

Stadt Herzogenaurach



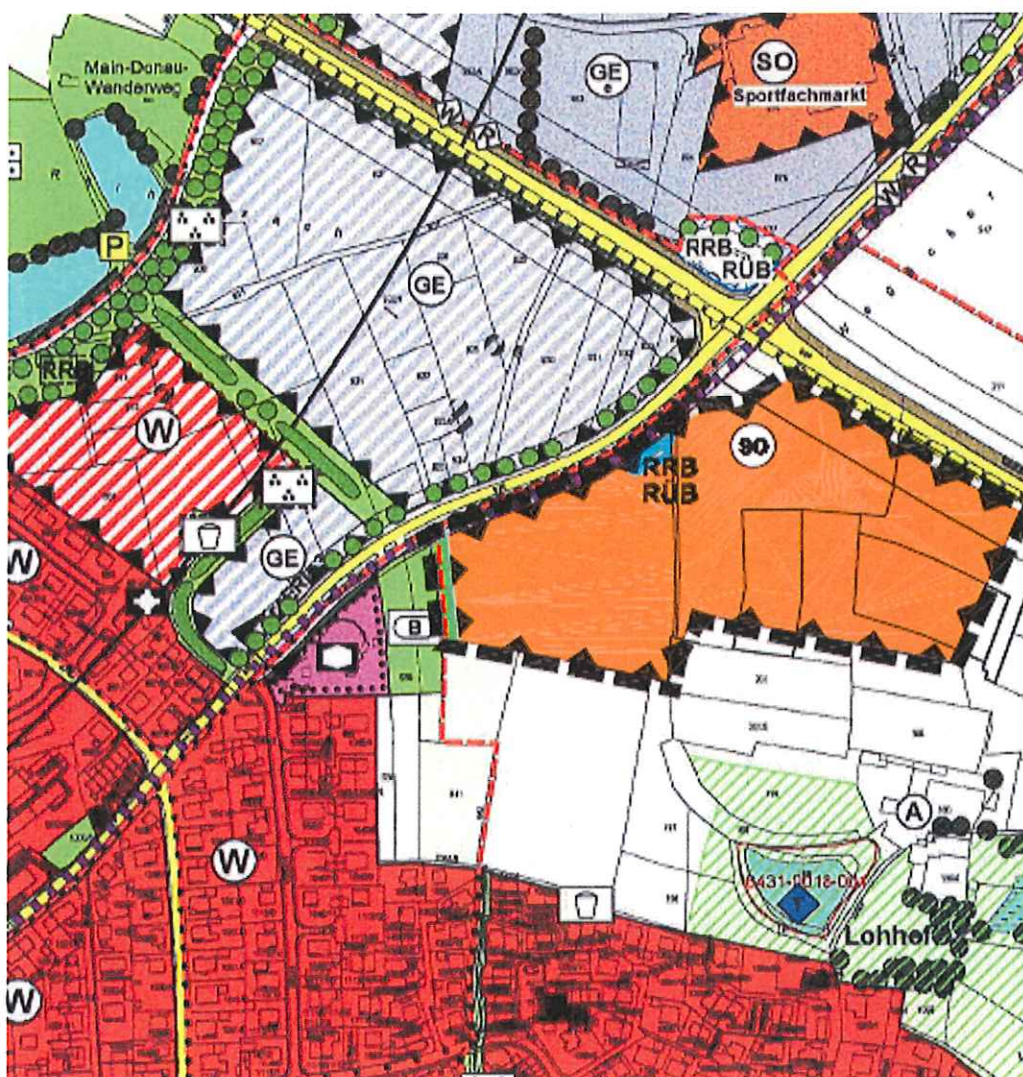
Zusammenfassende Erklärung

zum

**Flächennutzungsplan-Änderung
im Abschnitt Nr. 3 „Puma-Plaza“**

Amt für Planung, Natur und Umwelt
vom 08.10.2007

ZIEL UND ZWECK	3
VERFAHRENSABLAUF	3
BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE	4
ABWÄGUNGSVORGANG	4
VORHABENSALTERNATIVEN	5



Lage des Plangebietes

ZIEL UND ZWECK

Im Änderungsgebiet werden Bauflächen für die Erweiterung des ortsansässigen Betriebes geschaffen mit dem Ziel der Erhaltung und Schaffung von qualitätvollen Arbeitsplätzen.

