

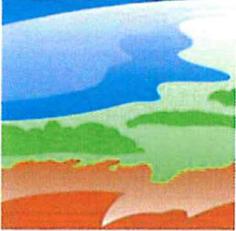


**STADT HERZOGENAURACH**

**LANDKREIS ERLANGEN-  
HÖCHSTADT**

**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 54  
„adidas Sport Center“**

**MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

<p>Im Auftrag der</p>  <p><b>GEV</b> GRUNDSTÜCKE ENTWICKLUNG &amp; VERTRIEB</p> <p>GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT HERZOGENAURACH</p>	 <p><b>KJS+</b> Architekten</p>	  <p><b>ANUVA</b> LANDSCHAFTSPLANUNG</p>
--	--	--

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
1.1	Lage im überörtlichen Raum .....	3
1.2	Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches .....	4
<b>2</b>	<b>Einfügung in die Gesamtplanung</b> .....	<b>6</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung .....	6
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplanung .....	6
<b>3</b>	<b>Angaben zum Bestand</b> .....	<b>7</b>
3.1	Nutzung .....	7
3.2	Erschließung.....	8
3.3	Ortsbild .....	8
3.4	Freiflächen / Landschaftsbild .....	8
<b>4</b>	<b>Planung</b> .....	<b>9</b>
4.1	Planungsanlass.....	9
4.2	Planungsgrundsätze / Planungsziele .....	9
4.3	Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise.....	10
4.3.1	Nutzung / Ortsgestalt / Landschaftsbild.....	10
4.3.2	Verkehrerschließung .....	11
4.3.3	Ver- und Entsorgung.....	12
4.3.4	Immissionsschutz .....	13
4.3.4.1	Lärmschutz .....	13
4.3.4.2	Straßenverkehrslärm .....	14
4.3.4.3	Luftreinhaltung.....	14
4.3.5	Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung .....	15
4.3.6	Pflanzlisten .....	17
4.3.7	Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht.....	20
<b>5</b>	<b>Eingriffsregelung</b> .....	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>Das Plangebiet in Zahlen</b> .....	<b>20</b>

