



STADT HERZOGENAURACH

**LANDKREIS ERLANGEN-
HÖCHSTADT**

**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 51**

“HERZO-BASE – WORLD OF SPORTS”

**1. ÄNDERUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN**

Fassung: 02.02.2009 / ergänzt: 27.05.2009

Im Auftrag der



GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT HERZOGENAURACH



ANUVA
STADT- UND UMWELTPLANUNG

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



VOGELSANG

Veillodterstr. 1
90409 Nürnberg
Tel.: 0911 / 36697-01
Fax: 0911 / 36697-02
nuernberg@vogelsang-plan.de
www.vogelsang-plan.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Anlass für die 1. Änderung	3
1.2	Lage im überörtlichen Raum	4
1.3	Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
2	Einfügung in die Gesamtplanung	6
2.1	Raumordnung und Landesplanung	6
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplanung	6
3	Angaben zum Bestand	7
3.1	Nutzung.....	7
3.2	Erschließung	8
3.3	Ortsbild.....	8
3.4	Freiflächen / Landschaftsbild	8
4	Planung	9
4.1	Planungsgrundsätze / Planungsziele.....	9
4.2	Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise.....	9
4.2.1	Nutzung / Ortsgestalt / Landschaftsbild	9
4.2.2	Verkehrerschließung	10
4.2.3	Ver- und Entsorgung	11
4.2.4	Immissionsschutz.....	12
4.2.4.1	Lärmschutz.....	12
4.2.4.2	Luftreinhaltung	13
4.2.5	Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung	13
4.2.6	Pflanzliste (Vorschlag)	14
4.2.7	Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht.....	15
5	Eingriffsregelung	15
6	Das Plangebiet in Zahlen	16
7	Verfahrensablauf	16
7.1	Änderungsbeschluss.....	16
7.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.....	16
7.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	17
8	Anhang	18
8.1	Umweltbericht des Büros ANUVA.....	18



1 Allgemeines

1.1 Anlass für die 1. Änderung

Seit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 51 „Herzo-Base – World of Sports“ am 20.11.2003 wurden bereits einige Bauprojekte durchgeführt und dabei der Adi Dassler Sportplatz, das adidas Brand Center sowie das Infrastrukturgebäude „Allround“ errichtet. Auch die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und Stellplatzflächen sowie die Ausgleichsflächen wurden weitestgehend angelegt.

Durch diese Baumaßnahmen wurden bereits Baufenster des ursprünglichen Bebauungsplanes anders als ursprünglich festgesetzt überplant. Zusätzlich wurde 2008 aufgrund der starken Entwicklungsdynamik des Unternehmens am Standort Herzogenaurach eine Anpassung des Masterplanes für die gesamte „World of Sports“ vorgenommen und dieser an die zukünftigen Entwicklungsabsichten von adidas angepasst. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes setzt die Ideen und Ziele des überarbeiteten Masterplanes um. Dabei wird weder an der Art noch dem Maß der baulichen Nutzung etwas geändert.

Um bei der künftigen Planung der einzelnen Bauvorhaben jedoch so flexibel wie möglich zu bleiben, sollen die vorgesehenen Ausgleichsflächen innerhalb der „World of Sports“ weitestgehend außerhalb des Plangebietes verwirklicht werden. Dort können diese naturschutzfachlich zusammenhängender, hochwertiger und damit ökologisch sinnvoller angelegt werden als innerhalb des Betriebsgeländes.

