



**STADT HERZOGENAURACH**

**LANDKREIS  
ERLANGEN-HÖCHSTADT**

**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 7c  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**“GEWERBEGEBIET WESTLICH DER BAMBERGER  
STRASSE”**

**FASSUNG: 18.02.2013**



**VOGELSANG**

Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg  
Tel.: 0911 / 36697-01  
Fax: 0911 / 36697-02  
nuernberg@vogelsang-plan.de  
[www.vogelsang-plan.de](http://www.vogelsang-plan.de)



**ANUVA**  
STADT- UND UMWELTPLANUNG

Allersberger Str. 185  
90461 Nürnberg  
Tel.: 0911 / 462627-6  
Fax: 0911 / 462627-70  
info@anuva.de  
[www.anuva.de](http://www.anuva.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
1.1	Anlass und Erforderlichkeit für die Planung.....	3
1.2	Lage im überörtlichen Raum.....	4
1.3	Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs .....	5
<b>2</b>	<b>Einfügung in die Gesamtplanung</b> .....	<b>6</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung .....	6
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplanung .....	8
2.3	Fachplanung.....	9
<b>3</b>	<b>Angaben zum Bestand</b> .....	<b>10</b>
3.1	Nutzung.....	10
3.2	Erschließung .....	10
3.3	Ortsbild.....	11
3.4	Freiflächen / Landschaftsbild .....	11
<b>4</b>	<b>Planung</b> .....	<b>12</b>
4.1	Planungsgrundsätze / Planungsziele.....	12
4.2	Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise.....	13
4.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen .....	14
4.2.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche .....	15
4.2.4	Gestalterische Vorgaben.....	15
4.2.5	Verkehrerschließung .....	16
4.2.6	Ver- und Entsorgung .....	18
4.2.7	Immissionsschutz.....	19
4.2.7.1	Lärmschutz.....	19
4.2.7.2	Luftreinhaltung.....	22
4.2.8	Belange von Natur und Landschaft.....	22
4.2.8.1	Grünordnung / Ausgleichsflächen .....	22
4.2.8.2	Eingriffsregelung.....	25
4.2.8.3	Artenschutz gem. §44 BNatSchG .....	25
<b>5</b>	<b>Umweltprüfung</b> .....	<b>27</b>
<b>6</b>	<b>Das Plangebiet in Zahlen</b> .....	<b>27</b>
<b>7</b>	<b>Anhang</b> .....	<b>28</b>





# 1 Allgemeines

## 1.1 Anlass und Erforderlichkeit für die Planung

Die Stadt Herzogenaurach zeichnet sich seit Jahrzehnten durch einen starken Gewerbe-sektor mit einer sehr heterogenen Struktur aus. So befinden sich im Stadtgebiet sowohl eine Vielzahl an klein- und mittelständischen Gewerbebetrieben als auch einige Großun-ternehmen. Entgegen dem häufig auftretenden Trend eines abnehmenden Bedarfs an Gewerbeflächen in anderen Kommunen weist die Stadt Herzogenaurach eine anhaltende Nachfrage nach solchen auf. Demgegenüber steht jedoch aktuell nur eine geringe Anzahl an verbleibenden freien Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe im Stadtgebiet.

Das an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7c angrenzende Gewerbegebiet der Bebauungspläne Nr. 7a und 7b kann als ausgelastet angesehen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7c beabsichtigt die Stadt Herzogenaurach auf diese Situation zu reagieren und das Angebot an Flächen sowohl für große als auch kleine Gewerbeeinheiten zu verbessern. Neben dieser quantitativen Schaffung von neuen Gewerbeflächen wird mit dieser Planung auch das Ziel verfolgt, durch grünordnerische Maßnahmen zum Erhalt und zur Neuschaffung von Grünstrukturen qualitativ hochwertige Stadtbereiche für gesunde und angenehme Arbeitsverhältnisse zu gestalten.

Das neue Gewerbegebiet soll hauptsächlich für die Erweiterung oder Umsiedlung ortsan-sässiger Gewerbebetriebe sowie Dienstleistungsunternehmen genutzt werden.

Aufgrund der inhaltlichen Verbindung (Immissionsschutz; vgl. Kap. 4.2.5. dieser Begrün-dung) der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7c sowie der Änderung des Bebauungs-plans Nr. 7a ist es notwendig, dass die Änderung des Bebauungsplans Nr. 7a vor dem Bebauungsplan Nr. 7c in Kraft tritt. Ansonsten wäre die Umsetzung der im Bebauungs-plan Nr. 7c vorgesehenen Lärmkontingentierung nicht möglich. Die Einhaltung dieser er-forderlichen Reihenfolge des Inkrafttretens obliegt grundsätzlich der Verfahrensführung der Stadt Herzogenaurach. Eine explizite Regelung als Inhalt im Bebauungsplan, bspw. in Form einer textlichen Festsetzung, erfolgt nicht, da es sich hierbei um eine rein verfahren-technische Bedingung handelt, deren Erfüllung mit Eintritt der Rechtskraft der Bebau-ungsplanänderung (Nr. 7a) bereits erfüllt ist. Infolgedessen wird die Stadt Herzo-genaurach dies im Rahmen der Verfahrenssteuerung berücksichtigen und dafür sorgen, dass der Bebauungsplan Nr. 7c erst nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungs-plans Nr. 7a die sogenannte „Planreife“ gemäß § 33 Abs. 1 BauGB erreicht.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7c wird eine städtebaulich geordnete Ent-wicklung benötigter gewerblicher Bauflächen im Bereich der Ortsrandlage möglich. So können hier insbesondere grünordnerische Maßnahmen zur Verbesserung der Einfügung in das Ortsbild und zur Herstellung eines behutsamen Ortsrandes vorgesehen werden. Weiterhin erlaubt die immissionsschutzrechtliche Ordnung des gesamten Plangebiets eine aus Lärmsicht langfristige und nachhaltige Lösung für das gesamte, unmittelbare Umfeld. Auf diese Weise kann zukünftig bei Einhaltung und Umsetzung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sogar eine geringere Lärmbelastung der schutzbedürftigen Nut-zungen als vergleichsweise in der Bestandssituation (vor Aufstellung des Bebauungs-plans) gegeben war, erreicht werden.

Durch die Verlegung des Bolz- und Basketballplatzes, der bisher an einem separierten Standort untergebracht war, wurde die räumliche Konzentration verschiedener sportlicher Anlagen zu einem Gesamtkomplex möglich. Die im Geltungsbereich liegende Gaststätte wird durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert und somit eine bisher recht-lich unzureichende Situation behoben.





## 1.2 Lage im überörtlichen Raum

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

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

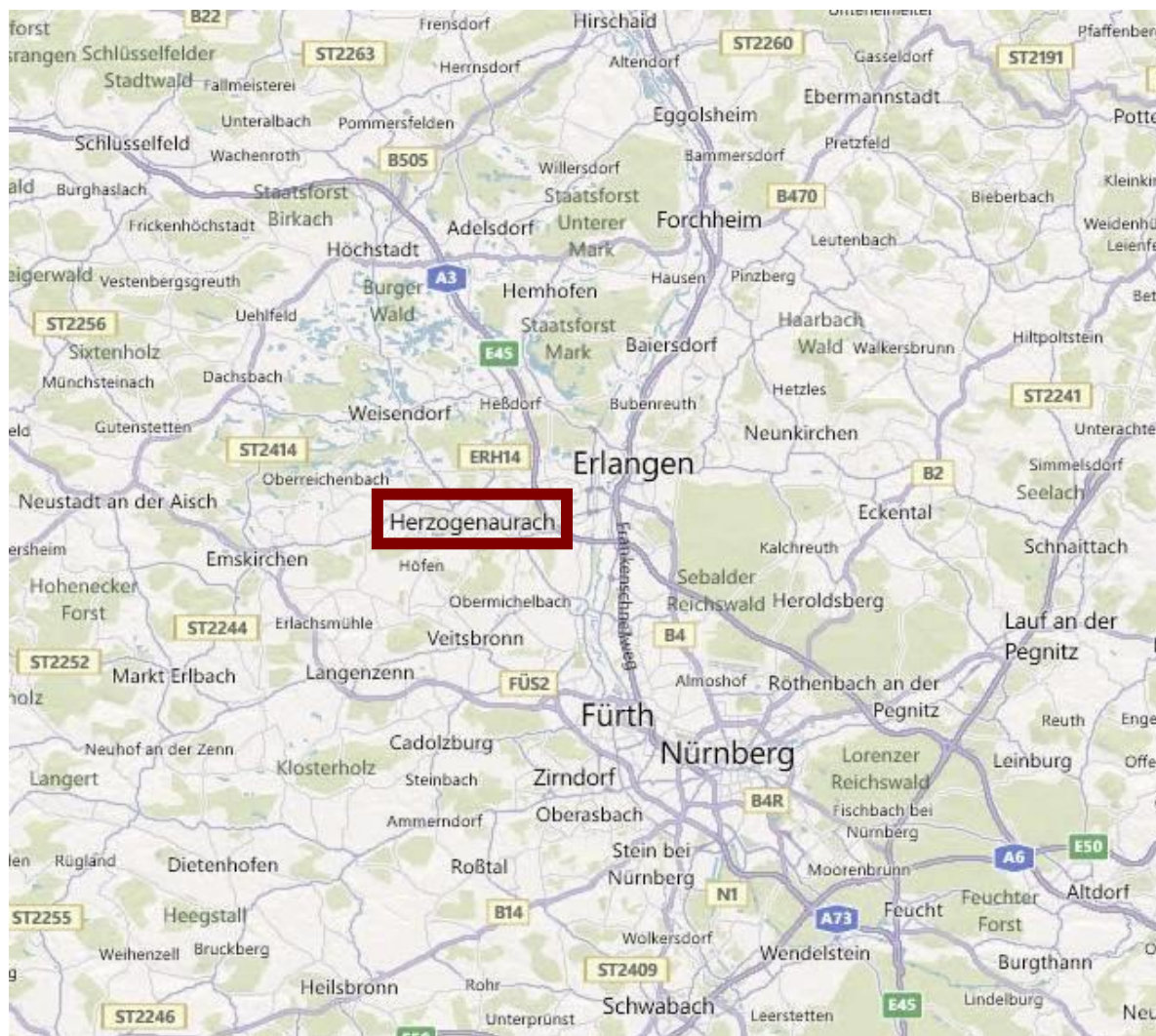


Abb. 1: Übersichtskarte





### 1.3 Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet „Gewerbegebiet westlich der Bamberger Straße“ liegt im Norden von Herzogenaurach zwischen Gleiwitzer Straße, Bamberger Straße (ERH 14) und Hans-Ort-Ring – ca. 6,0 km entfernt von der Autobahn BAB A 3.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird räumlich im Norden durch den Hans-Ort-Ring, im Osten durch die Bamberger Straße, im Süden durch das angrenzende Wohngebiet und im Westen durch die Gleiwitzer Straße begrenzt.

