



**MARKT ECKENTAL**  
**LANDKREIS**  
**ERLANGEN-HÖCHSTADT**

## **BEGRÜNDUNG**

**ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**  
**ESCHENAU NR. 32**

**„IM ZENTRUM II, AN DER ESCHENAUER HAUPTSTRASSE“**

**FASSUNG: 23.01.2024**



**VOGELSANG**

Planungsbüro Vogelsang  
Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg  
[www.vogelsang-plan.de](http://www.vogelsang-plan.de)



Landschaftsplanung Klebe  
Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg  
[www.landschaftsplanung-klebe.de](http://www.landschaftsplanung-klebe.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass, Planungserfordernis und aktuelles Planungsrecht	3
1.2	Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereiches	3
1.3	Verfahren	5
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben</b>	<b>6</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung	6
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplanung	6
2.3	INSEK	8
<b>3</b>	<b>Angaben zum Bestand</b>	<b>9</b>
3.1	Aktuelle Nutzung	9
3.2	Ortsbild / Landschaftsbild / Topografie	9
3.3	Verkehrliche Erschließung	11
3.4	Ver- und Entsorgung	12
3.5	Immissionen	12
3.6	Eigentumsverhältnisse	12
<b>4</b>	<b>Planung</b>	<b>13</b>
4.1	Städtebauliches Konzept	13
4.2	Bestandsschutz	14
4.3	Planungsgrundsätze / Planungsziele	14
4.4	Erläuterung der Planungsabsichten	15
4.4.1	Art der baulichen Nutzung	15
4.4.2	Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezugspunkt	20
4.4.3	Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise / Abstandsflächen	20
4.4.4	Stellplätze / Tiefgaragen / Einfahrtsbereiche	21
4.4.5	Nebenanlagen / Nebengebäude und Einfriedungen	22
4.4.6	Verkehrliche Erschließung	22
4.4.7	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)	22
4.4.8	Dächer / Dachaufbauten	23
4.4.9	Werbeanlagen	23
4.4.10	Ver- und Entsorgung	23
4.4.11	Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen	24
4.4.12	Immissionsschutz	24
4.4.13	Führung von Versorgungsleitungen	27
4.4.14	Grünordnerisches Konzept	27
<b>5</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft</b>	<b>29</b>
5.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	29
5.2	Umweltprüfung / Umweltbericht	30
5.3	Geologie, Boden, Wasser	30
<b>6</b>	<b>Das Plangebiet in Zahlen</b>	<b>31</b>

**Anhang:**

Schallschutzgutachten - Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung, Ingenieurbüro für Bau-physik, Wolfgang Sorge, Nürnberg, Bericht: 15748.2, 02.05.2023.

# 1 Allgemeines

## 1.1 Anlass, Planungserfordernis und aktuelles Planungsrecht

Der Markt Eckental zielt darauf ab den Bereich zwischen Bahnhofpunkt, Stöckacher Straße, Dr. - Otto - Leich - Straße und Eschenauer Hauptstraße langfristig städtebaulich zu entwickeln.

Durch die Lage des Plangebiets an der starkbefahrenden Eschenauer Hauptstraße, der Bahntrasse Nürnberg - Gräfenberg sowie gewerblichen Nutzungen im Norden ist dieses durch Geräuschimmissionen negativ beeinträchtigt. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen an den Lärmquellen, wie z.B. Schallschutzwände in der Lage am Ortsauftakt nicht zielführend sind, ist dieser Konflikt über die zulässigen Nutzungen und die städtebauliche Struktur zu lösen. Vor diesem Hintergrund sollen über den vorliegenden Bebauungsplan die künftigen Nutzungen, die bauliche Dichte, der Versiegelungsgrad, Be- und Durchgrünungsmaßnahmen und die Kubatur am Ortsauftakt des Altort Eschenaus rahmengenbend bestimmt werden.

Für den nördlichen Teil des Plangebiets gab es bereits mehrere Anfragen hier Wohnnutzungen zu realisieren. Da qualitatives Wohnen nur mit sehr hohen immissionsschutztechnischen Anforderungen umsetzbar wäre, zielt der Markt Eckental darauf ab im Plangebiet gewerbliche Nutzungen, die die umliegenden Wohnnutzungen nicht wesentlich stören, unterzubringen. Hierzu zählen beispielsweise gastronomische Nutzungen, Dienstleistungen, Gemeinbedarfsnutzungen, kulturelle und soziale Nutzungen, Einzelhandelsnutzungen, etc.. Vor dem Hintergrund einer stabilen Einwohnerentwicklung und einer positiven Bevölkerungsvorausberechnung des Marktes Eckentals zeichnet sich der Bedarf für die aufgezählten Nutzungen ab. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets zwischen Bahnhofpunkt, Altort und Rathaus eignet sich diese für die Ansiedelung der angedachten Nutzungen weiterhin.

Im Vorfeld der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches einen maximalen Rahmen für die künftige Bebauung im Plangebiet darstellt (siehe Kapitel 4.1). Da die bauliche Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich erst mittel- bis langfristig erfolgt, genießen die bestehenden Gebäude und Nutzungen im Plangebiet Bestandsschutz (siehe Kapitel 4.2).

Planungsrechtlich ist das Plangebiet derzeit gemäß § 34 BauGB als Innenbereich einzustufen. Um die geplante Nutzung, die städtebauliche Struktur, gestalterische Aspekte sowie grünordnerische Ziele für das Plangebiet zu planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## 1.2 Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Markt Eckental liegt im mittelfränkischen Landkreis Erlangen-Höchstadt, nördlich von Nürnberg und östlich von Erlangen. Hier wohnen derzeit insgesamt 14.642 Einwohner (Stand: 31.12.2021) auf 29,72 km<sup>2</sup> Fläche. Zum Marktgebiet gehören die Ortsteile Benzendorf, Brand, Ebach, Eckenheid, Eschenau, Forth, Frohnhof, Herpersdorf, Illhof, Mausgesees, Oberschöllnbach, Oedhof, Unterschöllnbach.

Anbindung nach Nürnberg ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die B 2, welche durch das Marktgebiet Eckental verläuft, sichergestellt. Mit der Gräfenbergbahn (Regionallinie R 21) besteht am Bahnhofpunkt Eschenau tagsüber ein- bis zweimal pro Stunde Anbindung an den Nordostbahnhof in Nürnberg. Von hier aus besteht Anschluss an den ÖPNV im Nürnberger Stadtraum. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist in Eschenau über mehrere Buslinien der VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) sichergestellt. Direkt am Bahnhof befindet sich die Bushaltestelle „Eschenau Bahnhof“.



*Räumliche Lage Markt Eckental (Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)*

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Eschenau Nr. 32 „Im Zentrum II, An der Eschenauer Hauptstraße“ liegt im Norden des Ortsteils Eschenau und bildet den nördlichen Eingang zum Altort.

Das Plangebiet umfasst eine nahezu dreieckige Fläche. Es wird östlich durch die Eschenauer Hauptstraße, südwestlich durch die Stöckacher Straße, nordwestlich durch einen öffentlichen und in Teilen privaten Parkplatz sowie nördlich durch die Dr. - Otto - Leich - Straße begrenzt. Der Parkplatz grenzt nördlich an die Bahntrasse Nürnberg - Gräfenberg auf der die Gräfenbergbahn zwischen Nürnberg und Gräfenberg verkehrt. Der Bahnhof befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets, etwa 130 m in westlicher Richtung. Zwischen dem Parkplatz und dem Plangebiet verläuft ein Fußweg der angrenzend mit Baum- und Strauchbepflanzungen begrünt ist.

Nordwestlich des Plangebiets, in der Eckentaler Straße befinden sich das Rathaus, eine Apotheke, Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr sowie Einzelhandels- (Buchladen) und gastronomische Nutzungen.

Im Nordwesten des Plangebiets bestehen Wohnnutzungen in Form von Reihenhäusern, im Nordosten Einzelhandels- (Supermarkt) und gewerbliche Nutzungen (Transportunternehmen), im Osten und Süden Wohn- und Bürogebäude.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den folgenden Flurnummern Fl.-Nrn. 877/2 und 878/2 - der Gemarkung Eschenau, mit einer Gesamtfläche von 3.521 m<sup>2</sup> (0,35 ha).



Lage des Geltungsbereichs des BBP & GOP Nr. 32 „Im Zentrum II, An der Eschenauer Hauptstraße“ in Eschenau (Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

### 1.3 Verfahren

Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund § 9a BauGB erlassenen Rechtsverordnungen (BauNVO + PlanZV). Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde (hier der Markt Eckental). Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13, 13a BauGB geregelt.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Eschenau Nr. 32 „Im Zentrum II, An der Eschenauer Hauptstraße“ wird nach § 13a BauGB - als Bebauungsplan der Innenentwicklung - im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt. Seit dem 01.01.2007 können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung - sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung - gemäß § 13a BauGB in einem beschleunigten Bauleitplanverfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Da das Plangebiet Potential für innerörtliche Entwicklungen bietet, handelt es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung von Flächen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die unter § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nach eingehender Vorabsondierung ebenfalls vor:

Die geplante zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Weiterhin wird durch diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das nach UVPG oder Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt. Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) vor.

Des Weiteren werden bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hervorgerufen.

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachtenden Ziele der Raumordnung für die Bauleitplanung im Markt Eckental enthalten das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020) sowie der Regionalplan Region Nürnberg (RP 7).

Markt Eckental wird im LEP dem „Verdichtungsraum“ und im RP dem Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg / Erlangen / Fürth zugeordnet.

Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen wirken, sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. Weiterhin ist an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, die Siedlungsentwicklung zu konzentrieren.

Verdichtungsräume sind bevorzugte Standorte für die Wirtschaft, das Bildungswesen, den Dienstleistungsbereich und das kulturelle Leben mit überregionaler Ausstrahlung und hoher Bedeutung für die Entwicklung ganz Bayerns. Diese Funktionen gilt es zu sichern und weiterzuentwickeln. Da die Raumnutzungsansprüche in Verdichtungsräumen besonders vielfältig sind, kommt es dabei darauf an, die Nutzungen an räumlich geeignete Standorte zu lenken. Die Verdichtungsräume müssen langfristig als attraktiver und gesunder Lebens- und Arbeitsraum für die Bevölkerung entwickelt und geordnet werden. Eine wichtige Voraussetzung hierfür sind ein qualitativ hochwertiges, eine leistungsfähige Versorgungsinfrastruktur sowie Bildungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

Des Weiteren ist Eckental im RP 7 als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Die Siedlungsschwerpunkte übernehmen als Sonderformen der Zentralen Orte zentralörtliche Versorgungsaufgaben im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraumes Nürnberg / Fürth / Erlangen in der Regel im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs. Aufgabe und Entwicklung der Siedlungsschwerpunkte sind in der Regel weitgehend identisch mit den vergleichbaren Festsetzungen für die Zentralen Orte.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen.

