

HAID +PARTNER
ARCHITEKTEN *INGENIEURE

BEGRÜNDUNG

ZUM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 53
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

GTL

Landschaftsarchitekten



Gnüchtel – Triebswetter GbR
Grüner Weg 21
34117 Kassel

Tel.: 0561-78946-0
Fax: 0561-78946-11
www.gtl-kassel.de
kontakt@gtl-kassel.de

FÜR DAS GEBIET

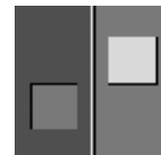
„HERZO-BASE“ – SONDERGEBIET SÜD

**STADT HERZOGENAURACH
LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT**

Krelingstrasse 33
D 90408 Nürnberg
Fon: 0911 / 93 55 39 0
Fax: 0911 / 93 55 39 55
info@haid-architekten.de
www.haid-architekten.de

Geschäftsführung:
Prof. Dipl.-Ing. Hans Peter Haid
Architekt BDA
Dipl.-Ing. Istvan Egeressy
Architekt BDA
Mag. phil. Brigitte Helene Haid

HAID +PARTNER GMBH
Sitz und Registergericht
Nürnberg, HRB 12691

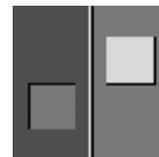


Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	4
1.1	Lage im überörtlichen Raum.....	4
1.2	Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	5
2	Einfügung in die Gesamtplanung	6
2.1	Raumordnung und Landesplanung.....	6
2.2	Flächennutzungsplanung.....	8
3	Angaben zum Bestand	9
3.1	Nutzung	9
3.2	Erschließung.....	9
3.3	Ortsbild.....	9
3.4	Freiflächen / Landschaft.....	9
4	Planung.....	10
4.1	Planungsanlass	10
4.2	Planungsgrundsätze / Planungsziele.....	10
4.3	Planungsabsichten / Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise.....	11
4.3.1	Nutzung / Ortsgestalt	11
4.3.2	Verkehrerschließung	12
4.3.3	Ver- und Entsorgung.....	13
4.3.4	Immissionsschutz.....	15
4.3.5	Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung.....	16
4.3.6	Pflanzliste	18
4.4	Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht	19
5	Eingriffsregelung	20
5.1	Bestandsbeschreibung und –bewertung.....	20
5.1.1	Auswertung vorhandener Gutachten	20
5.1.2	Einordnung in Kategorien gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	20
5.2	Zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.....	22
5.2.1	Schutzgut Boden.....	22
5.2.2	Schutzgut Wasser.....	22
5.2.3	Schutzgut Klima	22
5.2.4	Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften	22
5.2.5	Schutzgut Landschaftsbild.....	23
5.3	Ökologische Bilanzierung	23



5.4	Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe.....	24
5.4.1	Feuchtfäche mit Grünlandanteil - Feldgehölzpflanzung	24
5.4.2	Gestaltung des Grünzuges zwischen Gewerbegebiet und zukünftigem Wohngebiet	25
5.4.3	Entsiegelung des Radweges östlich der Kr ERH 25	26
5.4.4	Magerrasen im Bereich des Straßenbegleitgrüns	27
6	Das Plangebiet in Zahlen	27
7	Verfahrensablauf	27
7.1	Aufstellungsbeschluss	27
7.2	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und 1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Vorentwurf gem. § 4 Abs. 1 BauGB	28
7.3	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und 2. Anhörung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Satzungsbeschluss	28
	Anhang.....	30
7.4	Ulmer Liste zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente.....	30
7.5	Plan „Flächenbilanz“ / ökologische Bilanzierung.....	30
7.6	Umweltbericht gemäß § 2a BauGB.....	30
7.7	Schallschutzgutachten IBAS.....	30
7.8	Lärmtechnische Untersuchung Strunz	30

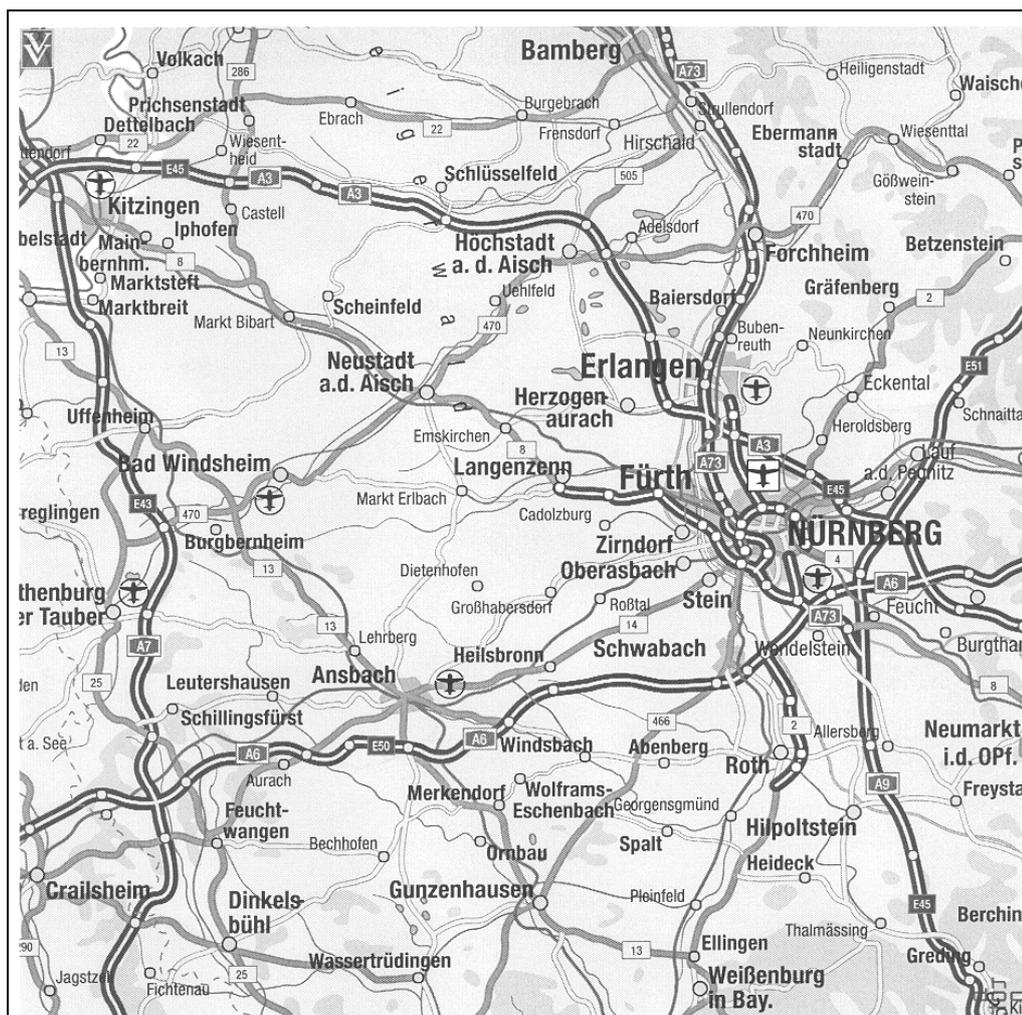


1 Allgemeines

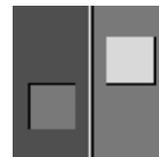
1.1 Lage im überörtlichen Raum

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 von Herzogenaurach zwischen den Stadtteilen Haundorf und Niederndorf ca. 2,0 km entfernt von der Autobahn BAB A 3 entfernt.