Durch die Integration des Kreisverkehrs an der Bamberger Straße (Kreuzungsbereich Ohmstraße) in den Bebauungsplan Nr. 7c entsteht eine Überschneidung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 7a und 7c im Bereich der Verkehrsfläche. Diese Verkehrsfläche ist nun im Bebauungsplan 7c enthalten. Im Zuge der parallelen Änderung des Bebauungsplans Nr. 7a wird der Geltungsbereich angepasst und um den entsprechenden Bereich zurückgenommen, so dass keine Überschneidung besteht und hierdurch in Zukunft keine Konflikte entstehen.

Das Plangebiet umfasst im Einzelnen die Grundstücke der Gemarkung Herzogenaurach mit den Flurnummern: 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 633/2, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 654/1, 655, 656, 666/119 und Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 620, 621, 654, 719/1, 721/5, 732.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 12 ha.



Abb. 2: Luftbild





## 2 Einfügung in die Gesamtplanung

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne haben gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Diese übergeordneten Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung machen das **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP 2006) und der jeweilige Regionalplan. Im Falle der Stadt Herzogenaurach ist dies der Regionalplan 7 (RP 7) des Planungsverbands „Industrieregion Mittelfranken“.

Aus überörtlicher Sicht ist die Stadt Herzogenaurach im Sinne der Systematik der Zentralen Orte als **Mittelzentrum** eingestuft (vgl. Anhang 2 des LEP 2006 – Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte). Die Abgrenzungskriterien für die Zentralen Orte sind im Anhang 4 des LEP 2006 aufgeführt.

Mittelzentren haben im Vergleich mit den Zentralen Orten niedrigerer Stufen ein in Quantität und Qualität gesteigertes Angebot an Gütern und Dienstleistungen auf wirtschaftlichem, sozialem und kulturellem Gebiet (gehobener Bedarf) bereitzustellen. Aufgrund ihrer herausgehobenen Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen sind die Mittelzentren geeignet, Entwicklungsimpulse für ihren gesamten Verflechtungsbereich zu geben (LEP 2006: A II 2.1.7). Dabei sind Mittelzentren in der Regel bedeutende Einzelhandelsstandorte und bilden zusammen mit den Gemeinden ihres Mittelbereichs weitgehend eigenständige Arbeitsmärkte. In Bezug auf Qualität und Quantität der Arbeitsplätze erfordert dies unter Berücksichtigung der Arbeitsplatzfunktionen der Zentralen Orte niedrigerer Stufen sowie der Versorgungsbeziehungen zu höherrangigen Zentren, dass ein umfangreiches und vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen in verschiedenen Berufen zur Verfügung steht.

Raumstrukturell befindet sich Herzogenaurach im **Stadt-Umlandbereich im Verdichtungsraum** Nürnberg-Fürth-Erlangen (Vgl. Anhang 3 Strukturkarte zum LEP 2006). In den Stadt-Umlandbereichen soll einer bevorzugten qualitativen wirtschaftlichen Entwicklung mit dem Erhalt und der strukturellen Verbesserung von Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe besondere Bedeutung zukommen (LEP 2006: A I, 3.2.2).

Für den Bereich Siedlungsstruktur gibt das LEP 2006 die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft durch eine organische Siedlungsentwicklung mit einer möglichen Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten vor (LEP 2006: B VI 1.1, 1.3). Dabei sollen bei der örtlichen Planung die Verkehrsverhältnisse durch Planungen und Maßnahmen zur Verkehrsminderung und Verkehrsberuhigung verbessert werden. Weiterhin gilt es bestehende Raumnutzungskonflikte, insbesondere die Beeinträchtigungen von Wohn-, Gewerbe-, Erholungs- und Verkehrsfunktion abzubauen und neue zu verhindern (A I, 3.2.1). Es gilt gemischte Wohn- und Arbeitsstätten umweltverträglich und flächensparend zu sichern und zu schaffen. Alle raumbedeutsamen Planungen sollen von den Gemeinden unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächen- und Ressourceninanspruchnahme optimiert werden (A II, 1.3).

Aus Sicht des Lärmschutzes ist anzustreben, die Bevölkerung durch dauerhaft wirksame Maßnahmen vor schädlichen Einflüssen durch Lärm und Erschütterungen zu schützen und darüber hinaus zu entlasten, in erster Linie durch Maßnahmen an den Lärmquellen selbst (B V, 6.). Zusätzlich soll erreicht werden, dass die Wohnbau-, Gewerbe- und Verkehrsflächen mit Hilfe einer überörtlichen und örtlichen Planung so gegliedert und einander zugeordnet werden, dass Lärmbelastungen vor allem in Bereichen, die überwiegend dem Wohnen und der Erholung dienen, vermieden oder zumindest minimiert werden. Zur weitestgehenden Verringerung der dort vom Straßenverkehr und auch von ortsfesten gewerblichen Anlagen verursachten Lärmbelastung kommt ggf. ergänzenden, passiven





Schutzmaßnahmen in diesen Bereichen besondere Bedeutung zu (B V, 6.1).

Der **Regionalplan 7** (RP 7) der Industrieregion Mittelfranken greift die Ziele und Grundsätze des LEP 2006 auf und präzisiert diese hinsichtlich der Anforderungen und Gegebenheiten der Region. Im übergeordneten Leitbild erhalten u.a. der Erhalt und die Weiterentwicklung der Attraktivität und Konkurrenzfähigkeit sowie dem Erscheinungsbild der Region gegenüber anderen Regionen mit Verdichtungsräumen eine zentrale Rolle (RP 7: A I, 2).

Raumstrukturell soll auf eine günstige Zuordnung der Funktionsbereiche Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen hingewirkt werden (RP 7: A II, 1.3). Bei dieser Stärkung der Wirtschaftsstruktur stehen primär der Erhalt sowie die strukturelle Verbesserung des produzierenden Gewerbes und der Ausbau der Dienstleistungsbereiche im Vordergrund. Dabei soll das Mittelzentrum Herzogenaurach bewusst zu dem Erhalt der noch vorhandenen dezentralen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur beitragen (RP 7: A II, 3.1.4.1).

Im Bereich der fachlichen, gewerblichen Ziele soll bei den Betriebsansiedlungen ein Ausgleich der Interessen der gewerblichen Wirtschaft mit dem Landschafts- und Umweltschutz, der Landwirtschaft, der Siedlungswirtschaft, dem Fremdenverkehr, der Erholung und der Wasserwirtschaft angestrebt werden. In den für gewerbliche Ansiedlungen geeigneten Gemeinden, zu welcher Herzogenaurach als Zentraler Ort mittlerer Ebene zählt, sollen geeignete Flächen in einer der jeweiligen Siedlungseinheit angemessenen Größenordnung bereitgestellt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass die Anbindung von Gewerbestandorten unter Umgehung der Ortskerne und der Wohnsiedlungsbereiche erfolgt. Schwerpunktmäßig soll eine Ausweisung von Flächen zur Ansiedlung neuer und Umsiedlung bestehender Betriebe in beengten oder störenden Lagen, insbesondere des Produzierenden Handwerks erfolgen. Ein weiterer Fokus liegt hierbei auf mittelständischen Betrieben, deren Erhalt und weiterer Ausbau durch Bereitstellung von geeigneten Gewerbeflächen erreicht werden soll (vgl. RP 7: B IV – Fachliche Ziele: Gewerbliche Wirtschaft).

Ein weiteres Ziel der Regionalplanung ist es, in Erwartung ihrer gesundheitsfördernden Wirkung in den Gemeinden, die Versorgung mit allgemeinen Sportanlagen zu verbessern. Diese sollten wohnortnah liegen und möglichst witterungsunabhängig das ganze Jahr hindurch genutzt werden können.

Der vorliegende Bebauungsplan trägt den o.a. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung Rechnung.





## 2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Herzogenaurach aus dem Jahr 2005 ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft – Ackerfläche und Grünfläche (Zweckbestimmung Sport) dargestellt. An das Plangebiet grenzen im Westen ebenfalls Ackerflächen, im Süden Wohnbauflächen und im Osten Gewerbeflächen. Die Gleiwitzer Straße und die Bamberger Straße sind im Flächennutzungsplan als wichtige selbständige Wege für Freizeit und Erholung gekennzeichnet.

Die Grünflächen mit Zweckbestimmung Sportplatz bzw. Bolzplatz sollen gem. Flächennutzungs- und Landschaftsplan durch Hecken und Einzelbäume eingegrünt werden, ebenso wie die Flächen nördlich des Hans-Ort-Rings. Teilflächen nördlich und südlich der Hans-Ort-Straße sowie im Bereich des Sportplatzes sollen als Brache, Altgras- und Staudenfluren bzw. Raine entwickelt werden.

Die Umwidmung der Fläche des Bebauungsplans in ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sowie in ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO erfordert auch die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Diese wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt. Das Ziel der Entwicklung von Altgrasfluren auf Teilflächen des Gebiets wird fortgeführt.

Die Rechtskraft des Bebauungsplans tritt jedoch nicht vor wirksam werden dieser Änderung ein. Somit werden die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt.

