



**STADT HERZOGENAURACH**

**LANDKREIS ERLANGEN-  
HÖCHSTADT**

**BEGRÜNDUNG ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 50  
„WOHNGEBIET HERZO BASE – 1. BAUABSCHNITT“ -  
FORTSCHREIBUNG**

**MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**STAND: 14.07.2005**

---

Im Auftrag der



**VOGELSANG**



GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT HERZOGENAURACH

Veillodterstr. 1  
90409 Nürnberg  
Tel.: 0911 / 36697-01  
Fax: 0911 / 36697-02  
[nuernberg@vogelsang-plan.de](mailto:nuernberg@vogelsang-plan.de)  
[www.vogelsang-plan.de](http://www.vogelsang-plan.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1	Lage im überörtlichen Raum	3
1.2	Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
<b>2</b>	<b>Einfügung in die Gesamtplanung</b>	<b>5</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung	5
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplanung	5
<b>3</b>	<b>Bestand</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Planung</b>	<b>7</b>
4.1	Planungsanlass	7
4.2	Allgemeine Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise	8
4.2.1	Nutzung / Ortsgestalt / Landschaftsbild	8
4.2.2	Verkehrerschließung	9
4.2.3	Ver- und Entsorgung	10
4.2.4	Immissionsschutz	11
4.2.4.1	Lärmschutz	11
4.2.4.2	Luftreinhaltung	12
4.2.5	Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung	12
4.2.6	Pflanzlisten (Vorschlag)	13
<b>5</b>	<b>Das Plangebiet in Zahlen</b>	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>Verfahrensablauf</b>	<b>16</b>
6.1	Aufstellungsbeschluss	16
6.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange „Scoping“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	16
6.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	17
6.4	Satzungsbeschluss	17