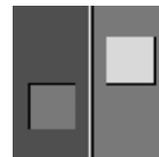
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Westen, Südwesten und Nordwesten begrenzt durch freie Agrarlandschaft und ehemals genutzte militärische Brache, im Nordosten durch das Grundstück der Spedition Wormser (Bebauungsplan Nr. 14 „Industriegebiet Kuhwasen“), im Osten begrenzt durch die Kreisstraße ERH 25 und im Süden bildet der ausgebaute Knotenpunkt der Kr ERH 25 mit der Nordumgehung den räumlichen Abschluss. Nach Süden weitet sich der Geltungsbereich noch um einen durchgängigen Fuß- und Radweg nach Niederndorf, einen Grünbereich mit Regenrückhaltebecken im Südwesten sowie um einen (entsiegelten) Wegbereich im Südosten.

Das Plangebiet umfasst im einzelnen die Grundstücke mit den Flurnummern: 155/3, 213/1, 213/3, 213/5 Teilfläche, 281 Teilfläche, 286/2 Teilfläche, 292/2 Teilfläche, 293 Teilfläche, 294, 294/3, 294/4 Teilfläche, 294/5, 294/6, 294/8, 294/9, 296 Teilfläche, 297 Teilfläche, 298 Teilfläche, 300 Teilfläche, 304 Teilfläche, 305 Teilfläche, 314/1 Teilfläche, 330 Teilfläche, 332 Teilfläche, 333/1 Teilfläche, 333/7 Teilfläche, 370/19 Teilfläche, 370/20, 370/22 und 370/23 der Gemarkung Niederndorf sowie die Grundstücke mit den Flurnummern 519/4 Teilfläche und 519/5 Teilfläche der Gemarkung Haundorf.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 10,65 ha.



Stadtplan



2 Einfügung in die Gesamtplanung

2.1 Raumordnung und Landesplanung

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

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

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

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

Da es sich bei dem Vorhaben - Verlagerung des adidas-Werksverkaufs- um die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes handelt (Geschossfläche über 1.200 m²), muss die betroffene Fläche gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt werden.

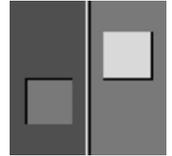
Im Jahre 2001 wurde für das Vorhaben eine landesplanerische Überprüfung durch die Regierung von Mittelfranken durchgeführt.

Diese Prüfung ergab, dass die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens den einzelhandelsrelevanten Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegenstehen.

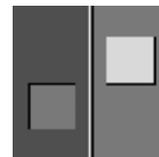
In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans und in der Baugenehmigung wird die zulässige Verkaufsfläche unter Beschränkung auf das Sportartikel-Sortiment mit ca. 3.000 m² festzusetzen.

Folgende Gründe sprechen von Seiten der Regierung für die Genehmigung des geplanten Bauvorhabens:

- Als Mittelzentrum ist die Stadt Herzogenaurach als Standort für ein Einzelhandelsgroßprojekt grundsätzlich geeignet.
- Es handelt sich bei dem Vorhaben um die Verlagerung innerhalb Herzogenaurachs eines bereits seit Jahren auf dem Markt etablierten Betriebes.



- Die Funktionsfähigkeit benachbarter Zentraler Orte wird durch die bloße Verlagerung der Verkaufsstätte innerhalb der Stadt nicht beeinträchtigt.
- Die durch die CIMA-Stadtmarketing durchgeführte Verträglichkeitsstudie (Prüfung der Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des innerstädtischen Herzogenauracher Geschäftszentrums) ergab, dass die Verlagerung des adidas-Werksverkaufs (angenommene Größenordnung: ca. 2.900 m² Verkaufsfläche) keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt Herzogenaurachs erwarten lässt. Es sei vielmehr mit einer gegenseitigen Befruchtung durch den geplanten Werksverkauf auf der Herzo Base und der Innenstadt zu rechnen.
- Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfte wegen der überwiegend angebotenen längerfristigen Sortimente nicht mehr als nur unwesentlich beeinträchtigt werden.
- Die städtebauliche Integration dieses Projektes ist im Hinblick auf die Entwicklung des Gesamtgeländes Herzo Base gegeben.



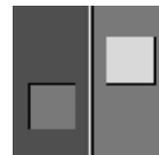
2.2 Flächennutzungsplanung

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach stellt im gesamten Planbereich ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dar. Die Umwidmung des Teilbereiches für die Errichtung des Sportfachmarktes in ein Sondergebiet wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.

Somit entwickeln sich die Festsetzungen des Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans.



Auszug aus der Flächennutzungsplanänderung im Abschnitt 23



3 Angaben zum Bestand

3.1 Nutzung

Es handelt sich um ehemals militärisch genutzte Flächen und um Ackerflächen.

Teile der Fläche wurden als Golfplatz genutzt.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist derzeit verkehrstechnisch über die Kreisstraße ERH 25 an die nördliche Umgehungsstraße angebunden.

Im Zuge der Ansiedlung der Spedition Wormser wurden die vorhandenen ver- und entsorgungstechnischen Anlagen bereits über das damals benötigte Maß und im Hinblick auf die Gesamtentwicklung der Herzo Base ausgebaut.

3.3 Ortsbild

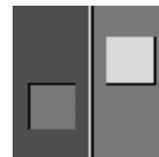
Die Lage des Bebauungsplangebietes außerhalb des Innenstadtgebietes ermöglicht die Schaffung eines eigenen Ortsbildcharakters und einer flexiblen Struktur, ohne benachbarte Bereiche zu beeinträchtigen.

Die nördlich angrenzenden Gebäude der Spedition Wormser entsprechen einer für ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet üblichen Höhe und Baumasse. Sie beschränken sich ebenfalls auf die gesetzlich vorgeschriebenen Höchstmaße der baulichen Nutzung. Eine Randeingrünung zur Eingliederung des Speditionsbetriebes in die umgebende Landschaft wird noch gepflanzt.

3.4 Freiflächen / Landschaft

Die gesamte ehemals militärisch genutzte Fläche liegt brach.

Es befinden sich einige landschaftsraumprägende Elemente im Umgriff des Bebauungsplans (siehe unter Pkt. 4.3.5).



4 Planung

4.1 Planungsanlass

Die Firma adidas-Salomon AG plant die Auslagerung ihres Werksverkaufs aus dem Innenstadtbereich Herzogenaurachs hinaus an diesen Standort. Dieser ermöglicht die Neuerrichtung eines architektonisch ansprechenden Gebäudekomplexes einschließlich Erweiterungsflächen in der Nähe der adidas-Salomon Konzernzentrale. Gleichzeitig bietet der avisierte neue Standort eine verkehrstechnisch gute Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz. Diese Verlagerung der Verkehrsströme lässt aufgrund der Bedeutung des Konzerns für die Stadt eine deutliche Verkehrsberuhigung in Richtung Innenstadt vermuten.

Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens ist, das Plangebiet einer Sondernutzung zuzuführen. Gleichzeitig sollen sich westlich der Errichtung des adidas Shops erste hochwertige Gewerbebetriebe ansiedeln können.

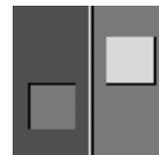
Dieser Bebauungsplan stellt den Auftakt für die gesamte Entwicklung des ehemaligen Herzo Base Geländes nordöstlich von Herzogenaurach dar.

4.2 Planungsgrundsätze / Planungsziele

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

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans fanden insbesondere folgende Planungsleitlinien Berücksichtigung:

- Verlagerung eines bedeutenden Gewerbebezweiges führt zur Immissionsentlastung der Innenstadt,
- Möglichkeit der Bündelung verschiedener Gewerbeansiedlungen / -auslagerungen außerhalb des bebauten Siedlungsbereiches,
- Verkehrsgünstige Lage lässt unnötige Verkehrsströme vermeiden,
- Großzügige Grünflächen als „Puffer“ zum künftigen Wohngebiet dienen gleichzeitig als erlebbare Naherholungsbereiche für die Bevölkerung,
- Ausgleich der entstehenden Versiegelung durch direkt angrenzende Kompensationsflächen,
- Sicherung einer guten Erreichbarkeit des Gebietes zu Fuß, mit dem Rad oder mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln zur Vermeidung unnötiger MIV (motorisierter Individual-Verkehr)-Ströme,
- Gesamtumsetzung der Planung „Herzo Base“ bietet weiten Kreisen der Bevölkerung gute Wohn-, Arbeits- als auch Freizeitbedingungen.