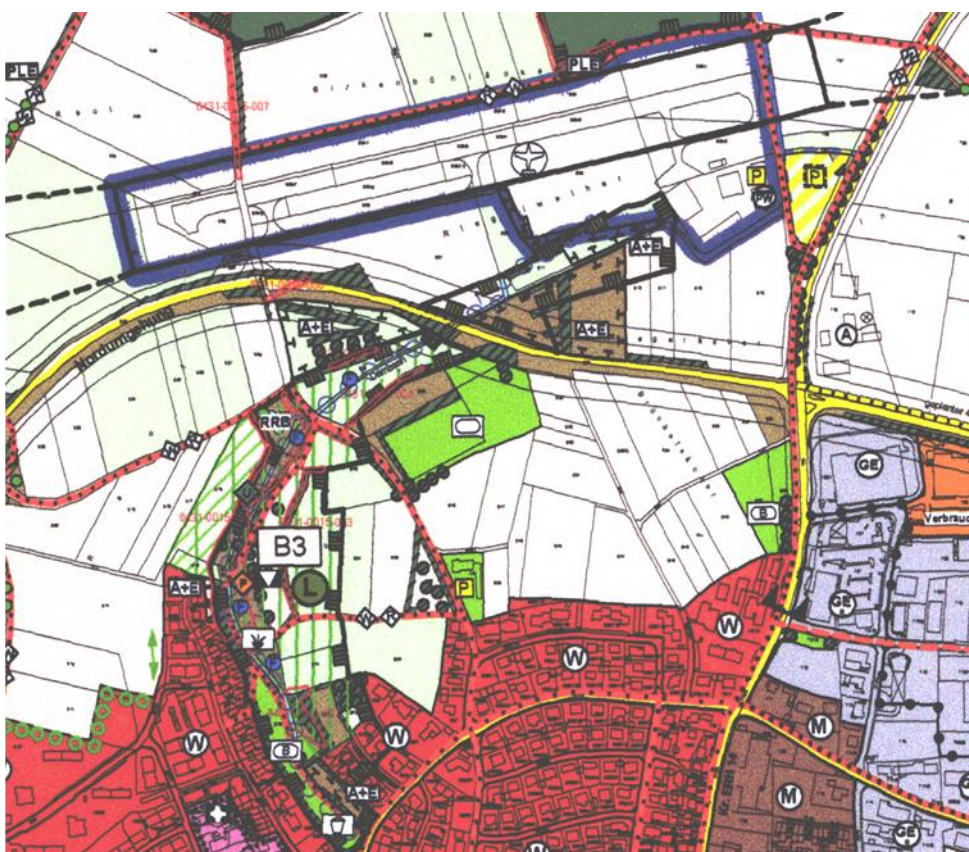


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan







### 2.3 Fachplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7c liegt südlich des Verkehrslandeplatzes Herzogenaurach. Für diesen wurde mit Bekanntmachung vom 17.03.1998, Nr. 315.4 – 3731.2.7 ein beschränkter Bauschutzbereich festgesetzt. Dieser beschränkte Bauschutzbereich teilt sich in zwei Zonen, welche jeweils eine Bauhöhenfestlegung beinhalten.

Die erste Zone umfasst eine zulässige Bauhöhe bis 341 m über NN, jedoch nicht höher als 15 m über Grund. Dagegen beinhaltet die zweite Zone eine zulässige Bauhöhe bis 366 m über NN, jedoch nicht höher als 40 m über Grund.

Diese Vorgaben der Fachplanung, in diesem Fall der Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern, müssen auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt und bspw. nachrichtlich übernommen werden.





### **3 Angaben zum Bestand**

#### **3.1 Nutzung**

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche und Grünland). Am nordwestlichen Rand befinden sich zwei Fußballplätze (A- und B-Platz) des SC Herzogenaurach Nord. Südlich der Fußballplätze, unterbrochen durch eine landwirtschaftliche Fläche, liegt im Südwesten eine gewerblich betriebene Speisegaststätte mit dem Sportlerheim des SC Herzogenaurach Nord sowie einer dazugehörigen Parkplatzfläche. Weitere Sportanlagen in Form eines Bolz- und Basketballplatzes befinden sich im östlichen Bereich in unmittelbarer Nähe zum Kreisverkehr der Bamberger Straße.

#### **3.2 Erschließung**

Die Stadt Herzogenaurach ist über den Hans-Ort-Ring und die Staatsstraße 2244 direkt an die Autobahn BAB A3 – Anschlussstelle Erlangen-Frauenaurach 82 angebunden.

Herzogenaurach liegt im Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) und ist durch Buslinien an den Ballungsraum Nürnberg-Erlangen-Fürth angeschlossen.

Das Plangebiet grenzt an den nördlich verlaufenden Hans-Ort-Ring und an die östlich verlaufende Bamberger Straße (Kr ERH 14). Die Kreisstraße ERH 14 verläuft in nördliche Richtung und knüpft als ST 2240 im weiteren Verlauf unmittelbar an die BAB A3 Anschlussstelle Erlangen-West an.

Durch das Plangebiet verläuft die Radverkehrsachse von Hessdorf / Beutelsdorf nach Herzogenaurach über das Flurstück 633.

Das Baugebiet selbst ist aufgrund der bisherigen Nutzung als Grünland bzw. Acker weder verkehrstechnisch noch ver- und entsorgungstechnisch erschlossen.

Die Erschließung erfolgt auf Grundlage dieses Bebauungsplans durch die separate Erschließungsplanung.

Vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen sowie -leitungen der verschiedenen Versorgungsunternehmen werden bei der Planung berücksichtigt. Entsprechende Sicherheitsabstände zu den Anlagen werden eingehalten bzw. auf deren Einhaltung verwiesen.





### 3.3 Ortsbild

Die Lage des Bebauungsplangebiets am nördlichen Siedlungsrand der Stadt Herzogenaurach bestimmt maßgeblich das Ortsbild des neuen Gewerbegebiets. So befindet sich im Osten des Plangebiets das bestehende Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 7a) und im Süden ein Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 6 „Höchstadter Weg“). Das Wohngebiet im Süden wird baulich überwiegend durch mehrgeschossige Wohngebäude in relativ lockerer Bauweise geprägt. Nördlich des Hans-Ort-Rings liegen Ackerflächen und der Flugplatz Herzogenaurach.



Abb. 4: Blick über das Plangebiet in südliche Richtung auf das bestehende Wohngebiet

Ebenfalls von zentraler Bedeutung für den Ortsbildcharakter des Plangebiets sind die bestehenden Sportanlagen. So befinden sich im Nordwesten zwei Fußballplätze (ein A- und ein B-Platz) und im Südwesten eine Gaststätte mit Sportlerheim, Biergarten und Kegelbahn. Eine weitere Sportanlage ist der Bolz- und Basketballplatz im Nordosten. Dieser wird im Zuge der Bebauungsplanaufstellung vollständig nach Westen zwischen die o.a. bestehenden Anlagen verlegt.

Es gilt insbesondere einen geordneten und nachhaltigen Übergang, im Sinne von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, zwischen der Wohnnutzung im Süden und der zukünftigen Gewerbenutzung zu schaffen. Weiterhin soll das neue Gewerbegebiet einen ähnlichen Ortsbildcharakter wie das bestehende östliche Gewerbegebiet aufweisen.

In Folge der Siedlungsrandlage gilt es ebenfalls aus Sicht des Ortsbilds einen städtebaulich geordneten und behutsamen Abschluss an den nördlich angrenzenden Hans-Ort-Ring zu schaffen.

### 3.4 Freiflächen / Landschaftsbild

Die Freiflächen im Plangebiet entsprechen überwiegend landwirtschaftlich genutzten, wenig gegliederten Flächen. Positiv hervorzuheben ist der durch Heckenstrukturen (v.a. im Bereich des Sportplatzes) vermittelte Übergang an die westlich angrenzenden, strukturreichen Talhänge des Dambachs. Entsprechend stellt die Gleiwitzer Straße bzw. ihre Verlängerung eine reizvolle Verbindung des Stadtgebiets Herzogenaurachs zu den siedlungsnahen Erholungsräumen Dambach und Hammerbacher Wald dar.





## 4 Planung

### 4.1 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. Weiterhin findet die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung insbesondere in folgenden Planungsgrundsätzen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ihren Ausdruck:

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Schaffung von Gewerbeflächen, welche unter besonderer Rücksichtnahme der bestehenden Umgebung (insbesondere Wohnnutzungen) geplant wurden,
- Erhalt, Sicherung und Fortentwicklung der Belange von Sport, Freizeit und Erholung durch die Einbeziehung der bestehenden Sportanlagen in den Bebauungsplan,
- Beachtung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds durch die bestmögliche Einbindung der geplanten Nutzung in die vorhandenen Strukturen (baulich und landschaftlich),
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Integration von grünordnerischen Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung der Planung und durch die Entwicklung von Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft,
- Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt durch die Durchführung einer Umweltprüfung sowie einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für das Vorhaben,
- Berücksichtigung der Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. von Immissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (u.a. durch die Schallschutzgutachten und hieraus resultierenden Festsetzungen),
- Berücksichtigung der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie durch die bauliche Ermöglichung und Optimierung für den Einsatz von Solar- und Photovoltaikanlagen,
- Berücksichtigung der Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Bereitstellung bedarfsgerechter Flächen für Gewerbebetriebe sowie Dienstleistungs- und Büronutzungen,
- Beachtung der Belange des Personen- und Güterverkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer Vermeidung von unnötigen motorisierten Individualverkehrsströmen im Siedlungsgebiet durch eine verkehrsgünstige Lage am Siedlungsrand.





## 4.2 Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

### 4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet im Geltungsbereich wird aufgrund des Ausschlusses bestimmter Nutzungen sowie durch einzelflächenbezogene immissionsschutzrechtliche Vorgaben (Lärmkontingentierung, vgl. Pkt. 4.2.5.1) als sogenanntes eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

So sind abweichend zu § 8 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein und nicht nur ausnahmsweise zulässig. Weiterhin sind alle Arten von Einzelhandelsbetrieben unzulässig, die gemäß "Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren" der Anlage zur Begründung zu B II 1.2.1.2 des LEP Bayern 2006 zentrenrelevante Sortimente führen und damit eine Gefährdung für die Geschäfte in der Innenstadt Herzogenaurachs darstellen.

Ausgenommen hiervon sind Betriebe mit den Produktangeboten Personal-Computer, Elektro- und Unterhaltungsgeräte („weiße und braune Ware“). Diese Ausnahme wurde explizit in den Festsetzungen aufgenommen, da im Stadtgebiet Herzogenaurach aktuell nur ein eingeschränktes Angebot dieser Warengruppen vorhanden ist und ein Gewerbegebiet für eine potentielle Ansiedlung derartiger Betriebe besser geeignet ist als bspw. die Innenstadt.

Darüber hinaus sind im Bebauungsplangebiet Tankstellen, selbstständige Lagerplätze, Schrottplätze, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

Die Stadt Herzogenaurach verfolgt durch die Wahl eines eingeschränkten Gewerbegebiets als Nutzungsart und dem detaillierten Ausschluss bestimmter Nutzungen gezielt ihre Planungsabsichten. So soll das Gewerbegebiet für klassische Gewerbenutzungen sowohl hinsichtlich der Ansiedlung neuer Betriebe aber insbesondere für die Verlagerung und Erweiterung ortsansässiger Gewerbebetriebe dienen. Die stringente Begrenzung von Einzelhandelsbetrieben resultiert aus dem bereits großen und vielfältigen Angebot, u.a. im gegenüberliegenden Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 7a). Weitere Ansiedlungen, bis auf die oben genannten Ausnahmen, sind daher aktuell nicht notwendig.

Mit den weiteren ausgeschlossenen Nutzungsarten (u.a. Tankstellen, selbstständige Lagerplätze oder auch Vergnügungsstätten) reagiert die Stadt Herzogenaurach auf die besonderen räumlichen Gegebenheiten mit der direkten Nachbarschaft zur Wohnnutzung. Dementsprechend sollen besonders lärmintensive Nutzungen mit potentiellem Nachtbetrieb und hohem Verkehrsaufkommen ausgeschlossen werden. Bei den Ausführungen zum Immissionsschutz wird dieses Thema detaillierter erläutert (vgl. Pkt. 4.2.5.1).