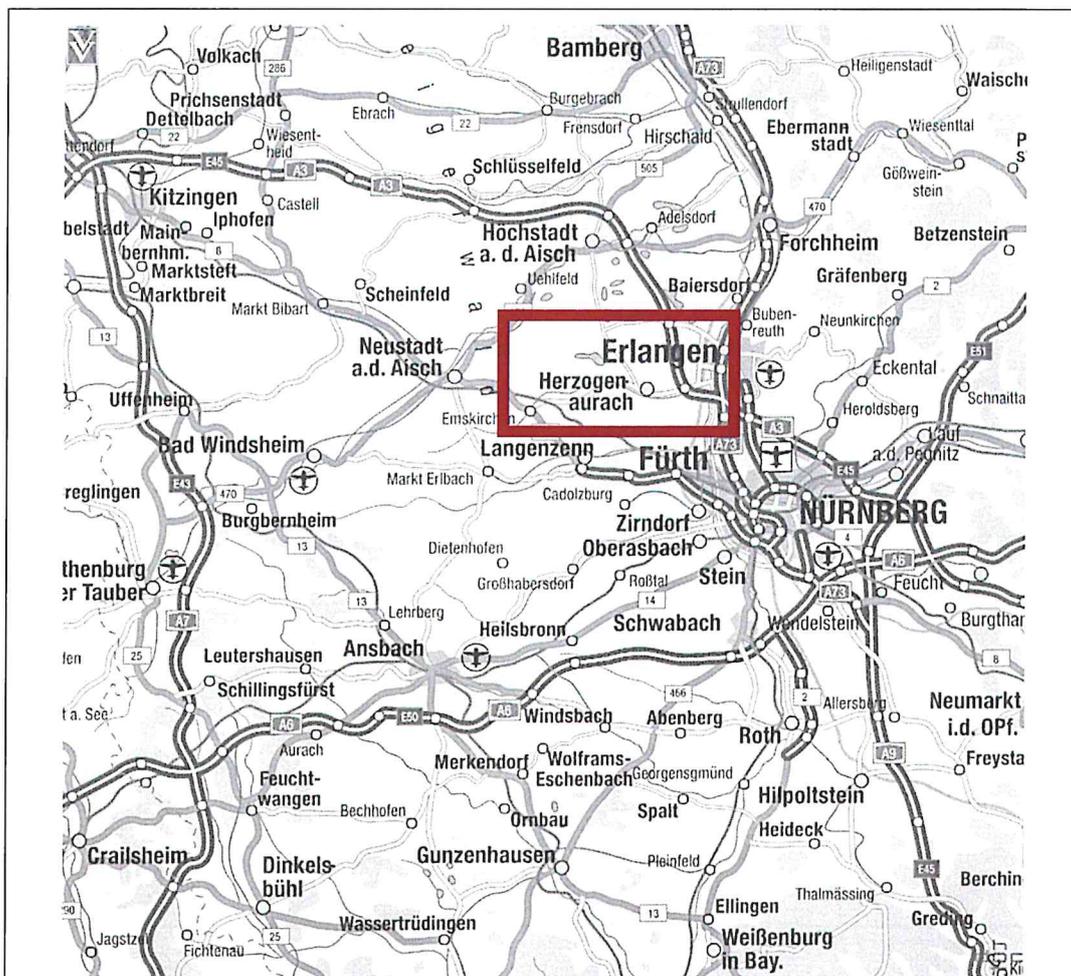
# 1 Allgemeines

## 1.1 Lage im überörtlichen Raum

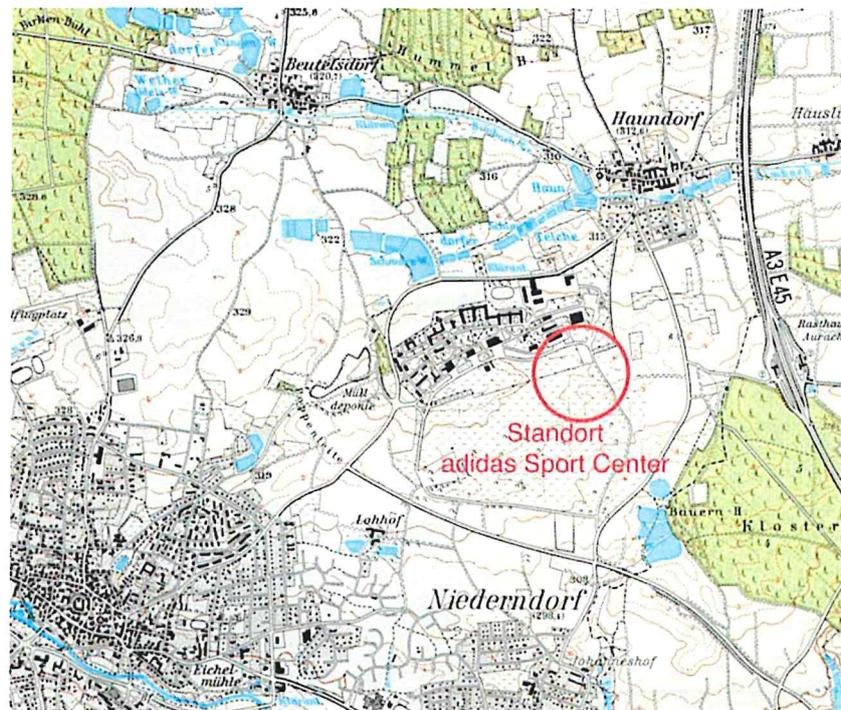
Großräumig liegt das Plangebiet am Westrand des Verdichtungsraumes Nürnberg, im flachwelligen mittelfränkischen Becken zwischen Steigerwald und Frankenhöhe im Westen und der Fränkischen Alb im Osten auf einem Geländerrücken der Aurach-Zenn-Platte. Das Untersuchungsgebiet gehört zur Planungsregion Industrieregion Mittelfranken (7). Das geplante Vorhaben liegt an der Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung Erlangen-Herzogenaurach.

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 steigert die Attraktivität der Stadt sowohl als Wohn- als auch als Gewerbestandort.



