebauung.

Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO ermöglicht sowohl für das Allgemeine Wohngebiet (WA) als auch die Gemeinbedarfsfläche Gebäudestrukturen, die nicht länger als 50 m sein dürfen. Aufgrund der darüberhinaus zu berücksichtigenden Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen, der GRZ und der einzuhaltenden baurechtlichen Abstandsflächen nach der BayBO wird auf eine weitere Festsetzung zur Bauweise verzichtet.

Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird aus städtebaulichen Gründen an der bestehenden Festsetzung zum grundsätzlichen Nebenanlagenausschluss festgehalten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie städtebaulich vertretbar sind.

In der Gemeinbedarfsfläche sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da umlaufende Gehölzstrukturen im Bestand vorhanden sind und die überbaubaren Flächen bereits einen gewissen Entwicklungsspielraum bieten. Ergänzend ist die Größe einzelner Nebenanlagen hier auf je 25 m² beschränkt.

Baugestaltung

Für ein möglichst homogenes Erscheinungsbild im Geltungsbereich wird für alle Hauptbaukörper im Allgemeinen Wohngebiet die Ausführung eines geneigten Daches gefordert. Die mögliche Dachneigung wird von 20° - 45° festgesetzt, so dass bei zukünftigen Gebäudestrukturen Vollgeschossausbildungen im Dachgeschoss möglich sind. Die Höhe des Kniestocks wird aus gestalterischen Gründen auf maximal 0,625 m begrenzt.

Für die Dachdeckung von geneigten Dächern auch in der Gemeinbedarfsfläche sind Ziegel in den Farben ziegelrot bis mittelbraun zu verwenden. Lediglich bei Flachdächern in der Gemeinbedarfsfläche wird eine Dachbegrünung gefordert.

Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind alle Arten von Zäunen (keine blickdichte Ausführung) - mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht - mit einer max. Höhe von 1,2 m (davon 0,2 m Sockel) zulässig. Von der Festlegung einer maximalen Einfriedungshöhe ist die Gemeinbedarfsfläche ausgenommen.

Zusammenhängende Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie in Material, Höhe und Farbe aufeinander abgestimmt sind. Maschendrahtzaun ist nur in entsprechender Ein- und Hinterpflanzung aus Sträuchern der „Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach“ zulässig. Alternativ kann auch eine Einfriedung mit Hecken erfolgen.

Die gestalterischen Vorgaben zu den Einfriedungen sollen zum einen einem baulich geschlossenen Erscheinungsbild entgegenwirken und zum anderen die Eingrünung des Gebietes fördern. Der Ausschluss von Stacheldraht erfolgt aufgrund möglicher Verletzungsgefahren.

Bodenversiegelung

Zufahrten, Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Privatwege sind aus ökologischen Gründen in versickerungsfähiger Bauweise (z. B. offenporiges Pflaster, Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterassen in Verbindung mit einem entsprechenden Unterbau) zu erstellen. Sämtliches auf befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist zu sammeln und ordnungsgemäß zu beseitigen. Die Beseitigung kann entweder über eine oberflächige Versickerung (gemäß TRENGW) oder durch Einleitung in die Grundstücksentwässerungsanlage erfolgen. Die Ableitung von Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke oder auf öffentlichen Grund ist nicht zulässig.

Festsetzung zum dauerhaften Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Da sich aufgrund der Festsetzungen des Bestandsbebauungsplanes einige wertvolle Gehölzbe-

stände entwickelt haben, soll mit der Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie einigen Einzelbaumstandorten der vorhandene Gehölzbestand entsprechend erhalten werden. Bei Abgang eines zu erhaltenden Baumes bzw. vorhandener Sträucher ist zur nächsten Pflanzperiode eine fachgerechte, an die vorhandenen Standortbedingungen angepasste Ersatzpflanzung zu veranlassen. Die Baumstandorte können ortsnahe verschoben werden.

Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Terrassen, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen, d.h. mit Rasen- oder Wiesenvegetation anzusäen oder mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Flächenhafte Kies-/Schotter-/Splittschüttungen oder ähnliche Beläge und Bodenabdeckungen sind auf Vegetationsflächen unzulässig.

Hinweise:

Unter den Hinweisen wird auf die gültige Dachgaubensatzung und die gültige Stellplatzsatzung verwiesen. Weiterhin werden Hinweise zum Lärmschutz bzw. zu berücksichtigenden Aspekte bei der Anbringung von Klimageräten, Abluftführungen bzw. Wärmepumpen gegeben. Weiterhin wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass durch den regulären Flugbetrieb auf dem nahegelegenen Verkehrslandeplatz mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm zu rechnen ist.

4. Wesentliche Auswirkungen

Im Allgemeinen Wohngebiet, welches die Gemeinbedarfsnutzung mit kirchlichen Zwecken ersetzen soll, sind die ergänzenden Nutzungen nur in einer für die umgebende Wohnnutzung verträglichen Art möglich. Daher werden keine wesentlichen Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung erwartet. Auch das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den bisherigen Festsetzungen und an den Bestandsnutzungen der Umgebung. Es werden durch das neue Planungsrecht lediglich geringfügig höhere Ausnutzungsmöglichkeiten geschaffen.

5. Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg“ – 8. Änderung, nach § 13a BauGB erfolgt nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander.

Herzogenaurach, 09. September 2026

Anja Wettstein

Amt für Planung, Natur und Umwelt