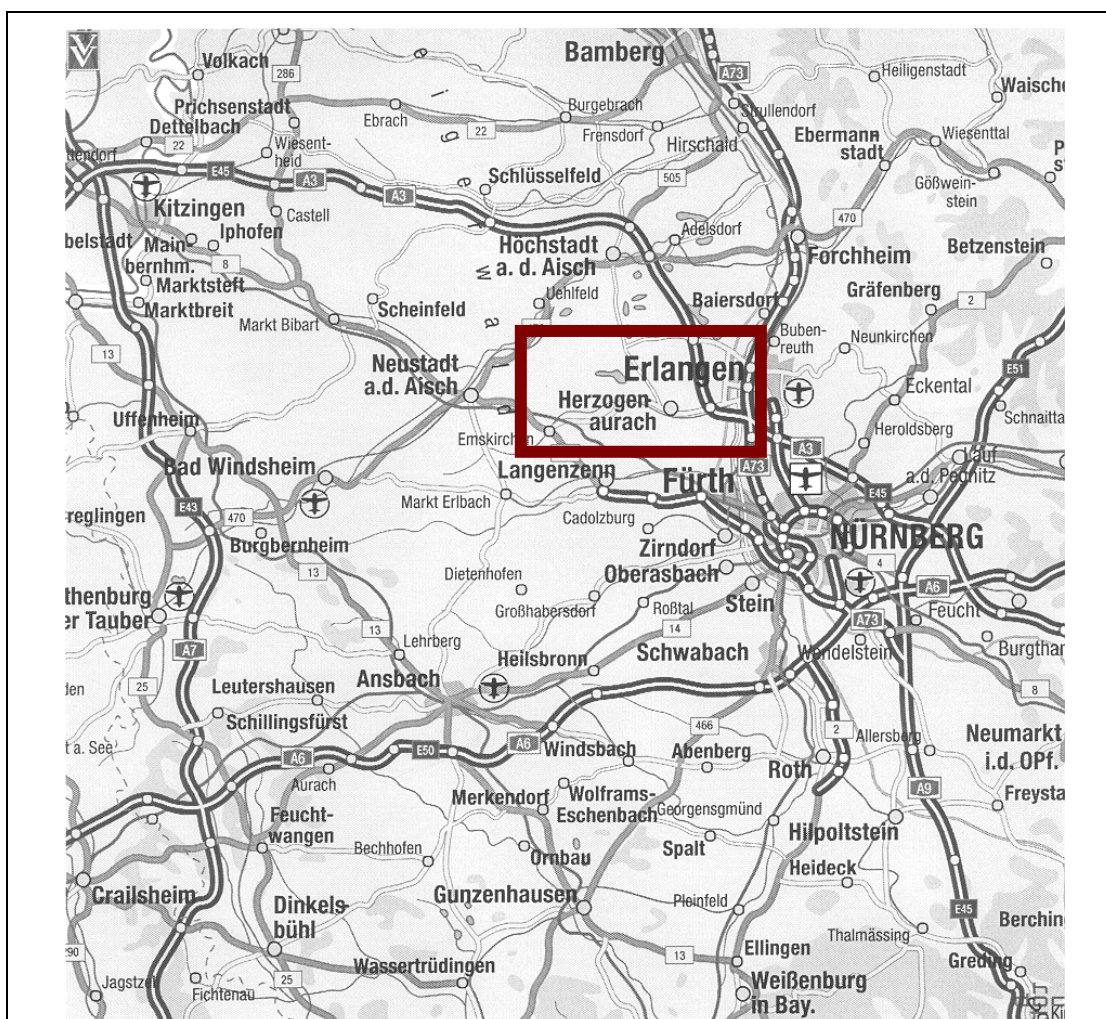


# 1 Allgemeines

## 1.1 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 Frauenaaurach besitzt Herzogenaurach eine direkte Anbindung an die Bundesautobahn A 3. Diese verkehrsgünstige Lage begünstigt 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 des Stadtkerns von Herzogenaurach zwischen den Stadtteilen Haundorf und Niederndorf ca. 2,0 km entfernt von der Autobahn BAB A 3 entfernt.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird begrenzt von den Grundstücken mit den Flurnummern 936 (Kreisstraße ERH 3), 952, 953/1 und 953/2 der Gemarkung Herzogenaurach, 519, 519/4 und 519/5 der Gemarkung Haundorf sowie 141/19, 213 und 213/5 der Gemarkung Niederndorf (Flurbezeichnung Wolfsleite).

Folgende Nutzungen schließen rundherum an den Geltungsbereich an:

- im Südosten durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53 „Herzo Base – Sondergebiet Süd“
- im Nordosten durch die Zufahrtsstraße von der Kreisstraße ERH 3 (Olympiaring), dahinterliegend durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52 „Sondergebiet Hotel“, sowie daran angrenzend durch die „World of Sports“ mit dem Verwaltungssitz der adidas-Salomon AG
- im Westen durch Ackerflächen, die sich bis zur Kreisstraße ERH 3 erstrecken
- im Süden durch die Grünflächen des ehemaligen Golfplatzes der Herzo Base. Laut Flächennutzungsplan sind hier noch zwei weitere Bauabschnitte des Wohngebietes vorgesehen, die sich bis zur Nordumgehung der St 2244 erstrecken.

Die genaue Abgrenzung ist der zeichnerischen Darstellung / Planblatt zu entnehmen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs für den ersten Bauabschnitt beträgt ca. 17,29 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 Mittelpunktsfunktion, 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 Ende 1992 freigewordene Flächenpotenzial auf der Herzo Base bietet eine erhebliche Chance zur gewünschten Stärkung des Mittelzentrums. Die Nutzung von großen Teilen des Areals der ehemaligen Herzo Base durch die Verwaltungszentrale der adidas-Salomon AG trägt zur Sicherung und Stärkung der Arbeitsplatzzentralität bei. Darüber hinaus kann durch das Wohnbaugebiet der Wohnungsbestand in der Entwicklungsachse deutlich erhöht und das Nachfragepotenzial für Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gefestigt werden.

Mit diesem Vorhaben werden die Voraussetzungen geschaffen, Arbeiten und Wohnen direkt nebeneinander liegen zu haben ohne die Pendlerströme im Umfeld zu vergrößern.

Eine Integration des geplanten Vorhabens in die städtebauliche Situation ist im Rahmen der Gesamtentwicklung des Areals Herzo Base durch den mit der Stadt und dem Kreis abgestimmten Masterplan gegeben.