4.3 Planungsabsichten / Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

4.3.1 Nutzung / Ortsgestalt

Der östliche Bereich des Plangebietes zwischen der Kreisstraße ERH 25 und einer neuen Erschließungsstraße wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Sportfachmarkt“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Der westliche Teil des Geltungsbereiches zwischen der neuen Erschließungsstraße und der öffentlichen Grünzone wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

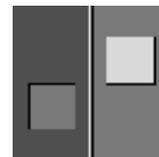
Im eingeschränkten Gewerbegebiet werden in Anbetracht der hohen Publikumsfrequenz des benachbarten Einzelhandelsbetriebes sowie der Lage am Gebietseingang bestimmte Nutzungen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO, wie z.B. Lagerstätten, Tankstellen, Lebensmittelmärkte oder Vergnügungsstätten, ausgeschlossen. Weiterhin sind alle Arten von Einzelhandelsbetrieben unzulässig, die gemäß „Ulmer Liste“ zentrenrelevante Sortimente führen und damit eine Gefährdung für die Geschäfte in der Innenstadt Herzogenaurachs darstellen. Eingeschränkt wird das Gewerbegebiet weiterhin durch die Unzulässigkeit von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Dieser Ausschluss von in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zulässigen Betriebe soll es ermöglichen, dass in dem hier vorliegenden Gebietseingangsbereich und aufgrund der Nähe zum geplanten Wohngebiet im Westen keinerlei Konflikte durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben entstehen können. Bei der angedachten Weiterführung des Gewerbegebietes im Norden werden mit größerem Abstand zum Wohngebiet die Einschränkungen hinsichtlich der Arten von Betrieben wieder reduziert. Somit kann dieses kleine, sehr eingeschränkte Gewerbegebiet als Teil eines großen GE gesehen werden, das insgesamt betrachtet der Zweckbestimmung des § 8 BauNVO entspricht.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich für beide Gebiete aus den im Planblatt eingetragenen Baugrenzen in Verbindung mit den gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächenregelungen gemäß BayBO sowie den festgesetzten Höchstmaßen gemäß § 17 BauNVO. Dies Höchstwerte gelten nur insoweit sie innerhalb der festgesetzten Baugrenzen verwirklicht werden können.

Die Baugrenzen sind aufgrund der derzeit noch unbekanntem Nutzungen im Gewerbegebiet sowie der sich erst im Zuge eines Wettbewerbes entscheidenden räumlichen Ausdehnung und Bauform des Gebäudes für den adidas Werksverkauf maximal groß dargestellt.

Damit auch baulich eine Abstufung zwischen öffentlichem Grünbereich, Gewerbegebiet und adidas Werksverkauf erkennbar ist, wird für das SO eine maximale Gebäude- bzw. Firsthöhe von 15,0 m, für das eGE von max. 12,0 m festgesetzt.

Im eGE soll sich baulich qualitativ hochwertiges Gewerbe ansiedeln. Die Lage gegenüber des neuen adidas-Shops sowie in Sichtweite des Wohngebietes erfordert gestalterische Regelungen hinsichtlich Dachneigung, Einfriedungen, Werbeanlagen etc. im Bebauungsplan. Die Bauherren müssen



sich bei jedem baulichen Vorhaben mit der Stadt Herzogenaurach abstimmen. Auf den Grundstücken sind hauptsächlich zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur westlichen Grünzone konkrete Be- bzw. Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt.

4.3.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist derzeit erschlossen über die Kreisstraße ERH 25, die die Anbindung darstellt an die Nördliche Umgehungsstraße und weiterführend an die BAB A3.

Um die verkehrlichen Entwicklungen und die damit verbundenen notwendigen Erschließungsmaßnahmen abschätzen zu können, wurde von der Ingenieurgesellschaft Brenner & Münnich aus Aalen ein Verkehrsgutachten erstellt. Durch die vorausgehenden Untersuchungen wird klar, dass bereits heute die Belastung auf der Nördlichen Umgehungsstraße sowie in den darin anknüpfenden Knotenpunkten sehr hoch ist. Der Prognosehorizont bis zum Jahre 2015 und die anstehende bauliche Entwicklung auf dem Gelände der Herzo Base führen zu einem notwendigen Ausbau der Nördlichen Umgehungsstraße einschließlich der davon abzweigenden Knotenpunkte sowie des Autobahnanschlusses Frauenaaurach. Eine Bearbeitung des kompletten Straßenausbaus würde jedoch den räumlichen als auch den zeitlichen Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens sprengen, so dass lediglich der Bereich der Einfahrt in das neue Gebiet (Kreisverkehr) sowie der Knotenpunkt Kr ERH 25 mit der Nördlichen Umgehungsstraße in seinem Ausbauzustand dargestellt wird. Dieser Bereich soll noch vor Bezug des Sportfachmarktes fertiggestellt werden um eine ungehinderte Zu- und Abfahrt von Beginn an gewährleisten zu können. Details sind den separaten Erschließungsplanungen zu entnehmen.

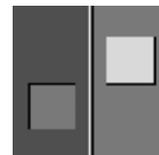
Vom Büro Brenner & Münnich existiert eine Verkehrsuntersuchung, die den rein für dieses Baugebiet notwendigen Ausbau der ERH 25 sowie des Knotenpunktes darstellt. Als Fazit kann daraus folgendes festgehalten werden:

„Unter den Randbedingungen „Bestand + Sportfachmarkt“ ist ein Ausbau der ERH 25 zwischen Nordumgehung und Kreisverkehr verkehrlich zunächst noch nicht erforderlich.“

Dies bedeutet, dass zur Verwirklichung des adidas-Shops außer der Errichtung des Kreisverkehrs keine weiteren Ausbaumaßnahmen im bestehenden Straßennetz notwendig sind. Diese Erkenntnis spielt bei der Ermittlung bzw. Unterteilung des Kompensationsbedarfes eine Rolle (siehe Pkt. 5.3).

Der spätestens für weitere Planungen im Bereich Herzo Base notwendige Gesamtausbau der Nördlichen Umgehungsstraße zwischen der Anschlussstelle Frauenaaurach und dem Knotenpunkt Kr ERH 14 soll möglichst bald geplant werden, um Engpässe im Verkehrsfluss zu vermeiden. Im Planblatt wird durch die Andeutung auf Folgebauungsplänen darauf hingewiesen.

Den eigentliche Eingang in das zukünftige Herzo Base Gelände bildet ein großer Kreisverkehr mit 50,0 m Durchmesser. Von diesem zweigt die Erschließungsstraße für das eGE / SO ab, sowie ein Erschließungsast in Richtung des künftigen Wohngebietes. Eine Wendeanlage dient der flüssigen



Befahrbarkeit des Bebauungsplangebietes und ermöglicht diese auch in dem Fall, sollte weiter nördlich ein privat erschlossener Sportpark entstehen,

Für den Fall, dass im Norden des Geltungsbereiches ein Gewerbegebiet entsteht und die Erschließung zum Wohngebiet über eine gemeinsame Erschließungsspanne erfolgt, wird der westlich des Kreisels dargestellte Straßenabzweig überflüssig und entfällt.

Auch die im Planblatt dargestellte Wendeanlage ist für die Situation gedacht, sollte die öffentliche Erschließung durch die Planung eines privat erschlossenen Sportparkes im Norden mit diesem Bauabschnitt enden.

Die zur Sicherung einer guten Erreichbarkeit des Gebietes mit dem ÖPNV (öffentlicher Personen-Nahverkehr) entlang dieser Straße angedachten Bushaltestellen müssten für diesen Fall entsprechend verlagert werden.

