

3. BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG NR. 7 WOLFENÄCKER BA I

5. BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG NR. 1 LEITHE SÜDOST



**GEMEINDE HEMHOFEN
LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT**

B E G R Ü N D U N G



**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59393 Fax. 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de**

B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Nr. 7 Wolfenäcker BA I" und zur 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Nr. 1 Leithe Südost"

Gemeinde Hemhofen, Landkreis Erlangen-Höchstadt

Aufstellungsbeschluss vom	01.08.2013
Einwohnerzahl: Gemeinde Hemhofen	5457 EW (31.12.2012)
Flächennutzungsplan:	Wirksame Fassung 12.12.2008
Anzeigebehörde für den Bebauungsplan:	Landratsamt Erlangen-Höchstadt

Entwurfsverfasser:

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

1. Grundlagen und Planungsverfahren

Der Gemeinderat von Hemhofen hat am 07.05.2013 und 01.08.2013 beschlossen, die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 7 "Wolfenäcker BA I" und "Nr. 1 Leithe Südost" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern. Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen.

Das aktuelle Plangebiet besteht aus Teilflächen des Plangebietes der bestehenden Bebauungspläne Nr. 7 "Wolfenäcker BA I" und "Nr. 1 Leithe Südost" und ändert diese Bebauungspläne für den dargestellten Geltungsbereich. Soweit durch die vorliegende Planänderung nicht erfasst, beschrieben und festgesetzt, gelten Plan und Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 7 "Wolfenäcker BA I" und "Nr. 1 Leithe Südost" weiterhin.

Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im vereinfachten Verfahren wird zudem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2a, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

Der Plan erhält den Namen 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wolfenäcker BA I" und 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Nr. 1 Leithe Südost".

Das Plangebiet wird als "Mischgebiet" (MI) ausgewiesen.

2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Hemhofen mit den Ortsteilen Hemhofen und Zeckern liegt an der nordöstlichen Grenze des Landkreises Erlangen – Höchststadt im Regierungsbezirk Mittelfranken. Hemhofen gehört zum Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraums Nürnberg / Fürth / Erlangen innerhalb der Industrieregion Mittelfranken.

Der Regionalplan für die Industrieregion Mittelfranken (7) bestimmt Hemhofen zusammen mit der Nachbargemeinde Röttenbach als kleinzentralen Doppelort.

Naturräumlich liegt Hemhofen im "Mittelfränkischen Becken". In östlicher Richtung grenzt die Gemeinde an ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet (Bannwald).

Verkehrstechnisch ist Hemhofen mit der Staatsstraße St 2259 gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die südlich Hemhofens gelegenen Oberzentren Erlangen, Fürth und Nürnberg sind über ein gut ausgebautes Verkehrsnetz in 10 – 30 Minuten erreichbar. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Anschlussstellen der Bundesautobahnen A 3 Nürnberg – Würzburg bzw. A 73 Nürnberg – Bamberg.

Hemhofen gehört zum VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) und ist über verschiedene Buslinien (OVF-Linien 205 und 246, VGN-Linie 206 Landkreis Forchheim) mit Höchststadt, Erlangen, Herzogenaurach und mit Forchheim verbunden. Die Verteilung der Haltepunkte gewährleistet eine relativ gleichmäßige Anbindung der Wohngebiete.

Hemhofen war in den letzten Jahrzehnten eine wachsende Gemeinde, die aber inzwischen – wie die meisten kleineren Gemeinden – der geänderten demographischen

Entwicklung ausgesetzt ist. Laut Flächennutzungsplan sind Einwohnerzunahmen aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung nicht mehr zu erwarten, so dass aktuell nur noch von einer leicht steigenden Einwohnerentwicklung (Wanderungsgewinne) bzw. von Stagnation auszugehen ist.

Die überdurchschnittliche Entwicklung der Siedlungstätigkeit seit 1945 bildet die Grundlage für den ausgeprägten Wohnstandort Hemhofen.

Die Bevölkerung ist zu etwa 45 % römisch katholisch und zu etwa 32 % evangelisch; die übrigen Einwohner gehören anderen Konfessionen an bzw. sind konfessionslos. Die katholischen Christen werden durch das Katholische Pfarramt St. Stephanus Adelsdorf (Wendelinskirche in Zeckern) bzw. durch die Katholische Filialkirchenstiftung in Röttenbach (Kirche Maria Königin in Hemhofen) betreut. Die Betreuung der evangelischen Christen erfolgt durch das Evangelisch Luth. Pfarramt Hemhofen.

