



STADT HERZOGENAURACH

**LANDKREIS ERLANGEN-
HÖCHSTADT**

BEGRÜNDUNG ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 52

**„HERZO BASE – SO GEBIET HOTEL“
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

Im Auftrag der



GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT HERZOGENAURACH

KJS+
Architekten



ANUVA
LANDSCHAFTSPLANUNG

Inhaltsverzeichnis

1.1	Lage im überörtlichen Raum	3
1.2	Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
2	Einfügung in die Gesamtplanung	6
2.1	Raumordnung und Landesplanung	6
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplanung	6
3	Angaben zum Bestand	7
3.1	Nutzung	7
3.2	Erschließung	8
3.3	Ortsbild	8
3.4	Freiflächen / Landschaftsbild	8
4	Planung	9
4.1	Planungsanlass	9
4.2	Planungsgrundsätze / Planungsziele	9
4.3	Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise	9
4.3.1	Nutzung / Ortsgestalt / Landschaftsbild	9
4.3.2	Verkehrerschließung	10
4.3.3	Ver- und Entsorgung	10
4.3.4	Immissionsschutz	11
4.3.4.1	Lärmschutz	11
4.3.4.2	Straßenverkehrslärm	12
4.3.4.3	Luftreinhaltung	13
4.3.5	Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung	13
4.3.6	Pflanzlisten	14
4.3.7	Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht	16
5	Eingriffsregelung	16
6	Das Plangebiet in Zahlen	16
7	Verfahrensablauf	17
7.1.1	Aufstellungsbeschluss	17
7.1.2	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und 1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Vorentwurf gem. § 4 Abs. 1 BauGB	17
7.1.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, 2. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	17
7.1.4	Satzungsbeschluss	18