Die im südwestlichen Bereich des Plangebiets liegende Gaststätte mit Sportlerheim, bei der es sich um bereits vorhandene Nutzungen mit einem bestehenden Gebäudekomplex handelt, wird im Bebauungsplan als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Gaststätte und Sportlerheim“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. In diesem sind die zulässigen Nutzungsarten sehr eng gefasst, da nur die vorhandene Bestandsnutzung an dieser Stelle erhalten oder eine vergleichbare Nutzung zugelassen werden soll. Infolgedessen sind nur Schank- und Speisewirtschaften, Kegelbahnen, Sportlerheime sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber zulässig.





Die planungsrechtliche, verbindliche Überplanung der bestehenden Gaststätte mit Sportlerheim wurde notwendig, da dieser Bereich bisher lediglich im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt war. Dies entspricht allerdings nicht der tatsächlich vorhandenen Nutzung, bei der es sich um eine Gaststätte im Sinne einer gewerblichen Nutzung handelt. Eine derartige Nutzung ist, insbesondere auch aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der Größe der baulichen Anlagen, nicht mit einer Grünfläche im planungsrechtlichen Sinne vereinbar (vgl. Spannowsky/Uechtritz - Beck'scher Online-Kommentar BauGB – BeckOK BauGB § 5; Randnummer 55). Die Festsetzung erfolgt in Form eines Sonstigen Sondergebietes, in welchem die Nutzungsarten explizit und abschließend geregelt werden können. Von einer Festsetzung als Gewerbegebiet wurde abgesehen, da dadurch eine irreführende planerische Zielaussage signalisiert werden würde und hier keine gewerblichen Nutzungen im eigentlichen Sinne, insbesondere nicht mittel- bis langfristig, zugelassen werden sollen. Eine Festsetzung als Gewerbegebiet ist aufgrund der starken, beabsichtigten Einschränkung der Nutzungsarten nicht möglich, da dies nicht mehr der allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets im Sinne des § 8 Abs. 1 BauNVO entsprechen würde.

#### 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich sowohl für das Gewerbegebiet als auch für das Sondergebiet aus den im Planblatt eingezeichneten Baufenstern in Verbindung mit den in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten Angaben. Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird hierbei nochmals in zwei unterschiedliche Gewerbegebietsbereiche differenziert (eGE 1 und eGE 2). Auf diese Weise wird das sehr unterschiedliche räumliche Umfeld der nördlichen und südlichen Gewerbegebietsbereiche berücksichtigt und das Maß der baulichen Nutzung im Sinne einer „Staffelung“ dieser Bereiche festgesetzt. Im Süden zur Wohnnutzung hin werden eher nicht störende kleinere Gewerbeeinheiten (bspw. Büro- und Dienstleistungsnutzungen) angesiedelt, während nach Norden Platz für größere Gewerbeeinheiten besteht.

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) ist für die Gewerbeflächen so angesetzt, dass eine bestmögliche Flexibilität für zukünftige Gewerbegebietsansiedlungen besteht. Grundsätzlich bedeutet dies bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8, dass maximal 80% der jeweiligen Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen überbaut und versiegelt werden darf.

Die GRZ und GFZ für das Sondergebiet sind so festgesetzt, dass die bestehenden Gebäude in dieser Form zulässig sind und weiterhin sichergestellt ist, dass potentielle, vergleichbare Nutzungen mit geringfügigen baulichen Veränderungen zulässig wären. Bei einer GRZ von 0,6 können 60% des gesamten Grundstücks durch bauliche Anlagen bebaut und versiegelt werden.

Durch die Festsetzung der **maximalen Wandhöhe** der baulichen Anlagen (WHmax) und der **maximalen Firsthöhe** (FHmax) wurde insbesondere auf die Siedlungsrandlage und die unmittelbare räumliche Nähe zu sensibleren Wohnnutzungen Rücksicht genommen. Hierdurch wird erreicht, dass keine zu wuchtige und massive Bebauung entsteht.

Bei der Höhe der baulichen Anlagen sind insbesondere auch die Vorgaben der Fachplanung (vgl. Kapitel 2.3 dieser Begründung) zu berücksichtigen. Diese wurden sowohl in die Planzeichnung als auch in die textlichen Festsetzungen nachrichtlich übernommen. Hieraus ergibt sich für einen Teilbereich im Nordwesten des eGE1 eine Beschränkung der der baulichen Anlagen auf eine zulässige Bauhöhe bis 341 m über NN (jedoch nicht höher als 15 m über Grund).





#### 4.2.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die **Baugrenzen** werden, ähnlich wie die GFZ, sehr weit und flexibel festgesetzt. Dabei sind Baugrenzen für die Hauptgebäude vorgesehen. Darüber hinaus enthalten die Baugrenzen grundsätzlich keine Abstandsflächenregelungen wodurch die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten sind.

Die **Bauweise** wird im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets als „abweichende“ (a) Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in der Form festgesetzt, dass auch Baukörper mit einer Gesamtlänge von über 50 m errichtet werden dürfen. Mit dieser Festsetzung wird wiederum eine hohe Flexibilität für die Errichtung von baulichen Anlagen geschaffen. Für das Sondergebiet wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

#### 4.2.4 Gestalterische Vorgaben

Als **Dachformen** sind im eGE nur Flachdächer und flach geneigte Pulldächer (bis max. 22°) zulässig. Auf diese Weise soll zum einen eine geordnete städtebauliche Entwicklung hinsichtlich eines geschlossenen Gesamtbilds erreicht und zum anderen der Einsatz von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen ermöglicht werden.

Im SO sind neben Flachdächern und flach geneigten Pulldächern (bis max. 22°) auch Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20°-40° zulässig. Die Erweiterung der möglichen Dachformen für das SO erfolgte, da der Bestand manifestiert werden soll und dieses aus städtebaulicher Sicht, aufgrund seiner Lage, eher dem Wohngebiet als dem neuen Gewerbegebiet zuzuordnen ist. Im Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 6, „Höchstader Weg“) sind überwiegend Satteldächer vorzufinden.

Da im eGE die abweichende Bauweise festgesetzt ist und infolgedessen auch sehr lange Gebäude möglich sind, wird festgesetzt, dass bei Gebäudelängen von über 30m eine deutliche vertikale **Gliederung in Fassadenabschnitte** zu erfolgen hat. Dabei ist abschließend geregelt in welcher Form diese Untergliederung ausgestaltet werden darf. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass lange Fassadenfronten städtebaulich nicht zu dominant werden und das Ortsbild negativ beeinträchtigen.

Weiterhin wird geregelt, in welcher Form **Dachaufbauten** im Geltungsbereich zulässig sind. Die Festsetzung gibt dabei die maximal zulässige Höhe von Dachaufbauten und die maximal zulässige Dachfläche (max.15 %), welche von Dachaufbauten eingenommen werden darf, vor. Ebenfalls müssen Dachaufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abgerückt werden. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass Dachaufbauten grundsätzlich nicht zu großflächig und zu hoch werden. Ohne eine derartige Regelung könnten Dachaufbauten entstehen, die städtebaulich wie ein weiteres Geschoss („Technikgeschoss“) wirken und insbesondere aufgrund ihrer technisch bedingten Bedeutung gestalterisch nicht ansprechend gestaltet sind.

Um den Gewerbetreibenden hinsichtlich der Gestaltungsmöglichkeiten nicht zu viele Vorgaben zu machen, werden aus städtebaulicher Sicht nur einige Mindestanforderungen für die **Einfriedungen** geregelt. So sind Einfriedungen grundsätzlich nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,80m zulässig. Gänzlich ausgeschlossen als Einfriedung sind Stacheldrahtzäune, geschlossene Sichtschutzelemente, Mauern sowie Betonwände. Alle darüberhinausgehenden Ausführungen obliegen dem Gewerbetreibenden und sind nicht weiter beschränkt.

Durch eine Regelung der **Werbeanlagen** hinsichtlich ihrer Proportion, Farbgebung und Gliederung soll insbesondere dazu beigetragen werden, ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild ohne herausstechende Einzelelemente zu erhalten. Weiterhin soll durch die





beschränkenden Festsetzungen die Gewährleistung der Verkehrssicherheit sowie die Rücksichtnahme gegenüber dem nachbarlichen Umfeld erreicht werden. Infolgedessen wird insbesondere auch die Verwendung von Leuchtwerbung beschränkend geregelt. Diese sind in jeglicher blinkender Weise gänzlich ausgeschlossen und nur in angeleuchteter oder hinterleuchteter Form zulässig. Weiterhin ist die Ausrichtung von Leuchtwerbung in Richtung der angrenzenden Wohnnutzungen unzulässig.

#### 4.2.5 Verkehrserschließung

Die Hapterschließung des Gewerbegebiets erfolgt über den Kreisverkehr an der Bamberger Straße. Das SO sowie die Sportanlagen werden über die Gleiwitzer Straße bzw. den ihre Verlängerung bildenden Bewirtschaftungsweg erschlossen.

Neben der Hapterschließung über den Kreisverkehr wird im Bebauungsplan auch eine optionale, direkte Anbindungsmöglichkeit des eGE an den Hans-Ort-Ring (im nordwestlichen Bereich des Plangebiets) vorgesehen. In der aktuellen verkehrlichen Situation besteht zwischen dem Kreisverkehr der Bamberger Straße und der nördlichen Kreuzung in den Hans-Ort-Ring nur eine geringe räumliche Entfernung. Hierdurch könnte es im Falle eines hohen Verkehrsaufkommens zu einem möglichen Rückstau in den Hans-Ort-Ring kommen. Durch die direkte Anbindung des eGE an den Hans-Ort-Ring wäre es möglich das Verkehrsaufkommen im Kreuzungsbereich zu reduzieren und somit auch die Rückstaugefahr zu minimieren. Im Falle des optionalen Anschlusses ist jedoch die Errichtung einer Linksabbiegespur und eine damit verbundene Aufweitung des Hans-Ort-Rings notwendig.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch eine zentrale Erschließungsstraße (Planstraße A) von der aus zwei Stichstraßen in südliche Richtung (Planstraße B und Planstraße C) abzweigen. Die Stichstraßen werden im Vergleich zur zentralen Erschließungsstraße weniger breit ausgebaut. Insgesamt wird bei der verkehrlichen Erschließung das Ziel verfolgt, die Erschließungsflächen - unter Einhaltung der erforderlichen Mindestgrößen und Radien (gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen - RAST 06) - möglichst gering zu halten. Im Vordergrund steht hier der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie die Reduzierung der notwendigen versiegelten Fläche auf ein Minimum.