Ein kombinierter Fuß- und Radweg führt vom südlich gelegenen Ortsteil Niederndorf über die Nördliche Umgehungsstraße in das Plangebiet. Diese Fuß- und Radwegeverbindung soll im Zuge von Folgeplanungen durch die im Masterplan dargestellte öffentliche Grünzone weiter nach Norden führen. Abzweigungen nach Osten und Westen bilden ein Netz zur Verbindung der jeweiligen Baugebiete untereinander.

Im Entwurf des Bebauungsplanes ist die konkrete Erschließungsplanung im Baugebiet sowie der Ausbau der Kr ERH 25 nördlich und südlich des Kreisels, die Aufweitung des Knotenpunktes und die Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Süden bis Niederndorf dargestellt.

Östlich der Kr ERH 25 in Richtung Haundorf ist ebenfalls die Errichtung eines Fuß- und Radweges geplant, um eine Anbindung weiter nördlich ins Stadtgebiet Erlangen zu ermöglichen. Der Rückbau der vorhandenen Untertunnelung der Nordumgehung östlich des Geltungsbereiches zu einem reinen Entwässerungsdurchlass, würde diese Verbindung - ohne Schaffung eines Ersatzes - ansonsten unterbrechen.

Entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein befahrbarer Weg zur Erreichung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke im Osten angelegt. Dieser ist im Norden, südlich der Spedition Wormser, wieder an die Kreisstraße angebunden.

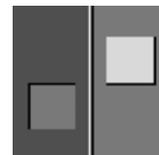
4.3.3 Ver- und Entsorgung

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

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.

Im nordöstlichen Bereich des Sondergebietes, von der Kr ERH 25 aus direkt erreichbar, ist eine Fläche für die Errichtung einer Trafostation vorgesehen.



Die Lage der Fläche wurde mit der Herzo-Werke GmbH bzw. der Herzo Media GmbH & Co.KG abgesprochen und ist von den Versorgungsträgern ungehindert zu befahren.

Die Durchlässigkeit des Baugrundes erfüllt nicht die technischen Anforderungen für eine Versickerung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers

Das Plangebiet ist geprägt durch eine Wasserscheide Richtung Norden und Süden.

Ein kleineres Einzugsgebiet, bestehend aus westlicher Zufahrtsstraße Richtung geplantem Wohngebiet, der Kreisverkehrsanlage und der Teilfläche Verbindungsstraße Richtung Norden oberhalb der Kreisverkehrsanlage entwässert in Richtung Süden zur nördlichen Umgehungsstraße. Die Entwässerung dieser Einzugsfläche wird derzeit über ein Grabensystem entlang der Kr ERH 25 erfasst und mittels vorhandenem Durchlass durch die nördliche Umgehungsstraße östlich des Knotens Kr ERH 25 / Nördliche Umgehungsstraße geleitet.

Das nördliche Einzugsgebiet des Sondergebietes entwässert in Richtung Nord / Nordost und vereint sich südlich der Spedition Wormser in einem Grabensystem mit Fließrichtung von West nach Ost zur Kr ERH 25. Im Bereich Zufahrt Spedition Wormser wird die Kreisstraße unterquert.

Das für die geordnete Entwässerung des Plangebietes notwendige Regenrückhaltebecken im Süden der Spedition Wormser überschreitet nach Osten den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Die betroffene Fläche auf dem Grundstück mit der Flurnummer 518/1 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 „Industriegebiet Kuhwasen“ und ist dort als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung zur Regenrückhaltung festgesetzt. Damit ist eine Erweiterung des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes verbunden mit der Änderung des Bebauungsplanes „GI Kuhwasen“ nicht notwendig.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

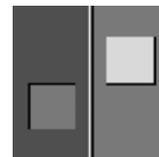
1. Schmutzwasser:

Die Ableitung des gewerblichen und häuslichen Schmutzwasserabflusses erfolgt vom nördlichen Geltungsbereich in Richtung Süden zur Kreisverkehrsanlage an den bereits vorhandenen neuen Mischwasserkanal des Industriegebietes „Kuhwasen“. Die Einleitungskapazität ist auf 2,91 l/S; entsprechend 250 m³/d, begrenzt. Zur Übernahme von Schmutzwasser aus Richtung Westen (geplantes Wohngebiet) wird in der westlichen Erschließungsstraße optional ein Schmutzwassersammler berücksichtigt.

2. Regenwasser:

Grundsätzlich sollten auf den jeweiligen Bauparzellen Regenwasserzisternen zur Regenwassernutzung installiert werden.

Die Regenwasserableitung von den künftigen Dachflächen, Flächen von Parkplätzen und Verkehrsanlagen wird größtenteils in Richtung Norden zu einer Sedimentationsanlage südlich der Spedition Wormser abgeleitet



Die Sedimentationsanlage ist geplant als vorgeschaltete Absetzanlage mit nachfolgendem Regenrückhaltebecken als Erdbeckenanlage. Neuesten Vorschriften entsprechend wird das wenig und stärker verschmutzte Oberflächenwasser gemeinsam behandelt und nach einer Pufferung dem bestehenden Grabensystem zugeleitet.

Der künftige Drosselabfluss entspricht dabei der derzeitigen Abflussmenge. Somit wird das bestehende System auch nach der Realisierung des Vorhabens hydraulisch nicht verschlechtert.

Für verschmutzte Oberflächenwasser sind je nach Erfordernis auf den jeweiligen Parzellen Koaleszenzabscheider vor Ableitung an das öffentliche Kanalnetz oder dem Vorfluter zwischen zu schalten.

Der Bereich der Kr ERH 25 sowie der gesamte Knotenpunkte mitsamt des Fuß- und Radweges wird sowohl an der östlichen Geltungsbereichsgrenze als auch im Südwesten durch Abwassergräben entlang der Straße abgeleitet. Zusätzlich ist ein Regenrückhaltebecken im Südwesten geplant.

3. Löschmittelabsicherung:

Zur Absicherung der benötigten Löschmittelwassermengen sind Löschmittelteiche oder groß genug dimensionierte Wasserleitungen erforderlich.

4.3.4 Immissionsschutz

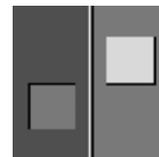
Um den in mindestens 300 m Entfernung gelegenen nördlichen Siedlungsrand Herzogenaurachs (Niederndorf) sowie die gemäß Masterplan zukünftig folgende Wohnbebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen, wurde ein Schallschutzgutachten durch das Büro IBAS in Bayreuth erstellt.

Das in ein SO- bzw. eGE-Gebiet unterteilte Bebauungsplangebiet wird nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften anhand der Festsetzung sogenannter immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel in der Form eingeschränkt, dass jeweils ein gewisser Emissionsgrenzwert/m² nachts nicht überschritten werden darf. Am Tage müssen die erforderlichen Grenzwerte gemäß TA Lärm eingehalten werden.

(siehe Anlage Pkt. 8.4)

Im Zuge der Planung für den Ausbau der nördlichen Umgehungsstraße im Bereich des Knotenpunktes mit der Kr ERH 25 wurde die Planungsgruppe Strunz aus Bamberg mit der Erstellung eines Lärmtechnischen Gutachtens beauftragt, um mögliche Auswirkungen auf die bestehende Bebauung in der Umgebung zu untersuchen.

Als Ergebnis dieser Untersuchung lässt sich festhalten, dass sich durch den Ausbau des Knotenpunktes im Vergleich zum Ist-Zustand für das Prognosejahr 2015 keine Pegelerhöhungen in der Form ergeben, dass Lärmschutz-



maßnahmen zum Schutz der bestehenden Wohngebäude notwendig werden.