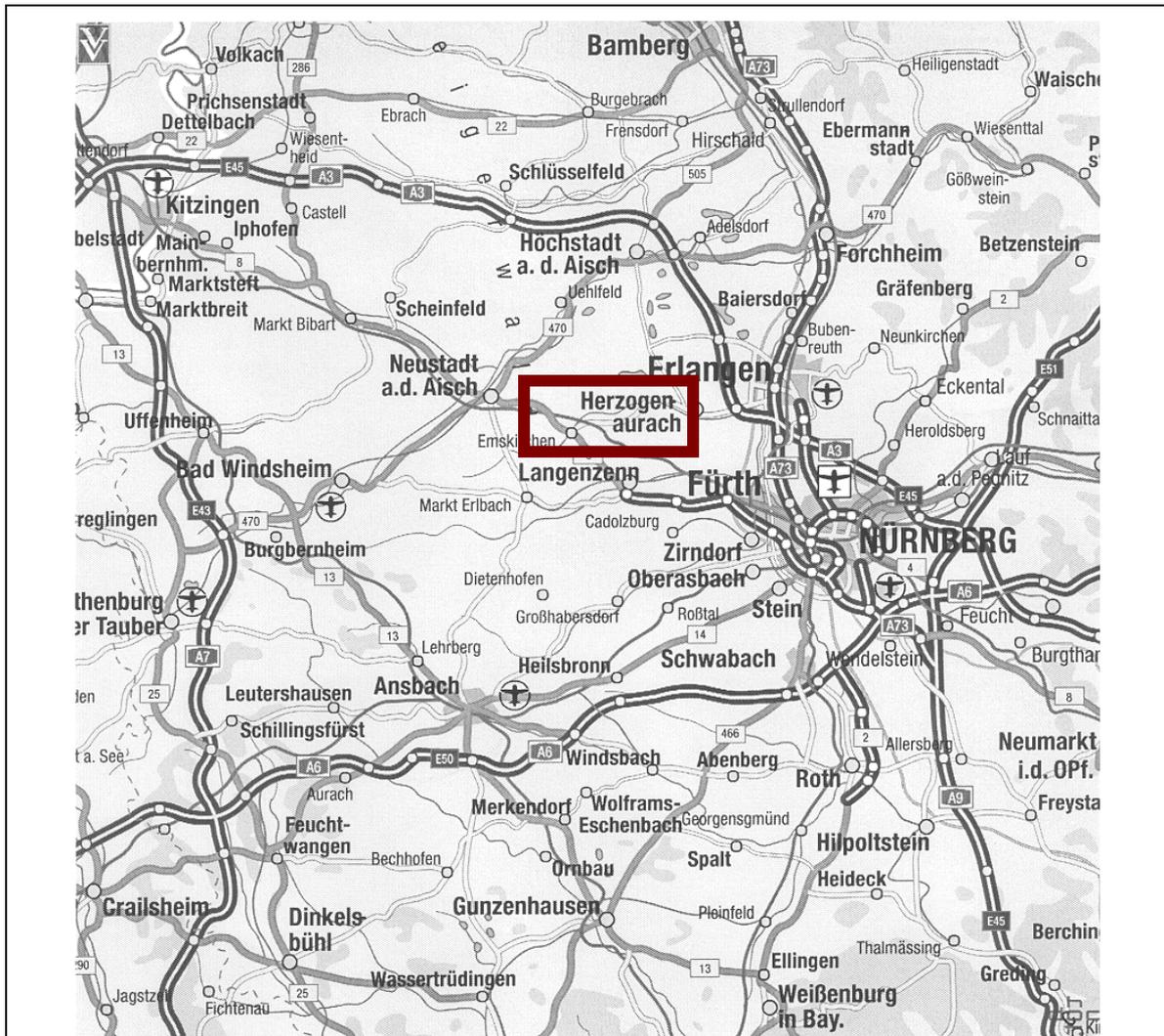
Ziel war und ist aber weiterhin, das gesamte Plangebiet einer stark durchgrüntem Gewerbenutzung zuzuführen. Dafür werden große Teile der Fläche als Grünfläche festgesetzt, um eine hochwertige Freianlagengestaltung zu erzielen.



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 Gewerbestandort.



Übersichtskarte

1.3 Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

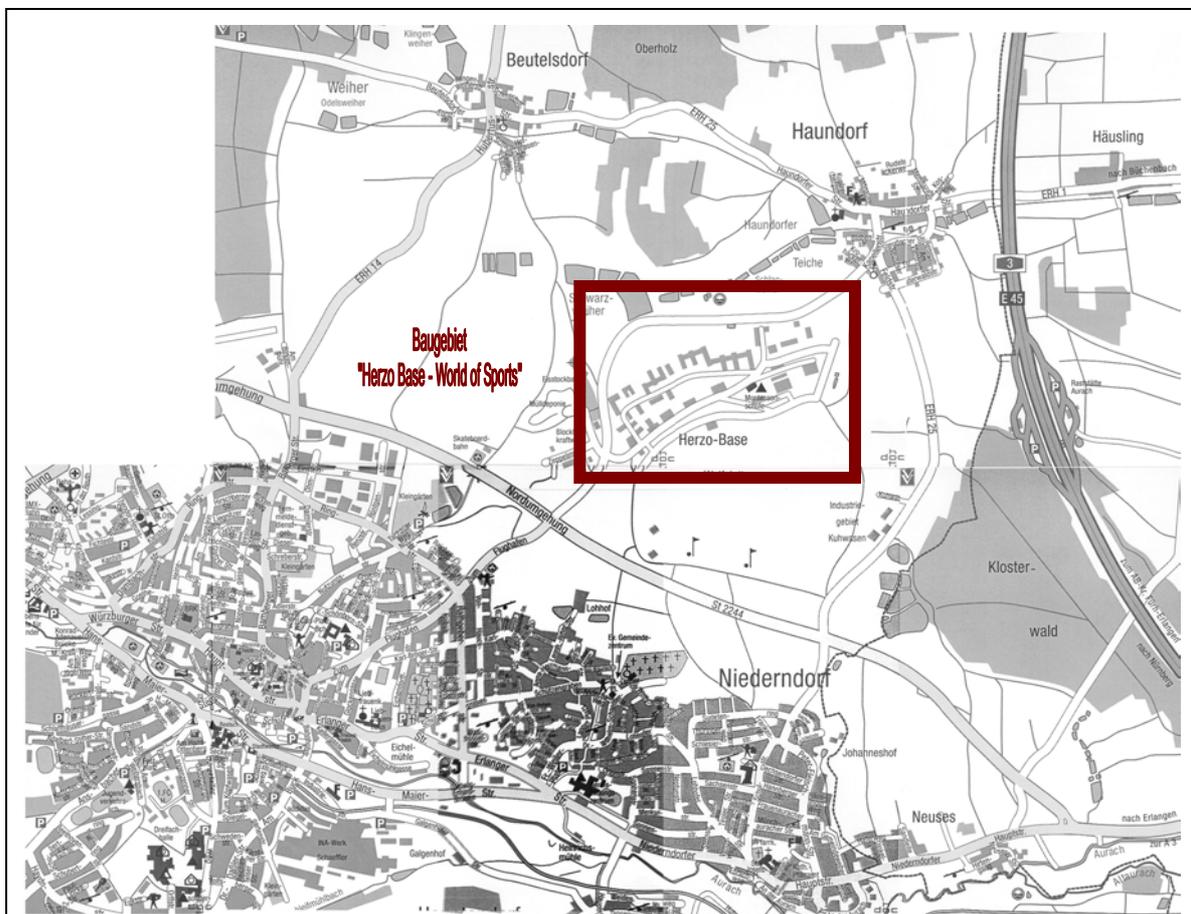
Das Gebiet „Herzo-Base“ liegt nordöstlich von Herzogenaurach zwischen den Stadtteilen Haundorf und Niederndorf ca. 2,0 km entfernt von der Autobahn BAB A 3 entfernt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Osten und Nordwesten begrenzt durch landwirtschaftliche Nutzfläche, im Süden durch das bestehende Hotel, die geplante Fläche für Nahversorgungseinrichtungen und das öffentliche Plateau, daran südlich anschließend das Wohngebiet „World of Living“. Im Nordosten sowie Westen wird der Geltungsbereich durch die Kreisstraße ERH 3 (Kr ERH 3) begrenzt.