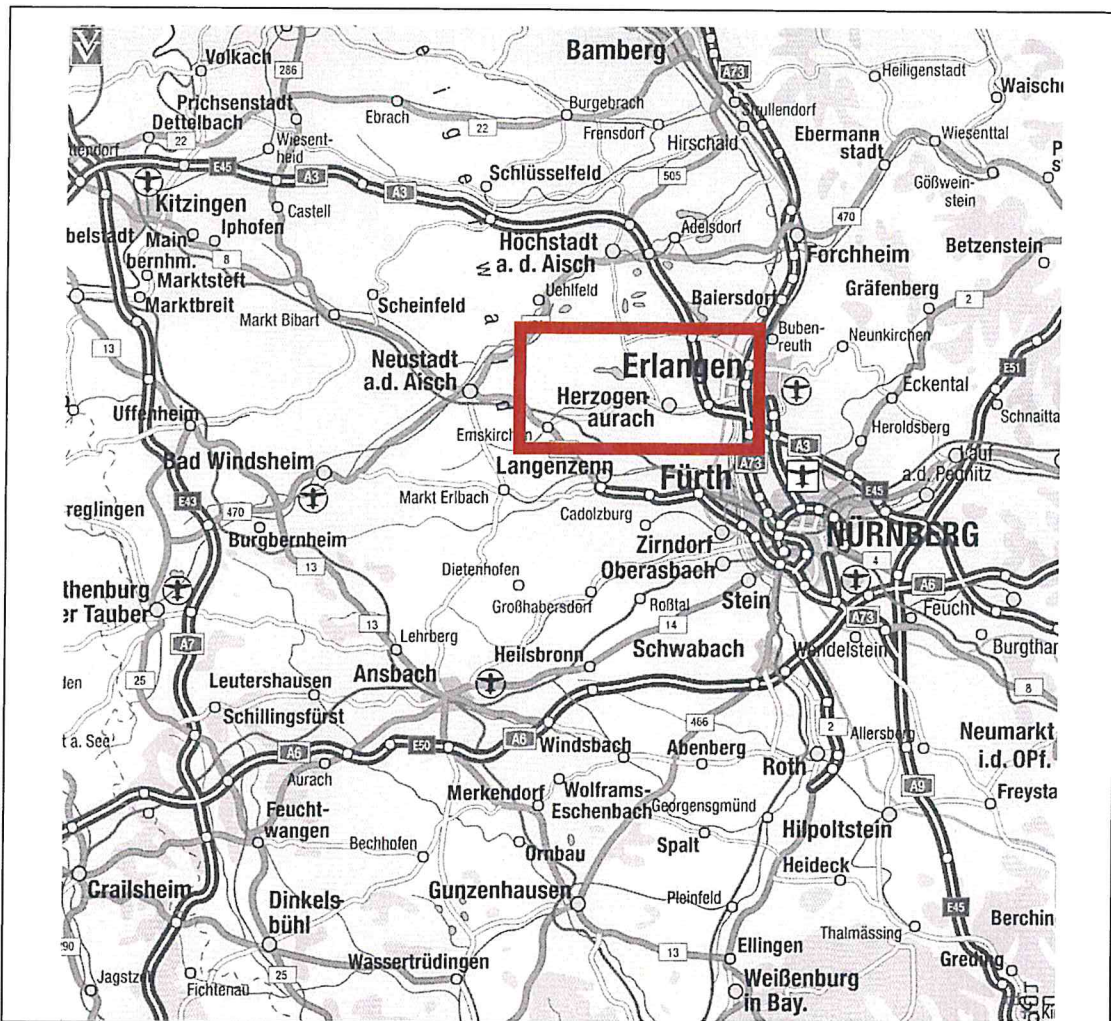
Allgemeines

1.1 Lage im überörtlichen Raum

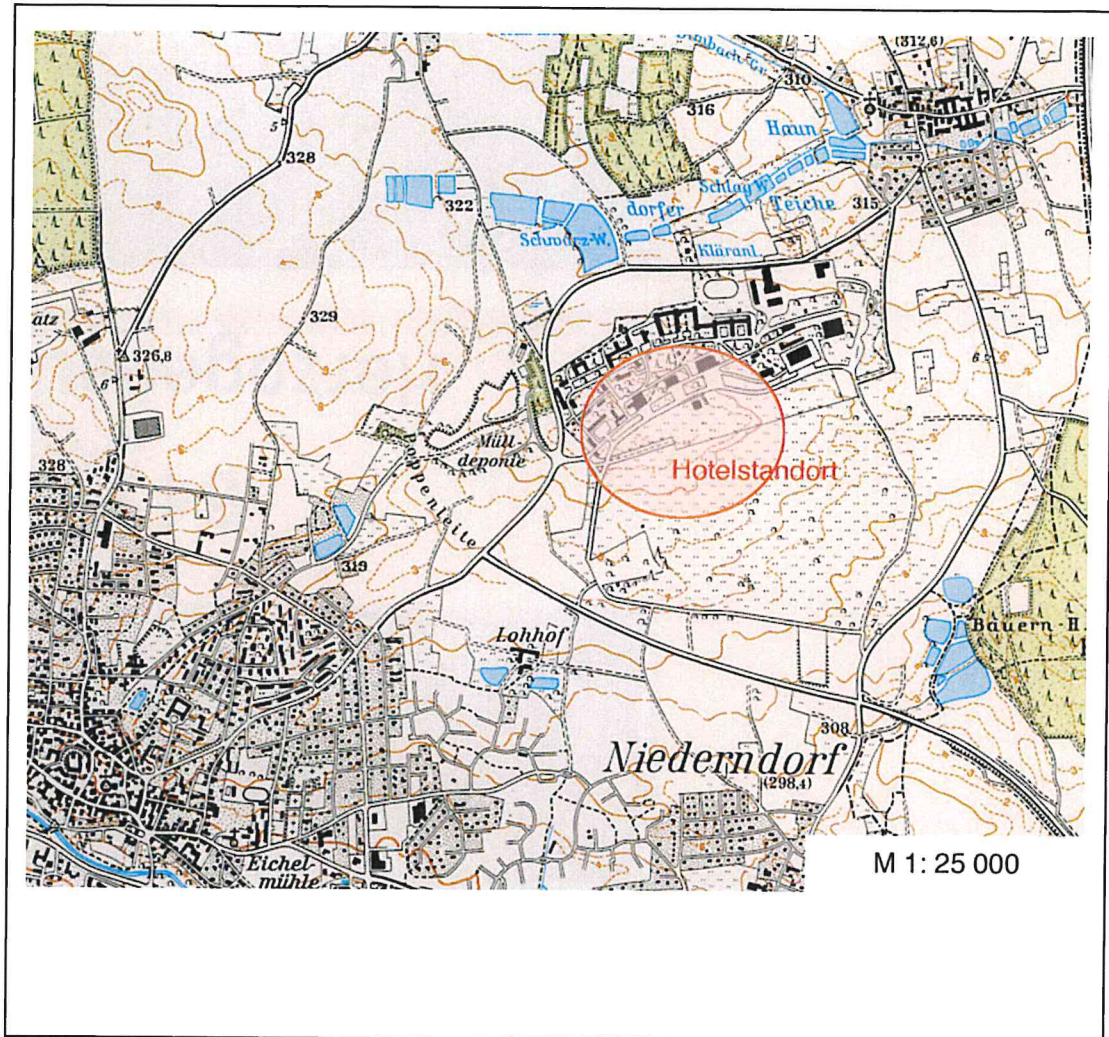
Großräumig liegt das Plangebiet am Westrand des Verdichtungsraumes Nürnberg, im flachwelligen mittelfränkischen Becken zwischen Steigerwald und Frankenhöhe im Westen und der Fränkischen Alb im Osten auf einem Geländerrücken der Aurach-Zenn-Platte. Das Untersuchungsgebiet gehört zur Planungsregion Industrieregion Mittelfranken (7). Das geplante Vorhaben liegt an der Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung Erlangen-Herzogenaurach.