Die Planstraße A weist eine Gesamtbreite von 15,5 m auf, ein beidseitiger Fußweg von jeweils 2 m sowie ein 2,5 m breiter Streifen für die Unterbringung von öffentlichen Stellplätzen und Baumpflanzungen ist vorgesehen. Sowohl die Stellplatzbreite als auch die Fahrbahnbreite (6,5 m) sind nach den Vorgaben der RAST 06 auch für größere Kraftfahrzeuge (auch über 7,5 t) geeignet. Am westlichen Ende der Planstraße A ist eine Wendeschleife mit einem Durchmesser von 30,0 m eingeplant. Diese gewährleistet eine sichere und problemlose Wendemöglichkeit auch für sehr große Kraftfahrzeuge (bspw. Sattelzüge). Somit ist auch eine behinderungsfreie Abwicklung von „Suchverkehr“ im Plangebiet gesichert, ohne die kleineren Stichstraßen zu belasten.

Im Gegensatz zur Planstraße A beträgt die Gesamtbreite der Planstraßen B und C nur 12 m. Dieser kleinere Querschnitt ergibt sich aus der Reduzierung der Fahrbahnbreite auf 6 m und der nur einseitigen Führung des Streifens für Stellplätze und Baumpflanzungen.

Die Wendeanlagen der Planstraßen B und C wurden mit einem Durchmesser von 21 m für die Mindestanforderungen eines Wendemanövers von Lastkraftwagen (bspw. 3-achsiger Müllfahrzeuge) ausgelegt.

Die Verkehrserschließung des eGE spiegelt das städtebauliche Ziel wider, zum Wohngebiet im Süden eher kleinere Gewerbebetriebe (Büro- und Dienstleistungsnutzungen) und







im Norden größere Einheiten anzusiedeln.

Wie bereits einleitend erörtert, wird für den Fall eines hohen Verkehrsaufkommens, das die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs übersteigt oder Rückstauprobleme in Richtung Hans-Ort-Ring auslöst, eine optionale Anbindung (Planstraße D) an den Hans-Ort-Ring sowohl zeichnerisch als auch textlich berücksichtigt. Dabei finden auch bereits die notwendigen Flächen, die für den Bau einer Linksabbiegespur sowie die damit verbundene Aufweitung des Hans-Ort-Rings notwendig sind, Beachtung.

Ein sofortiger Bau dieser optionalen Anbindung ist nicht notwendig, da davon ausgegangen werden kann, dass in den ersten Jahren im neuen Gewerbegebiet mit einem eher geringen und langsam ansteigenden Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Dieses kann ohne Probleme über den alleinigen Anschluss an den Kreisverkehr in der Bamberger Straße abgewickelt werden. Sobald jedoch die Verkehrsbelastungen im Plangebiet ein nicht mehr über das bestehende Verkehrsnetz abzuwickelnde Größenordnung erreichen, kann die Realisierung der Erschließung zur Entlastung der Kreuzung des Hans-Ort-Rings, der Bamberger Straße generell und insbesondere des dortigen Kreisverkehrs angestrebt werden.

Die genaue Lage der privaten Grundstückszufahrten sowie der öffentlichen Stellplätze wird sich je nach Lage und Zuschnitt der Gewerbegrundstücke ergeben. Für die Ermittlung der erforderlichen KFZ-Stellplätze und für deren genaue Ausführung ist die Stellplatzsatzung der Stadt Herzogenaurach vom 30.03.2009 maßgeblich.

Zur Sicherung einer guten Erreichbarkeit des Plangebiets zu Fuß oder mit dem Rad wurde im gesamten Geltungsbereich darauf geachtet, dass ein Anschluss des Gebiets in alle Richtungen gegeben ist. Während in den Planstraßen A-C beidseitig ein Fußweg geplant ist, wird der Radverkehr auf den Planstraßen in einem Mischverkehr mit den Kraftfahrzeugen geführt. Für den Anschluss von Fuß- und Radwegeverbindungen im Westen und Süden wurden weiterführende kombinierte Fuß- und Radwege geplant. Hierdurch werden zum einen eine durchgehende Ost-West-Verbindung und zum anderen eine Anbindung an das Wohngebiet im Süden geschaffen. Im Osten (Bamberger Straße) und im Westen (Gleiwitzer Straße) schließen die Fuß- und Radwege an das bestehende Fuß- und Radwegenetz der Stadt Herzogenaurach an, was eine direkte Anknüpfung an die umliegenden Ortsteile gewährleistet. Dabei wurde insbesondere die bestehende Radwegeverbindung Hessdorf / Beutelsdorf nach Herzogenaurach berücksichtigt. Diese wird an den südlichen Rand des Geltungsbereichs in den Grünstreifen verlegt.





#### 4.2.6 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet befinden sich derzeit noch keine ver- und entsorgungstechnischen Infrastruktureinrichtungen.

Die Versorgung des Plangebietes mit **Strom** erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Netzes. Im Bebauungsplan wurden nach Absprache mit dem Energieversorger bereits zwei Standorte für Trafostationen berücksichtigt. Diese liegen jeweils südlich der Wendeanlagen der Planstraßen B und C.

Es wird aus gestalterischen Gesichtspunkten im Bebauungsplan festgesetzt, dass die **Kabeltrassen** im Baugebiet von den Versorgungsunternehmen unterirdisch zu verlegen sind. Darauf muss in Verbindung mit Baumpflanzungen geachtet werden.

Grundsätzlich ist die Anbindung an das **Fernwärmenetz** möglich.

Die **Abfallentsorgung** wird durch den Landkreis Erlangen-Höchstadt übernommen. Darüber hinaus ist im Bebauungsplan eine Fläche für die Einrichtung einer Wertstoffsammelstelle südlich der Wendeanlage der Planstraße B vorgesehen.

Die Versorgung des Baugebiets mit **Trink- und Brauchwasser** erfolgt durch die eigene Wasserversorgung der Stadt.

Der gemäß DVGW-Richtlinien empfohlene **Löschwasserbedarf** (Grundschutz) in Gewerbegebieten von 96 m<sup>3</sup>/h bzw. 26 l/s wird über die städtische Wasserversorgung gesichert.

Die Stadt Herzogenaurach weist ausdrücklich darauf hin, dass die Nutzung von **regenerativen Energien** empfohlen wird. Solaranlagen sind grundsätzlich unter Einhaltung der gestalterischen Vorgaben zulässig.

Die **Entwässerung** erfolgt für das eGE im Trennsystem. Schmutz und anfallendes Regenwasser werden getrennt gesammelt.

Das Schmutzwasser wird über einen neu verlegten Abwasserkanal in der Bunzlauer Straße dem zum RÜB V (Postplatz) führenden Abwassersystem zugeführt.

Das Regenwasser kann im Südwesten des Gewerbegebietes über einen neu erstellten RW-Kanal in das ebenfalls bereits vorhandene RRB in der Dambachstraße und einer gedrosselten Weiterleitung in die Aurach abgeleitet werden.

Eine gegenüber der ersten Planüberlegung erfolgten Flächenvergrößerung des Einzugsgebietes wird durch die Schaffung eines zusätzlichen Stauraumkanals im Gewerbegebiet berücksichtigt.

Das SO ist bereits aufgrund seiner Bestandssituation durch ein Mischsystem erschlossen. Durch die Planung ändert sich an dieser Situation nichts.

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

Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Bauwasserhaltungen sind genehmigungspflichtig. Beim Landratsamt Erlangen-Höchstadt ist diesbezüglich ein wasserrechtlicher Antrag gemäß Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) zu stellen.





Die Stadt Herzogenaurach wird sich zu gegebenem Planungs- bzw. Erschließungsstand mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen in Verbindung setzen.

#### **4.2.7 Immissionsschutz**

##### **4.2.7.1 Lärmschutz**

###### **Thema Gewerbelärm**

Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 7a „Gewerbegebiet Nord“ sowie die beiden Änderungen beinhalten nur sehr unbestimmte immissionsschutzrechtliche Festsetzungen. So existieren nur für manche Teilbereiche festgesetzte Schalleistungspegel und für andere Bereiche die Festsetzung, dass die Orientierungswerte (gem. DIN 18005) als Beurteilungspegel heranzuziehen sind. Insgesamt sind die immissionsschutzrechtlichen Regelungen nicht hinreichend konkret bestimmt. Als Immissionsorte sind alle im Süden und Westen liegenden, angrenzenden „Misch- und Wohngebiete“ außerhalb des Geltungsbereichs zu betrachten. Im Norden existieren keine schutzbedürftigen Nutzungen - mit Ausnahme eines kleinen Aussiedlerhofs, der immissionsschutzrechtlich als „Mischgebiet“ eingestuft wird.

Unter Annahme der Vollauslastung der oben angeführten Beurteilungspegel für die Gewerbegebietsbereiche, ohne bisherige Regelungen, ergaben Schallberechnungen, dass an einzelnen Stellen der Immissionsorte bereits ausgeschöpfte bzw. überschrittene Orientierungswerte (vgl. DIN 18005 – Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau) erreicht würden. Aufgrund dieser Situation wird es städtebaulich erforderlich geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um eine immissionsschutzrechtliche Neuordnung des gesamten Bereichs unter Berücksichtigung des Bestimmtheit- und Rücksichtnahmegebots zu erreichen. Weiterhin ist die immissionsschutzrechtliche Neuordnung des Bebauungsplans Nr. 7a auch für die Realisierung des neuen Gewerbegebiets (Bebauungsplan Nr. 7c) erforderlich, da ansonsten aufgrund der Bestandslärmsituation kein großer Spielraum für die Entwicklung eines neuen Gewerbegebiets bestehen würde.

Grundlage für die Gliederung des Gewerbegebiets (Lärmkontingentierung) sind im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO sogenannte „immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel“ (IFSP). Diese Regelungsmöglichkeit stellt ein geeignetes Instrument zur Konfliktbewältigung im Zuge der Bauleitplanung dar, sofern der allgemeine Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG (Schutzabstände – Pufferzonen / Gliederung der Art der zulässigen Nutzungen, Art der Betriebe oder deren Eigenschaften) sowie das planerische Optimierungsgebot dies alleine nicht bewältigen können.

Für die Planung des neuen Gewerbegebiets (Bebauungsplan Nr. 7c) ist es somit notwendig, unter Berücksichtigung der Vorbelastung auf die vorhandenen Immissionsorte, eine derartige Schallkontingentierung vorzusehen. Aufgrund der unbestimmten und lückenhaften Festsetzungen für das bestehende Gewerbegebiet (Nr. 7a) sind jedoch nahezu keinerlei Kontingente für das neue Gewerbegebiet übrig. Infolgedessen ist es notwendig auch für das bestehende Gewerbegebiet, also den Bebauungsplan Nr. 7a, nachträglich Kontingente im Zuge einer Änderung des Bebauungsplans festzusetzen. Mit dieser Änderung werden Lärmkontingente „frei“, die dann dem neuen Gewerbegebiet zugeschlagen werden können.