Die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung werden in diesem Bebauungsplan berücksichtigt.

### 2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

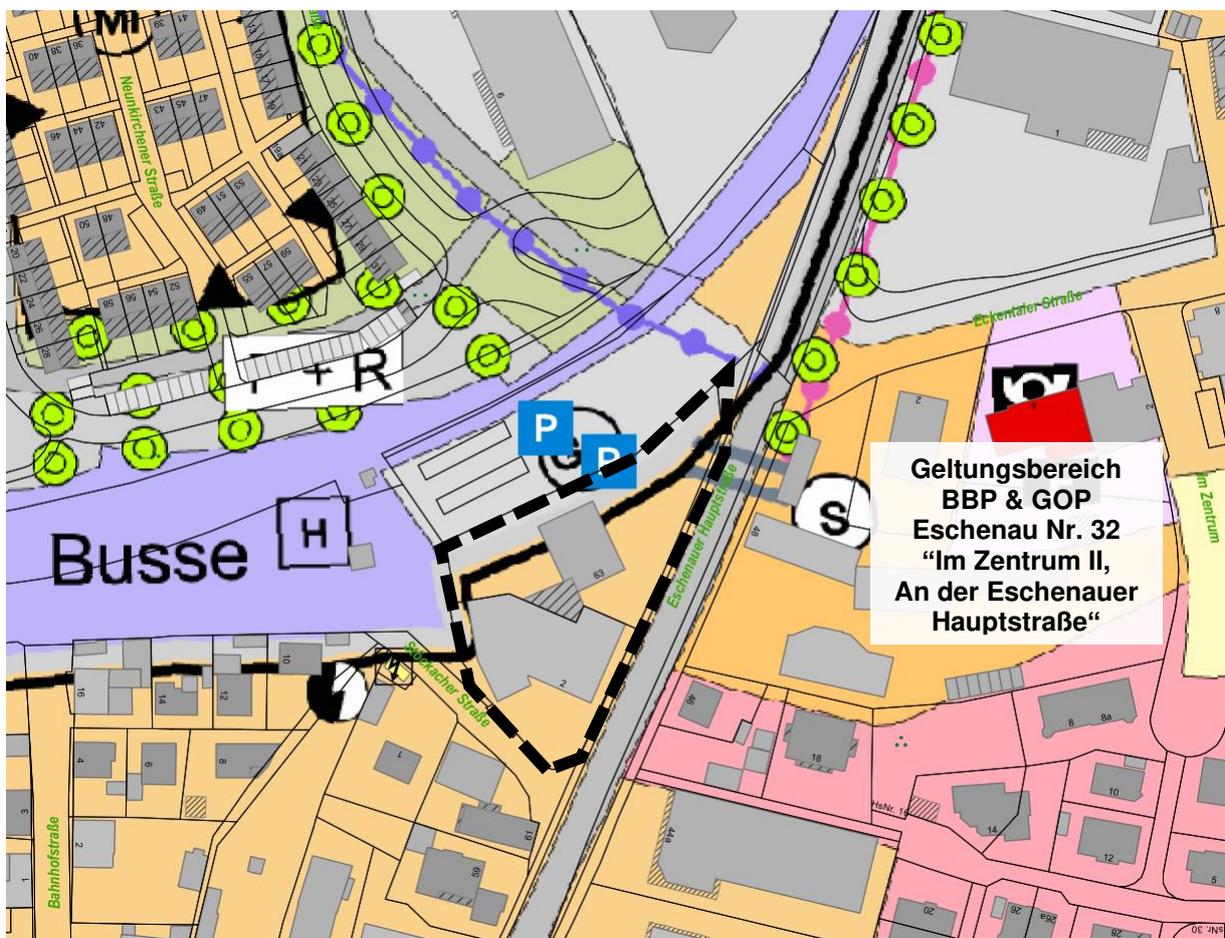
Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom Markt Eckental stellt den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als gemischte Baufläche dar. Südlich und östlich

grenzen ebenfalls gemischte Bauflächen; östlich Wohnbauflächen an. Auf Höhe des Plangebiets befindet sich die Ortsdurchfahrtsgrenze der St 2240.

An das Plangebiet grenzen im Norden / Nordwesten ein öffentlicher Parkplatz sowie Flächen für Bahnanlagen, im Osten und Süden gemischte Bauflächen. Neben der gemischten Baufläche grenzen im Osten auch Wohnbauflächen an. Nördlich des Plangebiets verlaufen örtliche und überörtliche Hauptwege (Fuß- und Radwege). Im Norden des Plangebiets ist auf der Eschenauer Hauptstraße die Grenze der Ortsdurchfahrt dargestellt. In der Stöckacher Straße befindet sich eine Trafostation.

Da der Bebauungsplan für die geplanten Bauflächen nun gewerbliche Baufläche gemäß § 8 BauNVO vorsieht, erfordert dies grundsätzlich auch eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans, um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Für diese Anpassung ist jedoch keine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans erforderlich, da der Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt. Dieser ermöglicht es nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB einen Bebauungsplan, welcher von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufzustellen bzw. zu ändern, auch bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im Zuge dieser Berichtigung können dann auf Ebene des Flächennutzungsplans das Änderungs- oder Ergänzungsverfahren, die aufsichtsbehördliche Genehmigung und die Umweltprüfung (vgl. Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger: Kommentar zum Baugesetzbuch, § 13a, Rn 71) entfallen.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan Markt Eckental (Markt Eckental)

### 2.3 INSEK

Im integrierten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklungskonzept (INSEK) vom Markt Eckental sind für den Untersuchungsbereich und dessen Umgebung folgende Ziele aufgeführt:

- Verbindung der verschiedenen Plätze und damit Verbindung der historischen Strukturen entlang der Eschenauer Hauptstraße mit der Neuen Mitte und dem Rathaus.
- Sanierung und Aufwertung der Eschenauer Hauptstraße und Sanierung des öffentlichen Raums.
- Der nördlich an den Untersuchungsbereich angrenzende Kreuzungsbereich soll als wichtiger Verkehrsknotenpunkt entzerrt und für alle Verkehrsteilnehmer sicherer gestaltet werden.

### 3 Angaben zum Bestand

#### 3.1 Aktuelle Nutzung

Im Plangebiet ist durch zwei aneinandergebaute großflächige Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt etwa 1.200 m<sup>2</sup> geprägt. Im Norden auf Fl.-Nr. 877/2 - Gemarkung Eschenau besteht das ehemalige Sägewerk, welches derzeit gastronomisch genutzt wird. Die nördlich an das ehemalige Sägewerk anschließenden Freifläche dient als Freischankbereich. Im Südwesten bestehen etwa 22 ebenerdige Stellplätze.

Im südlichen Gebäude auf Fl.-Nr. 878/2 - Gemarkung Eschenau sind gastronomische- und Einzelhandelsnutzungen vorhanden. Im Kreuzungsbereich Eschenauer Hauptstraße und Stöckacher Straße bestehen Parkmöglichkeiten für Pkw in Form von 12 ebenerdigen Stellplätzen.

#### 3.2 Ortsbild / Landschaftsbild / Topografie

Die Marktgemeinde Eckental liegt am Übergang vom topografisch relativ flachen Ballungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen zur Nördlichen Frankenalb im Nordosten. Der Ortsteil Eschenau wird westlich vom Tälchen des Steppbaches und östlich vom Tal des Eckenbaches eingefasst. Beide Gewässer fließen der Schwabach im Norden zu. Das Gelände fällt vom südlichen Ortsrand bei ca. 370 m ü. NN auf ca. 330 m ü. NN am nördlichen Ortsrand Richtung Schwabachtal.

Das ehemalige Sägewerk lag bis Ende der 1970er Jahre am nördlichen Ortseingang von Eschenau. Unmittelbar davor zweigte die Gräfenbergbahn nach Westen zum Bahnhof ab. Die frühere Ortseingangslage vor Errichtung der nördlichen Gewerbe- und Wohngebiete und der Ortsumgehung der Bundesstraße B2 ist heute noch an den entsprechenden Grünstrukturen zu erkennen. Ein „grünes“ Dreieck in der Nordost-Ecke des Plangebiets zeugt davon. Dort wächst eine Gleditschie (STU 105 cm) sowie verschiedene Ziersträucher. Die Robinie (Stammumfang = STU 90 cm) ist vermutlich aufgrund der trockenen Witterung mittlerweile abgestorben. Sie wird in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans durch eine Baumneupflanzung ersetzt. Zum Gehsteig hin formen Buchsbäumchen den Schriftzug „Eckental“.



Das ehemalige Sägewerk umfasst einen eingeschossigen länglichen Sandsteinbau mit Satteldach. Die Firstrichtung verläuft von Nordost nach Südwest, sodass die traufständige Fassade zur Kreuzung von Eschenauer Hauptstraße und Eckentaler Hauptstraße zeigt und eine prägnante Raumkante bildet.

Im Süden des Plangebiets besteht ein Gebäudekomplex, der zwei Gebäude mit Satteldach (I+D, 45° Dachneigung) und ein dazwischen liegendes Gebäude mit Flachdach (I) umfasst. Die Satteldächer sind zur Eschenauer Hauptstraße und zur Stöckacher Straße traufständig angeordnet.

Die unmittelbar umliegende Wohnbebauung im Osten und Süden des Plangebiets ist überwiegend durch zweigeschossige Gebäude mit Satteldächern (35° - 50° Dachneigungen) geprägt.

Südöstlich grenzen gewerblich genutzte Gebäude (Einzelhandel) an, welche zeilenartig (FD) ausgebildet sind.