Übersichtskarte



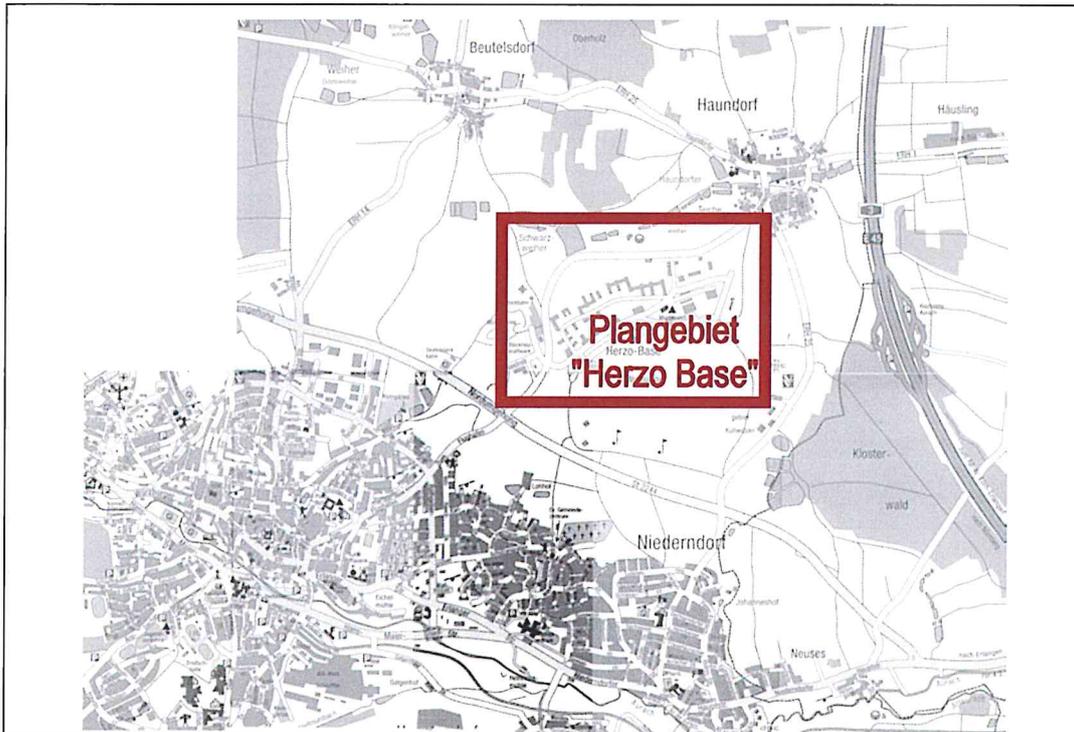
Ausschnitt Topografische Karte Herzogenaurach 1:25000

## 1.2 Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Stadtteil „Herzo Base“ liegt im Nordosten von Herzogenaurach zwischen den Stadtteilen Haundorf und Niederndorf ca. 2,0 km entfernt von der Autobahn BAB A 3.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden durch das Grundstück „öffentliches Plateau“ südlich der World of Sports mit dem adidas Headquarter (s. Abb. S.7), im Osten durch die landwirtschaftliche Nutzfläche, im Süden durch das Gewerbegebiet und im Westen ebenfalls durch den südlich verlaufenden Ast des „öffentlichen Plateaus“ bestimmt. Auf der Hangschulter zwischen „World of Sports“, Gewerbegebiet, öffentlichem Plateau und „World of Living“ wird eine Fläche für das adidas Sport Center ausgewiesen.

Das Plangebiet umfasst im Einzelnen Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 519/4 und 519/5 der Gemarkung Haundorf. Die Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 498 und 506, Gemarkung Haundorf, sind nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 8,2 ha, die Eingriffsfläche 4,8 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.

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

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach stellt im Planbereich ein Gewerbegebiet und ein Sondergebiet für Sport und Freizeit gemäß § 11 BauNVO dar. Der Flächennutzungsplan wird dahingehend geändert, dass die Flächen sonstiges Sondergebiet (SO) und Gewerbegebiet zusammengelegt und als Sondergebiet „Sportzentrum“ und Sondergebiet „Sport, Bildung, Freizeit“ dargestellt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 54 „Herzo Base – adidas Sport Center“ entwickeln sich parallel zu den Änderungen des Flächennutzungsplans im Abschnitt Nr. 1 SO Gebiet „Herzo Base – adidas Sport Center“ aus den Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung im Abschnitt Nr. 1 SO Gebiet „Herzo Base – adidas Sport Center“ und dem zweiten Preis des internationalen Gutachterverfahrens zum adidas Sport Center.

Die Flächenaufteilung der verschiedenen Nutzungsarten ist im Bebauungsplan mit den SO Gebieten SO 1a+b+c festgelegt.



