

Stadt Herzogenaurach



Zusammenfassende Erklärung

zum

**Bebauungsplan Nr. 60
„Puma-Plaza“**

Amt für Planung, Natur und Umwelt
vom 08.10.2007

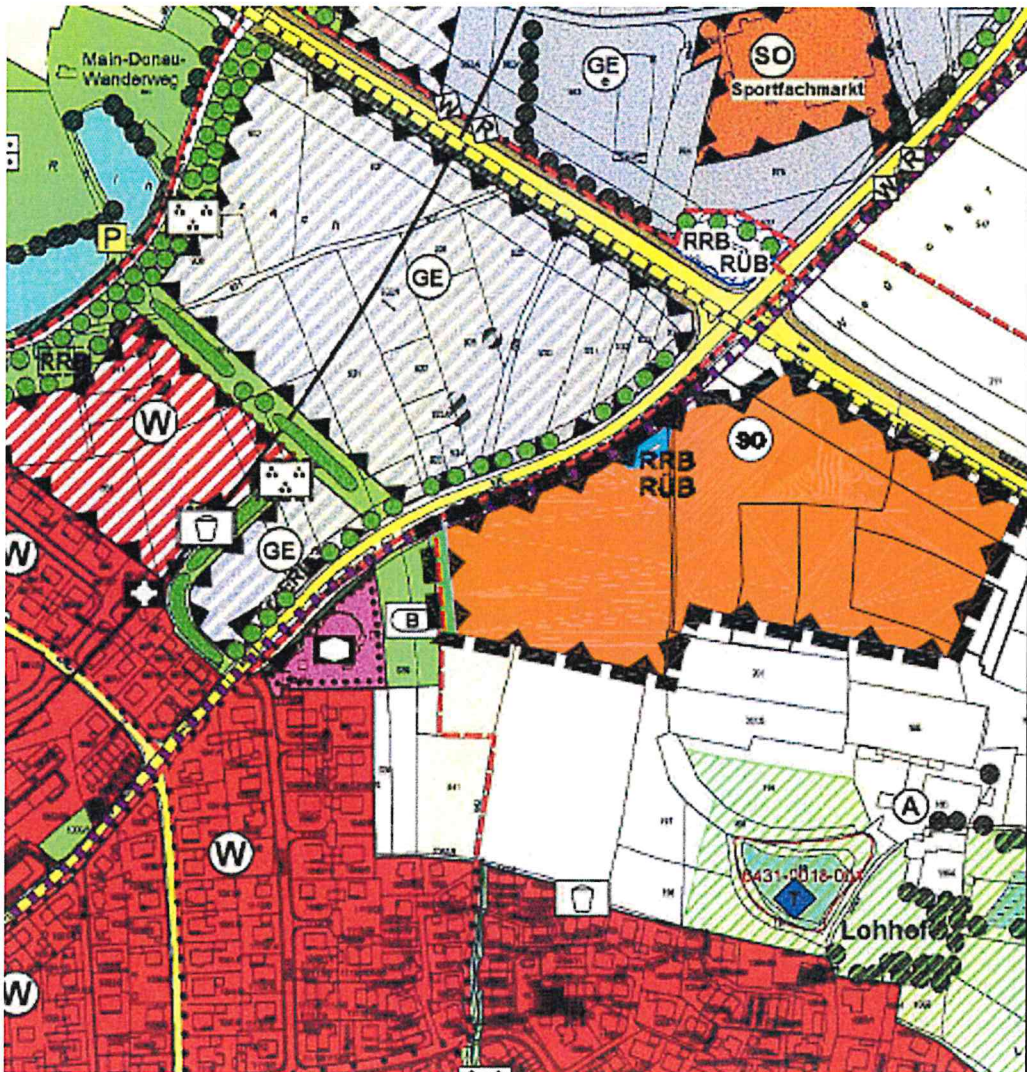
ZIEL UND ZWECK 3

VERFAHRENSABLAUF 3

BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE 3

ABWÄGUNGSVORGANG 4

VORHABENSALTERNATIVEN 6



Lage des Plangebietes

ZIEL UND ZWECK

Mit dem Bebauungsplan werden Bauflächen für die Erweiterung des ortsansässigen Betriebes geschaffen mit dem Ziel der Erhaltung und Schaffung von qualitätsvollen Arbeitsplätzen.