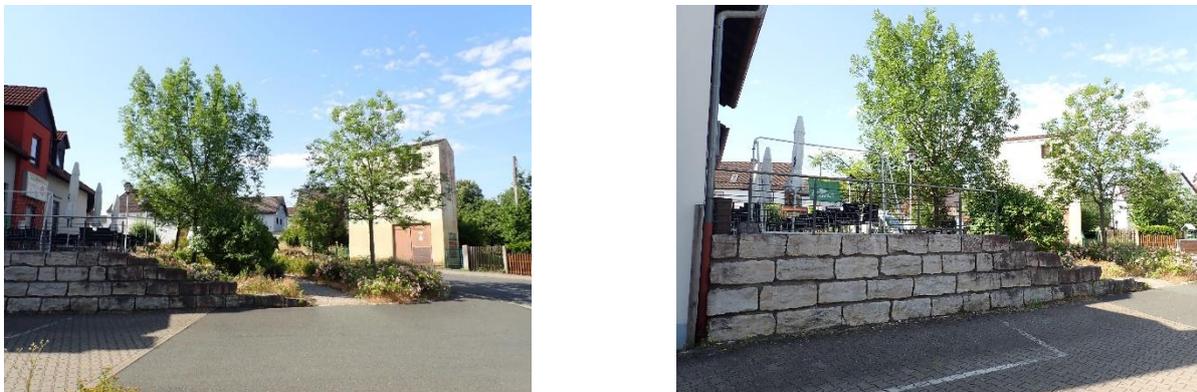
Die Freifläche des mittlerweile gastronomisch genutzten Sägewerks wird von vier gut gewachsenen Linden mit Stammumfängen zwischen 55 cm bis 69 cm überstanden und durch eine in Form geschnittene Hecke von der Eschenauer Hauptstraße abgegrenzt (linkes Bild unten).

Eine alte große Eiche (STU 260 cm) steht am nordwestlichen Rand des Plangebiets (rechtes Bild). Sie ist aufgrund ihres Alters, ihrer Wirkung im Ortsbild und ihres Werts für die Fauna unbedingt erhaltenswert.



Im Plangebiet befinden sich weitere kleine Pflanzflächen mit unterschiedlichem Bewuchs, von reiner Rasenfläche bis hin zu Ziersträuchern und -gräsern.

Am Übergang von der Stöckacher Straße zum bestehenden Gebäude im Plangebiet wird ein größerer Höhensprung mittels reich bepflanzter Beete und einer Treppenanlage überbrückt. In den Pflanzbeeten wachsen - neben einem dichten Bestand an Rosen - Eschen und Kirschen. Die Pflanzbeete liegen außerhalb des Geltungsbereichs auf öffentlichem Grund.



Im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet befindet sich im Norden angrenzend ein Grünstreifen mit zwei Kirschen parallel zum öffentlichen Fußweg zwischen Dr.-Otto-Leich-Straße und Bahnhofstraße. Der Parkplatz zwischen Plangebiet und Gleisanlage der Gräfenbergbahn ist mit zahlreichen Bäumen und Heckenelementen dicht begrünt.



### **3.4 Ver- und Entsorgung**

Aufgrund der bestehenden Nutzung ist das Plangebiet ver- und entsorgungstechnisch erschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt durch Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwabach-Gruppe. Das Plangebiet wird derzeit im Mischgebiet entwässert.

### **3.5 Immissionen**

Auf das Plangebiet wirken die Geräuschimmissionen der öffentlichen Straßen, der Bahnstrecke Nürnberg - Gräfenberg, des öffentlichen P+R-Parkplatzes, des Busbahnhofes und der bestehenden gewerblichen Anlagen ein. Vom Plangebiet gehen Geräuschimmissionen der bestehenden gewerblichen Anlagen aus.

### **3.6 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich vollständig in privatem Eigentum.

## 4 Planung

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurde das, auf der folgenden Seite abgebildete, städtebauliche Konzept in Abstimmung mit der Verwaltung und dem Marktgemeinderat Eschenau erarbeitet. Zur Abschirmung der Verkehrsgeräuschmissionen der Bahntrasse und Eschenauer Hauptstraße ist ein u-förmiges Gebäude mit Öffnung nach Westen (zur Belichtung) angedacht. Ziel dieser Gebäudeform ist es einen beruhigten Innenhof zu schaffen sowie Raumkanten zur Eschenauer Hauptstraße, zur Eckentaler Straße und zur Bahntrasse zu schaffen.

Um den Ortsauftakt zum Altort Eschenaus städtebaulich zu fassen, werden an den drei Eckpositionen im Plangebiet je 3 geschossige Gebäude mit Satteldächern vorgesehen. Hierbei ist das 3. Vollgeschoss im Dachgeschoss unterzubringen. Um den baulichen Auftakt vom Bahnhofspunkt Eschenau her in der Höhengestaltung flexibel zu halten, sind hier auch weniger als drei Vollgeschosse möglich. Zwischen den „Eckgebäuden“ sind je zweigeschossige Zwischengebäude mit Flachdach geplant, welche zusätzlich ein Stück zurückversetzt zu errichten sind. Die Höhenstaffelung und Gliederung der Fassaden sollen ein zu massives Erscheinungsbild der Baukörper verhindern. Das dreigeschossige Gebäude im Norden des Plangebiets hat die gleiche Ausrichtung wie das bestehende Sägewerk. Somit wird die bestehende Ausrichtung der Raumkante beibehalten; lediglich etwa 10 m nach Norden verschoben.

Um die vorhandenen Wegebeziehungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets zu berücksichtigen, sollte das Plangebiet für Fußgänger durchlässig sein. Dies kann in Form von überbauten Durchgängen in den 2 geschossigen Gebäudeteil erfolgen. Für die rechtliche Sicherung sind später ggf. Gehrechte für die Öffentlichkeit im Grundbuch einzutragen.

Mit der geplanten städtebaulichen Struktur entstehen im Innenhof und im Norden des Plangebiets Freiflächen, welche beispielsweise als Freibereiche für gastronomische Nutzungen genutzt werden können. Der bereits im Bestand begrünte Freibereich im Norden des Plangebiets inklusive eines Teils der Bestandsbäume kann somit erhalten werden. Dieser Vorplatz trägt somit zur Begrünung des Ortsauftakt zum Altort bei.

Um ausreichend Raum für den ruhenden Verkehr zu schaffen, soll der Großteil der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. Darüber hinaus können auch ebenerdige Stellplätze vorgesehen werden. Die Grundstücks- bzw. Tiefgaragenzufahrt ist entlang der Stöckacher Straße vorzusehen. Der Erhalt der Eiche im Nordwesten des Plangebiets ist hierbei zu berücksichtigen.

Das städtebauliche Konzept ist so angedacht, dass eine Bebauung der zwei Flurstücke im Plangebiet unabhängig voneinander in Bauabschnitten erfolgen kann.



Städtebauliches Konzept – Fl.-Nrn. 878/2 + 877/2

Städtebauliches Konzept - Fl.-Nr. 878/2

## 4.2 Bestandsschutz

Der Bestandsschutz vorhandener und genehmigter baulicher Anlagen wird durch diesen Bebauungsplan nicht angetastet. Er existiert weiterhin im Rahmen der genehmigten baulichen Anlagen und Nutzungen. Ausnahmen davon bilden Genehmigungen, die über 4 Jahre alt sind, wenn mit der genehmigten Maßnahme noch nicht begonnen wurde (Art. 69 BayBO).

Die Regelungen des Bebauungsplans müssen berücksichtigt werden, sobald an den Gebäuden und auf dem Grundstück Maßnahmen vorgenommen werden sollen, die über diesen Bestandsschutz hinaus gehen – Anbauten, Aufstockungen, Veränderungen am Dach, an der Fassade sowie an den Wandöffnungen, Errichtung von Nebenanlagen / Nebengebäuden, Stellplätze, Veränderungen des Bodens durch Beläge u.a.

Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, Erweiterungen und Anbauten u.ä. – im Rahmen wie sie der Bebauungsplan zulässt - sind auch weiterhin am Bestandsgebäude erlaubt.

Werden Hauptgebäude – nicht durch „Naturereignisse“ bedingt - abgerissen, so müssen die neuen innerhalb der Baugrenzen dieses Bebauungsplans errichtet werden. Auf Grundstücken, auf denen die Lage der Baugrenzen nicht der Lage des Bestandsgebäudes entspricht, dürfen diese Baugrenzen erst in Verbindung mit dem Abriss / der Beseitigung des Bestandsgebäudes überbaut werden.

## 4.3 Planungsgrundsätze / Planungsziele

Der Bebauungsplan soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Fokus der Anpassung an künftige soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen gerecht werden. Er soll 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. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sollen baukulturell erhalten und entwickelt werden. Er ist zum Wohl der Allgemeinheit aufzustellen.

Neben diesen Planungsleitlinien findet die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung insbesondere in folgenden Planungsgrundsätzen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ihren Ausdruck:

- Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse - durch Prüfen evtl. Immissionen und Festsetzen ggf. erforderlicher Maßnahmen.
- Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie der Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung - durch die Ermöglichung von sozialen Einrichtungen.
- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche – durch die Anpassung der geplanten Gebäude an die Gestalt der angrenzenden Gebäude.
- Beachtung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds - durch die bestmögliche Einbindung der neuen baulichen Anlagen in die vorhandenen Strukturen (baulich und grünordnerisch).
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft durch die Schaffung von Baurecht für Gewerbenutzungen,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege - durch die Integration von grünordnerischen Maßnahmen zur optischen Einbindung der Planung.
- Berücksichtigung der Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. von Immissionen durch Prüfen evtl. erheblicher Beeinträchtigungen durch die geplante Nutzung und Festsetzen ggf. erforderlicher Maßnahmen.
- Berücksichtigung des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern durch die Sicherstellung einer geordneten Entwässerung.
- Berücksichtigung der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie - durch die Ermöglichung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren.
- Beachtung der Belange des Personen- und Güterverkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung - durch die integrierte Lage und einer guten Anbindung des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer.
- Berücksichtigung der Ergebnisse des vom Markt Eckental beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK).
- Sicherstellung einer ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen und durch die Regelung die Regelung der Grundflächenzahl und Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen.

