

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: PA/5384/2022

Planungsamt Anja Wettstein	Datum: 7. Juli 2022 AZ:
-------------------------------	----------------------------

Beratungsfolge	Termin	
Stadtrat	20.07.2022	öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 "Herzoterrassen", nach § 13a BauGB; Aufstellung

Beschlussvorschlag:

Für den im Lageplan vom 28. Juni 2022 dargestellten räumlichen Geltungsbereich wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73 „Herzoterrassen“, nach § 13a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan im Verfahren 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 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.

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.

Erläuterungen:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 73 „Herzoterrassen“, nach § 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 Gemarkung 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 m².

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“, nach § 13a BauGB 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 m², hiervon entfallen ca. 8.931 m² auf die Flächen des geplanten Vorhabens auf den Grundstücken Fl.-Nr. 708 und 709 und ca. 1.756 m² 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 CO₂-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.

Anlagen:

Geltungsbereich BP Nr. 73 Herzoterrassen

Herzogenaurach, 12. Juli 2022

Anja Wettstein