Das Plangebiet bietet dazu notwendige Anforderungen, wie :

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

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

Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Abschnitt Nr. 3 „Puma-Plaza“ erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Puma-Plaza“. Die in der Flächennutzungsplan-Änderung eingetragene Fläche für Landwirtschaft wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gebiet für Werksverkauf, Büro- und Verwaltung, Produktvorbereitung, Präsentations- und Multifunktionshallen, Schank- und Speisewirtschaft, Nebenräume, Parkflächen" gem. § 11 BauNVO (SO) ausgewiesen.

VERFAHRENSABLAUF

Aufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Puma-Plaza“ wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 14.12.2006 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

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

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.12.2006 gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bis 26.01.2007 beteiligt.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 01.03.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen.

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

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

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

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Mit Schreiben vom 08.03.2007 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 18.07.2007 den Bebauungsplanes Nr. 60 „Puma-Plaza“ als Satzung beschlossen.

Der Haupt- und Finanzausschuss (Ferienausschuss gem. Art. 32 Abs. 4 GO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. k der Geschäftsordnung der Stadt Herzogenaurach) hat in seiner Sitzung vom 30.08.2007 die Satzung vom 18.07.2007 aufgehoben.

Der Haupt- und Finanzausschuss (Ferienausschuss gem. Art. 32 Abs. 4 GO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. k der Geschäftsordnung der Stadt Herzogenaurach) hat in seiner Sitzung vom 30.08.2007 den Bebauungsplan Nr. 60 „Puma-Plaza“ als Satzung beschlossen.

BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE

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

Durch die Standortwahl wurden erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Umwelt bereits im Vorfeld vermieden.

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

Diese Beeinträchtigung wird durch die im Bebauungs- / Grünordnungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BStLMU ausgeglichen. Der Ausgleich unvermeidlicher Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild wird durch die im Umweltbericht und in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung dargestellten Maßnahmen nachgewiesen.

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

Durch Bau und spätere Betriebstätigkeit gehen nach derzeitigem Wissensstand keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt aus.

ABWÄGUNGSVORGANG

Die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Bedenken und Anregungen von Bürgern wurden am 01.03.2007 im Stadtrat behandelt.

Den Einwendungen eines Bürgers zu der Höhe der Gebäude und der Einbindung in die Landschaft konnte nicht gefolgt werden. Die Entwicklungsflächen für hochwertiges Gewerbe liegen an der städtischen Entlastungsstraße Nord. Die hier entstehende Bebauung prägt das Stadtbild im Nordosten. Eine zeitgemäße, hochwertige und flächensparende Architektur bzw. Bauweise ist hier Voraussetzung. Durch den Firmenkomplex Puma wird diese Entwicklung eingeleitet. Im Verbund mit einer passenden Anschlussbebauung ist die geplante Höhe des Baukörpers städtebaulich am Knotenpunkt mit der Kreisstraße ERH 3 vertretbar.

Die im Bauleitplanverfahren zur Flächennutzungsplan-Änderung vorgebrachten Einwände der Anlieger sind nicht flächennutzungsplanrelevant und wurden daher im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Puma-Plaza“ behandelt. Die in der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung vom Ing.-Büro Sorge, Nürnberg, ermittelten und im Bebauungsplan Nr. 60 „Puma-Plaza“ festgesetzten zulässigen immissionswirksamen flächenhaften Schallleistungspegel für das Sondergebiet stellen eine rechtlich verbindliche Begrenzung der Geräuschemissionen dar, die vom Bauvorhaben der Fa. Puma maximal ausgehen dürfen. Die in den angrenzenden Wohngebieten geltenden Vorgaben der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und weiterer Regelwerke werden dadurch eingehalten. Der Nachweis über die Einhaltung der Orientierungswerte ist im folgenden Baugenehmigungsverfahren anhand der konkret geplanten Nutzungen zu führen.

Veränderungen der bestehenden Situation sind durch das geplante Bauvorhaben und den an- und abfahrenden Verkehr dennoch zu erwarten. Die daraus resultierenden Beeinträchtigungen werden durch die Festsetzung und Errichtung eines bepflanzten Erdwalles weitgehend ausgeräumt.

Eine Anbindung an die Entlastungsstraße Nord über die Dr.-Wilhelm-Schaeffler-Straße ist aus städtebaulichen und planungstechnischen Gründen gegenwärtig nicht realisierbar.

