

PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Stadt Höchstädt a. d. Aisch folgende Satzung zur 12. Bebauungsplan-Änderung "Höchstädt Süd I":

Für die Bebauungsplan-Änderung gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 29.05.2017, der zusammen mit den textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplan-Änderung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO); in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, 296

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

SO GEH

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung:
Großflächiger Einzelhandel (GEH)
- Lebensmitteldiscounter

Maß der baulichen Nutzung

④ Geschossflächenzahl

0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

VF max. maximale Verkaufsfläche

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

— Baugrenze

Grünflächen

■ Private Grünflächen

Verkehrsflächen

▼ ▲ Ausfahrt / Einfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



bestehende zu erhaltende Bäume

Sonstige Planzeichen

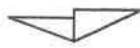
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

 Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Anforderungen an die Gestaltung

FD / SD Flach-/ Satteldach

ZEICHNERISCHE HINWEISE



Sichtdreieck (nachrichtliche Übernahme)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Änderungsbereich gelten die bisherigen Festsetzungen und Hinweise, soweit sie nicht durch die vorliegende Änderung ersetzt sind.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscounter" festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO ist mit 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne von § 20 Abs. 2 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

Es sind zwei Vollgeschosse (II VG) zulässig.

Es wird eine Verkaufsfläche (VF) von maximal 1.200 m² festgesetzt.

3. Bauweise

Es ist die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

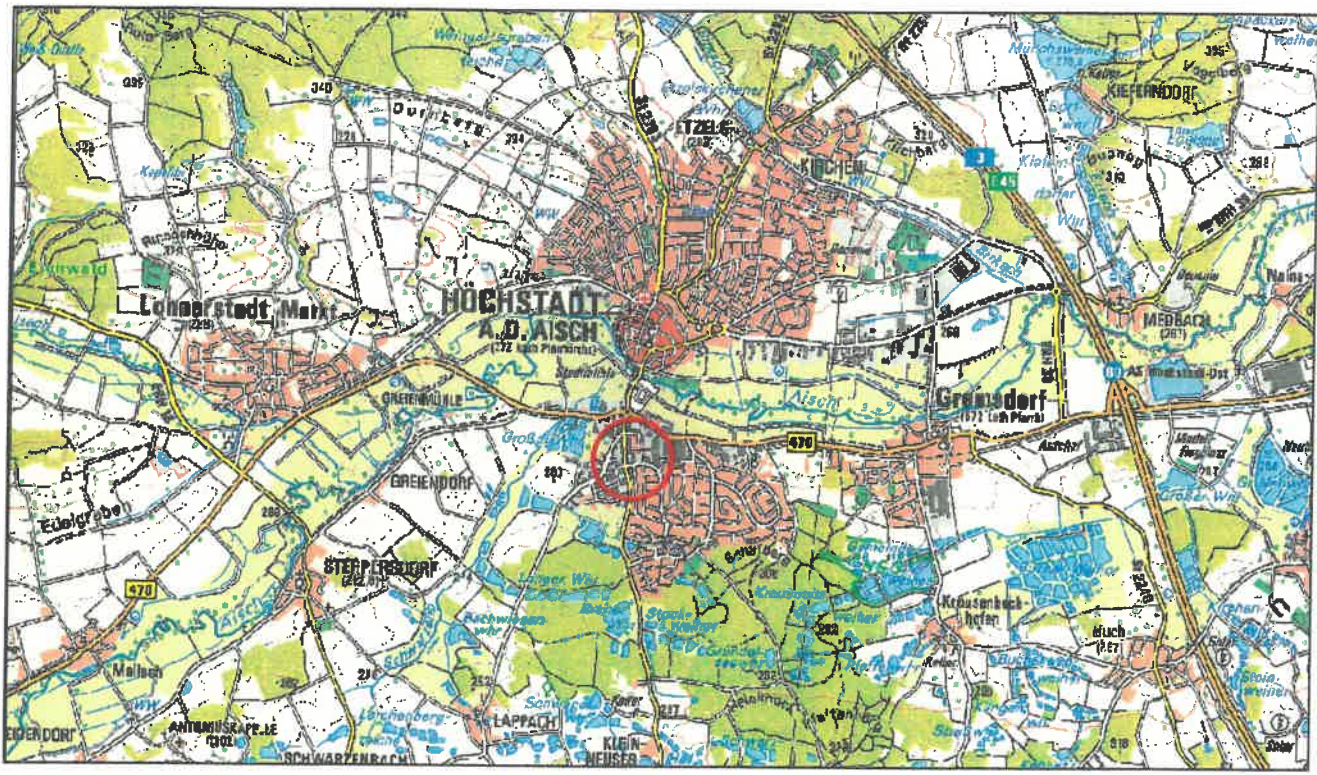
4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze festgelegt.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdach und Satteldach.



Übersichtskarte ohne Maßstab

16.036.7	Datum	gez.	gepr.
Vorentwurf
Entwurf	19.09.2016	Ba	Ku
Änderung	29.05.2017	Ba	Ku
Änderung
Satzung	29.05.2017	Ba	Ku

12. BBP-Ä "Höchststadt Süd I", Stadt Höchststadt a. d. Aisch

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 25.07.2016 beschlossen, für das Gebiet "Höchststadt Süd I" den Bebauungsplan zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss der Änderung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.10.2016 ortsüblich bekanntgemacht.



14.6.2017

Datum

Bürgermeister

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 a Abs. 2 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.



14.6.2017

Datum

Bürgermeister

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 a Abs. 2 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.



14.6.2017

Datum

Bürgermeister

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit der Begründung in der Fassung vom 19.09.2016 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrates vom 19.09.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.10.2016 mit 18.11.2016 öffentlich ausgelegt, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.