Die Stadt Herzogenaurach befindet sich im Landkreis Erlangen-Höchstadt, zugehörig zum Regierungsbezirk Mittelfranken.

Sie liegt nordwestlich des Ballungsraumes Nürnberg / Fürth / Erlangen. Über den Autobahnanschluss Frauenaarach besitzt Herzogenaurach eine direkte Anbindung an die Bundesautobahn A 3. Diese verkehrsgünstige Lage steigert die Attraktivität der Stadt sowohl als Wohn- als auch als Gewerbestandort.



Übersichtskarte



1.2 Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

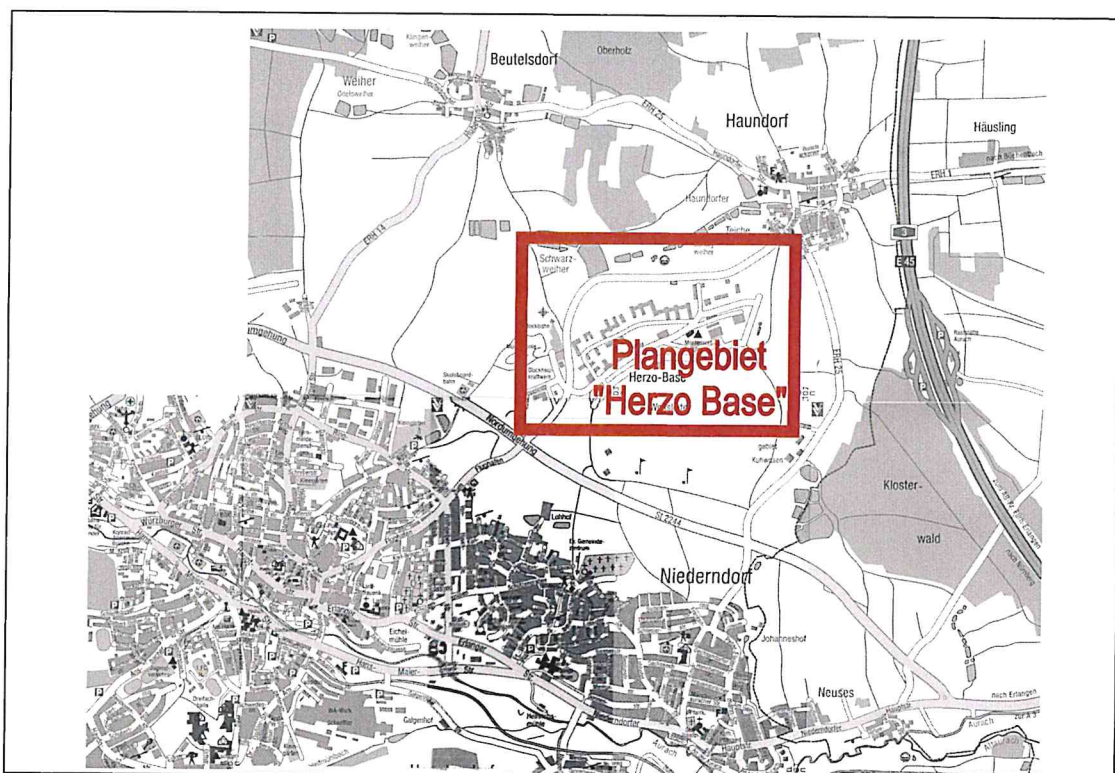
Das Gebiet „Herzo Base“ liegt nordöstlich von Herzogenaurach zwischen den Stadtteilen Haundorf und Niederndorf ca. 2,0 km entfernt von der Autobahn BAB A 3 entfernt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden durch das Grundstück der World of Sports mit dem adidas Headquarter, im Osten durch die freie Wiesenlandschaft, im Süden durch die „World of Living“ mit den Einfamilienhaus – Quartieren und im Westen durch die Kreisstraße ERH 3 von Herzogenaurach nach Haundorf begrenzt.

Auf der Höhe des Hangrückens zwischen „World of Sports“ und „World of Living“ mit einem Geltungsbereich von ca. 4,5 ha wird eine Fläche für ein Hotel und Konferenzzentrum ausgewiesen.

Das Plangebiet umfasst im Einzelnen Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 953/1 953/2, 953/3 der Gemarkung Herzogenaurach sowie Teilflächen der Flurnr. 519, 519/3 und 519/5 der Gemarkung Haundorf.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 4,5 ha, die Eingriffsfläche 2,2 ha.



Stadtplan

2 Einfügung in die Gesamtplanung

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Verbindliche Ziele der Raumordnung und Landesplanung zur Beurteilung des Vorhabens enthalten das Landesentwicklungsprogramm Bayern (insbesondere LEP B IV 1.4.5) und der Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (insbesondere RP 7 B IV 2.5.1.4).

Herzogenaurach hat Mittelpunktfunktion, die zugleich auch die Funktionen im Bereich der gewerblichen Wirtschaft beinhaltet. Ein überfachliches Ziel besteht aus der Stärkung des Mittelzentrums.