Auszug aus dem abgeänderten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

### 3 Angaben zum Bestand

#### 3.1 Nutzung

Der Bereich der Herzo Base ist von ehemals militärisch genutzten Gebäuden und Freiflächen geprägt. Die Biotopausstattung auf der Herzo Base selbst sowie im näheren Umgriff ist bereits 1993 umfangreich dokumentiert worden.

Den Überlegungen des Masterplanes folgend, wird im Einvernehmen mit den beteiligten Behörden zur Ermittlung des Eingriffes der im Jahr 1993 erhobene Bestand zugrunde gelegt.

Da sich das Bebauungsplangebiet auf ehemals militärisch genutztem Gelände befindet, wurden schon im Vorfeld Bodenuntersuchungen vorgenommen. Die gefundenen Kontaminierungen wurden durch Sanierungsmaßnahmen beseitigt. Die Oberflächen gelten als saniert. Im Zuge von zukünftigen Bau- und Umbaumaßnahmen sollten ergänzende Bodenproben entnommen werden, um Aufschluss über die Qualität des jeweiligen Baugrundes zu erhalten.

### **3.2 Erschließung**

Das Plangebiet ist derzeit verkehrstechnisch über die im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 50 (Wohngebiet) errichtete Erschließungsstraße nördlich des Wohngebietes an die Kreisstraße ERH 3 angebunden. Über die nördliche Umgehungsstraße ist die AS Frauenaarach der BAB A3 erreichbar.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch Erweiterungen und Ergänzungen der bestehenden Erschließungsanlagen gesichert.

### **3.3 Ortsbild**

Das adidas Sport Center (aSC) wird als Bebauung an einem Hochpunkt innerhalb des Stadtteils Herzo Base ein herausragender Baustein sein. Die Anforderungen an die Gestaltung müssen diesem Merkmal gerecht werden. Aus diesem Grund wurde von adidas ein international besetztes Gutachterverfahren zur Konzeptfindung durchgeführt.

### **3.4 Freiflächen / Landschaftsbild**

Das Gelände des Plangebiets ist weitgehend eben und fällt kaum merklich von West nach Ost. Der ursprüngliche Charakter dieses Teils der Herzo Base ist eine weitläufig offene Weidelandschaft mit vereinzelt Bäumen. Innerhalb des Eingriffsbereichs stehen somit auch nur vier Einzelbäume, die jedoch auf Grund ihrer Größe und exponierten Standorte das Landschaftsbild prägen.

Diese offenen Wiesen wurden nach Süden durch den parkartig mit Bäumen und Gehölzen bestandenen, ehemaligen Golfplatz und nach Norden durch das ehemalige Kasernengelände abgegrenzt. Das Gebiet zeichnete sich daher v. a. durch die weiten Blickbezüge aus, die nach Osten bis zum Rand der Frankenalb, nach Süden und Westen auf das Tal der Aurach, die Stadt Herzogenaurach sowie die umgebenden Waldgebiete (Klosterwald) reichen.

Mittlerweile sind die Entwicklungen im Umfeld des Planungsbereichs den Zielen von Masterplan und Flächennutzungsplan gefolgt und weisen mit der „World of Sports“ im Norden, einem Hotelkomplex im Westen und einem Wohngebiet im Südwesten zunehmend einen multifunktionalen Siedlungscharakter auf. Durch den hohen Anteil an Grünflächen und prägenden Großbäumen konnte ein Teil des ursprünglichen Landschaftscharakters in das Siedlungsbild integriert werden. Dieses Ziel wird auch die Entwicklung des vorliegenden Sondergebiets für Sport und Freizeit weiter umsetzen.

## 4 Planung

### 4.1 Planungsanlass

Das Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens ist, die beschriebene Fläche einer Sondernutzung zuzuführen. Für die Mitarbeiter der adidas AG und als kommerzielles Freizeitangebot für den Umkreis soll das aSC eine bauliche und freiräumliche einmalige Lösung anbieten. Gleichzeitig soll die integrierte Grünordnungsplanung Grundlage für eine hochwertige Freianlagengestaltung bilden.

Der Bebauungsplan stellt die Basis für die weiteren Schritte zur Entwicklung des Stadtteiles Herzo Base im nordöstlichen Stadtgebiet dar.