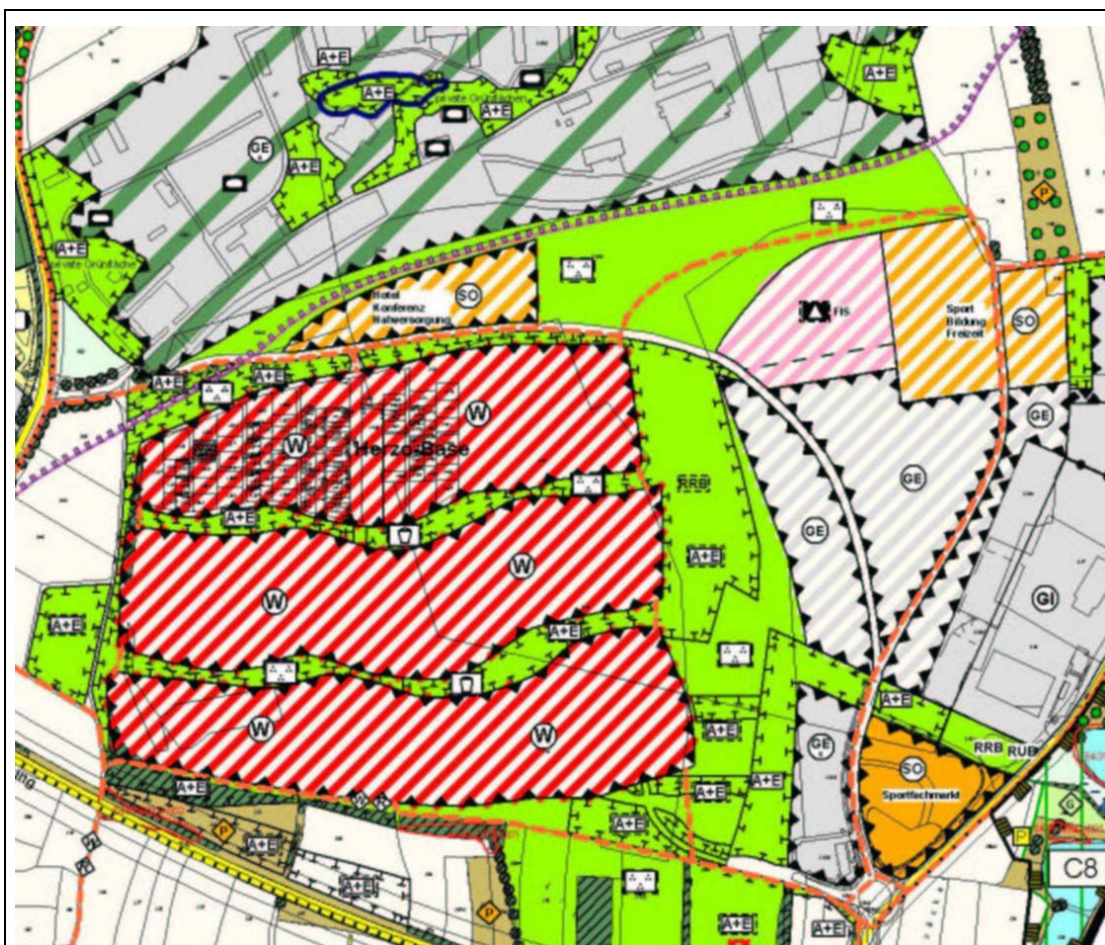
### **2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung**

Der genehmigte Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Herzogenaurach vom 03.03.2005 stellt im Planbereich ein Allgemeines Wohngebiet mit hohem Grünanteil dar.

Er weist auf dem Areal der Herzo Base keine Vorrangflächen für Landwirtschaft, Forstwirtschaft oder Wasserwirtschaft aus. Auch besondere geschützte Biotop werden innerhalb des Geltungsbereiches nicht dargestellt.

Die Festsetzungen der Fortschreibung des Bebauungsplans Nr. 50 entwickeln sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans.





Auszug aus dem Flächennutzungsplan

### 3 Bestand

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich derzeit im Umbruch.

Der im Jahre 1993 kartierte landschaftliche Bestand dient als Grundlage für die Grünordnung und die ökologische Bilanzierung (siehe Eingriffsregelung im Umweltbericht).

Die verkehrstechnische Erschließung und die Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind bereits größtenteils fertig gestellt.

Die ersten Wohngebäude wurden auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 50 errichtet.

## 4 Planung

### 4.1 Planungsanlass

Hintergrund für diese Fortschreibung des Bebauungsplanes Nr. 50 ist die beim Verkauf der einzelnen Grundstücke im Baugebiet erkennbar gewordene Veränderung auf dem Wohnungsmarkt. Die Nachfrage nach besonderen Haustypen wie z.B. dem Haus im Toskanastil mit Zeltdach oder dem Gartenhofhaus, lässt die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Häuser mit Satteldach nur schwer verkaufen.

Das Bebauungsplangebiet liegt deutlich abgesetzt von den vorhandenen Siedlungsbereichen, wodurch die Entwicklung eines eigenständigen hochwertigen Gestaltungscharakters mit hohem Grünanteil möglich ist, ohne benachbarte oder ältere Siedlungsbereiche nachteilig zu beeinträchtigen. Somit ist es auch städtebaulich vertretbar, hier von den ortsüblichen Wohnhäusern abzuweichen und vermehrt solche o.a. Bauformen anzubieten.

Zudem ist der Bedarf an Geschosswohnungsbauten im Plangebiet gesunken, so dass einige Grundstücke für Geschosswohnungsbauten im Westen und Norden weggefallen sind, um der starken Nachfrage nach freistehenden Einzelhäusern nachkommen zu können.

Auch manche Doppelhäuser sind aufgrund der geringen Grundstücksgrößen und ungünstigen Zuschnitte in den südlichen Bereichen freistehenden Einzelhäusern gewichen.

Durch die Festsetzung, dass in den meisten freistehenden Einzelhäusern zwei Wohneinheiten zulässig sind, werden die Wohneinheiten auf diesen Flächen jedoch nicht stark reduziert.