Das Plangebiet umfasst im Einzelnen die Grundstücke mit den Flurnummern:

519/3, 519/14, 650 Teilfläche, 652 Teilfläche, 653 Teilfläche und 657, Gemarkung Haundorf sowie Flurnummern 953/1 und 953/5, Gemarkung Herzogenaurach.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 39 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 (LEP) und der Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (RP 7).

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

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.

Mittelzentren sind 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.

Das Ende 1992 freigewordene Flächenpotenzial auf der Herzo-Base bietet eine erhebliche Chance zur Stärkung des Mittelzentrums. Die Nutzung des nördlichen Teils des ehemaligen Herzo-Base-Gesamtgeländes als Hauptverwaltung des in Herzogenaurach ansässigen Großunternehmens adidas trägt zur Stärkung der Arbeitsplatzzentralität bei. Darüber hinaus bieten sich die Möglichkeiten zur Erhöhung des Wohnungsbestandes und zur Festigung der Einkaufs- und Versorgungszentralität.

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der genehmigte und damit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach stellt im Planbereich ein intensiv durchgrüntes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit besonderer Berücksichtigung des Baumbestandes dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 51 entwickelten sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Im Rahmen der 1. Änderung wird daran nichts verändert.





Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

3 Angaben zum Bestand

3.1 Nutzung

Der Bereich der „World of Sports“ ist von ehemals militärisch genutzten Gebäuden und Freiflächen geprägt.

Im Bereich der bereits realisierten „Stage 1“ befindet sich die Hauptzentrale der adidas Group mit dem „Spikes“ als Verwaltungsgebäude, dem „Stripes“ als Mitarbeiterrestaurant sowie einem begrünten Parkplatz eingebettet in eine gestaltete Parklandschaft.

Es stehen nur noch vereinzelt alte Gebäude der amerikanischen Streitkräfte auf dem Gelände, die jedoch im Zuge der weiteren Baumaßnahmen abgerissen werden.

Da sich das Bebauungsplangebiet auf ehemals militärisch genutztem Gelände befindet, wurden schon im Vorfeld Bodenuntersuchungen vorgenommen. Hierdurch sind im Geltungsbereich kleinere Altlasten-Verdachtsflächen erkundet und bereits saniert worden. Für die nicht überbaubare Altlastenfläche F17 (Deponiefläche) im Nord-Osten wurden die notwendigen Maßnahmen zur grundsätzlichen Sicherung sowie zur Oberbodensicherung durchgeführt.

Im Zuge von zukünftigen Bau- und Umbaumaßnahmen sollten ergänzende Bodenproben entnommen werden, um Aufschluss über die Qualität des jeweiligen Baugrundes zu erhalten. In Bereichen, in denen Bauschutt vergraben wurde, ist dieser beim Ausbau ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten. Dies betrifft v.a. den Bereich des bereits errichteten Parkplatzes im Norden des Kammgebäudes („Spikes“).