In einem ersten Verfahrensschritt wurden die planerischen Grundzüge sowie Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgestimmt, um dann im weiteren Verfahrensablauf auf Basis des Ergebnisses des internationalen Gutachterverfahrens und dem Flächennutzungsplanverfahren die Nutzungsaufteilungen und die weiteren Festsetzungen zu Gestaltung und Grünordnung festzulegen. Der Bebauungsplan bezieht sich auf den zweiten Preis des Gutachterverfahrens und schreibt dessen Grundzüge fest.

### 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:

- Fort- und Umsetzung des Masterplanes im Rahmen der gesamten städtebaulichen Entwicklung auf dem Areal der ehemaligen Herzo Base
- Entwicklung aus dem modifizierten Flächennutzungsplan
- Anschluss an die bestehenden in Kraft gesetzten Bebauungspläne der „Herzo-Base“

### 4.3 Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

#### 4.3.1 Nutzung / Ortsgestalt / Landschaftsbild

Der gesamte Bereich wird als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

SO 1a **Sportzentrum** mit Flächen für Bauten der Freizeit zur Ausübung von Sport, zur Regeneration und Erholung, zur Kommunikation und Interaktion, gastronomischen und kulturellen Einrichtungen

SO 1b+c **Sportzentrum** für Hallensport- und Freiflächensportnutzung sowie Freizeitnutzung und sportnahe Nutzungen – mit Sportartikelverkauf (ca. 300m<sup>2</sup>), Kindertagesstätte, Kindersport, Hochseilgarten, gastronomischer Einrichtung, sportmedizinischer Versorgung und Konferenzbereich

Am nördlichen und westlichen Rand des Geltungsbereiches werden gestaltete Grünflächen angelegt.

Ausgleichsflächen liegen an verschiedenen Stellen des Stadtgebietes Herzogenaurach. Die Flächen werden im Umweltbericht ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich für das Gebiet aus den im Planblatt eingetragenen Baugrenzen in Verbindung mit den Nutzungsschablonen.

SO 1a Sportzentrum

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgelegt, die max. zulässige Geschossflächenzahl beträgt 1,21.

SO 1b Sportzentrum

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgelegt, die max. zulässige Geschossflächenzahl beträgt 1,21.

SO 1c Sportzentrum

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgelegt, die max. zulässige Geschossflächenzahl beträgt 1,21.

Die Versiegelung der Flächen des beplanten Grundstückes wird durch die Festlegung der Sondergebietsfläche auf die städtebaulich gewünschte Zone BauNVO § 19 (4) beschränkt. Die Stellplatz- und Sportflächen gehen nicht in die GRZ und GFZ mit ein.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes werden im Bereich der Stellplatzflächen Bäume vorgesehen. Es wird ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zum Antrag auf Baugenehmigung erwartet, der die Flächen von Außengastronomie und gärtnerisch zu gestaltender Zone definiert.

#### 4.3.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des aSC erfolgt über den bereits vorhandenen westlichen Olympiarings, der im Zuge der Fertigstellung des aSC bis zur ERH 25 durchgezogen wird und somit auch eine Anbindung vom Osten schafft.

Derzeit ist eine Umfahrung Haundorfs im Südwesten in der Planung.

Für den ruhenden Verkehr werden oberirdische Stellplätze errichtet.

In der Multifunktionshalle sind Veranstaltungen mit max. 4.000 Besuchern geplant.

Für solche Veranstaltungen wird ein Shuttle Service zu den bereits vorhandenen Parkplatzflächen (adidas Factory Outlet und adidas Hauptparkplatz) eingerichtet.

Nach der BayBO müssen auf 5 Besucher 1 Parkplatz vorgehalten werden. Mit den geplanten 250 Parkplätzen und den 800 Parkplätzen des adidas Factory Outlets und des adidas Hauptparkplatzes werden 1050 Parkplätze für diese Veranstaltungen bereitgestellt. Dies übersteigt somit die Anforderungen der BayBO.

Allgemein sind die angedachten Veranstaltungen dieser Größe nur im Inneren des Sportcenters vorgesehen, zumeist in der Multifunktionshalle, die durch das teilweise Eingraben ins Erdreich schon einen natürlichen Lärmschutz ausbildet. Es sind kleinere Veranstaltungen im Außenbereich im Sommer geplant, die größtenteils im Bereich der Beach Volleyballfelder und des Hartplatzes stattfinden.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Bushaltestelle am Olympiarings im Plangebiet gesichert.

Die im Norden des Planungsgebietes eingetragene Trasse der Stadt-Umland-Bahn dient der Trassensicherung.