#### **4.4 Erläuterung der Planungsabsichten – Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

##### **4.4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird gemäß § 8 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) mit den zwei Teilflächen eGE 1 und eGE 2 festgesetzt. Die Einstufung als eingeschränktes Gewerbegebiet begründet sich aufgrund der Lage des Plangebiets in der Umgebung zu Wohnnutzungen, welche aus immissionsschutztechnischer Sicht schützenswert sind.

Gemäß Kommentierung zur BauNVO bleibt im Rahmen der planerischen Feinsteuerung die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt, wenn in einem eingeschränkten Gewerbegebiet neben den Gebäuden nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 und Betriebswohnungen nach Abs. 3 Nr. 1 nur solche Gewerbe- und Handwerksbetriebe nach Abs. 2 Nr. 1 zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, d. h. den in Mischgebieten zulässigen Störgrad einhalten. Dies ist zulässig, weil der Gebietscharakter des Gewerbegebiets allein durch das vorwiegende Auftreten von Gewerbebetrieben und sonstigen gewerblichen Nutzungen sowie das Fehlen der allgemeinen Wohnnutzung definiert wird, nicht aber durch ein bestimmtes Mindestniveau der Immissionen. Deshalb ist die allgemeine Zweckbestimmung nicht verletzt, wenn die Gemeinde ein besonders störungsarmes Gewerbegebiet festsetzt, in dem vor allem Dienstleistungsunternehmen unterkommen sollen (König/Roeser/Stock, Baunutzungsverordnung 5. Auflage 2022, RN 13).

Die Festsetzung der zwei Teilbaugebiete eGE1 und eGE2 dient der Gliederung des Gewerbegebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gemäß § 1 Abs.4 Nr. 2 BauNVO. In diesem Fall beziehen sich die unterschiedlichen Eigenschaften auf die Emissionskontingente.

Im eGE sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke **allgemein zulässig**. Diese Nutzungen werden als mit den Zielen der Planung, den umgebenden Nutzungen sowie mit der Lage in Eschenau als verträglich erachtet.

#### Schutz der Umgebung vor schädlichen Einwirkungen aus dem Plangebiet - Gewerbeerschimmmissionen aus dem Plangebiet

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen muss der Planungsträger u.a. das Gebot der planerischen Konflikt- und Problembewältigung beachten. Im Fall des Lärm- bzw. Immissionsschutzes muss somit im Bebauungsplan sichergestellt werden, dass durch diesen keine Situation ermöglicht wird, in welcher schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109 (bspw. Wohnnutzungen) einer unzulässigen Lärmbelastung ausgesetzt werden. Maßgabe für die Bewertung dieser Unzulässigkeit sind verschiedene gesetzliche Vorschriften und Normen, welche Richt- und Orientierungswerte beinhalten.

Das Ziel aus Sicht des Lärmschutzes ist insbesondere bei der Planung von Baugebieten, dass mögliche Lärmkonflikte mit angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches vermieden werden. Die im Plangebiet zu erwartenden Geräusche dürfen somit keinen unzulässigen Lärm im Umfeld verursachen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird dieser Lärmschutz durch die Festlegung von sogenannten Lärmemissionskontingenten ( $L_{EK}$ ) für Teilflächen (eGE 1 + eGE 2) des eingeschränkten Gewerbegebietes sichergestellt. Grundsätzlich geht es bei der Festlegung von Emissionskontingenten darum, einer Fläche und somit auch der dort vorhandenen Nutzung eine Lärmbeschränkung in Form einer maximalen Größe zuzuordnen. Solange die Schallemissionen, also der von der Fläche / Nutzung ausgehende Lärm, den festgesetzten Wert nicht überschreitet, ist sichergestellt, dass an allen schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung sowie außerhalb des Geltungsbereichs schädliche Schalleinwirkungen vermieden werden können.

Für die Ermittlung der zulässigen Emissionskontingenten wurden nachstehende Immissionsorte herangezogen:

Immissionsort	Bezeichnung/ Berechnungsaufpunkt	Gebietsausweisung bzw. Schutzcharakter
IO 1	Bürogebäude, Eschenauer Hauptstraße 48, (Flur-Nr. 849/1, Gmkg. Eschenau) Westfassade EG-1.OG	Mischgebiet <sup>1)</sup>
IO 2	Wohngebäude, Eschenauer Hauptstraße 46, (Flur-Nr. 875, Gmkg. Eschenau) Westfassade EG- 2.OG	Allgemeines Wohngebiet <sup>1)</sup>
IO 3	Wohngebäude, Eschenauer Hauptstraße 61, (Flur-Nr. 73/5, Gmkg. Eschenau) Nordfassde EG- 2.OG	Mischgebiet <sup>1)</sup>
IO 4	Wohngebäude, Stöckacher Straße 1, (Flur-Nr. 73/7, Gmkg. Eschenau) Nordfassde EG- 1.OG	Mischgebiet <sup>1)</sup>
IO 5	Wohngebäude, Bahnhofstraße 10, (Flur-Nr. 914/23, Gmkg. Eschenau) Nordfassde EG- 1.OG	Mischgebiet <sup>1)</sup>
IO 6	Wohngebäude, Dr.-Otto-Leich-Str.31, (Flur-Nr. 1288, Gmkg. Eschenau) Südfassade EG- 1.OG	Allgemeines Wohngebiet <sup>2)</sup>
<sup>1)</sup> Gebietsausweisung gemäß Flächennutzungsplan des Marktes Eckental <sup>2)</sup> Gebietsausweisung gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan „Eschenau Nr. 21c“		

Für die Ermittlung der Emissionskontingente wurde das Plangebiet in zwei Teilflächen gegliedert. Aus den schalltechnischen Berechnungen ergeben sich für die Teilflächen folgende maximal zulässige Emissionskontingente tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr):

Teilfläche	Maßgebliche Bezugsfläche in m <sup>2</sup>	Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)	
		LEK, tags	LEK, nachts
eGE1	1051	53	38
eGE2	1896	54	39

Zudem wird ein Richtungssektor festgesetzt, innerhalb dessen die Emissionskontingente um Zusatzkontingente (Tages- und Nachtwerte) erhöht werden können.

Richtungssektor	Sektorgrenzen in °		Zusatzkontingente gemäß DIN 45601, Anhang A.2 LEK,zus. in dB	
	Anfang	Ende	tags	nachts
			6.00 Uhr - 22.00 Uhr	22.00 Uhr - 6.00 Uhr
A	104	133	0	0
B	133	104	6	6

Durch die Anwendung von Geräuschkontingentierung mittels Emissionskontingenten  $L_{EK}$  können die zur Verfügung stehenden Emissionen besser gelenkt und damit ausgenutzt werden. Innerhalb dieses Rahmens sind vielfältige Nutzungsmöglichkeiten realisierbar. Die Festsetzung der Schallemissionskontingente ist zur Erreichung der Planungsziele bei gleichzeitiger Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich.

Da im Plangebiet nur eingeschränkte gewerbliche Nutzungen zulässig sind, sind die errechneten Emissionskontingente tags und nachts relativ niedrig angesetzt ( $L_{EK}$  tags 53 / 54 dB; nachts 38 / 39 dB). Um im Plangebiet weitestgehende Anpassungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, enthält die DIN 45691 ein Verfahren zur Festsetzung von richtungsabhängigen Zusatzkontingenten. Dies bedeutet, dass sich das Schallemissionskontingent einer Fläche aus einem Basiskontingent und einem richtungsabhängigen Zusatzkontingent zusammensetzen kann. Dazu werden räumliche Sektoren definiert, in welchen die Teilflächen im Plangebiet mehr Geräusche (als gemäß Basiskontingent zulässig) emittieren dürfen. Hierfür wurde im Plangebiet ein Bezugspunkt sowie die Richtungssektoren A und B zeichnerisch festgesetzt.

Die Emissionskontingente sowie die richtungsabhängigen Zusatzkontingente wurden so dimensioniert, dass die Anforderungen der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes eingehalten werden. Mit der Einhaltung der maximal zulässigen Emissionskontingente werden die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung erfüllt.

Die aufgeführten Regelungen des Bebauungsplans sind in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen und sind hier als Bemessungsgrundlage für die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben und Nutzungen ausschlaggebend. Durch die festgesetzte Maximalgröße (Emissionskontingent) kann für jede Anlage oder jeden Betrieb ein jeweiliger Lärmanteil, welcher von diesen Nutzungen ausgehen darf, berechnet werden.

Die Möglichkeit der Festlegung von Lärmemissionskontingenten basiert auf der Grundlage gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO Baugebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften zu gliedern. Diese Gliederungsmöglichkeit ermöglicht sowohl eine allgemeine Gliederung von Nutzungen innerhalb des Gemeindegebiets (baugebietsübergreifende Gliederung) als auch eine konkrete Differenzierung von Baugebieten innerhalb des Umgriffs eines Bebauungsplans.

Die Voraussetzung für eine baugebietsübergreifende Gliederung – dass neben dem emissionskontingentierten Gewerbegebiet noch mindestens ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden ist, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten (BVerwG: 18.12.1990, Az: 4 N 6.88 / 09.03.2015, Az: 4 BN 26.14) – gilt entsprechend für die interne Gliederung. Macht die Gemeinde nicht von einer baugebietsübergreifenden Gliederung Gebrauch, muss gewährleistet bleiben, dass nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe ihren Standort im geplanten Gewerbegebiet finden können.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente in Ziffer 1.3 der textlichen Festsetzungen ergibt sich gegenüber den Vorgaben der TA Lärm eine Beschränkung der im Gewerbegebiet typischerweise zulässigen Nutzungen im Nachtzeitraum. Die Emissionskontingente sind mit 38 dB(A) nachts für das eGE 1 und 39 dB(A) nachts für das eGE 2 deutlich geringer festgesetzt als die nach TA Lärm zulässigen 50 dB(A) nachts. Die festgesetzten Werte sind dabei nicht mehr ausreichend hoch, um die nach § 8 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nutzungen zu verwirklichen.

Soweit nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art in den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten ihren Standort nicht finden können sollten, ist im Marktgebiet Eckental mit dem Bebauungsplan Nr. 16/1 Gewerbegebiet Brand ein weiteres Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden und zukünftig gesichert. Mit einer Fläche von ca. 8 ha im Bebauungsplan Nr. 16/1 ist das Ergänzungsgebiet mehr als ausreichend groß genug, zum einen im Verhältnis zu den ca. 0,35 ha neu festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete im vorliegenden Bebauungsplan und zum anderen hinsichtlich einer Mindestgröße für ansiedlungsfähige Betriebe in Eckental. Diese Mindestgröße wird im Markt Eckental mit ca. 1.000-3.000 m<sup>2</sup> angesetzt.