3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist derzeit verkehrstechnisch über die Kreisstraße ERH 3 angebunden.

Innerhalb der „Stage 1“ ist die Ver- und Entsorgung vorhanden.

Im übrigen Areal existieren z.T. noch Erschließungssysteme der amerikanischen Streitkräfte (auf amerikanischen Standard ausgerichtet), deren Gebäude alle an die Kanalisation und das standort eigene Fernheizsystem angeschlossen waren. Diese wurden bereits zum Großteil im Rahmen eines aufwendigen Erschließungsprojektes entweder saniert (z.B. Regenrückhaltebecken) oder erneuert (Medienkanal und neue Erschließungsstraße).

Die Notwendigkeit und Dimensionierung dieser gesamten Um- und Neubaumaßnahmen wurden im Zuge dieser separaten Erschließungsplanung ermittelt, geprüft und festgelegt und werden auch weiterhin Stück für Stück mit dem baulichen Fortschritt umgesetzt.

Der Bauherr wird sich jeweils zu gegebenem Planungsstand mit den zuständigen Versorgungsträgern in Verbindung setzen.

3.3 Ortsbild

Die Lage des Bebauungsplangebietes außerhalb des Innenstadtgebietes ermöglicht die Schaffung eines eigenen Ortsbildcharakters und einer flexiblen Struktur, ohne benachbarte Bereiche zu beeinträchtigen.

Im Süden grenzt Wohnbebauung, die so genannte „World of Living“ an das Plangebiet. Im Westen liegt über der Kreisstraße Kr ERH 3 ein Gewerbegebiet, in dem sich auch ein Heizkraftwerk sowie eine Hausmülldeponie befinden. Im Nordosten liegt in ca. 0,5 km Entfernung der Ortsrand des Ortsteiles Haundorf, geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser. Die übrigen Geltungsbereichsgrenzen sind von landwirtschaftlicher Nutzfläche umgeben.

3.4 Freiflächen / Landschaftsbild

Die etwa 10,00 ha große Fläche der „Stage 1“ ist bereits durch zahlreiche Grünordnungsmaßnahmen landschaftlich gestaltet.

Auch im übrigen Bereich – v.a. im Osten des Plangebietes – wurden bereits grünordnerische Maßnahmen in Form von Anpflanzungen getätigt. Teilweise dienten diese als Ausgleichsfläche für die bis jetzt errichteten baulichen Anlagen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51.

Der im gesamten Plangebiet - v.a. im Westen - vorhandene Baumbestand, wurde durch das Büro Adler & Olesch kartiert.

Detaillierte Aussagen zur Grünordnung enthält der separate Umweltbericht sowie das Kapitel 4.2.5.



4 Planung

4.1 Planungsgrundsätze / Planungsziele

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

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans waren weiterhin die gleichen Planungsziele relevant wie bei der Aufstellung:

- Fort- und Umsetzung des Masterplanes im Rahmen der gesamten städtebaulichen Entwicklung auf dem nördlichen Areal der ehemaligen Herzo-Base
- Bereitstellung qualifizierter Arbeitsplätze für die gesamte Region
- Möglichkeit der Bündelung/Optimierung verschiedener Funktionsbereiche der adidas Gruppe (kurze Wege)
- Einbettung des durchgrüntes Gewerbegebietes in eine vorhandene Landschaft
- Vermeidung von unnötigen motorisierten Individual-Verkehrsströmen (MIV) durch verkehrsgünstige Lage
- Großzügige Grünflächen im Süden und Süd-Westen als „Puffer“ zur Trennung der einzelnen Baugebiete der Herzo-Base und als Ausgleichsflächen
- Ausgleich der zukünftigen Bebauung durch Abbruch bestehender Gebäude, Rückbau versiegelter Flächen sowie durch direkt angrenzende Kompensationsflächen
- Gesamtumsetzung der Planung Herzo-Base mit guten Wohn-, Arbeits- und Freizeitbedingungen für weite Kreise der Bevölkerung.

4.2 Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

4.2.1 Nutzung / Ortsgestalt / Landschaftsbild

Der gesamte Bereich wird auch weiterhin als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet 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.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich für das Gebiet aus den im Planblatt eingetragenen Baufenstern in Verbindung mit den in der Nutzungsschablone festgesetzten Angaben.

Dabei sind Baugrenzen für die Hochbaumaßnahmen und Flächen für Nebenanlagen im Sinne von Sportflächen und Stellplatzflächen vorgesehen.

Die für das Gesamtgebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,35 ist für ein Gewerbegebiet bewusst niedrig gehalten, um trotz großzügiger Baugrenzen die Gesamtversiegelung auf wenige Punkte im Gelände zu konzentrieren und viel Freifläche erhalten und gestalten zu können. Die GRZ bezieht sich auf das gesamte Grundstück,



somit hier auf das gesamte Gewerbegebiet. Sie bedeutet, dass 35% dieser Fläche durch bauliche Anlagen versiegelt werden darf.