Der Fahrradverkehr wird auf der Nordseite des Olympiarings auf einem Fuß- und Radweg an das örtliche und regionale Radwegenetz angebunden.

Im östlichen Drittel der Anlage wird eine Querungshilfe den Anschluss an die südliche Bebauung sicherstellen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

### 4.3.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie die Entsorgung des Schmutzwassers werden über das vorhandene Ortsnetz gesichert. Der städtebauliche Vertrag sichert die Erschließung.

#### Stromversorgung / Wasserversorgung / Fern-Wärmeversorgung

Es liegen leistungsfähige Leitungen in unmittelbarer Nähe zum Olympiarang. Diese werden den baulichen Gegebenheiten angepasst.

Abwasserbeseitigung: die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

1. Schmutzwasser:  
Die Ableitung des gewerblichen und häuslichen Schmutzwasserabflusses erfolgt über die vorhandene Entwässerungsanlage in Richtung Süden.
2. Regenwasser:  
Die Regenwasserableitung von den künftigen Dachflächen und Flächen von Parkplätzen wird in ein Regenrückhaltebecken zu einem Vorfluter abgeleitet.

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

Die Durchlässigkeit des Baugrundes erfüllt nicht die technischen Anforderungen für eine Versickerung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers. Aus diesem Grund ist der Überlauf der Zisternen u. ähnliches an das Trennsystem anzuschließen.

#### 4.3.4 Immissionsschutz

##### 4.3.4.1 Lärmschutz

##### SCHALLSCHUTZ – GEWERBELÄRM

Außerhalb der Teilflächen SO 1a+b+c sind, mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen, keine Anlagen zulässig, von denen Schallemissionen ausgehen.

Innerhalb der „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ...“ (Sondergebiete SO 1a+b+c (Sportzentrum)) des Bebauungsplans „Herzo Base – adidas Sport Center“ sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte (Gewerbelärm-) Schallemission den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) von:

tags	60 dB(A)/m <sup>2</sup>
nachts	45 dB(A)/m <sup>2</sup>

nicht überschreitet.

Für jeden Betrieb und jede Anlage in dem Bereich, für welchen die Festsetzung gilt, sind Schallschutzmaßnahmen so zu treffen, dass die von dem Betrieb oder von der Anlage ausgehenden Geräusche an keinem Punkt außerhalb des Bereiches, für den die Festsetzung gilt, einen höheren Beurteilungspegel (nach der Technische(n) Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2) erzeugen, als dort bei ungehinderter Schallausbreitung in den oberen Halbraum (ohne Abschirmung oder Reflexion durch Gebäude oder andere Hindernisse) entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter des Sondergebiet-Bereichs, für das die Festsetzung gilt, der festgesetzte Schallleistungspegel (IFSP) abgestrahlt würde.

Mit folgenden Parametern ist zu rechnen:

- Mittenfrequenz 500 Hz
- Schallquellenhöhe 2 m über Boden
- Bodendämpfungsmaß gemäß DIN ISO 9613-2, Kap. 7.3.2

##### SCHALLSCHUTZ – SPORTLÄRM

Innerhalb der „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ...“ des Bebauungsplans „Herzo Base – adidas Sport Center“ sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte (Sportlärm-) Schallemission den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) von:

nachts	55 dB(A)/m <sup>2</sup>
tags (außerhalb der Ruhezeit)	70 dB(A)/m <sup>2</sup>
tags (innerhalb der Ruhezeit)	65 dB(A)/m <sup>2</sup>
für die Sondergebiete SO 1a+b+c (Sportzentrum)	

bzw.

nachts 45 dB(A)/m<sup>2</sup>  
tags (außerhalb der Ruhezeit) 60 dB(A)/m<sup>2</sup>  
tags (innerhalb der Ruhezeit) 60 dB(A)/m<sup>2</sup>  
für den Sportplatz zwischen Stadtumlandbahn und SO 1b+c (Sportzentrum)  
nicht überschreitet.

Für jeden Betrieb und jede Anlage in dem Bereich, für welchen die Festsetzung gilt, sind Schallschutzmaßnahmen so zu treffen, dass die von dem Betrieb oder von der Anlage ausgehenden Geräusche an keinem Punkt außerhalb des Bereiches, für den die Festsetzung gilt, einen höheren Beurteilungspegel (nach der 18. BImSchV in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2) erzeugen, als dort bei ungehinderter Schallausbreitung in den oberen Halbraum (ohne Abschirmung oder Reflexion durch Gebäude oder andere Hindernisse) entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter des Sondergebiet-Bereichs, für das die Festsetzung gilt, der festgesetzte Schalleistungspegel (IFSP) abgestrahlt würde.