Die im Osten noch sehr niedrig festgesetzte GRZ ließ in Verbindung mit der verbindlichen Lage der Garage nur einen sehr kleinen Hauptbaukörper zu. Die Lage einiger Baulinien kollidierte mit dem Abstandsflächenrecht.

Die geplante Querwegung von Westen nach Osten wird nun durchgängig auch in den Randbereichen hergestellt, so dass das gesamte Baugebiet fußläufig erlebbar ist.

Weiterhin wird diese Gesamtüberarbeitung an die fertiggestellten Erschließungsanlagen angepasst.

Ziel auch dieser Fortschreibung ist es, das Plangebiet einer stark durchgrünten Wohnnutzung zuzuführen. Gleichzeitig soll die integrierte Grünordnungsplanung Grundlage für eine hochwertige Freianlagengestaltung bilden.



## **4.2 Allgemeine Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise**

Bei der Fortschreibung des Bebauungsplanes werden die gesamten Planungsziele und –grundsätze des ursprünglichen Bebauungsplanes übernommen und bei der Gesamtüberarbeitung auf die Wahrung des städtebaulichen Grundkonzeptes geachtet.

Es soll ein hochwertiges Wohngebiet entstehen, das seine eigenständige städtebauliche Prägung hat und durch seine Ausrichtung entsprechend der Topographie sowie durch die gliedernden Grünzüge eine besondere Prägnanz erhält.

Das vorliegende Baukonzept für die Wohnsiedlung sieht eine Bebauung mit ca. 83 Parzellen für freistehende Einzelhäuser, 30 Parzellen für Doppelhäuser, ca. 19 Parzellen für Reihenhäuser, 6 Parzellen für Geschosswohnungsbauten und 2 Baufelder für entweder Reihen- oder Geschosswohnungsbauten vor. Durch die Festlegung jeweils eines Haustypus pro Straßenseite entstehen gestalterisch einheitliche Straßenräume, die der Siedlung eine besondere Prägung geben.

### **4.2.1 Nutzung / Ortsgestalt / Landschaftsbild**

Das Baugebiet wird weiterhin insgesamt als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind dabei nicht zulässig.

Entsprechend den unterschiedlichen Bautypen erfolgt für die einzelnen Baufelder eine differenzierte Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der Anzahl der Vollgeschosse in der Verbindung mit einer maximalen Trauf- und Firsthöhe.

Zum Zweck der städtebaulichen Ordnung und zur Sicherung der gewünschten gestalterisch hochwertigen Qualität der Straßenräume wird die straßenseitige Flucht der Gebäude durch einen maximalen Versprung von 2,00 m von der straßenseitigen Baugrenze festgelegt. Zur Sicherung einer prägenden ortstypischen Grünstruktur in den hinteren Grundstücksbereichen zur Gliederung der Wohnanlage erfolgt die Festsetzung des rückwärtigen Gebäudeteils mit Hilfe von Baugrenzen. Damit bleibt den zukünftigen Bauherren ein notwendiger bzw. auch gewünschter Gestaltungsspielraum erhalten.

Zur Gewährleistung eines möglichst einheitlichen durchgehenden Straßenraumes entsprechen dem städtebaulichen Konzept, wird für das gesamte Plangebiet die Vorgabe einer einheitlichen Bauweise pro Straßenseite mit der jeweils ausschließlichen Zulässigkeit bezogen auf Reihen-, Einzel- oder Doppelhäuser festgelegt.

Diese einheitliche Bauweise wird durch die maximale Höhe der Oberkante der Fertigfußböden im Erdgeschoss in Bezug auf die jeweilige Erschließungsstraße festgelegt. Darüber hinaus wird die Größe von Anbauten und Nebengebäuden begrenzt und ihre Gestaltung bezüglich Dachform und –neigung vorgegeben.

Zur Erzeugung eines einheitlichen Bildes innerhalb der einzelnen Baufelder und zur Umsetzung der städtebaulichen Ordnung werden gestalterische Mindestvorgaben für alle Gebäude gleichermaßen vorgeschrieben. Die Firstrichtung, Dachform und Dachneigung sowie die Farbe und das Material von Dach und Fassade werden





festgesetzt. Dafür wurde ein Farb- und Materialkonzept erarbeitet, das Bestandteil eines jeden Kaufvertrages ist.

Um die notwendige Unterbringung von Garten- und Gerätehäusern im Stadtgebiet zu ermöglichen, sind auf den Grundstücken aus Gründen einer einheitlichen Gestaltung Nebenanlagen nur in den im Plan gekennzeichneten Flächen, mit einer bestimmten Dachform und bis zu einer maximalen Grundfläche zulässig.