14.6.2017

Datum

Bürgermeister

Die Stadt Höchststadt a. d. Aisch hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.05.2017 die Bebauungsplan-Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.05.2017 als Satzung beschlossen.



14.6.2017

Datum

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 16.6.2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplan-Änderung ist damit in Kraft getreten.



19.6.2017

Datum

Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

zur

12. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Höchstadt Süd I“

**Stadt Höchstadt a. d. Aisch
Landkreis Erlangen-Höchstadt**

Satzung vom 29.05.2017

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSVERLAUF	3
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten	3
1.3	Verfahrensschritte	3
2	GEPLANTE ÄNDERUNG	4
3	UMWELTBERICHT	4
4	BETEILIGTE FACHSTELLEN	4

1 PLANUNGSVERLAUF

1.1 Veranlassung zur Planung

Die Stadt Höchstadt a. d. Aisch besitzt einen rechtswirksamen Bebauungsplan "Höchstadt Süd I" aus dem Jahr 1985, der bis heute elf Mal geändert wurde.

In diesem Baugebiet besteht auf der Flur-Nr. 2640/1 ein Lebensmittelmarkt, dessen Verkaufsfläche zur Anpassung an die Erfordernisse geänderter Ansprüche der Kunden an Warenpräsentation und Käuferlebnis erweitert werden soll. Die Regierung von Mittelfranken hat unter der Voraussetzung der Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO der Erweiterung der Verkaufsflächen auf max. 1.200 m² zugestimmt. Das Einvernehmen der Stadt Höchstadt a. d. Aisch liegt vor.

Die nunmehrige zwölfte Änderung dient der Ermöglichung der gewünschten Erweiterung und wurde daher vom Stadtrat am 25.07.2016 beschlossen.

Der Auftrag zur Bearbeitung dieser 12. Bebauungsplan-Änderung ging an die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg.

1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten

Die Änderung macht eine Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) von bisheriger Darstellung als gewerbliche Baufläche in Sonderbaufläche erforderlich. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Zuge der Berichtigung.

1.3 Verfahrensschritte

Die Bebauungsplan-Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt, weil es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Grundfläche im Änderungsbereich weniger als die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 qm umfasst. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

25.07.2016	Aufstellungsbeschluss
19.09.2016	Beschluss des Entwurfes
07.10.2016	ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
17.10. - 18.11.2016	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit paralleler Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
29.05.2017	Auswertung im Stadtrat mit Satzungsbeschluss
Juni 2017	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

2 GEPLANTE ÄNDERUNG

Die bisher im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung für die Flur-Nr. 2640/1 ist Gewerbegebiet. Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche auf max. 1.200 m² muss nach Mitteilung der Regierung von Mittelfranken die Änderung der bisherigen Nutzung von Gewerbegebiet in Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel-discounter" erfolgen.

Für den Änderungsbereich wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um die Verkaufsflächenerweiterung zu ermöglichen. Es sind zwei Vollgeschosse (VG) zulässig.

Als Gestaltungsmöglichkeit für den Umbau sind als Dachform Flachdach (FD) und Satteldach (SD) festgesetzt.

Die bisherige Erschließung bleibt unverändert.

Die Änderung dient der Gewährleistung des wirtschaftlichen Betriebs eines am Ort bestehenden Einkaufsmarktes und damit der Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung vor Ort.

3 UMWELTBERICHT

Da die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt, kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen werden.

Im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderungen bleiben erhalten.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung sieht die Festsetzung eines Sondergebietes anstelle des bisherigen Gewerbegebietes vor. An der bisherigen Baugrenze wird festgehalten, verglichen mit dem bestehenden Baurecht kommt es somit zu keiner Mehrversiegelung. Ein Ausgleich wird nicht erforderlich. Durch die Änderung von Gewerbe- in Sondergebiet ergeben sich keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

4 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Bebauungsplanverfahren werden die nachfolgend aufgeführten Ämter und Behörden (Träger öffentlicher Belange) beteiligt:

- 1 Landratsamt Erlangen-Höchstadt, Erlangen
- 2 Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanung, Ansbach
- 3 Staatliches Bauamt Nürnberg, FB Straßenbau
- 4 Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
- 5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 6 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erlangen
- 7 Planungsverband Region Nürnberg
- 8 Bayernwerk AG, Bamberg
- 9 Industrie- und Handelskammer Nürnberg
- 10 Handwerkskammer für Mittelfranken, Nürnberg
- 11 Kreisbrandrat Matthias Rocca, Erlangen

- 12 Kreisheimatpfleger Dr. M. Welker, Herzogenaurach
- 13 Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg

Nachbargemeinden:

- 14 Gemeinde Adelsdorf
- 15 Gemeinde Frensdorf
- 16 Gemeinde Gremsdorf
- 17 Gemeinde Hallerndorf
- 18 Gemeinde Heßdorf über VG Heßdorf
- 19 Markt Hirschaid
- 20 Markt Lonnerstadt
- 21 Markt Mühlhausen
- 22 Gemeinde Pommersfelden
- 23 Markt Uehlfeld über VG Uehlfeld
- 24 Markt Weisendorf

Die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung wird im laufenden Verfahren der Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet.

Nach Auswertung im Stadtrat kann der Satzungsbeschluss gefasst werden. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist die Planung dann rechtsverbindlich.

Sollten sich im Verlauf des Verfahrens Änderungen ergeben, so werden der Plan und/oder die Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:

Bamberg, den 19.09.2016, geändert am 29.05.2017

Sf-16.036.7

Für den Fachbereich
Landschafts- und Grünplanung:
i. A.



Ebner

Für den Fachbereich
Bauleitplanung:
i. A.



Kutzner

Planungsgruppe Strunz
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg
☎ 0951 / 9 80 03 – 0



Schönfelder