Weiterhin liegt Herzogenaurach an der Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung Erlangen – Herzogenaurach. Innerhalb dieser Achsen soll eine Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt und der ÖPNV verbessert werden.

Das Potenzial der in Herzogenaurach ansässigen Großunternehmen bietet die Grundlage für die Errichtung von Bettenkapazitäten in dem bereits vorgehaltenen Bereich südlich der adidas Hauptverwaltung.

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach stellt im Planbereich ein Sondergebiet Hotel, Konferenz und Nahversorgung gemäß § 11 BauNVO, mit besonderer Berücksichtigung des Baumbestandes dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 52 entwickeln sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

3 Angaben zum Bestand

3.1 Nutzung

Der Bereich der Herzo Base ist von ehemals militärisch genutzten Gebäuden und Freiflächen geprägt. Die Biotopausstattung auf der Herzo Base selbst sowie im näheren Umgriff ist bereits 1993 umfangreich dokumentiert worden.

Den Überlegungen des Masterplanes folgend, wird im Einvernehmen mit den beteiligten Behörden zur Ermittlung des Eingriffes der im Jahr 1993 erhobene Bestand zugrunde gelegt. Im Geltungsbereich ehemals bestehende Gebäude der amerikanischen Streitkräfte mit den sie umgebenden intensiv gepflegten Grünanlagen sowie halbfettes Grünland.

Da sich das Bebauungsplangebiet auf ehemals militärisch genutztem Gelände befindet, wurden schon im Vorfeld Bodenuntersuchungen vorgenommen. Im Zuge von zukünftigen Bau- und Umbaumaßnahmen sollten ergänzende Bodenproben entnommen werden, um Aufschluss über die Qualität des jeweiligen Baugrundes zu erhalten. Bei der Auffindung von mit Altlasten verseuchtem Material bzw. Bauschutt muss dieser sachgemäß entsorgt oder verwendet werden.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist derzeit verkehrstechnisch über die im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 50 (Wohngebiet) errichtete Erschließungsstraße nördlich des Wohngebietes an die Kreisstraße ERH 3 angebunden. Künftig wird das Quartier zusätzlich im Osten an das Gewerbegebiet angeschlossen sein. Über die nördliche Umgehungsstraße ist jeweils die AS Frauenaurach der BAB A3 erreichbar.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch Erweiterungen und Ergänzungen der bestehenden Erschließungsanlagen gesichert.

3.3 Ortsbild

Das Hotel wird als Bebauung des höchsten Punktes des ehemaligen Armeeareals eine wichtige Landmark. Die Gestaltanforderungen müssen diesem Alleinstellungsmerkmal gerecht werden.

Die Wechselbeziehungen zwischen Regnitz- und Pegnitztal und zur fränkischen Schweiz geben dem Standort gewichtige Bedeutung.

3.4 Freiflächen / Landschaftsbild

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand konnte z.T. aus den Baugebietsgrenzen herausgehalten werden. Des Weiteren wird der Hotelkomplex durch Grünzüge mit großkronigen Laubbäumen von allen Seiten eingegrünt. In Richtung Osten zu dem zukünftigen „öffentlichen Plateau“ hin wird eine Baumdoppelreihe den Übergang zu den Grünbereichen schaffen. Eine Lindenallee im Süden sowie ein Baum- und Gehölzzug im Norden, entlang der zukünftigen Stadtumlandbahntrasse werden das Sondergebiet mit den Hauptgrünachsen des Entwicklungsbereichs verbinden.

4 Planung

4.1 Planungsanlass

Das Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens ist, die beschriebene Fläche einer Sondernutzung zuzuführen und in dem Stadtgebiet Herzogenaurach eine qualitativ hochwertige Hotelbettenkapazität anzubieten, die im weiteren Verlauf durch Konferenzräume ergänzt werden soll. Gleichzeitig soll die integrierte Grünordnungsplanung Grundlage für eine hochwertige Freianlagengestaltung bilden.

Die Planung sieht einen Hotelneubau mit 150 Zimmern und ca. 190 Stellplätzen vor. Der Eingriffsbereich aus dieser Maßnahme umfasst ca. 2 ha.

Dieser Bebauungsplan stellt die Fortsetzung für die gesamte Entwicklung des ehemaligen Herzo Base Geländes nordöstlich von Herzogenaurach dar.

4.2 Planungsgrundsätze / Planungsziele

Der Bebauungsplan soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans fanden insbesondere folgende Planungsleitlinien Berücksichtigung:

- Fort- und Umsetzung des Masterplanes im Rahmen der gesamten städtebaulichen Entwicklung auf dem Areal der ehemaligen Herzo Base
- Entwicklung aus dem FNP
- Anschluss an die bestehenden rechtsgültigen Bebauungspläne der „Herzo-Base“
- Beginn der grünplanerischen Maßnahmen im Bereich des öffentlichen Plateaus auf der Basis der vorangegangenen Strukturplanung.