Die entsprechenden Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen sind in Hemhofen vorhanden. Die Gemeinde verfügt über diverse Lebensmittelläden, zwei Bankfilialen und eine Postfiliale. Die medizinische Versorgung wird durch drei Allgemeinärzte, drei Zahnärzte und eine Apotheke gewährleistet.

Die schulpflichtigen Kinder besuchen die Grundschule in Hemhofen; eine Grund- und Mittelschule befindet sich in Röttenbach. Weiterführende Schulen sind in Höchstädt a. d. Aisch, Herzogenaurach und Erlangen vorhanden. Des Weiteren existieren in Hemhofen eine Kindertagesstätte in Trägerschaft der Gemeinde (175 Betreuungsplätze) und ein Waldkindergarten in privater Trägerschaft (25 Betreuungsplätze).

In Hemhofen sind zwei gut ausgerüstete Freiwillige Feuerwehren (Hemhofen und Zeckern) stationiert.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis, der zusammen mit der Stadt Erlangen den Zweckverband Abfallwirtschaft bildet.

3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am südwestlichen Rand der Gemarkung Hemhofen im Kreuzungsbereich der Staatsstraße 2259 und der Wolfenäckerstraße. Im Süden, Westen und Norden wird der Geltungsbereich durch bestehende Wohnbebauung begrenzt, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wolfenäcker BA I" liegt. Im Anschluss an die Staatsstraße 2259 mit Begleitgrün folgt im Osten die bestehende Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nr. 1 Leithe Südost"

Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

4. Geplante bauliche Nutzung

Die Fläche des gesamten Geltungsbereiches ist ca. 0,507 ha groß. Das Plangebiet wird als "Mischgebiet" (MI) ausgewiesen:

	ha	%
GESAMTER GELTUNGSBEREICH		
MISCHGEBIET (MI)	0,507	100,00

Der Geltungsbereich teilt sich in drei Teilflächen auf. Im Mischgebiet nördlich der Wolfenäckerstraße wurden zwei Gebäude mit Wohn- und Geschäftsnutzung errichtet. Im südlichen Mischgebiet befinden sich ein bestehender Lebensmittelmarkt sowie ein Fahrgastunterstand mit Werbeanlagen an der Staatsstraße 2259. Ein zweiter Fahrgastunterstand befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Staatsstraße und wird ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen. Diese Teilfläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Leithe-Südost.

Es werden folgende Planänderungen vorgenommen:

- Die Festsetzung "MI/L" (im EG nur Läden zulässig) wird aufgehoben, da für eine derartige vertikale Gliederung besondere städtebauliche Gründe angebracht werden müssen, die allerdings nicht vorliegen.
- Der Bereich der beiden Bushaltestellen an der Staatsstraße 2259 wird als Fahrgastunterstand mit Werbeanlagen größer als 1 m² festgesetzt und durch eine Baugrenze eingefasst. Die Werbeanlagen dürfen nur plan auf der Fläche des Unterstandes angebracht werden.
- Im Bereich des Lebensmittelmarktes auf der Flurnummer 471/43 werden die bestehenden Stellplätze, Fahrgassen und Zufahrten als Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Weitere Gestaltungshinweise finden sich in den textlichen Festsetzungen. Soweit durch die vorliegende Planänderung nicht erfasst, beschrieben und festgesetzt, gelten Plan und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes weiterhin.

5. Grünordnung

Da durch die vorliegende Planung lediglich der Bestand ausgewiesen wird und somit keine weitere Verdichtung möglich ist, wird auf grünordnerische Festsetzungen verzichtet. Es ist kein Ausgleich und Ersatz erforderlich.

6. Vorgesehene Erschließung

6.1 Verkehr

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Es müssen keine weiteren Erschließungsanlagen hergestellt werden. Die Bauverbotszone von 20,0 m wurde eingetragen. Aussagen über zulässige Nutzungen in der Anbauverbotszone sind in den verbindlichen Festsetzungen enthalten.

6.2 Abwässer

Das Plangebiet entwässert zur Kläranlage Zeckern, die von der Gemeinde Hemhofen betrieben wird.