Für die Herstellung von Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Herzogenaurach. Zur Herstellung eines einheitlichen Ortsbildes und eines gestalterisch durchgehenden offenen Straßenraumes wird die Stellung von Garagen, Stellplätzen bzw. Carports gemäß den eingezeichneten Flächen vorgegeben. Die Carports im Vorgartenbereich sind grundsätzlich als Holzkonstruktion mit Flachdach zu erstellen, um die Qualität der Straßenräume zu erhalten. Die Dächer der Garagen sind je nach Haustyp und Baufeld unterschiedlich auszuführen. Dabei wird Bezug genommen auf das Dach des jeweiligen Wohngebäudes.

Um die gewünschte gestalterisch hochwertige Qualität der Straßenräume zu sichern, sind die Vorgärten zum öffentlichen Straßenraum mit einer Laubgehölzhecke in einer Höhe von 1,40 m bis 1,60 m abzugrenzen. Davon ausgenommen sind die Bereiche der Grundstückszufahrten.

Gemeinschaftsgaragen und Müllumhausungen müssen an ihrer Seite zu Nachbargrundstücken begrünt werden.

#### **4.2.2 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt mittels einer neuen Erschließungsstraße (Olympiaring) von der im Westen gelegenen Kreisstraße ERH 3. Vom Olympiaring im Norden führt eine Haupterschließungsachse (H1 bzw. Münchener Straße) in das Wohngebiet. Dieser erste Bauabschnitt des Wohngebietes erhält außerdem eine äußere Ring-Erschließung in Form einer Sammelstraße mit einseitigem Gehweg.

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches – in öffentlicher Grünfläche - wird die geplante Trasse der Stadtumlandbahn (StUB) nachrichtlich übernommen. Sie stellt eine langfristig geplante Verbindung zwischen dem Bahnhof von Erlangen und Herzogenaurach dar.

Die detaillierte Erschließung des Gebietes ist Bestandteil der separaten Erschließungsplanung und wurde bereits größtenteils gebaut.

Abstellmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr nach der städtischen Stellplatzverordnung werden auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Pro Wohneinheit werden zwei Stellplätze für PkW berücksichtigt. Öffentliche Stellplätze für Besucher werden im verkehrsberuhigten Bereich der Münchener Straße und entlang der Ringerschließung am Rande der Grünflächen angeordnet.



### 4.2.3 Ver- und Entsorgung

Die Hauptschließung der Wasserversorgung für das Wohngebiet ist in der Münchener Straße, dem Olympiaring, über die Erschließung des zukünftigen östlichen Gewerbegebietes bis zur Kreisstraße ERH 25 verlegt.

Gemäß Aussage der Herzo Werke kann der Wasserbedarf wie auch der Feuerlöschbedarf in ausreichender Menge und mit ausreichendem Druck zur Verfügung gestellt werden. Die Entnahmestellen müssen für Feuerwehrfahrzeuge jederzeit und unmittelbar zugänglich sein.

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt für den gesamten Planungsbereich durch die Neuerrichtung eines Trennsystems. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird hierbei in zwei voneinander getrennten Rohrleitungssystemen gefasst, abgeleitet und durch Anschluss an das städtische Kanalnetz / Kläranlage (Schmutzwasser) bzw. durch die Einleitung in vorhandene Gewässer (Regenwasser) entsorgt.

Die Fassung und Ableitung der im Wohngebiet anfallenden Schmutzwässer erfolgt durch die Errichtung von Schmutzwasserkanälen im Bereich der projektierten Sammel- und Wohnstraßen mit Anbindung an einen „Schmutzwasserhauptsammler“.

Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen haben gezeigt, dass die Möglichkeit zur Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser im Baugebiet nicht gegeben ist.

Im Bereich des Wohngebietes wird die Fassung und Ableitung der anfallenden Niederschlagswässer aus den Bereichen der Wohnbaugrundstücke und der Verkehrswege generell über ein geschlossenes Rohrleitungssystem gesichert.

Östlich der Bebauung ist für jeden Bauabschnitt die Errichtung eines separaten Regenrückhalte- / Klärbeckens vorgesehen. An diese Becken sind bzw. werden die o.a. Regenwassersammler angeschlossen.

Die Abfallentsorgung erfolgt über die in Herzogenaurach zuständigen Entsorgungsunternehmen.

Die elektroenergietechnische Versorgung des Wohngebietes erfolgt über eine 20 kV-Trasse von der Station „Heizkraftwerk“. In Abstimmung mit den Herzo Werken wird für jeden Bauabschnitt eine Trafostation vorgesehen.

Zum Schutz des Landschaftsbildes wird für alle im Geltungsbereich verlaufenden Leitungen festgelegt, dass sie unterirdisch zu führen sind.

Der erste Bauabschnitt des Wohngebietes wird über das bestehende Fernwärmeversorgungssystem der Herzo Werke angeschlossen, über das die gesamte Heizung und Warmwasserversorgung gedeckt werden kann.

