

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Z 6 ZECKERN-MITTE UND 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 "ZECKERN-WEST"

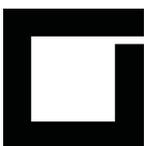


GEMEINDE HEMHOFEN  
LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT

## BEGRÜNDUNG



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](mailto:wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de)



TEAM 4 landschafts + ortsplanung  
guido bauernschmitt . robert enders  
90419 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0 fax 0911/39357-99

## **B E G R Ü N D U N G**

zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans  
"Z 6 Zeckern-Mitte" und 1. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 8 "Zeckern West"

Gemeinde Hemhofen, Landkreis Erlangen-Höchstadt

Aufstellungsbeschluss vom	01.06.2010, 06.12.2011 und 03.04.2012
Einwohnerzahl: Gemeinde Hemhofen	5.113 EW (31.12.2010)
Flächennutzungsplan:	Wirksame Fassung 12.12.2008
Anzeigebehörde für den Bebauungsplan:	Landratsamt Erlangen-Höchstadt

### **Für den Bebauungsplan**

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

### **Für den Grünordnungsplan**

Entwurfsverfasser: **TEAM 4 landschafts + ortsplanung**  
guido bauernschmitt • robert enders  
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/393570

## **1. Grundlagen und Planungsverfahren**

Der Gemeinderat von Hemhofen hat am 01.06.2010, 06.12.2011 und 03.04.2012 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Z 6 Zeckern-Mitte und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Zeckern West" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufzustellen. Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und in Absprache mit der Gemeinde das Aufstellungsverfahren durchzuführen. Die grünordnerische Fachplanung wird durch das Büro Team 4 aus Nürnberg betreut und ist in den vorliegenden Entwurf eingearbeitet.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Z 6 Zeckern-Mitte und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Zeckern West" ändert Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 "Zeckern West". Mit Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Z 6 Zeckern-Mitte und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Zeckern West" verlieren innerhalb des Geltungsbereiches die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 "Zeckern West" ihre Wirkung. Für die nicht von der Änderung des Bebauungsplanes berührten Planteile gelten die bisherigen Festsetzungen weiterhin.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt es sich dabei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Siedlungsbereiches von Zeckern. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB und dient der inneren Nachverdichtung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt; der untere Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche wird mit der ausgewiesenen Grundfläche von 19.300 m<sup>2</sup> nicht erreicht.

Die Regelungen unter § 13a Abs. 2 Nrn. 1 - 4 BauGB treffen auf den vorliegenden Fall zu bzw. werden in Anspruch genommen.

Für das weitere Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB. 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 beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan erhält die Bezeichnung "Z 6 Zeckern-Mitte".

Das Plangebiet wird in Teilen als Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" (SO GEH), eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>EN</sub>), Mischgebiet (MI) und Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Ausweisung entspricht für das Gewerbegebiet den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Für die Sonderbaufläche, die Gemischte Baufläche und die Wohnbaufläche ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Dies wird im Rahmen der aktuellen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes von der Gemeinde Hemhofen berücksichtigt.

Ein Investor, die Firma Kutter GmbH & Co. KG, Augsburgener Straße 55 in 87700 Memmingen beabsichtigt auf den Grundstücken im Sondergebiet einen neuen Verbrauchermarkt mit integriertem Getränkemarkt und Backshop und im eingeschränkten Gewerbegebiet zwei Fachmärkte zu errichten. Zur Realisierung ist ein Vertrag mit dem Investor geschlossen.

Für den nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden unterschiedliche Planungsvarianten im Gemeinderat vorgestellt und diskutiert. Ein Scoping Termin mit den betroffenen Fachbehörden wurde im Dezember 2011 durchgeführt.

Als Grundlage für das Verfahren wurde von der CIMA im Oktober 2011 eine "Gemeinsames Einzelhandelsgutachten" für den Siedlungsschwerpunkt Hemhofen / Röttenbach erstellt, das von den jeweiligen Gemeinderäten beschlossen ist. Die vorliegende Planung wird auf Grundlage der Ergebnisse des Gutachtens erstellt.

## **2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten**

Die Gemeinde Hemhofen mit den Ortsteilen Hemhofen und Zeckern liegt an der nordöstlichen Grenze des Landkreises Erlangen-Höchstadt 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 gemeinsamen Siedlungsschwerpunkt.

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 bis 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.

Obwohl Hemhofen in den vergangenen Dekaden eine wachsende Gemeinde war, schwankte die Einwohnerzahl in letzten Jahren. So sank die Einwohnerzahl zwischen den 2000 und 2011 von 5.256 auf 5.113 Einwohner. Zugleich nahm die Zahl der Wohngebäude bzw. Wohneinheiten im selben Zeitraum zu. Die allgemein überdurchschnittliche Entwicklung der Siedlungstätigkeit seit 1945 und die Lage im Verdichtungsraum bilden die Grundlage für den ausgeprägten Wohnstandort Hemhofen.

In der Gemeinde Hemhofen gibt es neben wenigen größeren Unternehmen eine Vielzahl von kleinbetrieblichen Unternehmen, die noch durch mittelgroße Betriebe ergänzt werden. Durch die vorwiegende Wohnfunktion wies die Gemeinde Hemhofen 2010 einen negativen Pendlersaldo von -1.623 auf.

Die Bevölkerung ist zu etwa 48 % römisch-katholisch und zu etwa 35 % evangelisch-lutherisch; 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. Beiden Konfessionen stehen die gemeindlichen Friedhöfe in Hemhofen und Zeckern zur Verfügung.

Die entsprechenden Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen sind in Hemhofen vorhanden. Die Gemeinde verfügt über diverse Lebensmittelläden, zwei Bankfi-

lialen und eine Postfiliale. Die medizinische Versorgung wird durch drei Allgemeinärzte, mehrere Fachärzte, drei Zahnärzte und eine Apotheke gewährleistet. Im Sommer 2009 wurde das "Haus Heinrich" als Seniorenheim und Altenpflegeeinrichtung errichtet.

Die schulpflichtigen Kinder gehen in die Grundschule in Hemhofen; eine Mittelschule befindet sich in der Nachbargemeinde Röttenbach. Andere weiterführende Schulen sind in Höchstadt a. d. Aisch, Herzogenaurach und Erlangen vorhanden. Die Kinderbetreuung übernehmen die Kindertagesstätte in Trägerschaft der Gemeinde (175 Betreuungsplätze) und der Waldkindergarten, der sich in privater Trägerschaft (25 Betreuungsplätze) befindet. Schulkinder werden in Mittagsbetreuungsgruppen an der Volksschule Hemhofen betreut.

Die in Hemhofen ansässigen Vereine bieten vielfältige Betätigungsmöglichkeiten. Vom evangelisch-lutherischen Pfarramt wird eine Jugendgruppe und von der Gemeinde ein Jugendbüro mit diversen Veranstaltungen angeboten. Zum weiteren Freizeitangebot gehören eine Skateranlage, ein Basketball- und ein Straßenhockeyfeld.

In Hemhofen gibt es zwei gut ausgerüstete Freiwillige Feuerwehren (Hemhofen und Zeckern).