Mit folgenden Parametern ist zu rechnen:

- Mittenfrequenz 500 Hz
- Schallquellenhöhe 2 m über Boden
- Bodendämpfungsmaß gemäß DIN ISO 9613-2, Kap. 7.3.2

#### Schutzwürdigkeit innerhalb des Geltungsbereichs:

Für die zu schützenden Nutzungen innerhalb des Bebauungsplans wird ein Schallschutz analog dem eines Mischgebiets festgelegt, wonach die Lärm-Orientierungswerte tags 60 db(A), nachts für Verkehrslärm

50 dB(A) und 45 dB(A) für Gewerbe- oder Freizeitlärm gelten.

Der von der IBAS Ingenieurgesellschaft erstellte Bericht-Nr. 07.4052/1 vom 18.03.2008, sowie der Bericht Nr. 07.4052/2 vom 10.06.2008 werden Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Einhaltung der oben genannten Werte muss in Abhängigkeit von konkreten Nutzungsszenarien im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

#### **4.3.4.2 Straßenverkehrslärm**

Die durchgeführten Schallausbreitungsberechnungen hinsichtlich des Straßenverkehrslärms ergeben keine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für das Allgemeine Wohngebiet „Herzo Base“.

#### **4.3.4.3 Luftreinhaltung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von festen, flüssigen Brennstoffen, Klär- und Industriegasen gem. § 3 Abs.1 Nr. 1-3a, 5-9 und 11-12 der BImSchV (Steinkohle, Braunkohlebriketts, Torfbriketts, Heizöl EL, Koksofengas u.ä.) zum Betrieb von Feueranlagen ausgeschlossen. Gase der öffentlichen Gasversorgung und stückiges naturbelassenes Holz gem. Nr. 5 und 10 sind als Brennstoff zulässig.

Auf den Anschlusszwang zur Fernwärme wird verwiesen.

#### 4.3.5 Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung

Im Masterplan und im nachfolgend überarbeiteten Flächennutzungsplan wird eine starke Durchgrünung der Herzo Base gefordert. Dies soll auch im etwa 8,2 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 „Herzo Base- adidas Sport Center“ durch entsprechende Grünordnungsmaßnahmen verwirklicht werden. Der Eingriffsbereich des Sondergebietes mit den festgesetzten Verkehrsflächen, ohne Grünflächen, umfasst insgesamt 4,8 ha. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf den Flurnummern 234/0 und 65 und Teilflächen der Flurnummer 346/2, Gemarkung Burgstall, Stadt Herzogenaurach durchgeführt.

Den strukturellen Überlegungen des Masterplanes folgend, unterstreichen die grünordnerischen Festsetzungen die landschaftliche Einbindung. Folgende wesentliche Landschaftselemente stehen für die grünordnerischen Maßnahmen im Vordergrund:

- Altgrasbestände, z. T. mit einzelnen Gehölzen
- Magerwiesen
- Einzelne Großbäume

Die **Grünordnung** sieht folgende Maßnahmen vor:

- Befestigung von Stellflächen nur mit versickerungsfähigen Belägen.
- Getrennte Regenwasserableitung in naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken und offenes Grabensystem östlich des Wohngebiets.
- Auf den PKW-Stellflächen und nicht überbauten Grundstücksflächen sind pro 500 m<sup>2</sup> mindestens ein klein- bis großkroniger, standortheimischer Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen. Die Bäume sind in unbefestigten Baumscheiben von ca. 8 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für ausreichend Wurzelraum nach aktuellem Stand der Technik (ggf. auch überfahrbar) ist zu sorgen. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z. B. Abdeckgitter und Anfahrerschutz vorzusehen.

Der Parkplatz ist durch einen bepflanzten Erdwall zum Wohngebiet hin abzugrenzen. Eventuell erforderliche temporäre Kfz-Stellplätze sind süd-östlich des Geltungsbereichs am Rand des Sonder-/Gewerbegebiets unterzubringen.