4.3 Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

4.3.1 Nutzung / Ortsgestalt / Landschaftsbild

Der gesamte Bereich wird als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Am westlichen und am östlichen Rand des Geltungsbereiches werden gestaltete Grünflächen angelegt. Ausgleichsflächen liegen in Hammerbach. Im sonstigen Sondergebiet sind „Gebiete für die Fremdenbeherbergung“ zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich für das Gebiet aus den im Planblatt eingetragenen Baugrenzen in Verbindung mit den Nutzungsschablonen.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgelegt, die Geschossflächenzahl ergibt sich aus den zulässigen Geschossen. Die 60% Versiegelung der Fläche des geplanten

Grundstückes wird durch die Festlegung der Sondergebietsfläche auf die städtebaulich gewünschte Zone BauNVO § 19 (4) beschränkt. Die Höhe des zugelassenen Baukörpers ist mit fünf Vollgeschossen im Osten, drei Vollgeschossen im Westen und einer erdgeschossigen Zone nach Süden so gewählt, dass ein signifikanter Solitär-Baukörper entstehen kann. Die Forderung der Linearität und Richtung aus dem Strukturkonzept wird dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt.

Die Baugrenzen sind aufgrund der derzeit im Masterplan konzipierten städtebaulichen Ordnung auf dem Gebiet der Herzo Base dem FNP und dem Strukturkonzept festgesetzt.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes werden die Stellplatzflächen mit Bäumen überstellt. Darüber hinaus erforderlicher Stellplatzbedarf ist in Tiefgaragen unterzubringen. Hier wird ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zum Antrag auf Baugenehmigung die Flächen von Außengastronomie und gärtnerisch zu gestalten-der Zone definieren.

4.3.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Quartiers erfolgt vom Olympiarings. Die Anlieferung und der übrige Service liegen auf der Nordseite des Hotels.

Der ruhende Verkehr wird, soweit zugelassen, oberirdische Stellplätze erhalten. Bei der Anlage einer Tiefgarage ist die Zufahrt auf dem Grundstück herzustellen.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Bushaltestelle am Olympiarings im Plangebiet gesichert.

Die im Norden des Planungsgebietes eingetragene Trasse der Stadt-Umland-Bahn dient der Trassensicherung

Der Fahrradverkehr wird auf der Südseite des Olympiarings auf einem Fuß- und Radweg an das örtliche und regionale Radwegenetz angebunden.

Die fußläufige Anbindung des Plangebietes sichert im Süden unmittelbar der Gehsteig des Olympiarings.

4.3.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie die Entsorgung des Schmutzwassers werden über das vorhandene Ortsnetz gesichert. Der städtebauliche Vertrag sichert die Erschließung.

Stromversorgung / Wasserversorgung / Fern-Wärmeversorgung

Es liegen leistungsfähige Leitungen in unmittelbarer Nähe zum Olympiarings. Diese werden den baulichen Gegebenheiten angepasst.

Abwasserbeseitigung: die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

1. Schmutzwasser:

Die Ableitung des gewerblichen und häuslichen Schmutzwasserabflusses erfolgt über die vorhandene Entwässerungsanlage in Richtung Süden.

2. Regenwasser:

Die Regenwasserableitung von den künftigen Dachflächen, Flächen von Parkplätzen und Verkehrsanlagen wird in ein Regenrückhaltebecken zu einem Vorfluter abgeleitet.

Bei der Regenwasserbeseitigung und -behandlung sind die Handlungsempfehlungen des Merkblattes ATV-DVWK-M153 zu beachten.

Die Durchlässigkeit des Baugrundes erfüllt nicht die technischen Anforderungen für eine Versickerung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers. Aus diesem Grund ist der Überlauf der Zisternen u. ähnliches an das Trennsystem anzuschließen.

4.3.4 Immissionsschutz

4.3.4.1 Lärmschutz

Die schalltechnischen Berechnungen wurden für das Gebiet des Bebauungsplanes durch das Ingenieurbüro IBAS durchgeführt.

Es wurden relevante Immissionsorte im nördlichen Bereich von B-Plan Nr. 50 für die Beurteilung ausgewählt und herangezogen. Als Gebietseinstufung wurde jeweils WA zugrunde gelegt. Die im B-Plan Nr. 52 festgelegte Umgrenzung für Nutzungsbeschränkungen wurde für die durchgeführte Gewerbelärmkontingentierung berücksichtigt.

Begründung:

Diese Immissionsorte werden bereits durch den Bebauungsplan „World of Sports“ mit Gewerbelärmimmissionen von 50% des zulässigen Immissionsrichtwertes beaufschlagt (vgl. IBAS Bericht Nr. 02.2363/1 vom 17.02.2003).