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

### **3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes**

Das Plangebiet des Bebauungsplans "Z 6 Zeckern-Mitte" erstreckt sich nordwestlich entlang der Staatsstraße St 2259. Es ist allseits von bebauter Ortslage umgeben. Im Westen grenzt es unmittelbar an bestehende Wohnbebauung in der Waldstraße und im Norden an eine Ortsstraße (Eichendorffstraße) und Gewerbebetriebe.

Bei dem Baugebiet handelt es sich um die Brachfläche eines ehemaligen Industriebetriebes der Firma Wiegel & Lang.

Das Plangebiet ist nahezu eben bei einer Höhe von ca. 318 m ü. NN.

An der Oberfläche austretendes Wasser wurde nicht beobachtet. Ein bereits erstelltes Bodengutachten weist nach, dass eine Wasserversickerung nicht möglich ist und demzufolge ein Retentionsraum erforderlich ist. Das erforderliche Volumen ist berechnet und im Plan dargestellt.

Der Grundwasserflurabstand liegt im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Lang GmbH bei ca. 6 m unter Gelände. Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden.

Sollten bei Baumaßnahmen in das Grundwasser eingegriffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.

Auf dem ehemaligen Industrieareal befindet sich noch eine bestehende und genutzte Trafostation, die verlagert und durch einen Neubau ersetzt wird (Planeintrag). Bei Abbruch der Trafostation sind Erkundungen des Untergrundes erforderlich, um zu belegen, dass in diesem Bereich keine Bodenverunreinigungen bestehen. Die zwischenzeitlich durchgeführte Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gegeben sind.

Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Eine Altlastensanierung wurde im Jahr 2008 abgeschlossen. In etwa 3,5m Tiefe (Sandstein) besteht noch eine geringe Restbelastung. Eine Grundwasserverunreinigung wurde bei den Untersuchungen nicht festgestellt.

#### **4. Rechtliche Ausgangslage / Zulässigkeit des Vorhabens**

Bei einem Vorhaben für großflächigen Einzelhandel ist es erforderlich, den Standort auf städtebauliche Integration, die eventuellen Auswirkungen des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und die Folgen für den Einzelhandelsstandort zu untersuchen.

Zu diesem Zweck wurde 2011 eine "Markt- und Verträglichkeitsanalyse zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums im Ortsteil Zeckern" (CIMA, Stuttgart 2011) angefertigt. Die folgenden Zitate sind aus diesem Gutachten entnommen und stützen das im vorliegenden Bebauungsplan vorgestellte Vorhaben:

*"Gemäß den Berechnungsgrundlagen der Handlungsanleitung Bayern 2002 ist für den geplanten Lebensmittelmarkt eine rechnerische Verkaufsflächengröße von ca. 1.430 qm VK als landesplanerisch verträglich einzustufen. Die im Planvorhaben angegebene Verkaufsflächengröße von 1.500 qm VK wird damit geringfügig um ca. 70 qm VK überschritten.*

*Die Überschreitung der zulässigen sortimentspezifischen Verkaufsfläche von rd. 70 qm unterliegt der landesplanerischen Abwägung. In Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken als höhere Raumordnungsbehörde erfolgte eine Einigung auf eine max. zulässige Verkaufsfläche von 1.500 qm. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass bei den Lebensmittelmärkten i.d.R. ein Back-Shop inkl. Stehcafé integriert ist.*

*(...)*

*Unter Berücksichtigung der branchenüblichen Verkaufsflächengrößen von Lebensmittelvollsortimentern ist bei der Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes von einer Standortoptimierung und damit langfristigen Standortsicherung auszugehen. Die veränderten Anforderungen an die Warenpräsentation und die gestiegene Artikelvielfalt bedingen tendenziell einen höheren Verkaufsflächenbedarf zum Erhalt der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit.*

*Bei einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.500 qm VK ist eine landesplanerische Verträglichkeit des Vorhabens gemäß der Handlungsanleitung vorhanden. Bei dieser Verkaufsflächengröße wird weiterhin der Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung gegenüber dem relevanten Bestand im Siedlungsschwerpunkt Hemhofen-Röttenbach noch eingehalten, ab welchem von negativen städtebaulichen Auswirkungen und einer Beeinträchtigung der zentralen Versorgungskerne, sofern abgrenzbar, ausgegangen werden kann. Eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes findet damit nicht statt.*

*In der vorgesehenen Größenordnung wird der Lebensmittelmarkt neben der Versorgung der Gemeinde Hemhofen auch eine stärkere Marktposition und Versorgungsfunktion für die Gemeinde Röttenbach übernehmen."*

Zusammenfassend ist für das Vorhaben festzuhalten:

*"Für den Planstandort sind bei der Beurteilung der städtebaulichen Lage folgende Aspekte hervorzuheben:*

- Im unmittelbaren Standortumfeld des Planstandortes schließt sich in südwestlicher Richtung unmittelbar der Ortskern des Teilortes Zeckern und damit Wohnbebauung an. Der Planstandort liegt damit in einem baulich verdichteten Siedlungsbereich und ist auch fußläufig von weiten Teilen der Bevölkerung des Teilortes Zeckern erreichbar (...).*

- *Über die Haltestelle „Bahnhof“ in Hemhofen-Zeckern in unmittelbarer Nähe des Planstandortes besteht darüber hinaus eine Anbindung an den ÖPNV.*
- *Die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes der Fa. Edeka sowie die Ansiedlung weiterer Angebote v.a. mit Nahversorgungscharakter ist insgesamt als „Heranrücken“ bzw. der Annäherung des bestehenden Marktes an die gewachsene Siedlungsstruktur des Teilortes Zeckern zu bewerten.*
- *Eine zusätzliche verkehrliche Erschließung des Standortbereiches und damit eine stärkere verkehrliche Belastung der Wohnbevölkerung im Standortumfeld ist durch die bereits gegebene Verkehrsanbindung des Planstandortes über die Hauptdurchfahrtsstraße in Hemhofen und Zeckern (Staatsstraße 2259) durch mit der geplanten Errichtung des Nahversorgungszentrums nicht verbunden.*

*Darüber hinaus ist mit der Ansiedlung des geplanten Nahversorgungszentrums am Planstandort in Hemhofen-Zeckern kein zusätzlicher, neuer Flächenverbrauch verbunden. Der Standort ist derzeit als Brachfläche einzustufen, so dass die Ansiedlung der geplanten Fachmärkte auf derzeit nicht mehr genutzten ehemaligen Bahn- und Gewerbeflächen auch unter dem Aspekt der Revitalisierung und der Vermeidung von zusätzlicher Flächeninanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich bewertet werden kann."*

Laut den Ergebnissen des Gutachtens für Hemhofen ist die Verlagerung des Edeka-Marktes zulässig. Es sind keine negativen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten.

## **5. Geplante Nutzung**

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 4,255 ha groß.