Aus Gründen des Umweltschutzes wird die Verwendung von schwerem Heizöl und festen Brennstoffen (nach § 33 Abs. 1 Nr. 1-8 der 1. BImSchV) im Geltungsbereich



ausgeschlossen – ausgenommen von dieser Regelung sind die geplanten reinen Passivhäuser.

#### **4.2.4 Immissionsschutz**

##### **4.2.4.1 Lärmschutz**

Schalltechnische Berechnungen wurden für das Gebiet im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 durch das Ingenieurbüro IBAS in Bayreuth durchgeführt und im Zuge der 1. und 2. Änderung entsprechend ergänzt bzw. angepasst. Dabei wurden die von den umliegenden Straßen, den vorhandenen und geplanten Gewerbegebieten im Westen, Osten und Norden und dem im Norden befindlichen Hotel mit Parkplatz auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Geräusche untersucht.

Hinsichtlich Gewerbelärm ist im Baugebiet aufgrund der Beschränkung der Emittenten in den umliegenden Gewerbe- bzw. Sondergebieten (Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel und Verbot von Nacharbeit) weder tags noch nachts mit einer Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 zu rechnen.

Die durchgeführten Schallausbreitungsberechnungen hinsichtlich des Straßenverkehrslärms ergeben zunächst (ohne Lärmschutz) eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet an den südlich des Olympiarings gelegenen Wohngebäuden sowohl zu Tag- als auch zu Nachtzeiten um bis zu 4 dB(A). Um die Orientierungswerte im Baugebiet auch in den Obergeschossen einzuhalten, sind aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von zwei Lärmschutzwällen erforderlich.

Durch die Anlage dieser Lärmschutzwälle südlich des Olympiarings im Norden des Baugebietes können die Orientierungswerte zur Tagzeit so gut wie überall eingehalten werden. Lediglich an besonders exponierten Stellen (z.B. notwendige Einfahrtsöffnungen im Lärmschutzwall) treten tags und nachts an wenigen straßenzugewandten Fassaden in den Obergeschossen geringfügige Pegelüberschreitungen auf.

Für diese Geschosse werden im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzgrundrissen und Schallschutzfenstern vorgesehen.

Um die Lärmschutzwälle nicht zu starr ins vorhandene Gelände zu setzen, werden sie sowohl in ihrer Breite als auch in ihrer Höhe variierend errichtet. Die in den Bildern der textlichen Festsetzungen angegebenen absoluten Höhen beziehen sich auf das jeweilige natürliche Gelände. Die geforderten Höhen in den Lärmschutzgutachten beziehen sich meist auf die Straße und sind deshalb mit den angegebenen nicht identisch. Die Erschließungsstraße bzw. der Olympiaring im Norden der Lärmschutzanlagen liegt teilweise ca. 1,50 m tiefer als das natürliche Gelände.

Der Ausbau bzw. die Erweiterung der südlich gelegenen Nordumgehung / Entlastungsstraße Nord erzeugt keine höheren Emissionen als bisher, so dass am Baugebiet eine Überschreitung der Orientierungswerte so gut wie ausgeschlossen werden kann. Weiterhin wird dieser erste Bauabschnitt durch die geplante weitere Bebauung im südlichen Bereich lärmschutztechnisch abgeschirmt. Im Rahmen der Verwirklichung dieser südlichen zwei Bauabschnitte werden zum Schutze der darin



enthaltenen Wohnbebauung aktive Schallschutzmaßnahmen zur bestehenden Entlastungsstraße notwendig.

Hinsichtlich der geplanten StUB-Trasse im Süden der „WoS“ bestehen zur Zeit 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.

Das Schallschutzgutachten Bericht Nr. 02.2320/1 vom 07.11.2002 sowie die Ergänzungen Bericht Nr. 02.2320/2 vom 16.02.2004, Aktenvermerk Nr 1 vom 29.04.2005 und Aktenvermerk Nr. 2 vom 13.05.2005 zum Bericht Nr. 05.3011/1 vom 28.01.2005, erarbeitet von der IBAS Ingenieurgesellschaft aus Bayreuth, sind Bestandteile dieses Bebauungsplanes.

#### **4.2.4.2 Luftreinhaltung**

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

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

#### **4.2.5 Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung**

Im Norden, Osten, Süden und Westen des Geltungsbereiches des ersten Bauabschnittes werden öffentliche Grünflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 7,74 ha planungsrechtlich gesichert. Diese Grünzüge dienen der Versorgung der geplanten Wohnsiedlung mit wohngebietsbezogener Naherholungsfläche, als Verbindungselement zum zentralen östlich gelegenen großen Grünzug zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet und bieten Raum für Ausgleichsmaßnahmen für den durch den Bau der Siedlung erfolgten Eingriff in Natur und Landschaft.