Auch die laut Nutzungsschablone zulässige maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen mit 30 m lässt sich in Verbindung mit der niedrigen Geschossflächenzahl von 1,5 nur punktuell verwirklichen und soll nicht prägend für das Gesamtgebiet sein.

Die Baugrenzen auf dem Gebiet der „World of Sports“ sind aufgrund der derzeit im Masterplan konzipierten städtebaulichen Ordnung festgesetzt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (eGE) werden nach und nach die einzelnen Nutzungsbereiche durch baulich qualitativ hochwertige Gebäude entstehen, die sich durch Grünbereiche und Sportflächen miteinander verbinden und sich im Gesamtbild zu einer homogenen Landschaft verzahnen.

So wurde z.B. zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes die Parkplatzfläche im Norden mit Bäumen durchsetzt, um den unschönen Anblick parkender PKWs zu vermeiden.

Insgesamt soll am Standort eine ökologisch sinnvolle Flächenharmonie von bebauter Fläche zu Grünfläche gewährleistet bleiben.

4.2.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist derzeit erschlossen über eine Zufahrt im Norden und eine im Südwesten an die Kreisstraße Kr ERH 3. Diese stellt die überörtliche Anbindung an die Nördliche Umgehungsstraße und weiterführend an die BAB A3 dar.

Für das Bebauungsplangebiet „World of Sports“ sind neben der bereits bestehenden Zufahrt im Norden drei weitere Zufahrten geplant. Eine zweite Anbindung an die Kr ERH 3 im Norden, eine neue Anbindung im Südwesten an die Erschließungsstraße nördlich des Wohngebietes bzw. über einen Kreisverkehr an die Kr ERH 3 und eine weitere Behelfsausfahrt im Südosten.

Durch diese Aufteilung der Verkehrsströme können die einzelnen Funktionsbereiche auf dem Gelände verkehrstechnisch zielorientiert angebunden und überflüssiger Verkehr bzw. Durchgangsverkehr vermieden werden.

Die neu geplante Ein- und Ausfahrt im Norden zur Kr ERH 3 soll eine Entlastung der bereits bestehenden Zufahrt auf den Parkplatz vor dem Kammgebäude darstellen und als Erschließung für ein zukünftiges Parkgebäude dienen. Gleichzeitig bietet sie eine separate Erschließung für das östlich gelegene Sportgelände, den Adi Dassler Sportplatz.

Mit Errichtung eines Parkgebäudes wird für diese Einfahrt zukünftig eine Linksabbiegespur auf der Kreisstraße notwendig. Die maximal notwendige Fläche dafür wurde in den Geltungsbereich als öffentliche Verkehrsfläche mit aufgenommen. Die detaillierte Länge und Lage wird jedoch erst im Zuge der separaten Erschließungsplanung erfolgen.

Die genaue Lage der Zufahrten wird sich je nach Situierung der Hochbauten und der Stellplatzflächen innerhalb der Baugrenzen bzw. nach Baufortschritt der extern gelegenen Gesamterschließungsmaßnahmen auf der Herzo-Base ergeben.

Gemäß Art. 26 BayStrWG sind an höhengleichen Kreuzungen von Straßen außerhalb geschlossener Ortschaften ausreichend Sichtfelder von der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen freizuhalten. Diese Sichtdreiecke werden entsprechend der zulässigen Geschwindigkeit auf der übergeordneten Straße an den Ein- und Ausfahrten vermessen und müssen auch von Pflanzungen über 0,80 m Wuchshöhe über der



Fahrbahnoberkante freigehalten werden. Bäume in Form von Hochstämmen, die auf 2,20 m aufgeastet werden, können ebenfalls in diesen Bereichen gepflanzt werden.

Zur Sicherung einer guten Erreichbarkeit der „World of Sports“ zu Fuß oder mit dem Rad werden im Zuge der Gesamtmaßnahmen auf der Herzo-Base kombinierte Fuß- und Radwege errichtet. Entlang der Kr ERH 3 existiert bereits eine ausgebaute Wegeverbindung. Ab dem Kreisverkehr im Süd-Osten des Geländes ist die Weiterführung des Fuß- und Radweges an der Kr ERH 25 in Richtung Norden geplant. Ebenso ist entlang der alle drei Bereiche der Herzo-Base verbindenden Erschließungsspanne zwischen „World of Sports“ und Wohngebiet ein ausgebauter Fuß- und Radweg vorgesehen und bis zum Hotel bereits errichtet. Straßenunabhängig verlaufen weitere fußläufige Verbindungen in den großzügigen Grünzügen nach allen Richtungen, so dass langfristig ein ausreichend dimensioniertes und allseitig bequem zu erreichendes Fuß- und Radwegenetz die Herzo-Base sowohl intern als auch mit allen umliegenden Ortsteilen vernetzen wird.

4.2.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie die Entsorgung des Schmutzwassers ist über das vorhandene Ortsnetz gesichert.