Innerhalb der „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ...“ des Bebauungsplangebietes „Sondergebiet Hotel“ sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von:

Nachts:	44 dB (A)/m ²
Tags:	59 dB (A)/m ²

nicht überschreitet.

Für jeden Betrieb und jede Anlage in dem Bereich, für welchen die Festsetzung gilt, sind Schallschutzmaßnahmen so zu treffen, dass die von dem Betrieb oder von der Anlage ausgehenden Geräusche an keinem Punkt außerhalb des Bereiches, für den die Festsetzung gilt, einen höheren Beurteilungspegel (nach der Technische(n) Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. Nr. 26/1998 S. 503)) erzeugen, als dort bei ungehinderter Schallausbreitung in den oberen Halbraum (ohne Abschirmung oder Reflexion durch Gebäude oder andere Hindernisse und unter Berücksichtigung des Boden- und Meteorologiedämpfungsmaßes und des Luftabsorptionsmaßes) entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter in einer Höhe von 2m über dem Boden des Sondergebiet- Bereichs, für das die

Festsetzung gilt, der festgesetzte Schalleistungspegel „LWA“ abgestrahlt würde (§1 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2 BauNVO).

Der maßgebende Aufpunkt liegt im nördlichen Bereich von B-Plan Nr. 50 und weist Immissionspegelanteile von nachts 36 dB (A) und tags 51 dB (A) auf.

Für die Gesamtfläche von B-Plan „Sondergebiet Hotel Herzo Base“ bedeuten die o.g. Schallemissionsangaben, dass eine Schalleistung zur Nachtzeit von ca. 86 dB (A), bzw. zur Tagzeit von ca. 101 dB (A) installiert werden kann. Hinsichtlich der späteren Nutzungen erscheint das Emissionskontingent bzgl. der Tagzeit mehr als ausreichend. Zur Nachtzeit ist mit gewissen Einschränkungen zu rechnen. Dem wird aber z.B. dadurch Rechnung getragen, dass die relevanten Parkplätze auf der abgewandten Seite des Hotels angelegt werden. Für die betroffenen Gebäudefassaden werden ausserdem passive Lärmschutzmassnahmen empfohlen (z.B. Lärmschutzfenster mit Schalldämmlüftern)

Zur Erreichung eines ausreichenden Nachbarschaftsschutzes hinsichtlich der geplanten Gewerbe- und Sportnutzungen sind im Plangebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von nachts 44 dB(A)/m² und tags 59 dB(A)/m² nicht überschreitet.

Hinsichtlich der geplanten StUB-Trasse im Süden der „WoS“ bestehen zurzeit lediglich Vorplanungen in Form einer Machbarkeitsstudie zur Trassenführung. Aufgrund mangelnder Angaben zu konkreten Belegungsdaten (Frequentierung, Zuggattungen, etc.) kann die StUB nicht in die schalltechnische Beurteilung einbezogen werden.

Nachdem die vorgelegte schalltechnische Untersuchung (IBAS Bericht Nr.: 05.0301./1, vom 23.01.2005) bereits die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes (§6 BauNVO zugrunde gelegt hat und diese Annahme mit der bisher bekannten Nutzung (Hotelbetrieb) verträglich ist, wird der Schutzcharakter für den Geltungsbereich als Mischgebiet festgelegt.

4.3.4.2 Straßenverkehrslärm

Der Straßenabschnitt von der Einmündung ins WA-Gebiet bis nach Osten zum Ende des Hotelbereichs ist im B-Plan-Geltungsbereich aufgenommen.

Die durchgeführten Schallausbreitungsberechnungen zum Straßenverkehrslärm ergeben im südlich gelegenen WA-Gebiet ohne Lärmschutz eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit um bis zu 4 dB. Lärminderungsmaßnahmen sind hierfür vorzusehen. Bezogen auf das Hotel werden die Orientierungswerte der DIN 18005 entsprechend einem Mischgebiet hingegen auch ohne Lärmschutz (gerade noch) eingehalten. Lärmschutzmaßnahmen sind für das Hotel (also in nördlicher Richtung) nicht erforderlich.

Damit die Orientierungswerte sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit in den südlich gelegenen WA-Gebäuden auch im Obergeschoss eingehalten werden können, ist südlich und parallel zur Straße (Olympiaring, Bereich Hotel, beginnend ab der Einmündung in das WA-Gebiet und weitergeführt in östliche Richtung) die Errichtung einer 3,5 m über Fahrbahnoberkante hohen Lärmschutzwandanlage erforderlich.

4.3.4.3 Luftreinhaltung

Im Geltungsbereich des ist die Verwendung von festen, flüssigen Brennstoffen, Klär- und Industriegasen gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1-3a, 5-9 und 11-12 der BImSchV (Steinkohle, Braunkohlebriketts, Torfbriketts, Heizöl EL, Koksofengas u.ä.) zum Betrieb von Feueranlagen ausgeschlossen. Gase der öffentlichen Gasversorgung und stückiges naturbelassenes Holz gem. Nr. 5 und 10 sind als Brennstoff zulässig.