Mit Ausnahme von einem Grundstück ist das Gewerbegebiet Nr. 16/1 Gewerbegebiet Brand bereits realisiert. Gemäß dem Urteil OVG Niedersachsen, Urt. v. 15.11.2018- 1 KN 29/17 ist eine Lärmemissionskontingentierung nach Maßgabe von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 bzw. Satz 2 BauNVO jedoch auch möglich, wenn die nicht durch Emissionskontingente beschränkte Teilfläche bereits

bebaut ist. Vor diesem Hintergrund macht der Markt Eckental von der Ermächtigung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch und nutzt dieses Gewerbegebiet als Bezugspunkt für eine gebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

**Nicht – auch nicht ausnahmsweise zulässig** sind im eGE die im Folgenden aufgeführten Nutzungen:

#### Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Da die Verkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet nachts sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in Teilbereichen des eGE überschreiten, sind die sonst ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber und Betriebsleiterinnen und Betriebsleiter im GE ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Wohnungen stützt zudem die Ziele, die Fläche für die hier zulässigen gewerblichen Nutzungen vorzuhalten.

#### *Exkurs Boardinghouse*

Ein „Boardinghouse“ ist eine bauplanungsrechtlich nicht geregelte Übergangsform zwischen Wohnnutzung und Beherbergungsbetrieb. Die schwerpunktmäßige Zuordnung hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Maßgeblich ist das Nutzungskonzept. Der darin vom Bauherrn angegebene Nutzungszweck des Vorhabens muss sich innerhalb des objektiv Möglichen halten. Der räumlichen Struktur der Gesamtanlage und den sich dadurch bietenden Nutzungsmöglichkeiten kommt deshalb neben dem Nutzungskonzept ein besonderes Gewicht zu.

Je nachdem, ob danach die eigenständige Haushaltsführung und unabhängige Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises oder hoteltypische Serviceleistungen im Vordergrund stehen, ist ein Boardinghouse als Wohnnutzung oder Beherbergungsbetrieb.

Dient das Boardinghouse der Wohnnutzung sind diese in Gewerbegebieten ausgeschlossen, da allgemeine Wohnnutzungen in einem Gewerbegebiet nicht zulässig sind.

In § 8 BauNVO sind Beherbergungsbetriebe nicht gesondert aufgeführt. Hier fallen diese unter „Gewerbebetriebe aller Art“. Gewerbebetriebe aller Art können auch Beherbergungsbetriebe umfassen. Wird in den Beherbergungsbetrieben jedoch gewohnt oder werden diese wohnähnlich genutzt, sind diese im Gewerbegebiet von vornherein unzulässig. Sie entsprechen nicht dem Gebietscharakter des Gewerbegebiets. Wohnnutzungen sind hier nicht vorgesehen.

Werden Boardinghouses als Beherbergungsbetrieb mit „ständig wechselnden Gästen“ geplant und so als gewerbliche Nutzung geführt, sind diese in Gewerbegebieten zulässig. Bei dem vorliegenden Plangebiet sollte, sofern eine solche Nutzung geplant wird, vorab immissionschutztechnisch beurteilt werden.

#### Lagerhäuser, Lagerplätze

Derart genutzte Flächen führen erfahrungsgemäß zu einem ungeordneten Zustand, welcher am Ortsauftritt zum Altort städtebaulich nicht verträglich ist. Um Trading-down Effekten vorzubeugen, werden sie im Gebiet ausgeschlossen.

#### Tankstellen

Tankstellen -mit Ausnahme von E-Ladesäulen- werden ausgeschlossen, da ein hohes Verkehrsaufkommen induzieren und somit die Geräuschimmissionen im Plangebiet erhöhen würden.

#### Vergnügungsstätten.

Da das Gewerbegebiet für die obengenannten Nutzungen gesichert werden sollen, ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten erforderlich, um einem Trading-Down-Effekt vorzubeugen.

#### 4.4.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezugspunkt

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die zulässigen Wandhöhen sowie durch die Festsetzungen zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Die im eGE zulässige GRZ von 0,8 entspricht den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Gewerbegebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Der durch die im städtebaulichen Konzept geplanten Hauptgebäude versiegelte Flächenanteil wird im Vergleich zur jetzigen Bebauung nur geringfügig erhöht (etwa 130 m<sup>2</sup>). Da mit einer Versiegelung von 80 % die zulässige Versiegelung bereits sehr hoch liegt, sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche zugunsten des Grundwasserhaushalts, des Klimas sowie der Ökologie von Versiegelung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten.

Die Festsetzung der maximalen Wandhöhe und maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse im eGE dient der Steuerung der Höhenentwicklung, wie im Kapitel 4.1 beschrieben.

Die Festsetzung der dreigeschossigen Gebäude an den Ecksituationen im Plangebiet zielt darauf ab, dass sich diese städtebaulich an die Bebauung in der Umgebung des Plangebiets anpassen. Um diese städtebauliche Ecksituation insbesondere entlang der Eschenauer Hauptstraße zu sichern, sind hier zwingend drei Vollgeschosse zu errichten. Der Eckpunkt in Richtung Bahnhof kann auch niedriger ausgeführt werden. Hier ist die Zahl der Vollgeschosse (III) nicht zwingend, sondern als Höchstmaß festgesetzt. Die Bebauung kann hier auch weniger als III Vollgeschosse umfassen. Mit den maximal zweigeschossigen Zwischenbauten wird erreicht, dass keine zu wuchtige und massive Bebauung entstehen kann.

Da die Kubatur der geplanten Bebauung über die überbaubare Grundstücksfläche, die Anzahl der maximal zulässigen und zwingend zu errichtenden Vollgeschosse sowie über die maximal zulässigen Wandhöhen geregelt ist, wird auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl verzichtet.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut und bei Flachdächern bis zum obersten Abschluss der Wand (Oberkante Attika). Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss darf maximal 0,75 m über der Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Eschenauer Hauptstraße / Stöckacher Straße) liegen.

#### 4.4.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise / Abstandsflächen

Die Überbaubarkeit des Grundstückes wird durch Baugrenzen und Baulinien geregelt. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde dabei großzügig gewählt, sodass innerhalb des Baufeldes großflächige Gebäude entstehen können. Eine zu enge Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche würde hier den Spielraum im Rahmen der Realisierung der Gebäude einschränken.

Im Folgenden ist die überbaubare Grundstücksfläche mit Bemaßung dargestellt.

Entlang der Eschenauer Hauptstraße ist eine Baulinie festgesetzt, um hier eine Raumkante zu erzwingen. Zur Gliederung der Fassade sind entlang der Baulinie auf einer Länge von insgesamt mind. 20 m Rücksprünge, um mind. 1,5 m vorzusehen. Die Rücksprünge von der Baulinie sind in Richtung Westen vorzusehen, um straßenseitig Freifläche zu schaffen.

Im eGE gilt eine abweichende Bauweise, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind.

Im Geltungsbereich gelten die Regelungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO). Somit sind, ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen, Abstandsflächen nachzuweisen. Dies ist notwendig, um den Nachbarschutz gewährleisten zu können.



Bemaßung der Baugrenzen und Baulinien (eigene Darstellung)

#### 4.4.4 Stellplätze / Tiefgaragen / Einfahrtsbereiche

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für die Nutzungen im Plangebiet ist gemäß der der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Eckental vom 19.10.2021 nachzuweisen. Die erforderlichen Stellplätze können in Tiefgaragen und / oder als ebenerdige Stellplätze nachgewiesen werden. Um eine vollständige Unterbauung des Plangebiets zu beschränken sind Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche - im südlichen Bereich des Plangebiets - zulässig. Der Erhalt der als zu erhalten festgesetzten Bäume im nördlichen Bereich des Plangebiets kann dadurch sichergestellt werden.

Um eine individuelle Anordnung der ebenerdigen Stellplätze zu schaffen, sind diese im gesamten eGE - mit Ausnahme der Bauverbotszone - zulässig. Hierbei ist jedoch die maximal zulässige Grundflächenzahl zu berücksichtigen.

Um den Verkehrsfluss in der Eschenauer Hauptstraße nicht zu beeinträchtigen sind hier und im unmittelbaren Kreuzungsbereich der Eschenauer Hauptstraße / Stöckacher Straße keine Einfahrtsbereiche zulässig. Ein- und -ausfahrten um Plangebiet sind demnach ausschließlich in der Stöckacher Straße vorzusehen.

Zugunsten des Grundwasserhaushalts, des Kleinklimas sowie der Ökologie sind sämtliche Wege, befestigte Aufenthaltsbereiche und ebenerdige Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

#### **4.4.5 Nebenanlagen / Nebengebäude und Einfriedungen**

Um die Freiflächen im Plangebiet von zusätzlicher Versiegelung durch Nebenanlagen / Nebengebäude, wie z.B. Müllsammelstellen, Technikgebäude, Abstellschuppen, etc. freizuhalten sind diese grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und sollten in die Hauptgebäude integriert werden. Davon ausgenommen sind Fahrradabstellplätze – diese können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – mit Ausnahme der Bauverbotszone – errichtet werden.

Da das Plangebiet mit seiner Lage am Ortsauftakt zum Altort Eschenau eine offene Wirkung erzielen soll, sind entlang der angrenzenden öffentlichen Flächen – zur Eschenauer Hauptstraße, zur Stöckacher Straße und zum öffentlichen Fußweg im Nordwesten – keine blickdichten Einfriedungen, wie Sichtschutzelemente und Mauern zulässig.

#### **4.4.6 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets für den MIV wird wie bisher über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen – Eschenauer Hauptstraße und die Stöckacher Straße - sichergestellt.