Die Fläche des gesamten Geltungsbereiches teilt sich wie folgt auf:

	<b>ha</b>	<b>%</b>
<b>ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)</b>	<b>1,806</b>	<b>42,44</b>
<b>MISCHGEBIET (MI)</b>	<b>0,465</b>	<b>11,00</b>
<b>SONDERGEBIET (SO GEH)</b>	<b>0,809</b>	<b>19,01</b>
davon private Grünfläche	0,139	
<b>EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (GE<sub>EN</sub>)</b>	<b>0,324</b>	<b>7,62</b>
davon private Grünfläche	0,053	
<b>ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE</b>	<b>0,157</b>	<b>3,62</b>
<b>REGENRÜCKHALT</b>	<b>0,114</b>	<b>2,68</b>
<b>VERKEHRSFLÄCHE</b>	<b>0,576</b>	<b>13,54</b>
<b>FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN</b>	<b>0,004</b>	<b>0,09</b>
<b>GESAMTER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>4,255</b>	<b>100,00</b>

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA), "Mischgebiet" (MI), "eingeschränktes Gewerbegebiet" (GE<sub>eN</sub>) und "Sonstiges Sondergebiet" für großflächigen Einzelhandel (SO GEH) ausgewiesen.

#### Sonstiges Sondergebiet (SO GEH) und Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>eN</sub>)

Das "Sonstige Sondergebiet" wird zur Realisierung des Vorhabens - Verlagerung eines EDEKA-Marktes mit integriertem Getränkemarkt - ausgewiesen; der geplante Verbrauchermarkt hat eine maximale Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> sowie zusätzlich 80 m<sup>2</sup> für den integrierten Backshop.

Das "eingeschränkte Gewerbegebiet" dient der Ansiedlung von zwei Fachmärkten mit den dort zulässigen Obergrenzen der Verkaufsflächen.

Die Zahl der Geschosse ist sowohl im Sondergebiet als auch im Gewerbegebiet auf 1 Vollgeschoss festgesetzt. Die Bebauung ist jeweils auf die abweichende Bauweise beschränkt.

Als Dachform wird ein Satteldach, Pultdach (auch versetzt) mit einer Dachneigung von 6°-18° und Flachdach als zulässig festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe beträgt 12,0 m im Sondergebiet und 10,0 m im Gewerbegebiet. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Oberkante Firstlinie.

Die "Textlichen Festsetzungen" enthalten weitere Gestaltungshinweise.

Die außerhalb der Baugrenzen liegende Restfläche des Gewerbegebietes und des Sondergebietes verbleibt für 161 neu geplante Stellplätze (47 im Gewerbegebiet, 114 im Sondergebiet), die für das Vorhaben erforderlich sind. Die eingetragenen Stellplatzanlagen mit den notwendigen Fahrgassen sind innerhalb der Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße zulässig. Die Stellplatzanlagen sind durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen und an einen öffentlichen Fußweg im Nordwesten der Märkte angebunden. Die ausgewiesene Zahl der Stellplätze überschreitet die Vorgaben aus den entsprechenden Verordnungen. Die Stellplätze sind durch Pflanzgebote im Bereich unbebauter Freiflächen gliedert.

Weitere Angaben zu den Grünflächen sind im Kapitel 6 "Grünordnung" erläutert.

Für das Sondergebiet SO gilt eine GRZ von 0,80. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO können hinsichtlich der Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl abweichende Bestimmungen getroffen werden. Dies ist zur Erfüllung der hier vorliegenden zweckentsprechenden Grundstücksnutzung (Verbrauchermarkt mit Stellplätzen) zwingend erforderlich und bis max. 0,85 GRZ zulässig; insofern wird die Regelung unter § 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 im vorliegenden Fall in Anspruch genommen.

#### Mischgebiet (MI) und Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Mischgebietsfläche wird vor allem zur Realisierung von Wohn- und Bürogebäuden ausgewiesen. Mit der Ausweisung von Mischgebieten wird die Bebauung entlang der Eichendorffstraße neu geordnet bzw. Baulücken geschlossen.

Für das Mischgebiet ist folgende Gliederung festgesetzt: Im Rahmen der "horizontalen Gliederung" nach § 1 Abs. 4 BauNVO wird unter Wahrung des Gebietscharakters bestimmt, dass nach § 6 Abs. 2 BauNVO die zulässigen Nutzungen nach den Nummern 1 und 2 (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude) in den an die Wohnnutzung angrenzenden Bereichen zulässig sind; die restlichen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO (Ausnahme Nr. 8 – Vergnügungsstätten) in den an die gewerblichen Nutzungen angrenzenden Bereichen (jeweils der östliche Teil des Mischgebiets) zulässig

sind. Die horizontale Gliederung wird vorgenommen, um die zulässigen Nutzungen an die bestehenden umgebenden Nutzungen anzupassen und somit mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden. Die Gliederung ist durch eine Nutzungsabtrennung im Plan dargestellt.

Das Allgemeine Wohngebiet umfasst 41 Baurechte, wobei die durchschnittliche Grundstücksgröße etwa 440 m<sup>2</sup> beträgt.

Es ist eine Einzelhausbebauung (offene Bauweise) vorgesehen. Die Zahl der Geschosse ist auf maximal 2 Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet und 3 Vollgeschosse im Mischgebiet festgesetzt, wobei das oberste Vollgeschoss jeweils nur im Dachgeschoss zulässig ist. Als Dachformen sind Sattel- und Pultdach zulässig.

Die überbaubaren Flächen innerhalb des WA- und des MI-Gebietes sind großzügig gefasst, die Baugrenzen wurden gruppenweise eingetragen. Innerhalb dieser Baugrenzen können verschiedene Baukörper sowie Garagen, Carports und Stellplätze errichtet werden. Die "Textlichen Festsetzungen" enthalten jedoch Gestaltungshinweise, die zu einer Orientierung an einer ortstypischen Bauweise anregen.

Für einen kleinen Teil der Grundstücke sind immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (passiver Schallschutz) getroffen. Weitere Ausführungen dazu sind dem entsprechenden Kapitel der Begründung zu entnehmen.

Über einen Grundbucheintrag ist für 2 Grundstücke nördlich der Planstraße B die Zugänglichkeit der Schallschutzwand sicher zu stellen.

## **6. Grünordnung**

### **6.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen**

Der Geltungsbereich ist derzeit eine überwiegend mit Schotter befestigte und nur in Randbereichen mit Gehölzen bewachsene ehemalige Gewerbefläche.

Ziel der Grünordnung ist in erster Linie die gestalterische Einbindung der Baukörper und Parkplätze in das Landschafts- und Ortsbild.

Hierfür wird ein älterer Gehölzbestand am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs zur Erhaltung festgesetzt. Die dort vorhandenen Bäume gliedern das Baugebiet und schirmen eine nördlich angrenzende Industriehalle wirksam ab. Durch öffentliche Grünflächen im Süden und Südosten des Geltungsbereichs können weitere Einzelgehölze (v.a. Birken) erhalten werden. Im Bereich des Rückhaltebeckens befindet sich eine ältere Eiche, die nach Möglichkeit beim Ausbau des Rückhaltebeckens erhalten werden sollte.

Die Pflanzgebote sollen die Bauflächen nach außen eingrünen und eine Abschirmung zwischen gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen erreichen.