Die Nähe des Plangebietes zu einer westlich gelegenen Hausmülldeponie, lassen gelegentlich geringfügig auftretende Geruchsimmissionen nicht verhindern.

4.3.5 Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung

Das Plangebiet auf der Herzo Base liegt, von Westen und Osten aus betrachtet, vergleichsweise exponiert im Landschaftsraum. Dabei ist die Intention des Investors, an dieser Stelle ein architektonisch hochwertiges Gebäude entstehen zu lassen und dieses über Grünzüge entlang der Erschließungsstraße sowie der Stadtlumlandbahntrasse (STUB) in den bestehenden landschaftlichen Kontext und die östlich angrenzenden, geplanten Grünzüge einzubinden.

Der etwa 4,5 ha große Geltungsbereich des „Sondergebietes Hotel“ ist durch Grünordnungsmaßnahmen landschaftlich gestaltet. Der Eingriffsbereich, das Sondergebiet mit den festgesetzten Verkehrsflächen, ohne Grünflächen, umfasst insgesamt 2,0 ha. Die für die Bewältigung der Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Fläche Flurnummer 626, Gemarkung Hammerbach, Stadt Herzogenaurach angelegt.

Den strukturellen Überlegungen des Masterplanes folgend, unterstreichen die grünordnerischen Festsetzungen die landschaftliche Einbindung. Dabei wird auf die landschaftsraumprägenden Elemente der vorhandenen parkartigen Landschaft des ehemaligen Golfgeländes im Süden und der nordwestlich angrenzenden waldähnlichen Flächen der World of Sports zurückgegriffen.

- Altgrasbrachen, z. T. mit jüngerem, schütterem Gehölzanflug
- Magerwiesen im Bereich der südlich gelegenen Flächen und des ehemaligen Golfplatzes
- Parkartig verteilter, z. T. alter Baumbestand

Die Grünordnung sieht im Geltungsbereich folgende Maßnahmen vor:

- Pflanzgebot für eine Lindenallee
- Pflanzgebot für mittel- bis großkronige, standortheimische Laubbäume
- Pflanzgebot für standortheimische Sträucher gem. Pflanzliste 1 (vgl. Kap. 4.3.6; Anteil an Dornsträuchern der Arten Hundsrose, Brombeere, Kreuzdorn, Weißdorn, Schlehe mind. 30 %).
- Erhaltung der vorhandenen Bäume
- Die ebenerdigen Parkflächen sind mit einer Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG) für mindestens 1 mittelkronigen, standortheimischen Laubbaum pro 160 m² belegt. Standorte frei wählbar. Die Bäume sind in unbefestigten

Baumscheiben von ca. 8,0 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für ausreichenden Wurzelraum nach aktuellem Stand der Technik (ggf. auch überfahrbar) ist zu sorgen. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter und Anfahrschutz vorzusehen.

- Die privaten Grünflächen sind zu erhalten und zu pflegen
- Die öffentlichen Grünflächen sind, soweit nicht von einem Pflanzgebot betroffen, als artenreiche, standortgerechte Magerweide zu erhalten und zu pflegen. Für die anzupflanzenden Sträucher ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Einsatz von Pestiziden und Düngung ist nicht zulässig.

Als **Ausgleichsmaßnahmen** ist auf Flurnummer 626, Gemarkung Hammerbach, Stadt Herzogenaurach vorgesehen:

- Grabenaufweitung und Renaturierung im Randbereich
- Pflanzung einzelner großkroniger Laubbäume (Stieleiche und Walnuss)
- Pflanzung von Obstbäumen
- Entwicklung wärme- und trockenheitsliebender Gebüsche gem. Pflanzliste 2 auf lehmig bis lehmig-sandigem Boden unter Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial.
- Entwicklung einer extensiven Grünfläche über Ackerbrache mit Initialansaat einer artenreichen Wiesenblumenmischung (Kräuteranteil mind. 50%, autochthonem Saatgut, Ansaatstärke max. 4g/m²).

4.3.6 Pflanzlisten

Für die einzelnen Bereiche werden entsprechend ihrem geplanten Charakter folgende Pflanzlisten vorgeschlagen:

Pflanzliste 1:

Zur Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen und Einbindung in die angrenzenden Grünzüge.