Durch diese Überplanung ändert sich nichts an der Ver- und Entsorgung:

Stromversorgung: die „World of Sports“ hat eine eigene 20 kV-Übergabestation an der Kr ERH 3 und einen am südlichen Rand des Geltungsbereiches, von denen aus die Versorgung durch eigene interne Erschließungen weitergeführt wird.

Wasserversorgung: von der Kr ERH 3 existiert eine Zuführung mit einer PE-Leitung 225 mm Außendurchmesser. Die zur Sicherung der Wasserversorgung notwendige zweite Einspeisung erfolgt über eine Einbindung über das im Süden anschließende Wohngebiet.

Wärmeversorgung: es liegen leistungsfähige Leitungen an der Westgrenze des Plangebietes. Diese werden den baulichen Gegebenheiten angepasst.

Die Durchführung und Wartung der Erschließungsmaßnahmen sind in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Herzogenaurach und der GEV geregelt.

Der Vorhabenträger wird sich zu gegebenem Planungs- bzw. Erschließungsstand mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen in Verbindung setzen.

Abwasserbeseitigung: die Durchlässigkeit des Baugrundes erfüllt nicht die technischen Anforderungen für eine Versickerung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers.

Die gesamte Entwässerung erfolgt im Trennsystem:

1. Schmutzwasser:

Die Ableitung des gewerblichen und häuslichen Schmutzwasserabflusses erfolgt sowohl Richtung Norden über die vorhandene Entwässerungsanlage an der Kreisstraße ERH3 als auch nach Süden Richtung Niederndorf.

2. Regenwasser:

Die Regenwasserableitung von den Dachflächen der Gebäude, Flächen von Parkplätzen und Verkehrsanlagen wird größtenteils in Richtung Norden über ein Regenrückhaltebecken zu einem Vorfluter abgeleitet.

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



4.2.4 Immissionsschutz

4.2.4.1 Lärmschutz

Schalltechnische Berechnungen wurden für das Gebiet des Bebauungsplanes durch das Ingenieurbüro IBAS durchgeführt. Dabei wurden einerseits die vom Gebiet auf die Nachbarschaft einwirkenden Gewerbelärmimmissionen und andererseits die von den umliegenden Straßen auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche untersucht.

Ursprünglich wurde das gesamte Bebauungsplangebiet als eine zusammenhängende schalltechnisch gleichwertig einzustufende Flächenschallquelle in Ansatz gebracht und ein für das gesamte eingeschränkte Gewerbegebiet geltender immissionswirksamer Schalleistungspegel von nachts 45 dB(A)/m² und tags 60 dB(A)/m² festgesetzt.

Da zum Zeitpunkt der 1. Änderung bereits teilweise detailliertere Planungen zu einzelnen Nutzungen im Plangebiet bekannt sind und auch schon manche Gebäude genehmigt und realisiert wurden, musste das Schallschutzgutachten noch einmal überarbeitet und angepasst werden. Dabei wurde auch überprüft, ob das damals festgelegte Emissionskontingent noch für die künftigen Entwicklungen ausreicht.

Demzufolge wurde nun eine optimierte Gesamtlärmbilanzierung vorgenommen und den jeweiligen Baufeldern sowie dem östlich gelegenen großen Adi-Dassler-Sportplatz ein separates und dem jeweiligen Bauvorhaben flächenmäßig zugeordnetes und nachprüfbares Lärmkontingent zugewiesen. Diese sind im Planblatt in den einzelnen Baufenstern verzeichnet.

Bezüglich des Verkehrslärms sind auch weiterhin keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich, da die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im Plangebiet sowohl tags als auch nachts deutlich unterschritten werden.

Das Schallschutzgutachten des Büros IBAS, Bericht Nr. 08.4229/1 sowie ergänzend der Aktenvermerk 08.4229 Nr. 1 vom 21.01.2009 sind Bestandteile dieses Bebauungsplanes.

Bei den im Planblatt als Flächen für Nebenanlagen / Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung private Flächen für sportliche Zwecke festgesetzten Bereichen handelt es sich (mit Ausnahme des großen Adi-Dassler-Sportplatzes im Osten) um kleinere betriebsinterne Sportflächen wie Beachvolleyballfeld, Basketballplatz, Tennisplatz u.ä. Sie dienen lediglich den Mitarbeitern der Firma adidas-Group als Freizeiteinrichtung – maximal 7 Stunden pro Tag - und sind für andere Personen nicht zugänglich. (Größere) Sportanlagen sind dort nicht geplant. Aus diesen Gründen und wegen ihrer abgeschotteten Lage innerhalb der World of Sports sowie Entfernung von mind. 160 m zum nächsten Wohngebäude wurden die Flächen bei der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung bzw. der Verteilung des o.a. Lärmkontingentes nicht mit zum Ansatz gebracht.