Im Bereich der Pflanzgebote sind Mindestanteile standortheimischer Gehölze erforderlich, um eine bestmögliche Funktion der Pflanzungen für die Tierwelt zu gewährleisten. Die 4-5 m breiten Grünflächen ermöglichen eine 1-2-reihige Bepflanzung. Geeignete standortheimische Gehölze sind der Liste im Anhang der Begründung zu entnehmen.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen und des Rückhaltebeckens im südlichen Teil des Geltungsbereichs sind Habitate für die potentiell vorkommende Zauneidechse herzustellen: sandige Rohböden, Wurzelstöcke oder Steinhäufen als Versteckmög-

lichkeiten (siehe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung). Zusammen mit den südlichen angrenzenden Flächen des ehemaligen Bahngeländes können diese Maßnahmen zu einer wirksamen Verbesserung der potentiell vorkommenden Zauneidechse führen.

## 6.2 Eingriffsregelung gem. BauGB / Artenschutz

Die Planung dient der Innenentwicklung des Ortsteils Hemhofen. Der Bebauungsplan wird deshalb gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13 a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Einriffsregelung beim Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich. Im vorliegenden Fall wird nach Umsetzung des Bebauungsplans ein geringerer Versiegelungsgrad und höherer Grünflächenanteil bestehen als bei der vorherigen gewerblichen Nutzung. Allerdings werden auch bewaldete Teilflächen (4.760 qm) gerodet.

Gem. Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken (7) soll der Wald im Verdichtungsraum erhalten werden. Deshalb wird auf der Fl. Nr. 149 Gmkg. Hemhofen (Teilfläche von 4.760 qm) eine flächengleiche Ersatzaufforstung für die aufgrund der geplanten Bebauung erforderliche Rodung festgesetzt.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt (Erhaltungs- und Pflanzgebote, Ersatzaufforstung, Artenschutzmaßnahmen).

Zur Ermittlung der Belange des Artenschutzes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

**„Die geplante Bebauung im Planungsgebiet „Sondergebiet Einzelhandel Hemhofen“ in Hemhofen stellt eine inmitten der Ortschaft gelegene Ruderalflur (Industriebrache), direkt westlich der Staatsstraße 2259, dar. Die Fläche ist durch lückige Vegetation, ausgedehnte planierte und verfestigte Kiesflächen aus Kalkgestein und randliche Gehölzbestände (Birken, Kiefer) charakterisiert.**

Das Planungsvorhaben führt nicht zu den Verbotstatbeständen des speziellen Artenschutzes. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten werden nicht beschädigt oder zerstört. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG liegt bei Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen (im Rahmen des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan) nicht vor.

saP-relevante Tier- und Pflanzenarten: Mit Ausnahme der Zauneidechse konnten sonstige saP-relevante Tier- und Pflanzenarten aufgrund des vorhandenen Habitatpotenzials, ihrer ökologischen Ansprüche und Verbreitung in Bayern bzw. im Landkreis ausgeschlossen werden. Vorkommen dieser sonstigen saP-relevanten Arten sind **nicht zu erwarten. Im Sinne einer „Worst-case“-Betrachtung kann nur bei der Zauneidechse eine Betroffenheit durch das Planungsvorhaben nicht ausgeschlossen werden.** Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG liegt bei Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen für die Zauneidechse nicht vor.

Vogelarten: Wenn die Baumaßnahmen sowie die vorbereitende Beräumung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit von Gebüsch-brütenden Vogelarten durchgeführt wird, sind saP-relevante **„Fortpflanzungsstätten“ von Vogelarten dieser ökologischen Gruppe** im Sinne des speziellen Artenschutzes nicht betroffen und das Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbot nicht einschlägig. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen für Vogelarten dieser ökologischen Gruppe sind dann nicht zu befürchten. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind – bei Durchführung der

Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit der Vogelarten – dann nicht einschlägig.

Erhebliche und nachhaltige negative Auswirkungen auf die lokale Population von Vogelarten sind nicht zu befürchten, da die im Planungsgebiet möglichen Vogelarten jedes Jahr neue Nester bauen und Ausweichmöglichkeiten im direkten Umfeld bestehen.

Die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechts stehen dem Planungsvorhaben **„Sondergebiet Einzelhandel Hemhofen“** und der geplanten Bebauung - bei Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen für die Zauneidechse - **nicht entgegen.**

## **7. Vorgesehene Erschließung**

### **7.1 Verkehr**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus zwei Richtungen. Das Gewerbe- und das Sondergebiet werden über die neu geschaffene Zufahrt an der Staatsstraße (St 2259) erschlossen. Die geplante Linksabbiegespur ist in den Bebauungsplan übernommen und mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt.

Eine Pkw - Erschließung des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes ist über diesen Zufahrtsbereich nicht vorgesehen, lediglich eine fußläufige Verbindung zum Wohngebiet.

Die Mischgebietsflächen werden über die Eichendorffstraße bzw. die Planstraße A erschlossen.

Das Allgemeine Wohngebiet wird über eine neue Planstraße A (mit begleitendem Gehweg bis Abzweig Stichstraße D) erschlossen, welche von der Eichendorffstraße am nördlichen Rand des Plangebietes abzweigt, geschwungen nach Süden verläuft und in einer Wendeanlage endet. Die Planstraße B und C zweigen von der Planstraße A nach Osten ab und enden ebenfalls in Wendeanlagen. Drei kurze Straßenstiche erschließen westlich gelegene Grundstücke; wegen ihrer geringen Länge wurde hier auf die Einplanung einer kleinen Wendeanlage zurückgegriffen.

Die Breite der Planstraße A beträgt bis zum Abzweig der Planstraße C 5,0 m plus begleitenden Fußweg von 1,5 m. Im weiteren Verlauf ebenso wie in alle anderen Planstraßen beträgt die Fahrbahnbreite 5,0 m ohne separat ausgewiesenen Gehweg; aber als "Spielstraße" ausgebildet.

Fußwege verbinden die Planstraße A im Süden mit dem neu geplanten Fußweg entlang der Staatsstraße bzw. mit der angrenzenden Grünfläche des ehemaligen Bahnhofsgeländes.

Die erforderlichen Sichtflächen und Bauverbotszone wurden eingetragen. Aussagen über zulässige Nutzungen in der Anbauverbotszone sind in den verbindlichen Festsetzungen enthalten.

Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Dies gilt auch für die Anfahrtsicht bei Grundstücksausfahrten.

Der Ausbau der Straßen erfolgt entsprechend ihrer Bedeutung bzw. den örtlichen Gegebenheiten.

Planstraße A:

Fahrbahn	2 x 2,35 m = 4,70 m
Wasserrinne	1 x 0,30 m = 0,30 m
Gehweg	1 x 1,50 m = <u>1,50 m</u>
Gesamt	6,50 m

bzw.:

2 x 2,35 m = 4,70 m
1 x 0,30 m = <u>0,30 m</u>
Gesamt 5,00 m

Planstraße B, C, D, E, F:

Fahrbahn	2 x 2,35 m = 4,70 m
Wasserrinne	1 x 0,30 m = <u>0,30 m</u>
Gesamt	5,00 m

Separater Fußweg:

Fußwegbreite	2,70 m = 2,70 m
Wasserrinne	1 x 0,30 m = <u>0,30 m</u>
Gesamt	<u>3,00 m</u>

Fußweg entlang Staatsstraße:

Fußwegbreite	2,20 m = 2,20 m
Wasserrinne	1 x 0,30 m = <u>0,30 m</u>
Gesamt	<u>2,50 m</u>

In den verbindlichen Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass die Straßenraumgestaltung nur als Hinweis gilt und im Rahmen der Bauausführung noch geändert werden kann.