In der Mitte des südlichen Grünzuges, im Bereich der Haupterschließungsstraße (Münchener Straße), wird ein Kinderspielplatz (insgesamt ca. 1.500 m<sup>2</sup>) als Treffpunkt für Kinder und Erwachsene angeboten.

Um die gewünschte intensive Durchgrünung des gesamten Wohngebietes zu erzielen, eine hochwertige Gestaltung der neuen Siedlung zu sichern und um den erforderlichen Ausgleichsbedarf zu minimieren, werden folgende grünordnerische Festsetzungen auf den privaten Grundstücken getroffen:

Im öffentlichen Straßenraum und auf den privaten Grundstücken entlang der Wohnstraßen sind Baum- und Heckenpflanzungen verbindlich vorgeschrieben. Sie sollen die geradlinige städtebauliche Struktur des Gesamtplanes unterstreichen und eine regelmäßig Durchgrünung des Baugebietes gewährleisten.

Auf den privaten Grundstücken ist eine Mindestbepflanzung vorgeschrieben, deren Umsetzung im Zuge des baurechtlichen Verfahrens mit überprüft wird. Eine zeitliche Befristung für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke soll verhindern, dass die Freianlagen erst Jahre nach Bezug der Wohnhäuser angelegt und gepflegt werden.

Um die Versiegelung auf den einzelnen Grundstücken möglichst gering zu halten, wird die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Zufahrten und Stellplatzflächen vorgeschrieben.



Die Einbettung des Baugebietes in die umgebende Landschaft und die Anlage der öffentlichen Grünflächen mit Kinderspielmöglichkeiten und den Ausgleichsflächen werden durch konkrete Freiflächengestaltungspläne detailliert und realisiert.

#### 4.2.6 Pflanzlisten (Vorschlag)

##### Laubbäume (Mindestqualität StU 10-12)

Acer campestre	Feld-Ahorn (B)
Acer platanoides	Spitz-Ahorn (S, B)
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn (S, B)
Betula pendula	Hänge- Birke (B)
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata ‚Pauls’s Scarlet‘	Echter Rot-Dorn (B)
Crataegus monogyna ‚Stricta‘	Säulen-Weiß-Dorn (B)
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche (S, B)
Fraxinus ornus	Blumenesche (B)
Juglans regia	Walnuß (B)
Prunus avium	Vogelkirsche (V, B)
Quercus petrea	Traubeneiche (S)
Quercus robur	Stiel-Eiche (B)
Sorbus aucuparia	Eberesche, Echte Vogelbeere (S, V, B)
Sorbus aria	Mehlbeere (B)
Sorbus domestica	Speierling (V)
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere (S)
Tilia cordata	Winter-Linde (S, B)

##### Nadelbäume

Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer / Föhre (B)
Pinus wateresi	Strauch- bzw. Waldkiefer
Taxus baccata	Gemeine Eibe (giftig, B)

##### Obstbäume

Armenia vulgaris	Aprikose
Cydonia oblonga	Echte Quitte (V, B)
Malus domestica in Sorten	Kultur-Apfel (V, B)



Persica vulgaris	Pfirsich
Prunus in Sorten	Kirsche (V, B)
Prunus domestica	Pflaume (V, B)
Pyrus communis	Kultur-Birne (V, B)
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Birnengehölz (S)
Apfel, z.B. Berlepsch, Landsberger Renette	
Birne, z.B. Gute Graue, Gute Luise	
Zwetschge, z.B. Fränkische Hauszwetschge	

### **Sträucher (Mindestqualität Str. 1 x v, H 60-100)**

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne (V, B)
Cornus alba	Weißer Hartriegel (V, B)
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel (V,B)
Corylus avellana	Gemeine Hasel (V, B)
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn ( B)
Crataegus laevigata agg.	Zweigrifflicher Weißdorn (B)
Cytisus scoparius	Besenginster (B)
Deutzia 'Mont Rose'	Deutzie (B)
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen (giftig, B)
Jasminum nudiflorum	Winter-Jasmin (B)
Ligustrum vulgare	Liguster (V)
Lonicera tatarica	Tatarische Heckenkirsche (B)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche (giftig, V, B)
Malus sylvestris	Holzapfel (V, B)
Mespilus germanicus	Mispel (V)
Philadelphus coronarius	Europäischer Pfeifenstrauch (B)
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche (B)
Prunus spinosa	Schlehe (V, B)
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn (B)
Rhamnus frangula	Faulbaum (V, B)
Ribes alpinum	Alpen Johannisbeere (B)
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere (V, B)
Ribes rubrum agg.	Rote Johannisbeere (V, B)