Durch die Festlegung von IFSP für beide Gewerbegebiete (Nr. 7a und Nr. 7c) kann sowohl ein vorbeugender Schallschutz als auch eine Verringerung bestehender und eine Vermeidung zusätzlicher schädlicher Schalleinwirkungen auf die schutzbedürftigen Nutzungen erreicht werden.





Die schalltechnische Beurteilung des Gewerbegebiets und Berechnung der Schallabstrahlungen erfolgte durch das Ingenieurbüro IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth. Dieses Gutachten umfasst zu Beginn die Erhebung von Vorbelastungen im vorhandenen Gewerbe- bzw. Sondergebiet (Bebauungsplan Nr. 7a), inklusive aller tatsächlich vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen Lärmimmissionen von bestehenden Gewerbebetrieben, anhand der Beurteilungspegel der rechtskräftigen Bebauungspläne sowie der einzelnen Baugenehmigungsbescheide. Weiterhin wurde eine Befragungsaktion durchgeführt, in der die bestehenden Betriebe aufgefordert wurden ihre tatsächlichen Nutzungen sowie evtl. Erweiterungsabsichten anzugeben („Betriebsbeschreibung“). Die Ergebnisse dieser Befragung wurden dann mit den Beurteilungspegeln des Bebauungsplans und der einzelnen Baugenehmigungen verglichen. Für die maßgeblichen Immissionsorte (Wohngebäude) wurden einzuhaltende Immissionswerte auf Basis der einschlägigen Orientierungswerte festgelegt. Auf Basis der Ergebnisse der Bestandserhebung wurden dann Schalleistungspegel für das bestehende Gewerbegebiet sowie für die Erweiterung ermittelt, welche die einzuhaltenden Immissionswerte nicht überschreiten.

Eine Zusammenfassung des Schallschutzgutachtens des Büro IBAS (Bericht Nr. 11.5543/2a i.V.m. Bericht Nr. 11.5726/1d) ist Bestandteil dieses Bebauungsplans (Vgl. Anhang 7.4 sowie 7.7 dieser Begründung) mit der Darlegung der genauen Vorgehensweise sowie der Bestandserfassung und der hieraus resultierenden Berechnungen.

Neben den schalltechnischen Regelungen für die eingeschränkten Gewerbegebietsflächen muss im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7c auch für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gaststätte und Sportlerheim eine individuelle Betrachtung sowie nachhaltige immissionsschutzrechtliche Lösung gefunden werden. Dies ist erforderlich, da es sich bei der vorhandenen Gaststätte um einen Gewerbebetrieb handelt und dieser somit aus schalltechnischer Sicht auch entsprechend berücksichtigt werden muss. Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe der Gaststätte zu schützenswerten Nutzungen (Wohnnutzungen im Süden) muss im Rahmen des Bebauungsplans sichergestellt werden, dass nun Regelungen getroffen werden, die gewährleisten, dass es zukünftig zu keiner übermäßigen Lärmbelastung aufgrund der Nachbarschaft von Gaststätte und Wohnnutzung kommen kann.

Infolgedessen erfolgt unter Berücksichtigung der angrenzenden Gewerbegebietsfläche auch für das Sonstige Sondergebiet die Festlegung eines IFSP-Wertes. Hierdurch wird erreicht, dass die maximal zulässige Schallemission für diese Fläche eindeutig geregelt ist und somit nachhaltig die schützenswerten Nutzungen vor übermäßigen Lärmbelastungen geschützt werden können (vgl. Anhang 7.7 dieser Begründung; IBAS, Bericht Nr. 11.5726/1d - „Fachgutachten Gewerbelärm mit Kontingentierung“, S. 13f).

Auf Basis der Erhebungen und Berechnungen werden im Bebauungsplan Nr. 7c IFSPs für tags und nachts in db(A)/m<sup>2</sup> nach Variante C festgesetzt (vgl. Anhang 7.7 dieser Begründung; IBAS, Bericht Nr. 11.5726/1d - „Fachgutachten Gewerbelärm mit Kontingentierung“, S. 14). Demzufolge sind in diesen Bereichen nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen den IFSP nicht überschreiten. Der jeweilige IFSP pro m<sup>2</sup> ist im Planblatt festgesetzt und in den textlichen Festsetzungen weiter erläutert. Die Anforderung gilt als erfüllt, wenn nachgewiesen wird, dass die aus den festgesetzten IFSP resultierenden Immissionspegel an den im Verfahren betrachteten relevanten Immissionsorten eingehalten werden.

Auf Basis der festgesetzten IFSP-Pegel ist bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen. Dabei gilt der nachbarliche Immissionsschutz als gewahrt, wenn nachgewiesen wird, dass die Anforderungen (IFSP-Werte) an





allen außerhalb des Geltungsbereichs liegenden maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden (vgl. Anhang 7.4 dieser Begründung; IBAS, Bericht Nr. 11.5543/2a, Kapitel 3.3 i.V.m. Anlage 3.1).

### **Thema Sportanlagenlärm**

Bei der Betrachtung des Sportanlagenlärms (im Sinne der 18. BImSchV) gilt es zu prüfen, ob sich die Verlagerung des Rasenbolz- und Basketballplatzes verträglich in die Sportanlagenlärmsituation am Standort einfügt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nördlich des neuen Sportanlagenstandortes bereits zwei Fußballplätze (A- und B-Platz des „SC Herzogenaurach Nord“) vorhanden sind. Als maßgebliche Immissionsorte wurden die im Süden angrenzende Wohnbebauung (Bereich westlich der Bamberger Straße und nördlich der Ringstraße) sowie die direkt südlich der Sportfläche angrenzende, der Gaststätte und dem Vereinsheim zuzuordnende, Wohnung herangezogen.

Die durch das Ingenieurbüro IBAS, Bayreuth durchgeführte Schallprognoseberechnung stellte fest, dass die am neuen Standort vorgesehenen Sportanlagen (Rasenbolz- und Basketballplatz) mindestens 10 dB unter den entsprechenden Richtwerten der 18. BImSchV liegen. Somit werden die mit dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt abgestimmten schalltechnischen Zielwerte eingehalten (vgl. Anhang 7.5 dieser Begründung; IBAS, Bericht Nr. 11.5726/1b - „Fachgutachten Sportanlagenlärm hinsichtlich der Verlegung des bestehenden Rasenbolz- bzw. Basketballplatzes“, S. 12). Infolgedessen sind im Zuge der Bebauungsplanaufstellung keine aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit der Verlagerung der Sportanlagen erforderlich.

### **Thema Verkehrslärm**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb und auch außerhalb des Plangebietes die vom Verkehrslärm resultierenden Beurteilungspegel für die Beurteilungszeiträume „Bestandssituation“ sowie „Prognose-Planfall“ nach den einschlägigen Richtlinien zu berechnen. Die ermittelten Lärmgrößen sind dann mit den Orientierungswerten der DIN 18005 zu vergleichen.

Im vorliegenden Fall wurden als relevante Straßen die Nordumgehung, die Bamberger Straße sowie die neu zu bebauenden Erschließungsstraßen des Gewerbegebiets in die Schallprognoseberechnung einbezogen. Dabei müssen insbesondere neu gebaute Straßen bzw. wesentliche Änderungen von öffentlichen Straßen im Sinne der 16. BImSchV i.V.m. den Verkehrslärmschutzrichtlinien 1997 betrachtet werden.

Die schalltechnische Untersuchung zum Thema Verkehrslärm hat ergeben, dass sowohl für die Bestandssituation als auch im Prognose-Planfall die relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 überwiegend eingehalten werden. Ausnahme bilden die unmittelbar an der Bamberger Straße gelegenen Gebäude (teils mehrere Etagen hoch), mit den zur Bamberger Straße gerichteten Fassaden. Ursache für die Überschreitung dieser Werte in diesen Bereichen sind aber Straßenabschnitte der baulich unverändert bleibenden Bamberger Straße im Bereich südlich der Ohmstraße. Hier wird jedoch die Unzumutbarkeitsschwelle von mehr als 70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts nicht erreicht. Infolgedessen ist die Durchführung von Lärmschutz-Maßnahmen nicht erforderlich.

Im Bereich des geplanten Gewerbegebiets des Bebauungsplans Nr. 7c werden die relevanten Orientierungswerte überwiegend eingehalten. Lediglich im Bereich der Kreuzung (Hans-Ort-Ring und Bamberger Straße) sowie in einem schmalen Streifen entlang der Bamberger Straße kommt es in Teilbereichen zu einer Überschreitung der Beurteilungspegel. Für diese Bereiche werden infolgedessen passive Schallschutzmaßnahmen





(Lärmpegelbereich IV entsprechend DIN 4109) in Form von textlichen Festsetzungen vorgesehen (Vgl. Anhang 7.6 dieser Begründung; IBAS, Bericht Nr. 11.5726/1c - „Fachgutachten Verkehrslärm mit Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung (DIN 18005) und entsprechend 16. BImSchV“, S. 24f).

Weiterhin ist innerhalb des Lärmpegelbereichs IV darauf zu achten, dass sogenannte „Lärmschutzgrundrisse“ für schutzwürdige Räumlichkeiten umgesetzt werden. Hierzu zählen sämtliche Aufenthaltsräume, wie bspw. Wohn-, Schlaf- und Büroräume. Ziel hierbei ist, dass diese Räume zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet werden, um so die Lärmbelastung zu reduzieren. Ist eine derartige Ausrichtung nicht möglich, sollte angestrebt werden, dass mindestens eine Be- und Entlüftungsmöglichkeit dieser Räume auf der lärmabgewandten Seite liegt. Auch durch den Einbau einer schalldämmten Lüftungsanlage (Schalldämmlüfter) kann die Be- und Entlüftung für Wohn- und Schlafräume in geeigneter Weise sichergestellt werden. Für Büroräume kann darüber hinaus in Ausnahmefällen auch eine ausreichende Be- und Entlüftung durch regelmäßiges „Stoßlüften“ erlangt werden (vgl. hierzu auch Ziff. 1 der textlichen Hinweise dieses Bebauungsplans).

#### **4.2.7.2 Luftreinhaltung**

Im Baugebiet sind gewisse feste, flüssige und gasförmige Brennstoffe zum Schutz von Luft und Klima ausgeschlossen.