Die Straßenflächen erhalten voraussichtlich eine bituminöse Befestigung; die geplanten Parkstände entlang der Planstraße A werden mit Pflaster ausgebaut.

Besondere Schwierigkeiten beim Ausbau der Straßen sind nicht zu erwarten.

Die Straßeneinmündungen und Kurven werden durch ausreichend große Halbrundungsmesser übersichtlich gestaltet.

Eine "Tempo 30-Zone" für das gesamte Baugebiet wird vorgeschlagen.

Nachfolgende Auflagen des Staatlichen Bauamts Nürnberg im Zusammenhang mit der Staatsstraße sind zu berücksichtigen:

1. Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen, Stellplätze und deren Bepflanzung erteilt werden. Ein Bauantrag für die Lärmschutzanlagen ist einzureichen.
2. Werbende oder sonstige Hinweisschilder außerhalb der geschlossenen Ortslage sind gesondert bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.
3. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2259 sind nicht zulässig.
4. Mit der Anbindung des Sondergebietes an die Staatsstraße 2259 mit Linksabbiegespur, im Abschnitt 520, bei Station 0,800 über die im Plan dargestellte Erschließungsstraße, besteht grundsätzlich Einverständnis.
5. Über die Anbindung der Erschließungsstraße an die Staatsstraße 2259 hat die Gemeinde frühzeitig den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Die dazugehörige detaillierte Planung ist zum Großteil durch ein Ingenieurbüro bereits erfolgt.

6. Der Straßenbaulastträger der Staatsstraße trägt keinerlei Kosten, die im Zusammenhang mit der neuen Anbindung des Sondergebietes an die Staatsstraße 2259 entstehen.
7. Sämtliche durch die neue Anbindung an die Staatsstraße 2259 entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltungsmehrkosten sind der Straßenbauverwaltung gemäß StraW 85 und ABBV (v. 01.07.2010) zu ersetzen (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG i.V.m. Art. 33 Abs. 3 BayStrWG).
8. Die fußwegmäßige Erschließung des Sondergebietes ist sicher zu stellen. Der Straßenbaulastträger der Staatsstraße übernimmt hierfür keine Kosten. Es wird empfohlen, die Gehwege mit einer Breite von 2,0 m herzustellen.
9. Die Neuansbindung der Erschließungsstraße im Abschnitt 520 bei Station 0,800 im Zuge der St 2259 muss noch vor Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut und auf eine Länge von mindestens 20 m – gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der o.g. Straße - mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen sein (Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).  
Dies gilt für den Fall, dass die Erschließung für die Errichtung der Hochbauten bereits über die St 2259 und die neue Erschließungsstraße erfolgen soll.
10. Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden
11. Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraße muss durch entsprechende Straßenabläufe bzw. Entwässerungsrinnen im Einmündungsbereich zuverlässig gefasst und abgeleitet werden.
12. Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Staatsstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.
13. Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Gemeinde die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.
14. Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge von mindestens 10 m die Längsneigung von 2,5 % nicht überschritten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG) werden.
15. Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass die notwendigen Schleppkurven nach RAS-K eingehalten werden. (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art 9 Abs. 1 BayStrWG).
16. Mit dem im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreieck besteht grundsätzlich Einverständnis. Sollte jedoch der Fußgänger im Gehwegbereich Vorrang vor dem Kraftfahrzeugverkehr haben, wären die Sichtdreiecke dementsprechend zu ändern.
17. Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.
18. Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.

## 7.2 Abwässer

Das Plangebiet entwässert zur Kläranlage Zeckern, die von der Gemeinde Hemhofen betrieben wird. Die Kläranlage ist auf eine Größe von 3.000 EW ausgerichtet. Eine Sanierung der Kläranlage wurde erst im September 2008 abgeschlossen.

Der Bauentwurf sieht die Entwässerung des südlichen Teiles des Baugebietes im Trennsystem vor, da hier an bestehende Regenwasserkanäle angeschlossen werden kann, die in das Gewässersystem des Hirtenbaches einleiten. Der südliche Teil umfasst rund 83 % der Gesamtfläche des Baugebietes.

Der nördliche Teil des Baugebietes mit rund 17 % der Gesamtfläche muss aufgrund der Höhenverhältnisse nach Norden entwässern. Hier kann nur an einen bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Dieser Teil des Baugebietes muss daher im Mischsystem entwässert werden.

Im Baugebiet wird am Ende der Regenwasserkanäle des Trenngebietes ein Regenrückhaltebecken zur Abflussdrosselung vorgesehen, das hinsichtlich der hydraulischen Gewässerbelastung entsprechend den Vorgaben des Merkblattes DWA-M153 und des Arbeitsblattes DWA-A117 dimensioniert ist. Im Fließweg nachfolgende bestehende Rückhalteräume werden hinsichtlich Drosselabfluss und Volumen auf das zukünftig vorgeschaltete neue Regenrückhaltebecken im Baugebiet abgestimmt.

Zur Erfüllung der Vorgaben des Merkblattes DWA-M153 hinsichtlich der qualitativen Gewässerbelastung sind laut Eingabeplänen des Investors in den geplanten Grundstücksentwässerungsanlagen des Sondergebietes und des Gewerbegebietes Sedimentationsanlagen vorgesehen. Durch die Wohnbauflächen sind keine Maßnahmen hinsichtlich der qualitativen Gewässerbelastung veranlasst.

Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.

Auf die Sammlung und den Rückhalt von Oberflächenwasser z. B. mittels Zisternen auf Privatgrund wird hingewiesen.

### **7.3 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.

### **7.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen**

Hemhofen wird über das gemeindeeigene Versorgungsunternehmen EVU Hemhofen mit Strom versorgt. Das Unternehmen bezieht die elektrische Energie von der E.ON. Die Übergabestation für die Stromlieferung befindet sich im Bereich des Gewerbegebietes Zeckern – Ost.

Eine bestehende Trafostation ist Bestandteil des Plangebietes (Osteck, FI-Nr. 235/54). Diese wird abgebaut und verlagert. Beim Abbruch sind noch Bodenerkundungen erforderlich um zu belegen, dass keine Bodenverunreinigungen bestehen; dies ist durch eine zwischenzeitlich durchgeführte Altlastenerkundung nachgewiesen.

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.

## **8. Immissionsschutz**

Die schalltechnischen Untersuchungen erfolgten zum einen für die am Südostrand des Plangebietes entlangführende Staatsstraße 2259.

Zum anderen wurden Aussagen betreffend der Emissionen der neu entstehenden Einkaufs- und Fachmärkte (Parkplatz mit insgesamt 161 PKW-Stellplätzen, LKW-Lieferverkehr inkl. Be-/Entladetätigkeiten, technische Gebäudeausrüstungen) kombiniert mit den Emissionen der umliegenden bestehenden Gewerbegebiete (nördlich und südlich der Eichendorffstraße sowie südöstlich des Plangebietes) getroffen.