Rosa canina	Hunds-Rose (B)
Rosa rubiginosa	Wein-Rose (B)
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Rubus spec.	Brombeere (B)
Salix alba	Silber-Weide (B)
Salix aurita	Ohr-Weide (B)
Salix fragilis	Bruch-Weide (B)
Salix purpurea	Purpur-Weide (B)
Salix viminalis	Korb-Weide (B)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (V, B)
Syringa vulgaris	Flieder (B)
Vaccinium myrtillus	Heidelbeere, Blaubeere (V, B)
Vaccinium vitis-idaea	Preiselbeere (V, B)
Viburnum farreri	Duft-Schneeball (B)
Viburnum opulus	Gefüllter Schneeball (V, B)

### **Kletterpflanzen**

Actinidia spec.	Kiwi, Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis spec.	Waldrebe (B)
Hedera helix	Gemeiner Efeu (B)
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein (B)
Parthenocissus tricuspidata `Veitchii`	Wilder Wein (B)
Vitis vinifera	Weinrebe
Wisteria sinensis	Blauregen (B)

### **Sumpfpflanzen**

Phragmites australis	Schilf
Schoenoplectus (Scirpus) lacustris	Teichbinse
Thypha latifolia	Breitblättriger Rohrkolben

Die mit S gekennzeichneten Gehölze sind gut geeignet für den Straßenraum.

Die mit V gekennzeichneten Gehölze dienen als Futterpflanzen für Vögel

Die mit B gekennzeichneten Gehölze dienen als Bienennährweide.



Die als giftig gekennzeichneten Pflanzen sind nicht zur Bepflanzung von Kinderspielbereichen oder entlang von Fußwegen geeignet.

## 5 Das Plangebiet in Zahlen

	m <sup>2</sup>	%
Allgemeines Wohngebiet	71.179	40,74
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	22.949	13,14
Öffentlicher Fußweg	2.333	1,34
Fläche für StUB	846	0,48
Öffentliche Grünfläche	77.403	44,30
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>174.710</b>	<b>100,00</b>
Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches	70.918	

## 6 Verfahrensablauf

### 6.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Herzogenaurach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 02.06.2005 die Gesamtüberarbeitung bzw. Fortschreibung des Bebauungsplans Nr. 50 für das Gebiet „Wohngebiet Herzo Base“ – 1. Bauabschnitt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB mit o. g. Geltungsbereich beschlossen.

Mit dieser Fortschreibung wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 50 (Satzung 28.05.2003) einschließlich der 1. und 2. Änderung außer Kraft gesetzt.

Weiterhin wurde vom Stadtrat der Vorentwurf gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

### 6.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange „Scoping“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

In der Zeit vom 13.06.2005 bis 24.06.2005 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung statt. Die von der Fortschreibung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um Stellungnahme zur Planung und um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.





Von einem Bürger bzw. Anwohner und von zwei Behörden wurden Stellungnahmen zum Vorentwurf bei der Stadt eingereicht.

In der öffentlichen Sitzung am 21.07.2005 diskutierte der Stadtrat von Herzogenaurach über die eingegangenen Anregungen und Hinweise und wägte sie unter- und gegeneinander ab.

Folgende Inhalte wurden daraufhin in den Entwurf eingearbeitet:

- es wird festgesetzt, dass die Garagenhöfe zur straßenabgewandten Seite zum Schutze der Anwohner baulich zu schließen sind (Mauer oder Holzwand mit mindestens 2,00 m Höhe),
- die textliche Festsetzung des Lärmschutzwalles wird ergänzt.

Weiterhin wurde vom Stadtrat beschlossen, den Entwurf der Fortschreibung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung zu benachrichtigen bzw. (erneut) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung zu beteiligen.

### **6.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Vom 08.08.2005 bis 09.09.2005 wurde der Entwurf des Bebauungsplans öffentlich ausgelegt. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von dieser Auslegung benachrichtigt und um (erneute) Stellungnahme zur Planung gebeten.

Es gingen keine grundlegend neuen Anregungen oder Bedenken bei der Stadt ein, so dass bei der Abwägung im Stadtrat am 29.09.2005 vielfach auf die Abwägungsentscheidungen bzw. Beschlüsse zum Vorentwurf verwiesen wurde. Außer redaktioneller Änderungen, z.B. in Form von Lageplänen von den Lärmschutzwällen zur Verdeutlichung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen im Norden, wurde an der Planung nichts mehr geändert.

### **6.4 Satzungsbeschluss**

Somit konnte der Stadtrat ebenfalls am 29.09.2005 die Fortschreibung des Bebauungsplans Nr. 50 als Satzung beschließen.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt diese Fortschreibung in Kraft und gleichzeitig treten sämtliche früheren Regelungen innerhalb ihres Geltungsbereiches außer Kraft.

Nürnberg, 10.10.2005  
Planungsbüro Vogelsang GbR  
Bearbeitet: Dipl.-Ing. Kristina Vogelsang  
in Zusammenarbeit mit der Stadt Herzogenaurach und der GEV