#### **4.2.8 Belange von Natur und Landschaft**

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist es, den Übergang zwischen Gewerbe- und Wohngebiet zu optimieren und eine harmonische Gestaltung des Ortsrandes sicherzustellen. Durch die Anlage von Grünstreifen mit Hecken entlang des Hans-Ort-Rings und im Süden des Geltungsbereichs soll der Übergang zwischen freier Landschaft, Gewerbegebiet und Wohnbebauung entschärft werden. Langfristig trägt dies zu einer Bewahrung oder gar Verbesserung der Landschafts- und Ortsbildqualität bei. Die Funktion des Plangebiets als Verbindung zwischen den Siedlungsflächen von Herzogenaurach und Naherholungsgebieten wird erhalten.

##### **4.2.8.1 Grünordnung / Ausgleichsflächen**

Im Norden und Süden des Geltungsbereichs werden Grünflächen ausgewiesen, auf denen – entsprechend den Zielvorgaben des Landschaftsplans - durchgängige, mindestens dreireihige Hecken vorgesehen sind. Im Bereich des Hans-Ort-Rings werden zusätzlich den Hecken vorgelagert Altgrasfluren entwickelt, die der Forderung des Landschaftsplans nach Brachen, Rainen und Altgrasfluren nachkommt.

Zur Gestaltung des Übergangs zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung wurde alternativ die Anlage eines offenen Grabensystems erwogen. Um das Wohngebiet vor der optischen und akustischen Belastung eines Gewerbegebiets möglichst gut abzuschirmen, wurde letztendlich jedoch der Anlage eines durchgängigen Heckenzuges der Vorrang gegeben. Weitere Festsetzungen zur Gestaltung der Erschließungsstraßen und privater Stellplätze mit Bäumen sowie zur gärtnerischen Anlage von mindestens 20% der Gewerbeflächen stellen eine gute Durchgrünung des Gewerbegebiets sicher und mindern die optische Wirkung des zukünftigen Gewerbestandorts.

Die Grünordnerischen Maßnahmen dienen neben der Durchgrünung des Plangebiets gleichzeitig auch der Minimierung von Beeinträchtigungen von Funktionen für den Naturhaushalt durch die zukünftige Bebauung. So sind die vorgesehenen Gehölzpflanzungen durch die Festsetzung zur Verwendung heimischer Gehölzarten auch geeignet, den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch die Ausweisung von Gewerbeflächen





vor Ort zu minimieren. Der Verlust der naturnah zusammengesetzten, älteren Gehölzbestände im Norden und Westen des Geltungsbereichs wurde durch ein entsprechendes Erhaltungsgebot ausgeschlossen. Die Möglichkeit, auf der nach Süden exponierten Böschung des bestehenden Sportplatzes naturschutzfachlich höherwertige, magere Strukturen zu entwickeln, wurde durch eine entsprechende Festsetzung zur Entwicklung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verfestigt. Die Maßnahme entspricht dem Ziel des Landschaftsplans, Brachen, Raine und Altgrasfluren in diesem Bereich zu fördern.

Die vorgesehenen Anpflanzungen von Gehölzen im Geltungsbereich tragen zudem zur Minderung lokalklimatischer Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Bebauung bei. Durch Schattenwurf und Verdunstung steuern sie einer eventuellen Aufheizung der versiegelten Flächen entgegen und verbessern gleichzeitig die lufthygienische Situation im Gewerbegebiet.

Gleichzeitig wird dadurch der Versiegelungsgrad eingeschränkt, was zusammen mit getroffenen Festsetzungen zur Dachbegrünung und von versickerungsfähigen Belägen auf PKW-Stellplätzen zumindest eine teilweise, lokale Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

Aufgrund der zu erwartenden akustischen und optischen Störwirkungen der zukünftigen industriellen Nutzung des Gebiets soll der verbleibende **Ausgleichsbedarf** gem. § 15 BNatSchG von 3,5 ha außerhalb des Geltungsbereichs auf externen Flächen erbracht werden (vgl. Umweltbericht). Dabei wurde versucht gem. den Zielvorgaben übergeordneter Fachplanungen (ABSP, Landschaftsplan) Maßnahmen zu entwickeln, die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst gleichartig ausgleichen. Daher zielen die Maßnahmen darauf ab, sowohl die beeinträchtigte Biotopfunktion von Ackerlebensräumen als auch von Grünland-Gehölz-Komplexen zu kompensieren. Durch die Anlage von Extensivgrünland (Maßnahmenflächen Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 4) und Wiesen- bzw. Ackerbrachen (Maßnahmenflächen Nr. 2 und Nr. 3) werden die in Anspruch genommenen Acker- und Brachelebensräume gleichartig kompensiert. Auf den Maßnahmenflächen Nr. 1 und Nr. 3 werden Obstbaumhochstämme und Heckenzüge angelegt, die auch im Falle der Umsetzung der Planung für den Erhalt solcher Strukturen im beeinträchtigten Naturraum sorgen.

Auf agrarstrukturelle Belange wurde bei der Planung der **Ausgleichsmaßnahmen** gem. § 15 Abs. 3 BNatSchG Rücksicht genommen. Es wurde versucht, den Flächenbedarf an landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zu minimieren, indem vorrangig multifunktional wirkende Maßnahmen geplant wurden. Das heißt, die Maßnahmen sollen sowohl den naturschutzfachlichen Kompensationsbedarf erbringen als auch gleichzeitig den Anforderungen aus dem Artenschutz gerecht werden. Dies betrifft vor allem die Maßnahme Nr. 4, bei der durch die Renaturierung des Dambachs und die Anlage von Flachwassermulden, Altgrasstreifen und Uferstaudensäumen gleichzeitig auch den Nahrungsraumverlust für den Weißstorch kompensiert wird. Die Anlage einer vielfältig strukturierte, naturnahe Hecke aus autochthonem Pflanzmaterial im Rahmen der Maßnahme Nr. 1 dient neben dem naturschutzfachlichen Ausgleich dem Ausgleich des Verlusts bzw. der Minderung der Lebensraumqualität von in und angrenzend zu Hecken lebenden Vogelarten (z.B. Bluthänfling, Goldammer). Zudem wurden die Maßnahmen auf den Flächen Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 so konzipiert, dass auf dem überwiegenden Teil der Flächen eine landwirtschaftliche Nutzung in Form einer extensiven Grünlandnutzung weiterhin möglich ist. Schließlich wurde der verbleibende Kompensationsbedarf vom Ökokonto der Stadt Herzogenaurach abgebucht (Flächen Nr. 5), sodass hier keine weitere Inanspruchnahme





aktuell landwirtschaftlich genutzter Flächen stattfindet.

Im Detail dienen folgende **Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs** (vgl. Abb. 5) dem **Ausgleich** der Eingriffe in Natur und Landschaft (vgl. Umweltbericht, Kap. 2.6.3):

- Entwicklung von Magerwiese mit Gehölzstrukturen (CEF-Maßnahme für in und in der Nähe von Hecken brütende Vogelarten (v.a. Goldammer, Bluthänfling)) auf Flst. Nr. 377, Gemarkung Hammerbach
- Entwicklung einer extensiven Wiesenbrache auf Flst. Nr. 799, Gemarkung Hammerbach)
- Anlage eines Streuobstbestands auf extensivem Grünland und Ackerbrache auf Flst. Nr. 549, Gemarkung Herzogenaaurach
- Entwicklung eines optimal für den Weißstorch geeigneten Lebensraums (CEF- Maßnahme für den Weißstorch) auf den Flst. Nrn. 624, 624/1 und 625 (Teilfläche), Gemarkung Herzogenaaurach
- Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Herzogenaaurach: Entwicklung eines naturnahen Weihers mit Verlandungszone (Teilflächen der Flst. Nrn 1520 und 1520/2, Gemarkung Herzogenaaurach)

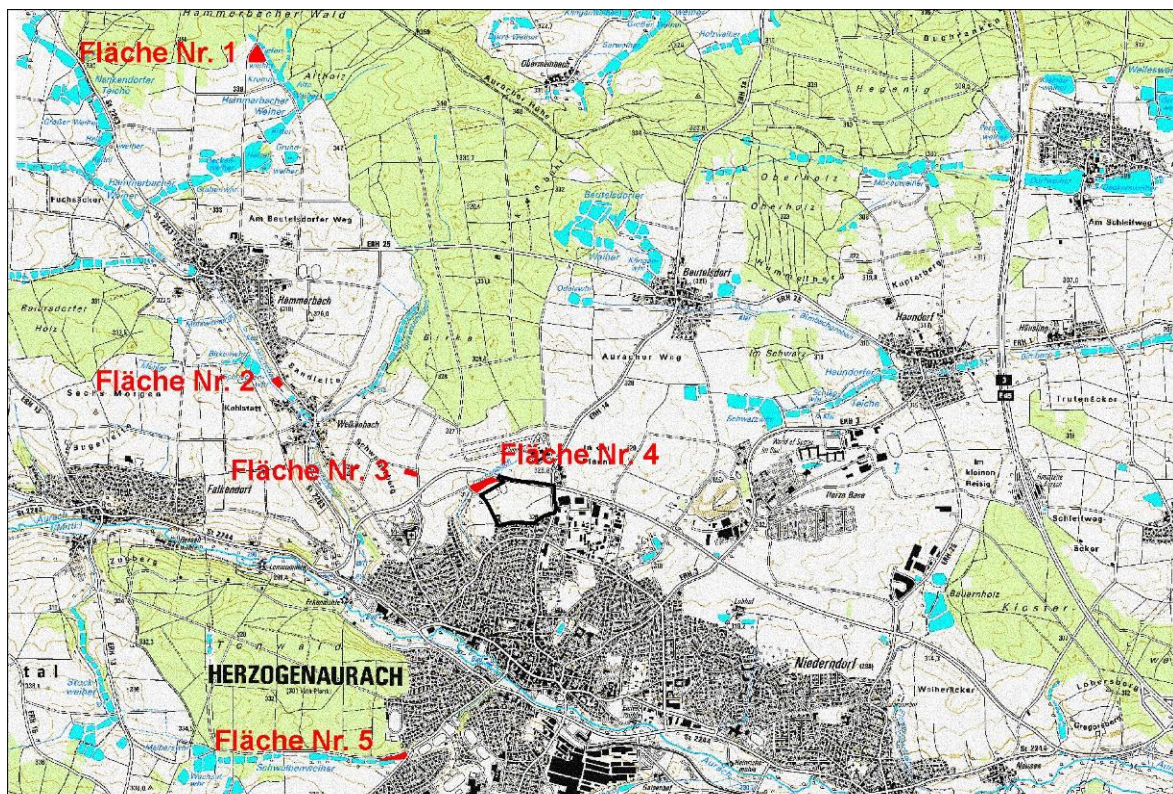


Abb. 5: Lage der externen Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet

Detaillierte Angaben zur Anlage bzw. Entwicklung der Maßnahmenflächen finden sich im Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kap.2.6.3.