Im Vorfeld wurden bereits aktive Schallschutzmaßnahmen in die Rechenverfahren integriert, insgesamt sind Lärmschutzwände von 4,0 bis 5,5 m Höhe an unterschiedlichen Stellen des Plangebietes erforderlich (Länge gesamt ca. 220 m). Die unterschiedlichen Höhen und Abschnitte der Lärmschutzwände sind im Schallschutzgutachten, das Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist, festgesetzt.

## 8.1 Verkehrslärm

Die Untersuchungen haben ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 nachts bei 4 der 395 Immissionspunkte (bis zu 3,1 dB(A), bei 2 dieser Immissionspunkte auch tags (bis zu 0,6 dB(A)) überschritten werden. Den Überschreitungen wird durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan (zusätzlich zu den bereits erforderlichen Lärmschutzwänden), wie Grundrissoptimierung für die (Ruheräume nur auf den lärmabgewandten Seiten zulässig) und Schallschutzfenster der Klasse 3 für die beiden betroffenen Gebäude am Südostrand des Allgemeinen Wohngebietes (1. Bauzeile) entgegengewirkt.

Hinweis: Die Überschreitung wird an den jeweiligen Immissionsorten im Bebauungsplan farblich (blau) dargestellt.

Bei den geplanten Einkaufs-/Fachmärkten sind Büro- und Aufenthaltsräume mit Fensteröffnungen uneingeschränkt möglich.

## 8.2 Gewerbe-, Parkplatz- und Anlagenlärm

Bei den Untersuchungen wurden aufgrund der Angaben aus bestehenden Bebauungsplänen und Baugenehmigungsbescheiden für einige der umliegenden bestehenden Gewerbegebietsflächen nördlich und südlich der Eichendorffstraße eine Nachtarbeit mit einkalkuliert. Damit wurde ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A) im Nachtzeitraum für die Firmen Spedition Pohl, Alu-Kunststofftechnik und die restlichen Gewerbeflächen nördlich der Eichendorffstraße (mit Ausnahme der Fa. BoFrost) definiert.

Für die Fa. BoFrost wurde eine Nachtarbeit nicht betrachtet, da Vorberechnungen der bestehenden Situation bereits eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte bei den nächstliegenden bestehenden Wohngebäuden ergaben und somit nächtliche Schallemissionen aufgrund der gemäß Baugenehmigungsbescheiden anzunehmenden Einhaltung der Auflagen durch die Fa. BoFrost ausgeschlossen werden können.

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ist im Sondergebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet die Warenanlieferung (inkl. Be-/ Entladetätigkeiten) nur zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zulässig; Nachtanlieferungen und Nachtbetrieb (Ausnahme: automatisch gesteuerte Anlagen der Haustechnik) sind ausgeschlossen.

Die Berechnungen ergaben eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm bei 12 von 391 Immissionspunkten, die Überschreitung beträgt dabei maximal bis zu 2,4 dB(A). Betroffen sind 6 Gebäude im nordöstlichen Allgemeinen Wohngebiet (dabei bei einem der Baurechte alle 4 Gebäudeseiten im Dachgeschoss).

Auch hier sind zusätzliche passive Schallschutzvorkehrungen getroffen worden: Optimierung der Ruheräume sowie Schallschutzfenster Klasse 3, im Falle des nordöstlichsten Gebäudes im Allgemeinen Wohngebiet (WA-25 gemäß Schallschutzberechnung, Richtwerte bei allen Gebäudeseiten im Dachgeschoss überschritten) ist eine Grundrissoptimierung nicht möglich, hier ist insbesondere auf die Einhaltung der Schallschutzklasse bei Einbau der Fenster zu achten.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass laut Gerichtsentscheidungen nachts der Richtwert von 45 dB(A) statt der einzuhaltenden 40 dB(A) für Wohngebiete in Einzelfällen zugelassen wurde, u. a. mit der Begründung, der Gesetzgeber hätte durch die Zulassung von Wohnungen in einem Mischgebiet gleichzeitig die obere Immissionsgrenze für Wohnnutzungen auf maximal 45 dB(A) als tragbar erachtet.

Hinweis: Die geringe Überschreitung wird an den jeweiligen Immissionsorten im Bebauungsplan farbig (rot) dargestellt. In diesem Bereich wird weiterhin festgesetzt: es sind schallgedämmte Festverglasungen (mit zugehörigen lärmarmen und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen) vorzusehen oder es ist auf Lüftungsöffnungen (Fenster, Türen etc.) zu verzichten.

Wegen der eng benachbarten Wohnbebauung wird festgesetzt, dass im Sondergebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet ein Betrieb an Sonn- und Feiertagen auf besondere Ausnahmesituationen beschränkt wird (z. B. im Gemeindegebiet allgemein gültiger verkaufsoffener Sonntag, besondere Veranstaltungen, etc.). In Anlehnung an die Regelungen gemäß Ziffer 7.2 der TA Lärm wird festgesetzt, solche besondere Ereignisse auf maximal 10 Stück im Jahr zu begrenzen. Der Backwarenverkauf ist hiervon ausgenommen.

Weiterhin wird darauf verwiesen, dass gemäß Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen gelten:

- Immissionsort im Allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00 Uhr): 55 dB(A),  
nachts (22.00-06.00 Uhr): 40 dB(A),
- Immissionsorte im Dorf- oder Mischgebiet: tags (06.00-22.00 Uhr): 60 dB(A),  
nachts (22.00-06.00 Uhr): 45 dB(A).

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

Die Berechnungen haben außerdem ergeben, dass bei 1 Gebäude die Richtwerte auch am Sonntag (tagsüber, 6 bis 22 Uhr) überschritten werden (um 0,6 dB(A)). Da hier allerdings auch im ungünstigeren Nachtzeitraum Überschreitungen berechnet worden sind (bis zu 1,8 dB(A)), decken die hier bereits getroffenen Schallschutzvorkehrungen den Tagzeitraum mit ab.

Eine weitere Erhöhung der geplanten Schallschutzwand zwischen bestehendem Gewerbegebiet südlich der Eichendorffstraße (Betrieb Alu und Karateschule) und direkt angrenzendem Wohngebiet würde sich aufgrund der Flächentiefen der emittierenden Gewerbegebiete schalltechnisch erst ab einer Höhe von etwa 8 m positiv für die betroffenen Gebäude auswirken und ist daher aus städtebaulichen Gründen jedoch nicht zu empfehlen.

Die Spitzenpegelbetrachtung möglicher Einzelereignisse ergab im Übrigen keine unzulässigen Richtwertüberschreitungen.

## **9. Kosten für die öffentliche Erschließung**

Nachfolgend sind die geschätzten Nettopreise aufgeführt; gesicherte Baukosten können erst nach Vorlage der Erschließungsplanungen mitgeteilt werden.  
Eine anteilige Übernahme der Erschließungskosten erfolgt durch den Vorhabensträger.

### **9.1 Verkehrsanlagen**

Fahrbahnen, Fuß- und Radwege und Parkplätze  
(Details siehe Anlage)  
Gesamt ca.

484.000,00 €

### **9.2. Abwasserentsorgung**

(Details siehe Anlage)  
Gesamt ca.

668.000,00 €

### **9.3. Wasserversorgung**

(Details siehe Anlage)  
Gesamt ca.