Entwicklungsziel: Lichter parkartiger Baumbestand mit eingestreuten Gebüschen aus Laubgehölzen nachfolgender Pflanzliste:

Sträucher: (Mindestqualität: Str. 1xv, H 60-100)

Cornus mas	Kornellkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthaticus	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix fragilis	Bruchweide

Leichte Sträucher:

Rubus sp. Brombeere

Pflanzliste 2

zur Begrünung der Ausgleichsfläche

Entwicklungsziel: Großkronige Laubbäume, Hochstammobstwiese, wärme- und Trockenheitsliebende Gebüsche

Bäume 1. Ordnung: (Mindestqualität: StU 14-16)

Quercus robur Stieleiche
Juglans regia Walnuss

Obstgehölze: (Hochstamm)

Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, lokale Sorten
Birnen, in Sorten

Heister: (Mindestqualität: Hei, 2xy, oB, 150-175)

Carpinus betulus Hainbuche
Acer campestre Feldahorn
Mespilus germanicus Mispel
Malus sylvestris Holzapfel
Prunus avium Vogelkirsche
Pyrus communis Wildbirne
Quercus pertraea Traubeneiche
Tilia cordata Winterlinde
Sorbus domestica Speierling
Sorbus torminalis Elsbeere

Sträucher: (Mindestqualität: Str. 3 Tr., H 60-100)

Cornus mas Kornelkirsche
Rosa canina Hundsröse
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus catharticus Kreuzdorn
Rhamnus frangula Faulbaum
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Salix caprea Salweide
Salix purpurea Purpurweide

Leichte Sträucher:

Rubus sp. Brombeere

4.3.7 Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Da durch diesen Bebauungsplan die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens begründet werden soll, das gemäß § 17 bzw. § 3 Anlage 1 UVPG UVP-pflichtig ist, besteht im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (Umweltbericht gemäß § 2a BauGB).

Der Umweltbericht wird als separates Schriftstück erarbeitet und liegt den Antragsunterlagen bei.

5 Eingriffsregelung

Gemäß § 8a BNatSchG sind die durch einen Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen bzw. zu ersetzen. Nach Art. 3 Abs. 2 Bay-NatSchG werden durch die Integration von Grünordnungsplänen in die Bebauungspläne die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege festgesetzt.

Die Durchführung der Eingriffsregelung in diesem Verfahren erfolgt gemäß dem Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU 2003).

6 Das Plangebiet in Zahlen

	m ²	%
Öffentliche Grünfläche	13.512,12	30,02
Private Grünfläche	3.350,19	7,44
Baulich nutzbare Fläche des SO Gebietes	15.854,71	35,23
Verkehrsfläche	4.126,45	9,17
LS-Fläche	4.036,54	8,97
Stadtumlandbahnfläche	4.126,45	9,17
Gesamtfläche Geltungsbereich	45.006,57	100

7 Verfahrensablauf

7.1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Herzogenaurach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 03.02.2005 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungssystem für das Gebiet „Sondergebiet Hotel“ im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB mit o. g. Geltungsbereich beschlossen.

Gleichzeitig wurden vom Stadtrat der Vorentwurf des Bebauungsplans gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die erste Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

7.1.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und 1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Vorentwurf gem. § 4 Abs. 1 BauGB

In der Zeit vom 14.02.2005 bis einschließlich 25.02.2005 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Gleichzeitig wurden die TöB für die Dauer eines Monats bis einschließlich 07.03.2005

Die Bürger reichten bis 25.02.2005 *eine* Stellungnahmen zur Planung bei der Stadt Herzogenaurach ein.

Von Seiten der TöB sind 3 Stellungnahmen mit Bedenken, Anregungen oder Hinweisen zum Bebauungsplan bei der Stadt eingegangen.

8 Stellen hatten keine Bedenken oder machten keine Äußerung.

Der Planungsverband Industrieregion Mittelfranken bat um eine Fristverlängerung und 7 TöB sendeten keinerlei Antwort zurück.

In seiner Sitzung am2005 diskutierte der Stadtrat über die eingegangenen Stellungnahmen und beschloss im Zuge der Abwägung folgende Änderungen in den Entwurf des Bebauungsplanes bzw. in die Begründung einzuarbeiten:

Der Stadtrat billigte den Entwurf in der Fassung vom2005 und beschloss, die öffentliche Auslegung zum Entwurf durchzuführen und die TöB von der öffentlichen Auslegung zu benachrichtigen.

7.1.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, 2. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

In der Zeit vom 01.04.2005 bis einschließlich 02.05.2005 fand die öffentliche Auslegung des Entwurfes statt. Gleichzeitig wurden die TöB mit Schreiben vom 23.03.2005 benachrichtigt.

Von Seiten der Bürger ist keine Anregung zum Bebauungsplan bei der Stadt eingegangen.

7.1.4 Satzungsbeschluss

In seiner Sitzung am 02.06.2005 beschloss der Stadtrat den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, einschließlich der oben aufgeführten redaktionellen Änderungen, als Satzung.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 23.06.2005 des Satzungsbeschlusses ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

KJS+ Architekten

Bearbeitet: Prof. Dipl.-Ing. Hubert Kress, Dipl.-Ing. Rudolf Johannes,
MA Dipl.-Ing (FH) Stefan Gross

ANUVA

Bearbeitet: Dipl.-Ing. Klaus Albrecht

in Zusammenarbeit mit der
Stadt Herzogenaurach und der GEV

Herzogenaurach/Erlangen, 24. Juni 2005