6.3 Wasserversorgung

Mit der Nachbargemeinde Röttenbach bildet Hemhofen einen Zweckverband zur Wasserversorgung. Da die Förderleistung dieses Zweckverbandes nicht ausreichend ist, wird zusätzlich Wasser aus der Gemeinde Adelsdorf bezogen.

Druck und Dargebot sind somit insgesamt ausreichend; Probleme sind nicht zu erwarten.

6.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Hemhofen wird über das gemeindeeigene Versorgungsunternehmen EVU Hemhofen mit Strom versorgt. Das Unternehmen bezieht die elektrische Energie von der E.ON.

Es besteht ein Anschluss an ein überregionales Erdgasnetz. Energieversorger ist die Fränkische Gas-Lieferungs-Gesellschaft mbH.

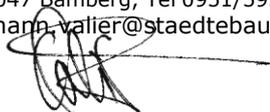
Hemhofen ist durch die "Deutsche Telekom" an das öffentliche Fernsprechnetzt angeschlossen.

7. Beteiligte Fachstellen

7.1	Regierung von Mittelfranken	91522 Ansbach
7.2	Landratsamt Erlangen - Höchstadt	91054 Erlangen
7.3	Regionaler Planungsverband	90403 Nürnberg
7.4	Staatliches Bauamt / Straßenbauamt	90402 Nürnberg
7.5	Wasserwirtschaftsamt Nürnberg	90461 Nürnberg
7.6	Vermessungsamt Erlangen	91052 Erlangen
7.7	Amt für Landwirtschaftsamt und Forsten Fürth	90763 Fürth
7.8	Bayernwerk AG	96052 Bamberg
7.9	EVU Hemhofen	91334 Hemhofen
7.10	Deutsche Telekom Technik GmbH	90441 Nürnberg
7.11	Zweckverband Wasserversorgung Hemhofen u. Röttenbach	91334 Hemhofen
7.12	Landesamt für Denkmalpflege	90403 Nürnberg
7.13	Handwerkskammer Mittelfranken	90489 Nürnberg
7.14	Industrie- und Handelskammer	90403 Nürnberg
7.15	Omnibusverkehr Franken GmbH	90459 Nürnberg
7.16	Landratsamt Forchheim, Abt. ÖPNV	91301 Forchheim
7.17	Bund Naturschutz, Ortsgruppe Röttenbach-Hemhofen	91341 Röttenbach
7.18	Gemeinde Röttenbach	91341 Röttenbach
7.19	Gemeinde Adelsdorf	91325 Adelsdorf
7.20	Gemeinde Heroldsbach	91336 Heroldsbach
7.21	Gemeinde Hemhofen	91334 Hemhofen
7.22	Büro für Städtebau und Bauleitplanung	96047 Bamberg

Aufgestellt: Bamberg, 05.11.2013

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de



Satzungsbeschluss: Bamberg, 04.02.2014

1. NACHTRAG

zur Begründung zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Nr. 7 Wolfenäcker BA I" und zur 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Nr. 1 Leithe Südost"

Grundlage des Nachtrages ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (§ 4a Abs. 2 BauGB) bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Gemeinderat Hemhofen.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich nur folgende geringfügige redaktionelle Klarstellungen ergeben:

- Die Festsetzung A 1.3 wird zur Klarstellung wie folgt redaktionell geändert: "Am Fahrgastunterstand sind Werbeanlagen größer als 1 m² zulässig. Die Werbeanlagen dürfen nur plan auf der Fläche des Unterstands angebracht werden."
- Der letzte Satz der Festsetzung A 15.1 wird zur Klarstellung wie vorgeschlagen gestrichen.
- Die Festsetzung A 15.3 wird zur Klarstellung gestrichen.
- Die Anbauverbotszone von 20,0 m wird textlich und planerisch als redaktionelle Ergänzung nachgetragen.
- Die Baugrenzen werden im nördlichen Teil des Mischgebietes als redaktionelle Klarstellung jeweils auf den faktischen Bestand zurückgenommen.

Der Plan in der Fassung vom 04.02.2014 ist mit Begründung in der Fassung vom 04.02.2014 vom Gemeinderat von Hemhofen in seiner Sitzung am 04.02.2014 als Satzung beschlossen worden.

Aufgestellt: Bamberg, 04.02.2014

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