Hinsichtlich der geplanten Stadt-Umland-Bahn (StUB) im Süden der „World of Sports“ bestehen zur Zeit lediglich Vorplanungen von Seiten der Stadt Herzogenaurach in Form einer Machbarkeitsstudie zur Trassenführung. Aufgrund mangelnder Angaben zu konkreten Belegungsdaten (Frequenzierung, Zuggattungen etc.) kann die StUB nicht in die schalltechnische Beurteilung einbezogen werden.



4.2.4.2 Luftreinhaltung

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

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu einer westlich gelegenen Hausmülldeponie lassen sich gelegentlich auftretende Geruchsimmissionen nicht verhindern. Diese sind als sehr gering einzustufen, da die Hausmülldeponie nicht mehr regelmäßig bedient wird.

4.2.5 Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung

Das Gebiet der „World of Sports“ liegt auf der Herzo Base in Herzogenaurach von Norden und Osten aus betrachtet, vergleichsweise exponiert im Landschaftsraum. Der Bereich war von ehemals militärisch genutzten Gebäuden und Freiflächen geprägt. Die Gebäude der amerikanischen Streitkräfte wurden bereits fast komplett abgerissen bzw. für das Verwaltungsgebäude der adidas Group umgebaut.

Die adidas Group beabsichtigt, an dieser Stelle architektonisch hochwertige Gebäude entstehen zu lassen und diese über eine Campus-Anlage in den bestehenden landschaftlichen Kontext zu integrieren.

Den strukturellen Überlegungen des (neuen) Masterplanes folgend, unterstreichen die grünordnerischen Festsetzungen die landschaftliche Einbindung und die Zielsetzung des Flächennutzungsplans, eines intensiv durchgrüntes Gewerbegebietes. Dabei wird auf die landschaftsraumprägenden Elemente der vorhandenen Waldstrukturen im Umgriff des Bebauungsplans zurückgegriffen:

- Waldähnlicher ca. 60-150 Jahre alter Baumbestand
- Altgrasbrachen, z.T. mit jüngerem, schütterem Gehölzanflug
- Magerwiesen im Bereich der südlich gelegenen Flächen

Um die campusartige Wirkung des Geltungsbereiches zu unterstützen, wird eine Kernzone entwickelt, die durch intensiv genutzte Rasen- und Wiesenflächen mit Bäumen und Strauchgruppen geprägt ist. Die extensiven Wiesen mit Bäumen, Waldbereichen und Strauchgruppen rahmen diese Kernzone ein und schaffen die Verbindung zur freien Landschaft.

Die Behandlung des Art. 6 und Art. 6a BayNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB und damit die Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt im gesondert erstellten Umweltbericht, der Teil der Begründung ist. Die grünordnerischen Maßnahmen sind gem. Art 3 Abs. 2 BayNatSchG in den Bebauungsplan integriert.

Die **Grünordnung** sieht im Einzelnen folgende Maßnahmen vor:

Flächen entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches: Ziel ist es, über die Erhaltung und Entwicklung von zusammenhängenden waldartigen Strukturen eine landschaftsgestalterische Aufwertung des Ortsrandes in Richtung Haundorf und der östlich angrenzenden Kr ERH 25 zu erreichen sowie das Gelände der „World of Sports“ in die Landschaft einzubinden.

Fläche im nordöstlichen Bereich – Altlastenfläche/Deponie: Im Bereich der ehemaligen Deponiefläche, die derzeit durch Versiegelung und Einbringen einer Rekultivierungsschicht gesichert wird, ist eine nährstoffarme, strukturreiche Magerwiesenfläche zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten



Flächen innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes: Im Bereich der Stellplätze wird in den nicht bereits durch vorhandene Bäume übertrauften Bereichen je 5 Stellplätze ein Laubbaum gepflanzt.

Alle innerhalb des Geltungsbereichs kartierten Bäume und Baumgruppen sind im Plan dargestellt und entsprechend ihrer zeichnerischen Darstellung zu erhalten.

Trotz der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, die sowohl der Eingriffsvermeidung, der Eingriffsminimierung und dem Ausgleich vor Ort dienen, verbleibt ein Kompensationsbedarf, der nur extern gedeckt werden kann.

Nähere Informationen zur den Kompensationsflächen finden sich unter Pkt. 5 sowie im separaten Umweltbericht.

4.2.6 Pflanzenliste (Vorschlag)

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

Pflanzenliste 1:

zur Eingrünung des Gewerbegebietes nach Osten:

Entwicklungsziel: Waldähnliche, zusammenhängende Gehölzstrukturen. Davon ein Drittel mit den in der nachfolgenden Liste angegebenen Pflanzqualitäten und zwei Drittel der Pflanzung in der Artenzusammensetzung der folgenden Liste, jedoch in der Forstwarenqualität.