(siehe Anlage Pkt. 8.5)

4.3.5 Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans liegt, von Süden und Osten aus betrachtet, vergleichsweise exponiert im Landschaftsraum. Dabei ist die Intention der adidas-Salomon AG, an dieser Stelle ein architektonisch sehr hochwertiges Gebäude entstehen zu lassen und dies über einen internationalen Wettbewerb sicherzustellen, wesentlich für die Betrachtung der landschaftlichen Belange an der Grenze zur Kr ERH 25.

Nach Westen schließt sich der im Flächennutzungsplan festgesetzte Grünraum an, der in einer Breite von ca. 120 m die Gewerbeflächen sowohl dieses als auch künftiger Bebauungspläne von den Wohnbauflächen trennt. Daran anschließend befindet sich im Süden die Hausmülldeponie, deren steile Böschungen, obwohl bepflanzt, wie Fremdkörper in der Landschaft wirken.

Nach Norden grenzen die Bauflächen an einen ca. 45 m breiten, in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünstreifen, der zum einen die notwendigen Regenrückhaltebecken für zukünftige Planungen aufnimmt, zum anderen eine Grünzäsur zwischen Industriegebiet „Kuhwasen“ und den Bauflächen des vorliegenden Bebauungsplans bildet.

Diesen strukturellen Überlegungen folgend, unterstreichen die grünordnerischen Festsetzungen die landschaftliche Einbindung und die Zielsetzung des Flächennutzungsplans, Gewerbe und Wohngebiet großzügig durch eine landschaftliche Zäsur zu trennen. Dabei wird auf die landschaftsraumprägenden Elemente der Agrarlandschaft im Umgriff des Bebauungsplans zurückgegriffen:

- Feldhecken und Feldgehölze in verschiedenen Entwicklungsstadien von ca. 10-jährig bis über 30 Jahre.
- Altgrasbrachen, z.T. mit jüngerem, schütterem Gehölzanflug
- Magerwiesen im Bereich der Roughs des Golfplatzes und der nördlich daran anschließenden Flächen
- Teiche unterschiedlichen ökologischen Wertes, die teilweise nach § 13d BayNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile darstellen

Die nicht standortgemäßen Kiefernkulturen in der näheren Umgebung stellen kein taugliches Element der Grüngestaltung dar.

Die Grünordnung sieht im einzelnen folgende Maßnahmen vor:

Flächen entlang der Kr ERH 25: Wegen der zu erwartenden hohen architektonisch Qualität des adidas-Shops wird auf Straßenbegleitgrün in Form von massiven Abpflanzung in Richtung Osten verzichtet. Zwischen Nördlicher Umgehungsstraße und Kreisel ist eine Allee vorgesehen, die in Rich-



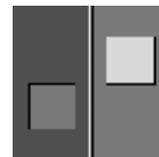
tung Osten das Landschaftsbild prägen soll. nach Osten schirmt im Anschluss an die Allee auf der verbleibenden Restfläche eine Feldgehölzpflanzung die Bauschuttdeponie ab.

Flächen westlich des Baufeldes „Gewerbe“: Diese Fläche ist Bestandteil des im genehmigten Flächennutzungsplans dargestellten Grünraumes. Neben der gewünschten Trennung zwischen Wohnen und Gewerbe dient diese Fläche auch als ökologische Ausgleichsfläche. Die Festsetzungen sollen folgende Zielsetzung verwirklichen: Abschirmung sowohl der Gewerbe- als auch der Wohnbauflächen durch die Anlage von Feldgehölzen sowie Schaffung und Erhalt von zusammenhängenden Magerwiesen. Zum Teil bereits vorhandener, standortgerechter Gehölzanflug auf den bestehenden Roughs des Golfplatzes an dieser Stelle soll vorsichtig gelichtet werden, um ein Verbuschen der Fläche zu verhindern. Gegen Süden wird die Hausmülldeponie durch die Anlage von Feldgehölzen abgeschirmt. Nördlich der geplanten Erschließungsstraße zum Wohngebiet findet der Grünraum seinen Abschluss in einer Fläche aus locker gestellten Wildrosen.

Flächen zwischen Industriegebiet Kuhwasen und nördlicher Grenze der Baufelder: Die Baufelder sowohl im Norden als auch im Süden werden durch eine Feldgehölz optisch ausgeblendet. die hier vorgesehenen Rückhaltebecken werden landschaftlich ausgebildet und im Erscheinungsbild an die landschaftstypischen Teiche angepasst. Die Ufer werden so gestaltet, dass sich wie bei den Teichen der Umgebung eine möglichst große ökologische Vielfalt einstellen kann.

Flächen innerhalb des Sondergebietes: Auf der nicht überbauten Grundstücksfläche werden je 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum gepflanzt.

Flächen innerhalb des Gewerbegebietes: Auf der nicht überbauten Grundstücksfläche werden je 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum gepflanzt, an den Grundstücksgrenzen zwischen den einzelnen Grundstücken werden jeweils Feldgehölzstreifen in einer Breite von 8,0 m (jeweils 4,0 m pro Grundstück) angelegt.



4.3.6 Pflanzliste

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

Pflanzliste 1:

zur Abschirmung des Gewerbegebietes nach Westen und Norden, zur Abschirmung des Sondergebietes nach Norden und des Industriegebietes Kuhwasen nach Süden sowie zur Abschirmung der Hausmülldeponie

Entwicklungsziel: Feldgehölz mit hohem Anteil an Bäumen 1. und 2. Ordnung zur Erzielung einer hohen Gehölzkulisse.

Bäume 1. Ordnung: (Mindestqualität: StU 10-12)

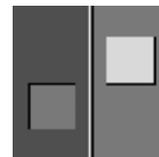
Fraxinus excelsior (vereinzelt)	Esche
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Populus alba (vereinzelt)	Weißpappel
Populus nigra (vereinzelt)	Schwarzpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche

Bäume 2. Ordnung: (Mindestqualität: StU 10-12)

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Prunus padus	Traubenkirsche
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



Pflanzliste 2:

zur Abschirmung des Wohngebietes

Entwicklungsziel: freiwachsende Feldhecke mit vereinzelt Bäumen 2. Ordnung

Bäume 2. Ordnung: (Mindestqualität: StU 10-12)

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Prunus padus	Traubenkirsche
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 (vereinzelt)	Salweide	
Salix purpurea (vereinzelt)	Purpurweide	
Salix fragilis (vereinzelt)	Bruchweide	

Pflanzliste 3:

zur Abschirmung der geplanten Straße zum Wohngebiet und als räumlichen, lichten Abschluss des Grünraumes nach Süden

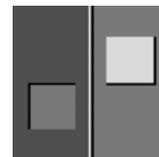
Sträucher: (Mindestqualität: Str. 1xv, H 60-100)

Rosa canina	Hundsrose	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger	Weißdorn

4.4 Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

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

(siehe Anlage Pkt. 8.3)



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.

Im Bereich des Straßenausbaus der Kr ERH 25 und des Knotenpunktes erfolgt die Einstufung der Beeinträchtigungsintensität des geplanten Eingriffs gemäß dem „Vollzug des Naturschutzes im Straßenbau; Grundsätze für die Ermittlung von Ausgleich und Ersatz nach Art. 6 und 6a BayNatSchG bei staatlichen Straßenbauvorhaben (1993)“.

5.1 Bestandsbeschreibung und –bewertung

5.1.1 Auswertung vorhandener Gutachten

Die Biotopausstattung auf der Herzo Base selbst sowie im näheren Umgriff ist bereits 1993 umfangreich dokumentiert worden.