128.000,00 €

### **9.4 Öffentliche Grünflächen** (ohne Fläche RÜB)

Neu herzustellen mit Anpflanzungen,  
ca. 1.460 m<sup>2</sup> x 20,- €/m<sup>2</sup>

30.000,00 €

### **9.5. Schallschutzwände**

ca. 1050 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche x 230,- €/m<sup>2</sup>

242.000,00 €

### **Gesamt**

**1.552.000,00 €**

## **10. Beteiligte Fachstellen**

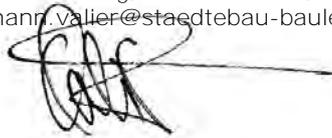
10.1	Regierung von Mittelfranken	91522 Ansbach
10.2	Landratsamt Erlangen - Höchstadt	91054 Erlangen
10.3	Regionaler Planungsverband	90403 Nürnberg
10.4	Staatliches Bauamt / Straßenbauamt	90402 Nürnberg
10.5	Wasserwirtschaftsamt Nürnberg	90461 Nürnberg
10.6	Vermessungsamt Erlangen	91052 Erlangen
10.7	Amt für Landwirtschaftsamt und Forsten Fürth	90763 Fürth
10.8	E.on Bayern AG / Strom und Gas	96052 Bamberg
10.9	EVU Hemhofen	91334 Hemhofen
10.10	Deutsche Telekom Technik GmbH	90441 Nürnberg
10.11	Zweckverband Wasserversorgung Hemhofen u. Röttenbach	91334 Hemhofen
10.12	Landesamt für Denkmalpflege	90403 Nürnberg
10.13	Handwerkskammer Mittelfranken	90489 Nürnberg
10.14	Industrie- und Handelskammer	90403 Nürnberg
10.15	Omnibusverkehr Franken GmbH	90459 Nürnberg
10.16	Landratsamt Forchheim, Abt. ÖPNV	91301 Forchheim
10.17	Bund Naturschutz, Ortsgruppe Röttenbach-Hemhofen	91341 Röttenbach
10.18	Gemeinde Röttenbach	91341 Röttenbach
10.19	Gemeinde Adelsdorf	91325 Adelsdorf
10.20	Gemeinde Heroldsbach	91336 Heroldsbach
10.21	Seniorenbeirat Hemhofen	91334 Hemhofen
10.22	Gemeinde Hemhofen	91334 Hemhofen
10.23	Team 4	90491 Nürnberg
10.24	Ingenieurbüro Miller	90491 Nürnberg
10.25	Ingenieurbüro Schmid	93049 Regensburg
10.26	Büro für Städtebau und Bauleitplanung	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Gemeinderat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 06.06.2012

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](mailto:wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de)



Geändert: Bamberg, 06.11.2012

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](mailto:wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de)



Satzungsbeschluss: 05.02.2013

## 1. NACHTRAG

### **zur Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Z 6 Zeckern-Mitte", Gemeinde Hemhofen, Landkreis Erlangen-Höchstadt**

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 folgende Planänderungen ergeben:

- Hinweis auf Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 "Zeckern West" in Begründung und Plantitel übernommen
- Unter Punkt A 1.2 Nutzung im Mischgebiet nach § 1 Abs. 4 BauNVO "horizontal gegliedert", so dass Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude an Wohnnutzung angrenzen, die restlichen zulässigen Nutzungen an das Gewerbegebiet.
- Angabe der Gesetzesgrundlage § 8 Abs.3 BauNVO Nr. 3 zum Ausschluss der ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätte ergänzt.
- Eindeutiger Bezugspunkt der Höhenlage in den Textlichen Festsetzungen unter Punkt B 1.9 festgelegt
- Festsetzungen zur Geländeanpassung Punkt B 4 konkretisiert
- Ehemaliger Punkt B 2.5 zu Garagen entfällt
- Hinweis zur Erkundung des Untergrundes nach Abbruch der Trafostation in Begründung aufgenommen
- Ausgleichsfläche für flächengleiche Ersatzaufforstung für Waldfläche auf Fl.-Nrn. 235/92 und 235/98 in Plan und Begründung aufgenommen
- Ausschluss von Nacharbeit im Gewerbegebiet
- Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke im Mischgebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Ausschluss von Nachtanlieferungen inkl. Be- und Entladetätigkeiten und Nacharbeit im gesamten Plangebiet
- Darstellung der Höhe der Lärmschutzwände im Planteil
- Weitere ergänzende Festsetzungen zu den passiven Schallschutzmaßnahmen bzgl. Gewerbelärm (Festverglasungen und Lüftungseinrichtungen für betroffene Baurechte)
- Errichtung der Lärmabschirmung als aufschiebende Bedingung für Errichtung der Wohngebäude festgelegt.
- Betrieb im Gewerbe- und Sondergebiet an Sonn- und Feiertagen wegen angrenzender Wohnbebauung auf besondere Ausnahmesituationen begrenzt. Ausnahme: Betrieb Backshop im Sondergebiet.
- Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Gebäuden bei Betrieb von haustechnischen Anlagen in Plan und Begründung aufgeführt
- Hinweis auf Grundbucheintrag zur Sicherung Erstellung und Unterhalt Lärmschutzwand nördlich Planstraße B
- Auflagen des staatlichen Bauamtes Nürnberg als Hinweis in die Begründung aufgenommen
- Hinweise zum Grundwasser in die Begründung übernommen
- Zurücknahme der Baugrenzen im Mischgebiet nördlich der Eichendorffstraße, um Zufahrt für Hinterlieger zu gewährleisten
- Entfall des Leitungsrechtes westlich der Planstraße F, da Wasserleitung nicht mehr erforderlich
- Wegeführung des Fußweges zwischen Fachmärkten und Vollsortimenter geringfügig geändert

Der Plan ist vom Gemeinderat Hemhofen im Rahmen dieses Verfahrensschrittes mit den vorstehenden Änderungen gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Gemeinderat Hemhofen beschlossen, dass mit der so geänderten Planfassung vom 06.11.2012 mit der Begründung vom 06.11.2012 das Verfahren zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB im gemeinsamen Verfahren durchgeführt wird. Die Beteiligung wird mit dem Hinweis versehen, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung vorgebracht werden können.

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des zweiten Nachtrages.

Aufgestellt: Bamberg, 06.11.2012

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



## 2. NACHTRAG

### **zur Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Z 6 Zeckern-Mitte", Gemeinde Hemhofen, Landkreis Erlangen-Höchstadt**

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

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich nur geringfügige redaktionelle Planänderungen ergeben:

- die Horizontale Gliederung der Mischgebietsflächen wurde gekennzeichnet und begründet.
- das bereits festgelegte Zauneidechsenhabitat wurde mit der T-Linie (Planzeichen Nr. 13.1 PlanZV90) umgrenzt.
- eine Altlastenuntersuchung unter der zurückgebauten Trafostation wurde durchgeführt: Bodenverunreinigungen bestehen nicht

Der Plan in der Fassung vom 06.11.2012 ist mit Begründung sowie den geringfügigen redaktionellen Klarstellungen und Hinweisen vom 05.02.2013 vom Gemeinderat von Hemhofen in seiner Sitzung am 05.02.2013 als Satzung beschlossen worden.