##### Ortsdurchfahrtsgrenze

In etwa der Mitte des Plangebiets befindet sich die Ortsdurchfahrtsgrenze der St 2240 (siehe Planblatt. Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten grundsätzlich gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen an Staatsstraßen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Im Hinblick auf die teilweise Lage innerhalb des Erschließungsbereiches wird seitens des Staatlichen Bauamts Nürnberg für das Plangebiet jedoch eine Ausnahmegenehmigung auf 5,0 m gemäß Planung erteilt. Der Abstand zwischen dem äußeren Rand der Fahrbahndecke der Eschenauer Hauptstraße und der zeichnerisch festgesetzten Baulinie im Plangebiet beträgt 5,5 m. Die Bauverbotszone von 5,0 m wird somit eingehalten.

##### Sichtdreiecke

Um keine Sichtbehinderungen an der Kreuzungssituation St 2240 / Eschenauer Hauptstraße Stöckacher Straße, sind die im Planblatt eingezeichneten Sichtdreiecke von baulichen Anlagen freizuhalten. Diese umfassen jedoch lediglich einen kleinen Teilbereich im Südosten des Plangebiets. Hochbauten sind hier nicht zulässig, da dieser Bereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt. Einfriedungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

#### **4.4.7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)**

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten grundsätzlich gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen an Staatsstraßen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Im Hinblick auf die teilweise Lage innerhalb des Erschließungsbereiches wird jedoch für den vorliegenden Bebauungsplan eine Ausnahmegenehmigung auf 5,0 m gemäß Planung erteilt. Die Bauverbotszone ist von baulichen Anlagen freizuhalten. In der Planzeichnung ist dieser Bereich als „Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, zeichnerisch festgesetzt.

#### 4.4.8 Dächer / Dachaufbauten

Da die älteren Bestandsgebäude in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets durch Satteldächer geprägt sind, sind auch auf den geplanten dreigeschossigen Gebäuden Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° vorzusehen.

Um einer zu massiven Wirkung der Gebäude entgegenzuwirken sind auf den zweigeschossigen Zwischenbauten lediglich Flachdächer zulässig. Um bei der Ausführung eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, wird bei Flachdächern auf die Festlegung der Dachneigung verzichtet.

Um die Satteldächer von störenden Dachaufbauten freizuhalten, sind hier nur Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sowie Dachgauben zulässig.

Auf den Flachdächern sind Dachaufbauten zulässig, diese sind aus ortsgestalterischen Gründen jedoch mindestens, um die Maße Ihrer Höhe von der äußeren Gebäudekante zurückzusetzen.

Mit der Festsetzung einer Verpflichtung zur extensiven Begrünung von Flachdächern wird ein Ausgleich zur dichten Bauweise, ein Beitrag zur Niederschlagsentwässerung sowie eine Verbesserung des Kleinklimas erreicht. Über festgesetzte Mindestanforderungen wird die langfristige Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung sichergestellt.

#### 4.4.9 Werbeanlagen

Aus gestalterischen Gründen werden die Art, Anordnung und Ausführung der Werbeanlagen geregelt. Eine blendfreie Ausführung von beleuchteten Werbeanlagen ist wichtig, um die angrenzenden Wohnnutzungen vor Lichtimmissionen zu schützen.

#### 4.4.10 Ver- und Entsorgung

Nachdem es sich um eine bereits bebaute Fläche handelt, kann die technische Ver- und Entsorgung des Plangebiets durch den Anschluss an vorhandene Leitungen sichergestellt werden. Gegebenenfalls sind Anpassungen an den Leitungen im und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Der Betrieb vorhandener Leitungen muss dauerhaft gewährleistet bleiben. Die Verkehrswege sind, wenn möglich, so an die vorhandenen Leitungstrassen anzupassen sind, dass nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Erlangen-Höchstadt sichergestellt. Die Müllbehälter müssen an den Abfuhrtagen entlang der Eschenauer Hauptstraße so bereitgestellt werden, dass weder Fußgänger noch Fahrzeuge behindert werden. Ein problemloses und zeitnahes Leeren muss möglich sein.

Das oberflächlich anfallende Wasser kann nicht einer gezielten Versickerung auf den Baugrundstücken zugeführt werden, da die Böden keine ausreichende Versickerungsfähigkeit aufweisen. Dies ergibt sich aus geohydrologischen Untersuchungen und bauzeitlichen Erfahrungen in benachbarten Gebieten (u.a. Bebauungsplan "Eschenau Nr. 21c – An der Neunkirchner Straße" und Bebauungsplan Nr. 21d "An der Dr. Otto-Leich-Straße II").

Im nördlich angrenzenden Parkplatz liegt ein Regenwasserkanal, der zur Schwabach hin entwässert. Für eine Einleitung in diesen Kanal müsste jedoch ein neuer Wasserrechtsantrag für die gesamte Leitung gestellt werden; Parkplatz und ehemaliges Sägewerk würden dabei als Einheit betrachtet. Dies würde dazu führen, dass für die teilweise öffentlichen und teilweise privaten Parkplätze eine Vorklärung der dort anfallenden Abflüsse erforderlich würde. Das wäre mit entsprechenden Investitionen und laufenden Kosten verbunden, die in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zur vorliegenden Planung stehen. Außerdem sind an dem Regenwasserkanal verschiedene Nutzer beteiligt, darunter staatliche Stellen, was zu komplexen Problemstellungen im Wasserrechtsverfahren führen würde.

Aus diesen Gründen wird das Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zwar getrennt gesammelt und zwischengespeichert, anschließend aber gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Sämtliche Leitungsträger sind bei Planungen und Bauvorhaben, wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen rechtzeitig in den Verfahrensablauf einzubinden. Wasser und Abwasser dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden. Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Staatsstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.

#### **4.4.11 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen**

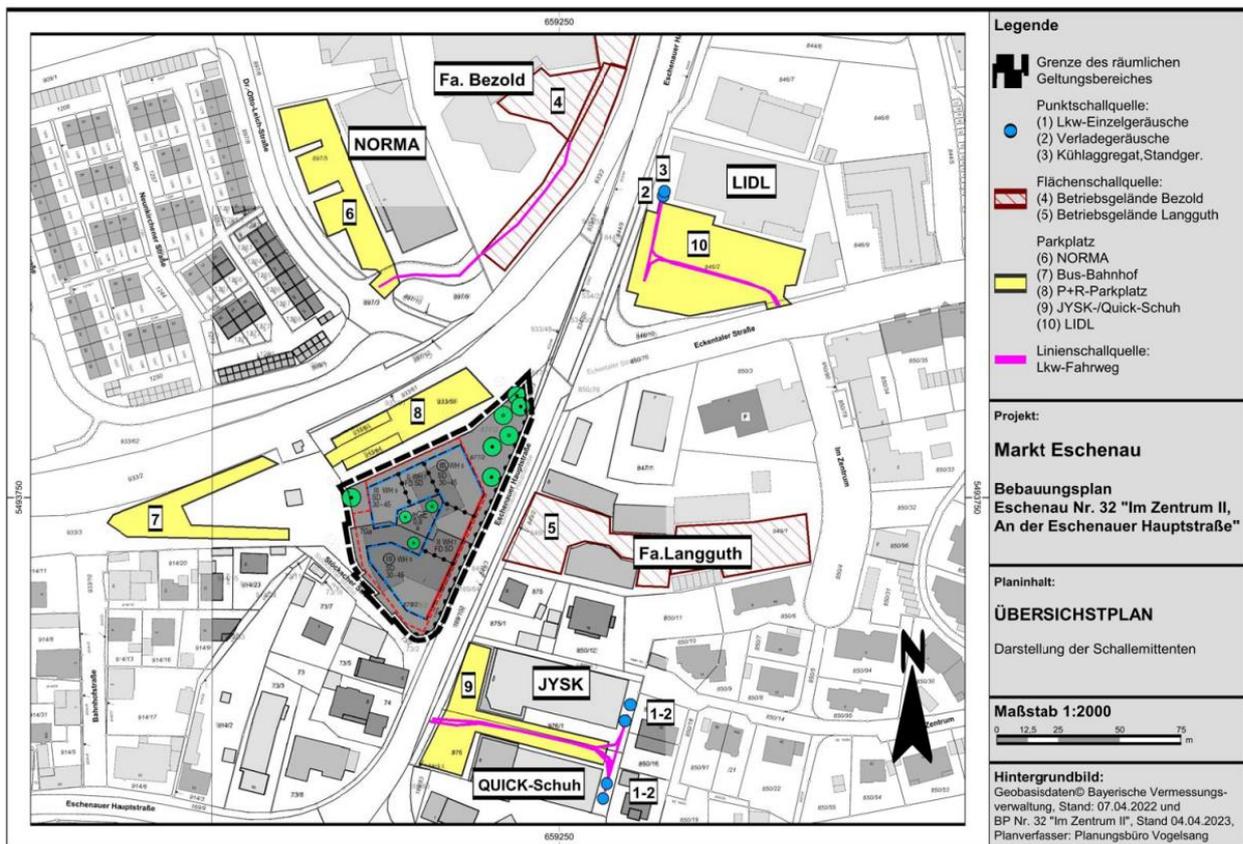
Über eine Festsetzung zur Begrünung entsprechender Elemente wie Stützmauern oder Gabionenwände wird eine optisch ansprechende Gestaltung des Ortsbildes, eine Verringerung der kleinklimatischen Auswirkungen der Bebauung und die Neuschaffung von Lebensräumen für Kleintiere sichergestellt.

#### **4.4.12 Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken die Geräuschemissionen der öffentlichen Straßen (Stöckacher Straße, Eschenauer Hauptstraße, Dr.-Otto-Leich-Straße), der Bahnstrecke Nürnberg - Gräfenberg, des öffentlichen P+R-Parkplatzes, des Busbahnhofes und der bestehenden gewerblichen Anlagen im Umfeld des Plangebiets ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden schalltechnische Untersuchungen der im Plangebiet zu erwartenden Geräuschemissionen, entsprechend den anzuwendenden Regelwerken, durchgeführt und beurteilt (Anhang: Schallschutzgutachten).

##### Gewerbegeräuschemissionen in der Umgebung des Plangebiets

Bei der Ermittlung der Geräuschemissionen im Umfeld des Plangebiets wurden folgende Schallemittenten der Berechnungen berücksichtigt:



Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete unterschritten bzw. eingehalten sind.