- Im nördlichen Grundstücksbereich ist zur Abschirmung des Sondergebietes zur öffentlichen Grünfläche eine Eingrünung mit mindestens 2 m hohen, einheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste oder durch die Begrünung von Ballfangzäunen mit Rankpflanzen gemäß Pflanzliste vorzusehen.

Die Anpflanzung von Sträuchern hat mind. zweireihig zu erfolgen, der Pflanzabstand darf 1,5 x 1,5 m nicht überschreiten. Bei der Eingrünung von Ballfangzäunen sind pro laufenden Meter Zaun mind. 3 Rankpflanzen vorzusehen.

- Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu pflegen und zu erhalten.
- Die öffentlichen Grünflächen sind, soweit nicht von einem Pflanzgebot betroffen, gärtnerisch anzulegen, langfristig zu pflegen und zu erhalten. Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Bäume (mind. StU. 10 – 12) und Sträucher (mind. 1 x.v., H 60-100) gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf den Flurnummern 234/0 und 65 und Teilflächen der Flurnummer 346/2, Gemarkung Burgstall, Stadt Herzogenaurach mit einer Gesamtgröße von 3,8 ha dem Bauungsplan zugeordnet. Davon sind 0,62 ha (Flur-Nr. 346/2) dem Gebiet SO 1a Sportzentrum und 3,18 ha (Flur-Nr. 234/0 und 65) dem adidas Sport Center zuzuteilen. Die Verfügbarkeit der Ausgleichsflächen ist durch einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB sicherzustellen.

Die im B-Plan ausgewiesenen internen Ausgleichsflächen sind bereits dem B-Plan Nr. 50 zugewiesen und werden bei der Bilanzierung nicht berücksichtigt.

#### 4.3.6 Pflanzlisten

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

Acer campestre	Feld-Ahorn (B)
Acer platanoides	Spitz-Ahorn (S, B)
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn (S, B)
Betula pendula	Hänge- Birke (B)
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn (B)
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn (B)
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche (S, B)
Fraxinus ornus	Blumenesche (B)
Juglans regia	Walnuss (B)
Prunus avium	Vogelkirsche (V, B)
Populus tremula	Zitterpappel (B)
Pyrus calleryana	Stadtbirne (B)
Quercus petraea	Traubeneiche (S)
Quercus robur	Stiel-Eiche (B)
Sorbus aucuparia	Eberesche, Echte Vogelbeere (S, V, B)
Sorbus aria	Mehlbeere (B)
Sorbus domestica	Speierling (V)
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere (S)
Tilia cordata	Winter-Linde (S, B)

##### Nadelbäume

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

##### Obstbäume

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

---

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

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

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

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

#### **Kletterpflanzen**

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

#### **Sumpfpflanzen**

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

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

Die mit V gekennzeichneten Gehölze dienen als Futterpflanzen für Vögel

Die mit B gekennzeichneten Gehölze dienen als Bienennährweide.

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

#### 4.3.7 Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Da durch diesen Bebauungsplan die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens begründet werden soll, das gemäß § 17 UVPG in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB einer Umweltprüfung bedarf, besteht im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die Verpflichtung, hierfür einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

Der Umweltbericht wird als separates Schriftstück erarbeitet und liegt den Antragsunterlagen bei.

## 5 Eingriffsregelung

Gemäß § 8a BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB sind die durch einen Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und auszugleichen. 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 Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU 2003). Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist im beiliegenden Umweltbericht dargelegt.

## 6 Das Plangebiet in Zahlen

	m <sup>2</sup>	%
Öffentliche Grünfläche	27634	33,45
Baulich nutzbare Fläche des SO Gebietes	42163	51,04
Verkehrsfläche	6590	7,98
LS-Fläche	4089	4,95
Stadtumlandbahnfläche	2132	2,58
<b>Gesamtfläche</b>	<b>82608</b>	<b>100</b>
<b>Geltungsbereich</b>		

KJS+ Architekten

Bearbeitet: Prof. Dipl.-Ing. Hubert Kress, Dipl.-Ing. Rudolf Johannes,  
MA Dipl.-Ing. (FH) Daniela Mahfoud, Dipl. Ing. (FH) Stefan Gross

ANUVA

Bearbeitet: Dipl.-Biol. Klaus Albrecht, Dipl. Ing. (FH) Daniel Heitkamp

in Zusammenarbeit mit der  
Stadt Herzogenaurach und der GEV

Herzogenaurach/Erlangen, 10.06.2008