Das Plangebiet bietet dazu notwendige Anforderungen, wie :

- Nähe zur Hauptverwaltung des Betriebes im Ortskern von Herzogenaurach,
- gute Anbindung an überörtliche Straßen,
- Nähe zum Flugplatz und dem Stadtkern,
- Lage im Ballungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen,
- Verfügbarkeit der Grundstücke.

Die in der Flächennutzungsplan-Änderung eingetragene Fläche für Landwirtschaft soll als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gebiet für Werksverkauf, Büro- und Verwaltung, Produktvorbereitung, Präsentations- und Multifunktionshallen, Schank- und Speisewirtschaft, Nebenräume, Parkflächen" gem. § 11 BauNVO (SO) genutzt werden.

Der Werksverkauf der Puma AG im Änderungsbereich wird auf eine max. zulässige Verkaufsfläche von gesamt ca. 3.000 m² beschränkt. Der bisherige Werksverkauf der Puma AG im Gewerbegebiet Zeppelinstraße mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche wird aufgegeben und in das Sondergebiet verlagert. Eine Verträglichkeitsuntersuchung sowohl für den neu geplanten Standort als auch für die Nachfolgenutzung am Altstandort des Werksverkaufes wird als Gesamtkonzept ausgearbeitet. Dieses Konzept ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Puma-Plaza“.

VERFAHRENSABLAUF

Änderungsbeschluss

Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Abschnitt Nr. 3 „Puma-Plaza“ wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 14.12.2006 beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit öffentlicher Darlegung und Anhörung wurde in der Zeit vom 27.12.2006 bis einschließlich 19.01.2007 durchgeführt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde mit Schreiben vom 15.12.2006 eingeleitet und bis zum 26.01.2007 befristet.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 01.03.2007 die Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt und beschlossen den Entwurf mit Begründung öffentlich auszulegen.

Die 1. öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 19.03.2007 bis einschließlich 23.04.2007 durchgeführt.

Die Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung wurde am 08.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.03.2007 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Aufgrund des fehlenden Hinweises auf umweltbezogene Informationen in der Bekanntmachung wurde die öffentliche Auslegung wiederholt. Die 2. öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 21.05.2007 bis einschließlich 22.06.2007 durchgeführt.

Die Durchführung der 2. öffentlichen Auslegung wurde am 10.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.05.2007 von der 2. öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Stellungnahmen konnten nur noch zu den vorliegenden umweltbezogenen In-

formationen abgegeben werden.

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes vom 15.02.2007 einschließlich Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.03.2007 aufgefordert ihre Stellungnahme bis zum 23.04.2007 abzugeben.

Mit Schreiben vom 15.05.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert ihre Stellungnahme zu den vorliegenden umweltbezogenen Informationen bis zum 22.06.2007 abzugeben.

Feststellungsbeschluss

Die Stadt Herzogenaurach hat in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses (Ferienausschuss gem. Art 32 Abs. 4 GO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. k der Geschäftsordnung der Stadt Herzogenaurach) vom 30.08.2007 die Änderung des Flächennutzungsplanes im Abschnitt Nr. 3 „Puma-Plaza“ in der Fassung vom 03.07.2007 einschließlich Begründung vom 22.08.2007 festgestellt.

BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE

Die im Umweltbericht angeführten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltschutzbezogenen Belangen in den Bebauungsplan übernommen. Von der Planung sind keine wertvollen Lebensräume betroffen.

Eine wesentliche Maßnahme zur Eingriffsminimierung für die Schutzgüter Wasser / Boden besteht in der festgesetzten Ableitung des Oberflächenwassers aus den Stellplätzen in die dazwischenliegenden Grünstreifen und die dortige Versickerung über belebte Bodenzonen.

Trotz Minimierungsmaßnahmen verbleibt die Bodenversiegelung als unvermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Diese Beeinträchtigung wird durch die im Bebauungs- / Grünordnungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BStLMU ausgeglichen.

Das Landschafts- / Ortsbild wird durch die im Bebauungsplan geregelten Baumaßnahmen und die festgesetzten Pflanzungen neu gestaltet.

ABWÄGUNGSVORGANG

Die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Bedenken und Anregungen von Anwohnern waren nicht flächennutzungsplanrelevant und wurden daher im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Puma-Plaza“ behandelt.