Verkehrsgerauschemissionen

Für die Beurteilung der schallimmissionsschutztechnischen Situation im Rahmen der Bauleitplanung ist die DIN 18005 mit dem Beiblatt 1 heranzuziehen. Demnach sind an den hier zu betrachtenden Immissionsorten nachstehende Orientierungswerte zu beachten:

Schutzcharakter	Orientierungswerte Low in dB(A)	
	tags 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr - 6.00 Uhr
Gewerbegebiete (GE)	65	50/55 <sup>1)</sup>

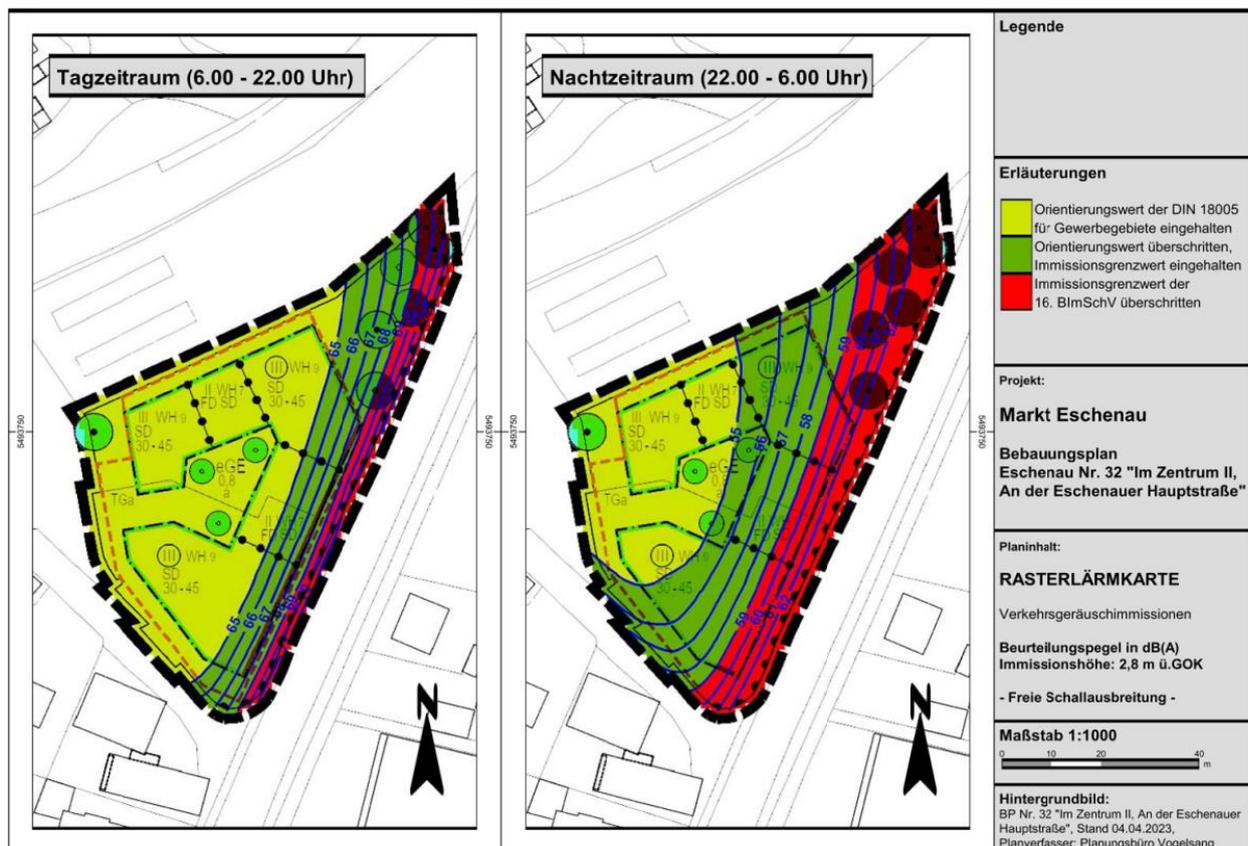
<sup>1)</sup> Der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Der höhere Wert ist auf Verkehrsgerauschemissionen anzuwenden.

Zusätzlich kann im Zuge der Abwägung auch die 16. BImSchV mit herangezogen werden in der folgende Immissionsgrenzwerte genannt werden:

Schutzcharakter	Immissionsgrenzwerte L <sub>16W</sub> in dB(A)	
	tags 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr - 6.00 Uhr
Gewerbegebiet	69	59

Die Berechnung der Verkehrsgerauschemissionen basiert auf folgenden Schallemitentten:

- Ermittlung der Geräuschemissionen auf öffentlichen Verkehrsflächen gemäß RLS-19.
- Ermittlung der Geräuschemissionen der Stöckacher Straße auf der Grundlage der Frequentierungen des P+R-Parkplatzes und des Busbahnhofes
- Ermittlung der Schienenverkehrsgeräusche gemäß der Richtlinie Schall 03
- Berücksichtigung von Geräuschen durch Parkvorgänge auf dem P+R-Parkplatz
- Geräusche durch Lkw-Fahrverkehre und Einzelereignisse
- Geräusche durch den Betrieb des Kühlaggregates für die Laderaumkühlung
- Geräusche durch Ladetätigkeiten
- Geräusche durch den Betrieb der Firma Bezold
- Geräusche durch den Betrieb der Firma Langguth



Die Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm ergeben, dass der Orientierungswert tags der DIN 18005 für Gewerbegebiete im westlichen Bereich des Plangebietes eingehalten (hellgrün markierte Bereiche) und im östlichen Bereich überschritten (dunkelgrün und rot markierte Bereiche).

Der Immissionsgrenzwert tags der 16. BImSchV für Gewerbegebiete wird im gesamten Bereich der geplanten Bebauung im Plangebiet eingehalten (hellgrün und dunkelgrün markierte Bereiche).

Der Orientierungswert nachts der DIN 18005 für Gewerbegebiete für Verkehrsgerauschemissionen wird nur im westlichen Bereich des Plangebietes im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss eingehalten (hellgrün markierte Bereiche (siehe Anhang Schallschutzgutachten – Anlage 12 +13) und in den sonstigen Bereichen überschritten (dunkelgrün und rot markierte Bereiche).

Der Immissionsgrenzwert nachts der 16. BImSchV für Gewerbegebiete wird im größten Teil des Plangebietes eingehalten (hellgrün und dunkelgrün markierte Bereiche). Lediglich wird der Immissionsgrenzwert an den, der Eschenauer Hauptstraße künftig zugewandten Fassaden überschritten (rot markierte Bereiche).

Aufgrund der einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen sind zunächst alle möglichen aktiven Schallschutzmaßnahmen (Maßnahmen an den Schallquellen und auf dem Ausbreitungsweg) hinsichtlich ihrer Wirkung und der Umsetzbarkeit zu prüfen.

*Sind Maßnahmen an der Geräuschquelle möglich?*

Zu den Maßnahmen an den Geräuschquellen würde in erster Linie eine Geschwindigkeitsreduzierung auf den öffentlichen Straßen zählen, was aus verkehrstechnischen Gründen nicht umsetzbar ist.

*Sind Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg möglich?*

Hierbei handelt es sich um Lärmschutzwände, Lärmschutzwälle sowie geschlossene Bauformen. Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle wären entlang der östlichen Plangebietsgrenze in Betracht zu ziehen. Im vorliegenden Fall wären diese aufgrund der Höhe der geplanten Gebäude aus städtebaulicher Sicht nicht realisierbar. Im Plangebiet wird jedoch eine u-förmige Gebäudekubatur vorgesehen (gesichert über Baugrenzen und Baulinie), die zu den starken Geräuschquellen hin eine geschlossene Bebauung ausbildet und eine Abschirmung der Geräuschimmissionen erwirkt.

Darüber hinaus wird zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen in den schutzbedürftigen Räumen der geplanten gewerblich genutzten Gebäude im Rahmen der Abwägung des Marktes Eckental auf die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude (Schallschutzfenster, dezentrale bzw. zentrale Lüftungseinrichtungen etc.) abgestellt. Zum Schutz vor Verkehrsgeräuschimmissionen sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109, welche der Eschenauer Hauptstraße zugewandt sind, passive Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Der Bereich entlang der Eschenauer Hauptstraße ist im Planteil zeichnerisch als Linie für "Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes" festgesetzt.

Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, sind entschädigungslos hinzunehmen. Diese sind im Rahmen der Erstellung der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

#### **4.4.13 Führung von Versorgungsleitungen**

Versorgungsleitungen sind im eGE unterirdisch zu verlegen. Eine oberirdische Verlegung ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt.

#### **4.4.14 Grünordnerisches Konzept**

Um die Bodenversiegelung in den Freiflächen so gering wie möglich zu halten und die Entstehung so genannter Stein-, Kies- und Schottergärten zu verhindern, wird eine Festsetzung zur verpflichtenden Bepflanzung unbebauter und nicht durch Wege, Nebenanlagen etc. eingenommener Flächen als Vegetationsflächen getroffen.

Innerhalb des Plangebiets werden Baumpflanzungen zeichnerisch festgesetzt, um eine angemessene Durchgrünung sicher zu stellen, die Lebensqualität im Gebiet zu erhöhen und die erforderlichen Baumrodungen zu kompensieren. In der nordöstlichen Spitze des Plangebiets werden zwei größere Bäume (Wuchsklasse I) vorgesehen, um die Raumwirkung am Auftakt zum Altort zu verbessern; im Innenhof des geplanten Gebäudekomplexes wird aus Platzgründen auf drei

kleinere Bäume (Wuchsklasse II) zurückgegriffen. Die Umsetzung der Baumpflanzungen wird über textliche Festsetzungen näher definiert, die ein schnelles Anwachsen und eine langfristig gute Baumgesundheit gewährleisten sollen (z.B. Festsetzungen zur Artauswahl, Pflanzqualität, zur Mindestgröße und Gestaltung der unversiegelten Baumscheiben und zu ggf. erforderlichen Wurzelraumerweiterungen). Um genügend Flexibilität bei der konkreten Ausgestaltung des Plangebiets auf Bauantragsebene zu ermöglichen, werden die Baupflanzungen ohne Standortbindung festgesetzt.

Zudem werden möglichst viele der vitalen Bestandsbäume im Einklang mit den vorliegenden städtebaulichen und erschließungstechnischen Planungen als zu erhalten festgesetzt, um die Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren. Dazu gehören zwei Linden auf der Freifläche des gastronomisch genutzten Sägewerks, die alte Eiche sowie die Gleditschie im Nordosteck des Plangebiets. Um diesen Bäumen eine langfristige Perspektive zu sichern, werden zudem Festsetzungen zum Baumschutz getroffen.