Flora

Biotopbeschreibungen, Herzo Base, Golfplatz und Umgriff; IVL – Institut für Vegetationskunde und Landschaftsökologie; Bearbeiter: Dipl.-Biol. Wolfgang v. Brackel; Auftraggeber: Planungsbüro Grebe, Nürnberg; April – Mai 1993

Fauna

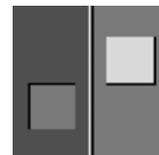
Zoologischer Fachbeitrag zum Strukturplan HERZOBASE, Herzogenaurach; bufos, Büro für faunistisch-ökologische Studien; Bearbeiter: Dipl.-Biol. Jürgen Schmidl, Lettenstr. 8, 90562 Kalchreuth; Auftraggeber: Planungsbüro Grebe, Nürnberg; 26.08.1993

5.1.2 Einordnung in Kategorien gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Im Zuge der Erstellung des Masterplans zur Herzo Base wurden die Bereiche bereits in folgende Kategorien gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bay. StMLU) in nachfolgende Kategorien eingeordnet. Die Beschreibungen der einzelnen Bereiche sind den vorgenannten Gutachten entnommen.

Kategorie 0: (Gebiete ohne Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

- vollständig versiegelte Flächen der Kr ERH 25

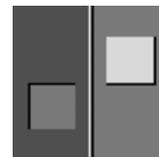


Kategorie I: (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

- intensive Rasenfläche des Golfplatzes

Kategorie II: (Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

- Magerwiesen, Sandfläche und Gehölze als „Trittsteine zwischen Herzo Base und südlichem Umgriff, für bodenlebende Insekten, Vögel und Kleinsäuger“ (Struktur Nr. 20, zoologischer Fachbeitrag, Roughs des Golfplatzes)
- „Saumbereich zwischen Golfplatz und Panzerfahrstraße mit Ruderalflur, Altgrasbeständen, Steinhäufen, Hecken, und Hecken-Neupflanzungen. Durch den Strukturreichtum attraktiver Lebensraum für Vögel und Insekten“ (Struktur Nr. 21, zoologischer Fachbeitrag)
- „Ausgedehnte Altgrasflur mit ruderalisierten, teils recht mageren Bereichen, mit einzelnen, zum Teil gepflanzten Sträuchern. keine § 6d1-Fläche. Wichtig als Rückzugsgebiet (z.B. Rebhuhn) und als Lebensraum für etliche Schmetterlingsarten“ (Struktur Nr. 18, Biotopbeschreibungen Herzo-Base..., Bereich des geplanten Sondergebietes)
- „Magerwiesen: ungedüngte und selten, aber jährlich gemähte Wiesenflächen mit vielen magerkeitszeigenden Arten und wenigen Nährstoffzeigern. Die kennzeichnenden Arten echter Magerrasen fehlen jedoch, so dass es sich nicht um § 6d1-Flächen handelt. Dennoch sind diese Flächen wertvoll als Lebensraum einer Vielzahl von Arten, die diesen kurzrasigen und blütenreichen Vegetationstyp bevorzugen.“ (Flächen „M“ Biotopbeschreibungen Herzo Base..., Roughs der Golfplätze)
- „Wiese halbfett: größere Wiesenbereiche zeigen einen höheren Anteil von Nährstoffzeigern. Sie unterliegen oder unterlagen wohl einer gewissen Düngung. Am Golfplatz rührt dies von der Düngung der angrenzenden Spielflächen her... Diese Wiesenflächen sind entwicklungsfähig und wegen ihrer Größe und des Zusammenhangs mit Magerwiesen als Lebensraum bedeutungsvoll.“ (Flächen „W“ Biotopbeschreibungen Herzo-Base..., Roughs der Golfplätze)
- „Altgrasflur: dies sind ungedüngte und nicht oder nur selten gemähte Flächen, so die Randbereiche des Golfplatzes und eine große Fläche im südlichen Teil der Herzo Base. Gekennzeichnet sind sie durch abgestorbene Gräser und Stauden vom Vorjahr sowie durch eine Mischung von Magerkeits- und Nährstoffzeigern. Sie sind wertvoll als Lebensraum für viele Wirbellose (Nahrung, Versteck, Überwinterung), für Vögel als Deckungs- und Nahrungshabitat (Feldlerche, Kiebitz) sowie für Reptilien (Zauneidechse).“ (Flächen „A“ Biotopbeschreibungen Herzo Base..., Roughs der Golfplätze)



5.2 Zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die durch die Bebauung verursachten Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter lassen sich wie folgt beschreiben:

5.2.1 Schutzgut Boden

Bei dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans verbreiteten Böden handelt es sich nicht um seltene Böden bzw. Böden mit besonderer Lebensraumsituation. Archäologische Fundstellen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Konflikt/Eingriffswirkung/Eingriffsvermeidung bzw. –minimierung

Verlust von historisch gewachsenem Boden durch Überbauung und Oberflächenversiegelung mit dem damit einhergehenden Verlust von Lebensraumfunktionen und ökologischen Regelungsfunktionen (Filter- und Puffervermögen).

5.2.2 Schutzgut Wasser

Außer temporär wasserführenden Drainagegräben sind im Geltungsbereich weder Fließ- noch Stillgewässer vorhanden. Wasser- und Heilquellenschutzgebiete sind nicht ausgewiesen.

Konflikt/Eingriffswirkung/Eingriffsvermeidung bzw. –minimierung

Reduzierung der Grundwasserneubildung bzw. des Wasserdargebotspotentials sowie Reduzierung des Puffers gegen Stoffeinträge im Bereich der zukünftigen Überbauung. Durch die Festsetzung der Dachbegrünung, der Ausbildung der Stellplätze mit sickerfähigen Belägen und dem Rückbau der Drainage im Bereich der Golfbahnen werden die negativen Auswirkungen gemindert.

5.2.3 Schutzgut Klima

Als Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiet wird den Flächen im Geltungsbereich nur eine geringe Bedeutung zugemessen, da aufgrund des vorhandenen Geländereiefs auf dem Gebiet entstehende Kaltluft nicht in Richtung benachbarter Siedlungsflächen in Niederndorf abfließen kann.

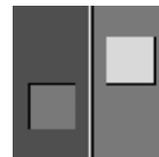
Konflikt/Eingriffswirkung/Eingriffsvermeidung bzw. –minimierung

Aufgrund der oben beschriebenen Situation ist neben einer allgemein zu prognostizierenden Einschränkung der Kaltluftproduktion keine negative Auswirkung der geplanten Bebauung auf das Klima zu erwarten. Die klein-klimatischen Auswirkungen werden zudem durch die grünordnerischen Maßnahmen (Anlage von Feldgehölzen, Dachbegrünung) gemindert.

5.2.4 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Die unter 5.1 beschriebenen Lebensgemeinschaften sind von geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Konflikt/Eingriffswirkung/Eingriffsvermeidung bzw. –minimierung



Durch die Überbauung mit einer GRZ von 0,8 gehen die o. a. Lebensgemeinschaften auf den Baufeldern verloren. Da ihr Wert jedoch weniger in der seltenen bzw. schwer neu etablierbaren Artenzusammensetzung, sondern vielmehr in der Anreicherung der Landschaft mit ökologischen Kleinstrukturen besteht, kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten Ausgleichsflächen in relativ kurzer Zeit ähnliche landschaftliche Qualitäten beithalten werden.

5.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Derzeit gehen von der Fläche im Geltungsbereich und der benachbarten Bebauung des Industriegebietes „Kuhwasen“ sowie der ehemaligen Hausmülldeponie Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild aus:

- die Bepflanzung der Roughs des Golfplatzes mit standortfremden Exoten wirkt als Fremdkörper in der Landschaft
- die Gebäude auf dem Industriegebiet „Kuhwasen“ stehen ohne vermittelnde Einbindung durch Gehölze in der Landschaft und bilden so einen landschaftsuntypischen Bruch zwischen Bebauung und freier Landschaft
- die steilen Böschungen der ehemaligen Hausmülldeponie stellen trotz der Bepflanzung der Böschungen ebenfalls einen Fremdkörper in der Landschaft dar.