Die Maßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Erlangen-Höchstadt und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten abgestimmt. Die Maßnahmenflächen befinden sich im Besitz der Gemeinde und sind dadurch gesichert.

#### 4.2.8.2 Eingriffsregelung

Die Behandlung der erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gem. § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 BNatSchG erfolgt im gesondert erstellten Umweltbericht (vgl. Anlage 7.1).

Wie sich aus dem Umweltbericht ergibt, ist ein Ausgleich von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts erforderlich. Dieser Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungsplan, die auch Angaben zur Lage und zum Maßnahmenziel der Maßnahmen enthalten (vgl. Festsetzung Nr. 13.8).

#### 4.2.8.3 Artenschutz gem. §44 BNatSchG

Die saP in ihrem aktuellen Stand (vgl. Anlage 7.2) sieht folgende Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vor, um Verbotstatbestände gem. §44 BNatSchG für betroffene, national oder europarechtlich geschützte Arten zu vermeiden. Die Maßnahmen sind nicht notwendigerweise im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sondern letztendlich mit geeignetem Vorlauf im Zuge der tatsächlichen Baudurchführung umzusetzen. Eine entsprechende textliche Festsetzung zum Artenschutz regelt, dass die Maßnahmen rechtzeitig im Vorfeld der Baumaßnahmen umgesetzt werden und ihre Wirksamkeit sichergestellt ist (Umsetzung unter ökologischer Baubegleitung, vgl. Festsetzung Nr. 13.7).

Folgende **vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)** sind vorgesehen:

- **Anlage von Hecken im Rahmen der externen Maßnahmenfläche Nr. 1 (vgl. Festsetzung Nr. 13.8)**

Zum Ausgleich des Lebensraumverlusts im räumlich funktionalen Zusammenhang mit den betroffenen Lebensstätten für in oder bei Hecken brütende Vogelarten (z.B. Bluthänfling, Goldammer) ist auf einem Teil der Maßnahmenfläche eine mindestens 3-reihige, vielfältig strukturierte, naturnahe Hecke mit einer Breite von ca. 10 m aus den Arten Schlehe und Hundsrose (Pflanzqualität: 2 x v) anzulegen. Es ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Die Pflanzung ist für die ersten 5 Jahre nach Pflanzung durch einen Verbisschutzzaun zu schützen. Die Hecke ist (frühestens ab dem 10. Jahr nach Pflanzung) abschnittsweise (jeweils auf ca. 30% der Länge der Hecke) durch „Auf-den-Stock-setzen“ (je nach Wüchsigkeit alle 5-10 Jahre) in ihrem Charakter als Hecke zu erhalten. Die Heckenpflanzung ist noch im Jahr des Satzungsbeschluss des Bebauungsplans umzusetzen

- **Entwicklung eines optimal für den Weißstorch geeigneten Lebensraums im Rahmen der externen Maßnahmenfläche Nr. 4 (vgl. Festsetzung Nr. 13.8)**

Um die ökologische Eignung der Fläche als Nahrungshabitat für den Weißstorch zu optimieren und dadurch einen Beitrag zur kontinuierlichen Funktionalität des bestehenden Weißstorchbrutplatzes zu leisten ist die Aufwertung von Grünlandflächen am Dambach zum „Wiesenbrüter- und Weißstorchle-





bensraum" vorgesehen. Die Fläche liegt mit ca. 1.200 m Entfernung vom Herzogenauracher Storchenhorst innerhalb eines energetisch günstigen Radius für Nahrungsflüge. In der Umgebung sind regelmäßig Weißstörche bei der Nahrungssuche zu beobachten. Für den Weißstorch sind u.a. Uferaufweitungen, Schaffung von Flachwasserbereichen und verschiedene Mahdzeitpunkte geplant. Details zur Lage und Anlage der Maßnahmenfläche sind Kap. 2.5.3 des Umweltberichts zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen.

- **Feldlerchenfenster**

Durch die Entwicklung eines Gewerbegebiets verlieren je 1 Brutpaar der Feldlerche und der Wiesenschafstelze ihren Lebensraum. Zur Kompensation dieses Lebensraumverlustes ist auf dem Flurstück 390/1, Gmkg. Haundorf, die Anlage eines Feldlerchenfensters vorgesehen. Aktuell wird die Fläche extensiv als Grünland genutzt. Zur Anlage des Lerchenfensters ist in jedem Herbst im räumlichen Versatz eine Fläche von mindestens 25 m<sup>2</sup> zu grubbern, so dass im darauf folgenden Frühjahr eine offene Fläche als Bruthabitat für Feldlerche und Wiesenschafstelze zur Verfügung steht. Der Einsatz von Dünger und Herbiziden ist auf der Fläche unzulässig.

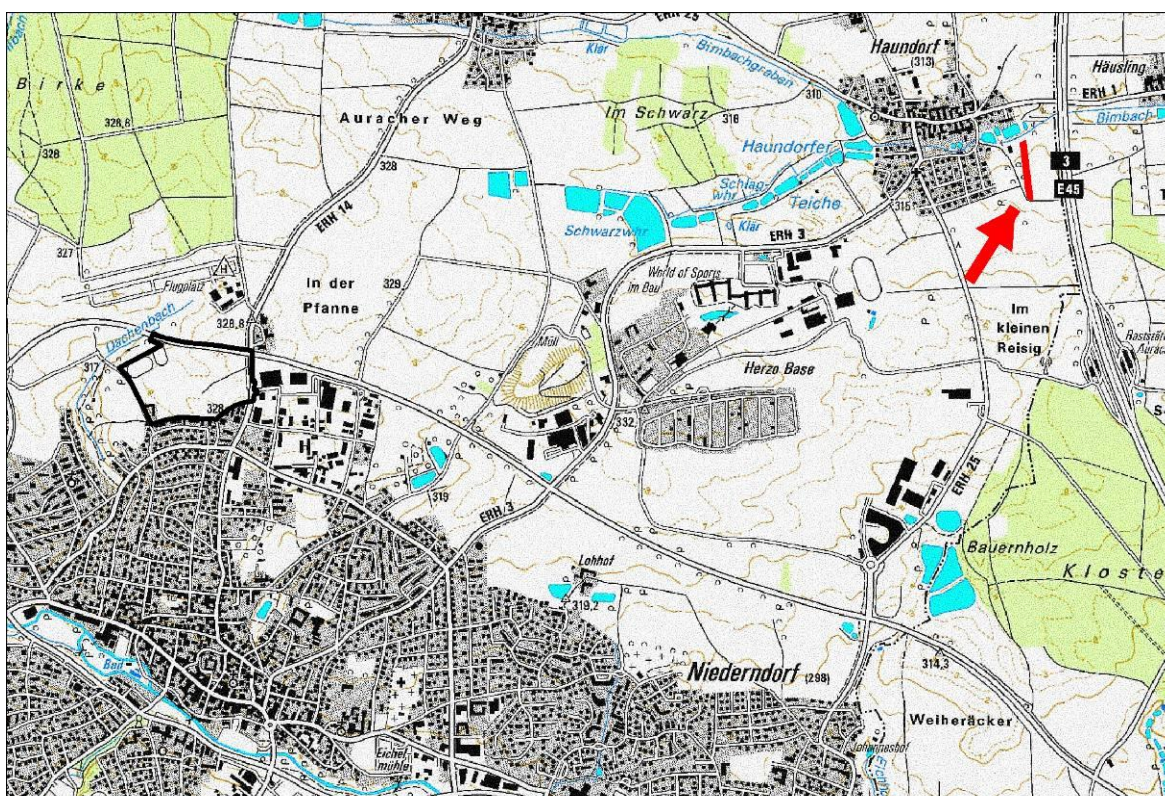


Abb. 6: Maßnahmenfläche zur Umsetzung der Feldlerchenfenster.

Zur Vermeidung von Konflikten mit §44 BNatSchG sieht die saP Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme vor, die in den Festsetzungen zum Bebauungsplan entsprechend



aufgegriffen werden:

- **Zeitliche Optimierung der Rodungsarbeiten:**

Die Rodung der Gehölze ist außerhalb der Nestbau-, Lege-, Bebrütungs- und Aufzuchtzeit im Nest von Vögeln und damit während der Vegetationsruhe nach dem 1.10. und bis zum 28.2. vorzunehmen

- **Zeitliche Optimierung der Baufeldfreimachung:**

Die Baufeldfreimachung der einzelnen Baufelder hat außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Feldlerche und Wiesenschafstelze stattzufinden (März bis Juli).

## 5 Umweltprüfung

Für den Bebauungs- und Grünordnungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Die aufgrund dieser Prüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht zusammengefasst, der als eigenständige Anlage 7.1 der Begründung zur Satzung beigefügt ist.

## 6 Das Plangebiet in Zahlen

	m <sup>2</sup>	%
öffentliche Straßenverkehrsfläche	11.586	9,64
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radwege	5.232	4,35
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Stellplätze	1.498	1,25
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: optionale Anbindung an den Hans-Ort-Ring	3.987	3,32
eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE)	64.779	53,90
Sonstiges Sondergebiet (SO)	2.279	1,90
öffentliche Grünfläche	30.705	25,55
Fläche für Versorgungsanlagen	123	0,10
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	120.189 (12,02 ha)	100,00

Nürnberg, 18.02.2013

Planungsbüro Vogelsang (Bebauungsplan) und ANUVA (Grünordnungsplan)

Bearbeitet: Dipl.-Ing. Kristina Vogelsang, Dipl.-Ing. Tobias Altmann, Dr. Dipl.-Ing. Andrea Schleicher  
in Zusammenarbeit mit der Stadt Herzogenaurach





## **7 Anhang**

### **7.1 Umweltbericht**

### **7.2 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**

### **7.3 Vorschlagliste für gebietsheimische und standorttypische Arten für Anpflanzungen**

### **7.4 Lärmkontingentierung Gewerbegebiet Nord in Herzogenaurach (Fachgutachten im Hinblick auf die Erarbeitung einer angepassten Lärmkontingentierung – Bericht-Nr. 11.5543/2a - Kurzfassung)**

### **7.5 Fachgutachten Sportanlagenlärm hinsichtlich der Verlegung des bestehenden Rasenbolz- bzw. Basketballplatzes (Bericht-Nr. 11.5726/1b)**

### **7.6 Fachgutachten Verkehrslärm mit Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung (DIN 18005) und entsprechend 16. BImSchV (Bericht-Nr. 11.5726/1c)**

### **7.7 Fachgutachten Gewerbelärm mit Kontingentierung (Bericht-Nr. 11.5726/1d)**