Die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Stadtrates vom 01.03.2007 behandelt.

Die Bedenken und Anregungen des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt zur Stadtumlandbahn bzw. dem RÜB werden im Bebauungsplanverfahren geregelt.

Die Hinweise und Empfehlungen zum Immissionsschutz/Gesundheitswesen werden zur Kenntnis genommen bzw. dem Bauherren mitgeteilt.

Einwendungen zu den Verkaufsflächen und zentrenrelevanten Sortiment wurden insoweit berücksichtigt, dass das Planungsgebiet als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Werksverkauf, Büro und Verwaltung, Produktionsvorbereitung, Präsentations- und Multifunktionshallen, Schank- und Speisewirtschaft, Nebenräume, Parkflächen“ festgesetzt wird.

Zum Hinweis der Herzo-Werke zur Sicherung der Stromversorgung wurde ein Standort außerhalb des Plangebietes gefunden.

Vorgebrachte Bedenken und Anregungen die nicht flächennutzungsplanrelevant sind, wurden im Bebauungsplanverfahren behandelt.

Die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen von Bürgern wurden am 18.07.2007 behandelt. Den Bedenken eines Bürgers bzgl. der Änderung des Flächennutzungsplanes konnte nicht gefolgt werden. Die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen liegt in der gesetzlich zugewiesenen Planungshoheit der Städte und Kommunen. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan ist keine Rechtsnorm und entfaltet daher keine unmittelbaren Rechtswirkungen. Die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 Baunutzungsverordnung ist aufgrund der geplanten Nutzungen erforderlich. Durch die Festlegung der zulässigen Nutzungen wird die Forderung der Regierung von Mittelfranken erfüllt, andere Einzelhandelsbetriebe, die zentralrelevante Sortimente anbieten könnten, auszuschließen. Die vorgebrachten Einwendungen zu verkehrlichen, immissionsschutz-, planungs- und baurechtliche Belange sind nicht flächennutzungsplanrelevant und werden daher im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 60 „Puma Plaza“ behandelt und abgewogen bzw. im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Die genannten immissionsschutzrechtlichen Einwendungen eines Bürgers sind nicht flächennutzungsplanrelevant und wurden daher im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 60 „Puma Plaza“ behandelt und abgewogen. Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung und Zulässigkeit eines Vorhabens wird in den Bebauungsplänen konkretisiert und geregelt. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert ihre Stellungnahme abzugeben.

Die Informationen zum Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Entwässerungsplanung wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg abgestimmt. Der im Gebiet des Firmenstandortes liegende Graben wird verrohrt. Im weiteren Verlauf nach Süden erfolgt ein Anschluss an den vorhandenen „Lohhofgraben“. Eine entsprechende Ergänzung des Umweltberichtes wurde vorgenommen.

Der Forderung auf Erstellung einer Verträglichkeitsuntersuchung als Gesamtkonzept wurde gefolgt. Die Untersuchung wird sowohl den neu geplanten Standort als auch die Nachfolgenutzung am Altstandort des Werksverkaufes umfassen.

Die Informationen und Empfehlungen zur Sicherstellung der Zufahrt bzw. zu Grenzabständen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken wurden zur Kenntnis genommen.

Vorgebrachte Bedenken und Anregungen die nicht flächennutzungsplanrelevant sind, wurden im Bebauungsplanverfahren behandelt.

VORHABENSALTERNATIVEN

Der derzeit im Stadtzentrum angesiedelte Betrieb hat aufgrund der vorhandenen stadt- und landschaftsräumlichen Situation keine Erweiterungsmöglichkeiten. Der zu untersuchende Standort weist eine hervorragende Verkehrsanbindung über die Entlastungsstraße Nord an die Autobahn auf, was bei den vorherrschenden Kundenbesuchen mit privaten Pkw's eine gravierende Rolle spielt.

Zudem wird an diesem Standort nicht in naturschutzfachlich oder landschaftsästhetisch wertvolle Bereiche eingegriffen. Bei alternativen Standorten müsste mit deutlich stärkeren Belastungen von Wohngebieten gerechnet werden.

Amt für Planung,
Natur und Umwelt
Herzogenaurach, den 08.10.2007



Fuchs