Mit der Festsetzung zur Begrünung von fenster- oder öffnungslosen Fassaden werden positive Wirkungen auf Kleinklima, Ortsbild und Tierlebensräume erlangt. Die Festsetzungen zu Rankhilfen, zur Artauswahl, Pflanzdichte und zur Mindestgröße der Pflanzbeete sichern eine dauerhafte, qualitätvolle Begrünung der betreffenden Fassadenabschnitte.

### Pflanzenliste

Die folgende Pflanzenliste gilt für alle verpflichtend vorgegebenen Pflanzungen.

#### Bäume Wuchsklasse I

- |                 |                                    |
|-----------------|------------------------------------|
| • Rosskastanie  | Aesculus hippocastanum 'Baumannii' |
| • Berg-Ahorn    | Acer pseudoplatanus                |
| • Spitz-Ahorn   | Acer platanoides                   |
| • Esche         | Fraxinus excelsior                 |
| • Gleditschie   | Gleditsia triacanthos              |
| • Platane       | Platanus acerifolia                |
| • Stiel-Eiche   | Quercus robur                      |
| • Winter-Linde  | Tilia cordata                      |
| • Silber-Linde  | Tilia tomentosa ‚Brabant‘          |
| • Ulme ‚Rebona‘ | Ulmus ‚Rebona‘                     |

#### Bäume Wuchsklasse II

- |                            |                              |
|----------------------------|------------------------------|
| • Kegelförmiger Spitzahorn | Acer platanoides `Cleveland` |
| • Hainbuche                | Carpinus betulus             |
| • Hahnendorn               | Crataegus crus-galli         |
| • Speierling               | Sorbus domestica             |
| • Eberesche                | Sorbus aucuparia             |
| • Feldahorn                | Acer campestre               |
| • Holzapfel                | Malus silvestris             |
| • Vogelkirsche             | Prunus avium                 |
| • Zierkirsche              | Prunus serrulata 'Kanzan'    |
| • Holzbirne                | Pyrus pyraeaster             |
| • Eberesche                | Sorbus aucuparia             |
| • Mehlbeere                | Sorbus aria                  |
| • Oxelbeere                | Sorbus x intermedia          |

- |                             |                        |
|-----------------------------|------------------------|
| • Elsbeere                  | Sorbus torminalis      |
| • Kleinkronige Winter-Linde | Tilia cordata `Rancho` |
| • Scharlach-Kastanie        | Aesculus x briothii    |
| • Blumen-Esche              | Fraxinus ornus         |
| • Hopfen-Buche              | Ostrya carpinifolia    |
| • Zerr-Eiche                | Quercus cerris         |
| • Ungarische Eiche          | Quercus frainetto      |

### **Kletter- und Schlingpflanzen für Fassaden, Gabionen- und Stützmauerbegrünung:**

*selbstklimmend:*

- |   |                    |
|---|--------------------|
| • Hedera helix                              | Efeu*              |
| • Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'    | Wilder Wein        |
| • Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' | Wilder Wein        |
| • Hydrangea petiolaris                      | Kletter-Hortensie* |

*Rankhilfe erforderlich:*

- |                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| • Aristolochia macrophylla     | Pfeifenwinde* |
| • Clematis in Arten und Sorten | Waldrebe      |
| • Humulus lupulus              | Hopfen        |
| • Lonicera in Arten und Sorten | Geißblatt*    |
| • Rosa in Arten und Sorten     | Kletterrose   |
| • Wisteria sinensis            | Blauregen*    |

*Für Hängewuchs geeignet:*

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| • Parthenocissus vitacea, Syn. P. inserta | Rankende Jungfernrebe    |
| • Hedera helix                            | Efeu*                    |
| • Jasminum nudiflorum                     | Winterjasmin             |
| • Cotoneaster x suecicus "Skogholm"       | Immergrüne Kriechmispel* |

\* in Teilen oder ganz giftig, nicht geeignet für Spielbereiche

\*\* mit Dornen/Stacheln, nicht geeignet für Spielbereiche

Aufgrund der geplanten, den verfügbaren Raum möglichst stark ausnutzenden Bebauung mit Tiefgarage lässt sich voraussichtlich der Verlust einiger an das Plangebiet angrenzender Bäume nicht vermeiden. Dazu gehören wahrscheinlich die in Kap. 3.2 beschriebenen beiden Kirschbäume in dem Grünstreifen parallel zum öffentlichen Fußweg im Norden und die Bäume in den Pflanzbeeten, die den Höhengsprung an der Stöckacher Straße abfangen.

## **5 Belange von Natur und Landschaft**

### **5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verzichtet, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Änderung

des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Eine Eingriffsbilanzierung und Zuordnung von Ausgleichsflächen wird demzufolge nicht erforderlich.

## 5.2 Umweltprüfung / Umweltbericht

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist hier keine Umweltprüfung erforderlich.

## 5.3 Geologie, Boden, Wasser

Da bei vorliegendem Bebauungsplan als Ziel eine langfristige städtebauliche Entwicklung mit Beibehaltung einer gewerblichen Nutzung vorgesehen ist, Wohnnutzungen also ausgeschlossen sind und kein konkretes Bauvorhaben im Vordergrund steht, wurde auf Ebene der Bauleitplanung auf die Erstellung detaillierter Gutachten zu Boden und Wasser verzichtet. Zudem ist aufgrund der privaten Eigentums- und Nutzungsverhältnisse die Zugänglichkeit zu den Grundstücken für genauere Untersuchungen mit entsprechenden Bodeneingriffen aktuell erschwert.

### Boden, Altlasten

Nach der digitalen geologischen Karte (dGK25) im Maßstab 1:25.000 sind die angetroffenen Sedimentgesteine Ablagerungen aus Schwarzjura-Gruppe (Lias), der sogenannten Amaltheenton-Formation. Hierbei handelt es sich um dunkel- bis schwarzgraues, schluffig bis feinsandiges Ton- und Tonmergelstein mit Pyrit- und Kalkstein-Konkretionen und Fossilien führend.

Die Bodenübersichtskarte (ÜBK) im Maßstab 1:25.000 gibt für den Geltungsbereich als Bodentyp vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus (grusführendem) Sand (Sandstein oder Deckschicht) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein) an.

Im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Flächen aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Aufgrund der Nutzungshistorie lässt sich jedoch der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen nicht vollständig ausschließen. Bis 1994 bestand dort ein Sägewerk und Holzhandel, anschließend wurde das Gelände zu einem Gastronomiebetrieb umgenutzt.

Es ist keine Wohnnutzung und keine sonstige Nutzung vorgesehen, die den Wirkungspfad Boden-Mensch betrifft. Deswegen wird im Rahmen der Bauleitplanung nur darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind, falls im Rahmen anstehender Bauarbeiten unerwarteter Weise belasteter Boden vorgefunden wird, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch) einen Altlastenverdacht vermuten lässt. Die zuständigen Stellen am Landratsamt Erlangen - Höchststadt sind in diesem Fall umgehend zu verständigen und ein privater Sachverständiger gemäß § 18 BBodSchG ist einzuschalten, um eine qualifizierte Erkundung hinsichtlich des Wirkungspfads Boden-Grundwasser durchzuführen.

Zudem ist aus chemischen Analysen von Bodenproben aus dem und Bebauungsplan Nr. 21d "An der Dr. Otto-Leich-Straße II" bekannt, dass auch die natürlichen Erdstoffe Belastungen an z.B. Schwermetallen aufweisen können. Bei Erdarbeiten ist daher damit zu rechnen, dass anfallendes Aushubmaterial in Mieten bereitzustellen und deklarationsanalytisch zu behandeln ist, um die entsprechenden Verwertungs-/ Entsorgungswege festlegen zu können.

### Wasser

In der digitalen hydrogeologischen Karte M 1:100.000 (dHK100) wird bei der eingetragenen Grundwassergleiche bei Eckenheid als Grundwasserleiter Sandsteinkeuper mit Quartär auf einer Höhe von 310 m NN angegeben. Der Grundwasserstrom fließt von Südosten nach Nordwesten zum Schwabachtal. Das Bestandsgelände des Geltungsbereichs liegt laut digitaler Höhenlinienkarte auf einer Höhe von 341-344 m NN.

Aufgrund der geologischen, hydrogeologischen und bodenkundlichen Erkenntnisse aus benachbarten Baugebieten ist auf eine geringe Versickerungsfähigkeit der Böden zu schließen. Es ist anzunehmen, dass zwar das eigentliche Grundwasser sehr tief ansteht, aufgrund der oben beschriebenen Grundlagendaten und der Erfahrungen in benachbarten Grundstücken nördlich des Geltungsbereichs ist jedoch davon auszugehen, dass es nach stärkeren Niederschlagsperioden zu deutlichem Andrang von Oberflächen- und Schichtwasser kommt, das auf den bindigen Schluff/Tonschichten gestaut wird und teilweise in den eingelagerten sandig / kiesigen (Kalkstein-) Zwischenlagen zirkuliert. Erfahrungsgemäß ist aufgrund der fehlenden vertikalen Versickerungsmöglichkeiten teilweise mit Wasserandrang in oberflächennahen Bodenschichten bzw. in den Baugruben und an den Baukörpern zu rechnen. Daher wird eine Abdichtung der Gebäude und der geplanten Tiefgarage gemäß der geltenden Normen empfohlen. Vor Baubeginn sollten durch entsprechende Untersuchungen die genauen Verhältnisse vor Ort ermittelt werden und ggf. entsprechende Schritte zur Genehmigung (z.B. wasserrechtliches Verfahren für Eingriffe in das Grundwasser) und Bauausführung (z.B. Bauwasserhaltung, wasserdichte Wannen) unternommen werden.

## 6 Das Plangebiet in Zahlen

Fläche	m <sup>2</sup>	%
Eingeschränktes Gewerbegebiet	3.521	100,0
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>3.521</b>	<b>100,0</b>

Nürnberg, 23.01.2024

Bearbeitet:

Planungsbüro Vogelsang: M.Sc. Ines Richardt,  
Landschaftsplanung Klebe: Dipl.-Ing. S. Klebe

in Zusammenarbeit mit dem Markt Eckental