Aufgestellt: Bamberg, 05.02.2013

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



## Pflanzliste

### Artenauswahl heimische Wildgehölze (i.w.S.) für den Bereich der Pflanzgebote

- a) Großbäume
- |                     |             |
|---------------------|-------------|
| Acer platanoides    | Spitzahorn  |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn   |
| Quercus robur       | Stieleiche  |
| Tilia cordata       | Winterlinde |
- b) Mittelgroße und kleine Bäume
- |                         |            |
|-------------------------|------------|
| Acer campestre          | Feldahorn  |
| Carpinus betulus        | Hainbuche  |
| Sorbus aucuparia        | Vogelbeere |
| Obstbäume als Hochstamm |            |
- c) Sträucher
- |                     |                |
|---------------------|----------------|
| Cornus sanguinea    | Hartriegel     |
| Corylus avellana    | Hasel          |
| Crataegus laevigata | Weißdorn       |
| Euonymus europaea   | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare   | Liguster       |
| Lonicera xylosteum  | Heckenkirsche  |
| Prunus spinosa      | Schlehe        |
| Rhamnus cathartica  | Kreuzdorn      |
| Rosa canina         | Hundsrose      |
| Salix caprea        | Salweide       |
| Sambucus nigra      | Holunder       |

**Gemeinde Hemhofen**

**Erschließung des Baugebietes BG "Z6 Zeckern Mitte"**

**Kostenschätzung vom 22. Juni 2012**

**Verkehrsanlagen**

Bauteil	Dimension	Menge	Einheitspreis	Investitionskosten netto
<b>Oberflächen</b>				
Gehweg Eichendorffstraße	Pflaster	90 m <sup>2</sup>	110 EUR/m <sup>2</sup>	9.900 EUR
Straße Eichendorffstraße (Teilausbau)	Asphaltdecke	580 m <sup>2</sup>	30 EUR/m <sup>2</sup>	17.400 EUR
Planstraßen A, B, C, D, E u. F	Asphalt	3.020 m <sup>2</sup>	95 EUR/m <sup>2</sup>	286.900 EUR
Gehweg Planstr. A	Pflaster	243 m <sup>2</sup>	110 EUR/m <sup>2</sup>	26.700 EUR
Parkfläche an Planstr. A	Pflaster	60 m <sup>2</sup>	130 EUR/m <sup>2</sup>	7.800 EUR
Separater Fußweg im Wohngebiet	Pflaster	439 m <sup>2</sup>	80 EUR/m <sup>2</sup>	35.100 EUR
Fußweg entlang Staatsstraße	Pflaster	500 m <sup>2</sup>	77 EUR/m <sup>2</sup>	38.500 EUR
Kreuzungsbau Staatsstraße	Asphalt	500 m <sup>2</sup>	89 EUR/m <sup>2</sup>	44.500 EUR
<b>Summe</b>		<b>5.432 m<sup>2</sup></b>		<b>439.500 EUR</b>

Baunebenkosten	10%	<u>43.950 EUR</u>
	Zwischensumme	483.450 EUR
Umsatzsteuer	19%	<u>91.856 EUR</u>
	Zwischensumme	575.306 EUR
Gesamtsumme gerundet		<b>580.000 EUR</b>

**Gemeinde Hemhofen**  
**Erschließung des Baugebietes BG "Z6 Zeckern Mitte"**  
**Kostenschätzung vom 22. Juni 2012**

**Abwasserentsorgung**

Bauteil	Dimension	Menge	Einheitspreis	Investitionskosten netto
---------	-----------	-------	---------------	--------------------------

**Kanäle**

MW-Kanal	DN 200	6 m	265 EUR/m	1.600 EUR
	DN 700	51 m	568 EUR/m	29.000 EUR
SW-Kanal	DN 250	605 m	265 EUR/m	160.100 EUR
RW-Kanäle	DN 250	171 m	265 EUR/m	45.200 EUR
	DN 300	287 m	294 EUR/m	84.400 EUR
	DN 400	119 m	353 EUR/m	42.000 EUR
	DN 500	144 m	402 EUR/m	57.900 EUR
	DN 600	31 m	480 EUR/m	14.900 EUR
	DN 700	0 m	568 EUR/m	0 EUR
	DN 800	0 m	627 EUR/m	0 EUR
	DN 1000	0 m	784 EUR/m	0 EUR
	DN 1200	0 m	902 EUR/m	0 EUR

**Hausanschlüsse**

Mischwasser		2 Stck	1.960 EUR/Stck	3.900 EUR
Schmutzwasser		41 Stck	1.960 EUR/Stck	80.400 EUR
Regenwasser		41 Stck	1.764 EUR/Stck	72.300 EUR

**Regenrückhaltebecken**

Volumen		700 m <sup>3</sup>	20 EUR/m <sup>3</sup>	13.700 EUR
Mönch		pauschal	1.568 EUR/Stck	1.568 EUR

<b>Summe</b>				<b>606.968 EUR</b>
--------------	--	--	--	--------------------

Baunebenkosten			10%	<u>60.697 EUR</u>
----------------	--	--	-----	-------------------

Zwischensumme 667.665 EUR

Umsatzsteuer			19%	<u>126.856 EUR</u>
--------------	--	--	-----	--------------------

Zwischensumme 794.521 EUR

Gesamtsumme gerundet				<b>795.000 EUR</b>
----------------------	--	--	--	--------------------

**Gemeinde Hemhofen**

**Erschließung des Baugebietes BG "Z6 Zeckern Mitte"**

**Kostenschätzung vom 22. Juni 2012**

**Wasserversorgung**

Bauteil	Dimension	Menge	Einheitspreis	Investitionskosten netto
<b>BG "Z6 Zeckern-Mitte"</b>				
<b>Leitungen</b>				
Planstraße A	140 x 8,3 PE 100	320 m	125 EUR/m	40.000 EUR
St 2259	140 x 8,3 PE 100	8 m	125 EUR/m	1.000 EUR
Planstraße B	110 x 6,6 PE 100	78 m	90 EUR/m	7.000 EUR
Planstraße C	110 x 6,6 PE 100	38 m	90 EUR/m	3.400 EUR
Planstraße D	110 x 6,6 PE 100	28 m	90 EUR/m	2.500 EUR
Planstraße E	110 x 6,6 PE 100	25 m	90 EUR/m	2.300 EUR
Planstraße F	110 x 6,6 PE 100	63 m	90 EUR/m	5.700 EUR
		560 m		
<b>Armaturen</b>				
Unterflurhydrant DN 80		5 Stck	1.200 EUR/Stck	6.000 EUR
Oberflurhydranten DN 100		4 Stck	2.500 EUR/Stck	10.000 EUR
Streckenschieber		21 Stck	500 EUR/Stck	10.500 EUR
<b>Hausanschlüsse</b>				
inclusive Schieber		43 Stck	640 EUR/Stck	27.500 EUR
<b>Summe</b>				<b>115.900 EUR</b>
Baunebenkosten			10%	<u>11.590 EUR</u>
			Zwischensumme	127.490 EUR
Umsatzsteuer			19%	<u>24.223 EUR</u>
			Zwischensumme	151.713 EUR
Gesamtsumme gerundet				<b>155.000 EUR</b>