Konflikt/Eingriffswirkung/Eingriffsvermeidung bzw. –minimierung

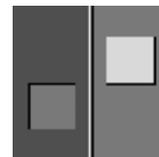
Die grünordnerischen Maßnahmen werden die o. a. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes teilweise aufwerten können. Die geplante Neubebauung des Gewerbestandortes ist von allen landschaftlichen Seiten mit einer vermittelnden Pflanzung von Feldgehölzen eingegrünt. Die zu erwartende hohe architektonische Qualität des Sondergebietes (adidas-Shop) erlaubt seine Platzierung am Gebietsrand nach Osten ohne die Festsetzung von Gehölzpflanzungen.

5.3 Ökologische Bilanzierung

Die ökologische Bilanzierung ist im Plan „Flächenbilanzierung“ im Anhang (siehe Anlage Pkt. 8.2) dargestellt.

In der Bilanzierung wurde aufgrund der Erkenntnis, dass ein Ausbau der ERH 25 und des Knotenpunktes für die Errichtung des adidas-Shops nicht notwendig ist, unterschieden in:

1. einmal den Bedarf für das eigentliche Baugebiet mitsamt der dafür notwendigen Erschließung und dem Kreisverkehr (gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“),
2. zum anderen den Bedarf für den Straßenausbau nördlich des Kreisels, im Bereich Kr ERH 25 und Knotenpunkt sowie dem Fuß- und Radweg in Richtung Niederndorf (gemäß „Vollzug des Naturschutzes im Straßenbau; Grundsätze für die Ermittlung von Ausgleich und Ersatz nach Art. 6 und 6a BayNatSchG bei staatlichen Straßenbauvorhaben“).



5.4 Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt. Sie beinhalten im einzelnen:

- Umwandlung des Golfrasens und intensiver Ackerflächen in artenreiche Magerwiesen durch Abschieben des Oberbodens und Ausbringen eines geeigneten, abgemagerten Substrates
- Anlage von Feldhecken und Feldgehölzen an allen landschaftsbildrelevanten Grenzen
- Pflanzung lockerer Baumstände

Der gemäß ökologischer Bilanzierung notwendige, über die Grenzen des Geltungsbereiches hinausreichende Ausgleichsbedarf, wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft westlich der Geltungsbereichsgrenze festgesetzt, bzw. dem Plangebiet zugeordnet.

Der Ausgleichsbedarf für 1. kann innerhalb der Bereiche angrenzend an die Baugebiete zuzüglich der Flächen zwischen eGE und dem geplanten Wohngebiet vollzogen werden.

Die vorgesehenen Ausgleichsflächen befinden sich im Gebiet des geplanten Grünzuges zwischen zukünftigem Gewerbe- und Wohngebiet. Entwicklungsziel für diesen Grünzug ist die Herstellung und dauerhafte Erhaltung einer strukturreichen Magerwiese, die randlich durch Feldgehölze gefasst ist. Die Magerwiesen zwischen den Feldgehölzen werden zur weiteren Strukturaneicherung den Feldgehölzen vorgelagert und mit Einzelgruppen aus Wildrosen locker bepflanzt.

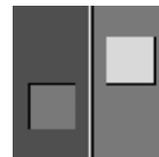
Das südliche Ende des Grünzuges wird durch locker gestellte Gruppen aus Traubeneichen (*Quercus petraea*) räumlich gefasst.

Der Ausgleichsbedarf für 2. wird südwestlich des Knotenpunktes sowie durch die Zuordnung einer externen Ausgleichsfläche im Gemeindegebiet gedeckt.

5.4.1 Feuchtfläche mit Grünlandanteil - Feldgehölzpflanzung

Im Sinne des Arten- und Biotopschutzes werden die Regenrückhaltebecken als ökologisch wirksame Landschaftsbestandteile hergestellt. Dies beinhaltet die Reduktion der Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß sowie die Ausbildung naturnaher Standortparameter.

- Böschungen unterschiedlicher Neigung mit einem hohen Anteil an flachgezogenen Böschungen
- Herstellung von Bereichen für die dauerhafte Ansiedlung von Röhricht- und Seggenwiesen durch die Ausbildung von dauerhaft eingestauten Bereichen



- Ausbildung der angrenzenden Flächen als Magerstandorte ohne Mutterbodenauftrag, die nach einer Minimalaussaat mit Heublumen der nachfolgenden Sukzession überlassen werden.

5.4.2 Gestaltung des Grünzuges zwischen Gewerbegebiet und zukünftigem Wohngebiet

Die vorgesehenen Ausgleichsflächen befinden sich im Gebiet des geplanten Grünzuges zwischen zukünftigem Gewerbe- und Wohngebiet. Entwicklungsziel für diesen Grünzug ist die Herstellung und dauerhafte Erhaltung einer strukturreichen Magerwiese, die randlich durch Feldgehölze gefasst ist. Den randlichen Feldgehölzen werden zur weiteren ökologischen Strukturaneicherung und zur Gestaltung des Landschaftsraumes Einzelgruppen aus Dornsträuchern vorgelagert. Die Ausbildung als strukturreiche, randlich gefasste Magerwiese entspricht sowohl den vorgefundenen Standortparametern wie den bereits jetzt auf der ehemaligen Herzo Base vorgefundenen Biotoptypen im unmittelbaren Umfeld des vorliegenden Bebauungsplanes. Darüber hinaus entspricht sie den Intentionen des übergeordneten Masterplanes für die Herzo Base, den Grünzug zwischen geplantem Gewerbe- und Wohngebiet als offene Grünfläche zu gestalten.

Das südliche Ende des Grünzuges wird durch locker gestellte Gruppen aus Traubeneichen (*Quercus petraea*) räumlich gefasst, um den Grünzug im Süden halbtransparent abzuschließen.

Folgende Maßnahmen sichern das angestrebte Entwicklungsziel in Herstellung und Pflege:

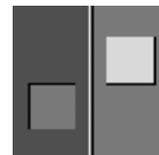
5.4.2.1 Herstellung von Magerrasenflächen auf den ehemaligen Golfbahnen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: strukturreiche Magerwiesen)

Auf den ehemaligen Golfbahnen sind außerhalb der Feldgehölzpflanzungen Magerrasenflächen herzustellen und dauerhaft durch eine ein- bzw. zweischürige Mahd/Jahr zu erhalten. Der Mährhythmus und –zeitpunkt ist in Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden abzustimmen und dem Entwicklungsstand der Magerwiesen anzupassen (Aussamungszeiten von zu unterdrückenden bzw. zu fördernden Arten).

Zur Herstellung ist die Gransnarbe bis zu einer Tiefe von 20 cm abzuschieben und eine Heublumensaat, gewonnen aus den Magerrasenstandorten im Bereich der Herzo Base auszubringen.

Sowohl das Abschieben des Mutterbodens wie auch das Ausbringen der Heublumensaat soll im 1. Jahr nur auf ca. 25% der Fläche erfolgen und erst bei entsprechendem Erfolg im nächsten Jahr auf weitere 25% ausgedehnt werden. Das Herstellungsverfahren für die restlichen 50% soll die gewonnenen Erfahrungen aus den bisherigen Aussaaten (Ernte- und Saatzeitpunkt; Abschieben des Oberbodens) berücksichtigen.

Ausgeschlossen ist der Einsatz von Pestiziden sowie jegliche Düngung.



5.4.2.2 Dauerhafter Erhalt der Magerstandorte auf den ehemaligen Roughs des Golfplatzes (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: strukturreiche Magerwiesen)

Die bestehenden Magerstandorte der ehemaligen Roughs sind zur Erreichung der vorgenannten Ziele des Arten- und Biotopschutzes dauerhaft zu sichern und als Magerwiese zu entwickeln. Der Mährhythmus und –zeitpunkt ist in Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden abzustimmen und dem Entwicklungsstand der Magerwiesen anzupassen (Aussamungszeiten von zu unterdrückenden bzw. zu fördernden Arten).

Ausgeschlossen ist der Einsatz von Pestiziden sowie jegliche Düngung.