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

Fraxinus excelsior (vereinzelt)	Esche
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Populus alba (vereinzelt)	Weißpappel
Populus nigra (vereinzelt)	Schwarzpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung: (Mindestqualität: StU 14-16)

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus domestica (vereinzelt)	Speierling

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

Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide



Salix fragilis	Bruchweide
<u>Heister:</u> (Mindestqualität: Str. 2xv, H 150/200)	
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Holzapfel
Mespilus germanica	Mispel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria (vereinzelt)	Mehlberrie
Salix domestica (vereinzelt)	Speierling

Pflanzenliste 2:

zur strukturellen Anreicherung der Magerwiesenflächen im Bereich der ehemaligen Deponie.

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

Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere

4.2.7 Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Durch den Änderungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan nach dem 22.07.2004 ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung zum Bebauungsplan erforderlich.

Die aufgrund dieser Prüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als eigenständige Anlage der Begründung zur Satzung beigefügt.

5 Eingriffsregelung

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

Die Durchführung der Eingriffsregelung in diesem Verfahren erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen vom September 1999.

Der Kompensationsbedarf beträgt insgesamt 8,24 ha.

Ein Teil der notwendigen Maßnahmen wird gem. § 1a Abs. 3 BauGB im östlichen Teil des Geltungsbereiches auf zwei Flächen mit einer Gesamtgröße von 3,66 ha erstellt.

Weitere Maßnahmen werden gem. § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf den Flur-Nr. 1, 51, 494, Gemarkung Burgstall, Stadt Herzogenaurach mit einer Gesamtgröße von 3,5 ha sowie



den Fl. Nr. 525, 621, 856, 857/3, Gemarkung Niederndorf, Stadt Herzogenaurach mit einer Gesamtgröße von 1,1 ha dem Bebauungsplan zugeordnet.

Die Verfügbarkeit der Ausgleichsflächen ist durch einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB sicherzustellen. Die Eignung des Grundstücks als Ausgleichsfläche und die darauf vorgesehene Maßnahme ist mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Die Eingriffsregelung ist Bestandteil des separaten Umweltberichtes.

6 Das Plangebiet in Zahlen

	m ²	%
Öffentliche Verkehrsfläche	6.408	1,63
Eingeschränktes Gewerbe	299.960	76,45
Wasserfläche	3.167	0,81
Private Grünfläche (davon Ausgleichfläche)	82.842 (18.318)	21,11 (4,67)
Gesamtfläche Geltungsbereich	392.377 (39,24 ha)	100,00
Zzgl. externe Ausgleichsfläche	45.800	

7 Verfahrensablauf

7.1 Änderungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Herzogenaurach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 11.12.2008 beschlossen, die 1. Änderung des qualifizierten Bebauungsplans für das Gebiet „Herzo-Base – World of Sports“ auf der Herzo-Base in Herzogenaurach mit o. g. Geltungsbereich durchzuführen.

Gleichzeitig wurden vom Stadtrat der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Bereits im Vorfeld der Planung fand am 28.04.2008 ein Abstimmungstermin mit den entsprechenden Vertretern der verschiedenen Abteilungen (Naturschutz, Immissionsschutz, Bauamt, Tiefbauamt) des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt statt.

In der Zeit vom 22.12.2008 bis 16.01.2009 hat der Vorentwurf der Planung öffentlich ausgelegen. Zeitgleich wurde allen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Planung zugesandt und sie wurden um Stellungnahme dazu gebeten.

Die in dieser Zeit bei der Stadt Herzogenaurach eingegangenen Anregungen / Bedenken und Hinweise wurden in der Sitzung am 19.02.2009 vom Stadtrat behandelt und



gegeneinander und untereinander abgewogen. Unter der Voraussetzung, dass die Ergebnisse dieser Abwägung in die Planung einfließen, wurde der Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

7.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom 13.03.2009 bis 17.04.2009 lag der Entwurf der Planung mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich aus und konnten im Rathaus von jedermann eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden per Brief vom 06.03.2009 von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB benachrichtigt. Sie wurden erneut um Stellungnahme zum Entwurf gebeten.

In öffentlicher Sitzung hat der Stadtrat am 28.05.2009 die eingegangenen Anregungen / Bedenken und Hinweise gegeneinander und untereinander abgewogen.

7.4 Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Da die einzige (redaktionelle) Änderung keine erneute öffentliche Auslegung verursachte, konnte der Stadtrat in gleicher Sitzung diesen 1. Änderungsplan als Satzung beschließen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird der Bebauungsplan Nr. 51 „Herzo-Base – World of Sports“ – 1. Änderungsplan rechtskräftig.

Frühere planungsrechtliche Inhalte innerhalb dieses Geltungsbereiches treten damit außer Kraft.

Nürnberg, 14.11.2008 / 02.02.2009 / redaktionell ergänzt 27.05.2009
Bearbeitet: Dipl.-Ing. Kristina Vogelsang / Dipl.-Ing. Daniel Heitkamp
in Zusammenarbeit mit der Stadt Herzogenaurach und der GEV



8 Anhang

8.1 Umweltbericht des Büros ANUVA