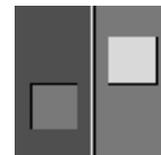
5.4.2.3 Herstellung von Feldgehölzen

Zur Strukturanreicherung und zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft sind im Bereich der Ausgleichsflächen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes folgende Feldgehölzpflanzungen herzustellen und dauerhaft zu erhalten:

- Feldgehölzstreifen im westlichen Anschluss an das Baufeld eGE: Breite 10 – 35 m, polygonal mäandrierend, durchschnittliche Breite mindestens 20 m, Pflanzung durchgängig
- Feldgehölzstreifen im nördlichen Anschluss an das Baufeld eGE und SO: Breite 5 – 15 m, polygonal mäandrierend, durchschnittliche Breite mindestens 8 m, Pflanzung durchgängig
- Feldgehölzstreifen an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches: Breite 5 – 15 m, polygonal mäandrierend, durchschnittliche Breite mindestens 8 m, Pflanzung durchgängig
- Feldgehölzstreifen südlich der Erschließungsstraße zum Wohngebiet bzw. westlich des Radweges an der Kr ERH 25: Die verbleibenden Flächen sind vollständig als Feldgehölzstreifen herzustellen und dauerhaft zu erhalten
- Feldgehölz im Bereich des Regenrückhaltebeckens im Bereich der Kreuzung Kr ERH 25 / Nordumgehung: Sämtliche nicht für den Betrieb des Regenrückhaltebeckens erforderlichen Flächen sind zu 70% als Feldgehölz herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Im Inneren der Feldgehölze sind die restlichen 30% als Sukzessionsflächen ohne Mutter

5.4.3 Entsiegelung des Radweges östlich der Kr ERH 25

Um die im Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes nicht vermeidbare Versiegelung von Flächen wenigstens teilweise auszugleichen, werden die versiegelten Flächen des Radweges östlich der Kr ERH 25 entsiegelt und ihr Schotterunterbau als Standort für die Schaffung eines Magerrasenstreifens genutzt. Der vorhandene Asphaltbelag wird hierzu vollständig abgebrochen und entsorgt. Der verbleibende Schotterunterbau ist durch eine Heublumensaat, gewonnen aus den Magerstandorten der ehemaligen Herzo Base, zu begrünen. Die Grünfläche ist abwechselnd pro Jahr zu je 50% der Fläche alternierend zu mähen, das Mahdgut ist zu beseitigen.



5.4.4 Magerrasen im Bereich des Straßenbegleitgrüns

Um im Bereich des Straßenbegleitgrüns eine möglichst standortgerechte und authochthone Artenzusammensetzung zu erreichen, sind sämtliche Rasenflächen im Bereich des Straßenbegleitgrüns als Magerrasenflächen ohne Mutterbodenauftrag herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Herstellung erfolgt mittels Heublumensaat, gewonnen aus den Magerrasenstandorten im Bereich der Herzo Base.

Ausgeschlossen ist der Einsatz von Pestiziden sowie jegliche Düngung. Die Flächen sind durch ein- bzw. zweischürige Mahd dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Der Mährhythmus und –zeitpunkt ist in Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden abzustimmen und dem Entwicklungsstand der Magerwiesen anzupassen (Aussamungszeiten von zu unterdrückenden bzw. zu fördernden Arten).

6 Das Plangebiet in Zahlen

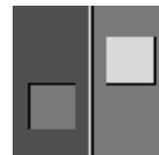
Sonstiges Sondergebiet	2,03 ha	19,06 %
eingeschränktes Gewerbegebiet	1,45 ha	13,62 %
Öffentl. Straßenverkehrsfläche	1,91 ha	17,93 %
Öffentl. F&R	0,45 ha	4,23 %
Verkehrsgrün/ Straßenbegleitgrün	2,30 ha	21,60 %
Öffentl. Grünfläche, z.T. mit Ausgleichsmaßnahmen	2,51 ha	23,56 %
Gesamtfläche	10,65 ha	100,00 %

7 Verfahrensablauf

7.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Herzogenaurach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.04.2002 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans für das Gebiet „Herzo Base“ – Sondergebiet Süd im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB mit o. g. Geltungsbereich beschlossen.

Parallel dazu soll der wirksame Flächennutzungsplan Herzogenaurachs in diesem Bereich gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.



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

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

In der Zeit vom 29.04.2002 bis 31.05.2002 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung statt.

Von Seiten der Bürger ist eine Einwendung bei der Stadt Herzogenaurach eingegangen.

Die eingegangenen Anregungen und Hinweise der beteiligten TöB wurden mit den jeweils betroffenen Stellen, der Stadt Herzogenaurach und den beteiligten Planern besprochen. In seiner Sitzung am 25.07.2002 hat der Stadtrat Herzogenaurachs über die Stellungnahmen diskutiert und sie untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Ergebnisse sind in den Entwurf des Bebauungsplanes eingeflossen. Die Änderungen betrafen v.a. folgende Punkte:

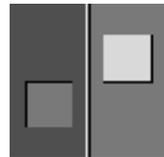
- Vergrößerung des räumlichen Geltungsbereiches aufgrund der detaillierten Erschließungsplanung von den Büros Pongratz und Strunz
- Einarbeitung eines Fuß- und Radwegenetzes innerhalb des Baugebietes bis nach Niederndorf
- Einarbeitung einer Trafostation
- Einarbeitung der detaillierten ökologischen Bilanzierung einschließlich der Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen auf dem Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichsflächen
- Konkretisierung bzw. redaktionelle Änderung einiger textlicher Festsetzungen

7.3 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und 2. Anhörung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Satzungsbeschluss

In der Zeit vom 09.08.2002 bis einschließlich 10.09.2002 wurde die öffentliche Auslegung vollzogen und die TöB von der Auslegung benachrichtigt, bzw. erneut beteiligt.

Von Seiten der Bürger wurden Bedenken gegen den 4-spurigen Ausbau der Nordumgehung, ohne die Ergreifung von Lärmschutzmaßnahmen, geäußert, da mit einer starken Verkehrszunahme in den südlich angrenzenden Wohngebieten zu rechnen ist.

Da allein durch diesen Bebauungsplan der Ausbau der Nordumgehung nicht notwendig ist, kann die generelle Frage nach dem Sinn und Zweck des Ge-



samtausbau der Nördlichen Umgehungsstraße nicht im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens geklärt werden. Um weitergehende negative Auswirkungen z.B. auf den Nord-Süd verlaufenden Straßenachsen entgegenwirken zu können, hat die Stadt Herzogenaurach bereits einen Verkehrsentwicklungsplan in Auftrag gegeben.

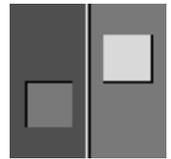
In diesem werden die ortsbezogenen Verkehrsströme (Binnen-, Quell-, Zielverkehr) und ortsfremde Verkehrsströme sachgerecht berücksichtigt und erforderliche Maßnahmen sowie Realisierungsschritte zur Verbesserung der Verkehrssituation aufgezeigt.

Von den beteiligten und benachrichtigten TöB wurden zumeist redaktionelle Änderungswünsche vorgetragen.

Einige der Belange bezogen sich auf bereits abgestimmte und darum nicht erneut zu diskutierende Themen, andere gingen über den Bereich dieses Bebauungsplanes weit hinaus.

Der Stadtrat Herzogenaurach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.09.2002 die eingegangenen Belange untereinander und gegeneinander abgewogen und den Bebauungsplan in der Fassung vom 16.07.2002 einschließlich redaktioneller Änderungen als Satzung beschlossen.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt wird dieser Bebauungsplan rechtskräftig.



Anhang

- 7.4 Ulmer Liste zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente**
- 7.5 Plan „Flächenbilanz“ / ökologische Bilanzierung**
- 7.6 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB**
- 7.7 Schallschutzgutachten IBAS**
- 7.8 Lärmtechnische Untersuchung Strunz**