Die erforderliche Anzahl der Kfz-Stellplätze wird im Baugenehmigungsverfahren anhand der konkreten Nutzungen festgelegt. Eine spätere Erweiterung wäre sowohl in der Fläche als auch durch die Errichtung eines Parkhauses/-decks machbar.

Der provisorische Fuß- und Radweg ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Das Landratsamt Erlangen-Höchstadt brachte zur Stadtumlandbahn bzw. dem Standort des Regenrückhaltebeckens Bedenken vor. Hierbei handelt es sich bisher nur um die Trassenfreihaltung für eine Stadtumlandbahn. Das Regenrückhaltebecken kann bei Bedarf verlegt werden.

Zu der Stellungnahme des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt – Städtebau - wird folgendes beschlossen: Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Werksverkauf, Büro und Verwaltung, Produktvorbereitung, Präsentations- und Multifunktionshallen, Schank- und Speisewirtschaft, Nebenräume, Parkflächen“ festgesetzt. Die weiteren Anregungen und Hinweise werden, soweit erforderlich, ergänzt.

Die Hinweise und Empfehlungen zum Immissionsschutz/Naturschutz werden berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurden entsprechend ergänzt.

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

Die Informationen und Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes zur Grundwasserabsenkung und der Abwasserbeseitigung wurden zur Kenntnis genommen bzw. dem Bauherren mitgeteilt. Ebenso die Stellungnahme der Telekom zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes.

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

Ein entsprechender Hinweis des Straßenbauamtes, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der städtischen Entlastungsstraße Nord durch geeignete Maßnahmen auszuschließen ist, wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Die Hinweise und Empfehlungen des Kreisbrandrates werden zur Kenntnis genommen.

Die Empfehlungen und Informationen des Bund Naturschutzes werden zur Kenntnis genommen. Der Nachweis und die Lage der Ausgleichsflächen liegen zum nächsten Verfahrensschritt – der öffentlichen Auslegung – vor. Entlang der Ostseite des Bolzplatzes und entlang der dem Wohngebieten am nächsten gelegenen Teiles der innerbetrieblichen Verteilerstraße wird ein bepflanzter Erdwall festgesetzt und errichtet.

Entlang der Entlastungsstraße Nord wird durch ein Pflanzgebot die Pflanzung einer Hecke und von hochstämmigen Laubbäumen gesichert.

Die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen von Bürgern wurden am 18.07.2007 behandelt.

Von mehreren Bürgern wurden hinsichtlich Verkehr und Lärmschutz Bedenken vorgebracht. Im Bebauungsplan Nr. 60 „Puma Plaza“ wird für eine Stadt-Umland-Bahn lediglich Vorsorgeplanung betrieben.

Die vergleichende Machbarkeitsstudie Nord-Süd-Verbindung in Herzogenaurach, Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, hat keinen Rechtsstatus, sondern es werden Lösungsmöglichkeiten für bestehende oder zu erwartende Verkehrsprobleme aufgezeigt.

Die vom geplanten Firmenstandort ausgehende Verkehrsbelastung wurde bereits im Dezember 2004 in der verkehrlichen Untersuchung zur weiteren Aufsiedlung an der Nordumgehung (städtische Entlastungsstraße Nord) ermittelt.

Der im Lärmschutzgutachten Nr. 9015.1b vom 15.02.2007 des Ingenieurbüros Sorge enthaltene Schreibfehler hat auf die ermittelten Schallwerte und damit auf einen evtl. erforderlichen Handlungsbedarf keinen Einfluss.

Die komplette Ansiedelung wurde in der Verkehrserzeugung berücksichtigt, so dass mit etwa 3700 Fahrten am Tag gerechnet wird. Im Stellplatznachweis wurden die erforderlichen Kfz-Stellplätze je Nutzungsart und -größe ermittelt. Der Nachweis wird im Baugenehmigungsverfahren nach den gesetzlichen Vorschriften geführt. Es sind 782 Kfz-Stellplätze vorgesehen, so dass keine Engpässe zu befürchten sind und aufgrund der räumlichen Entfernung nicht mit Parkplatzsuchverkehr bzw. Parken in den umliegenden Straßen zu rechnen ist.

In der schalltechnischen Untersuchung ist grundsätzlich nur auf das konkret geplante Vorhaben und die aktuell vorliegende Vorbelastung einzugehen. Unverfestigte Planungen sind nicht als Vorbelastung zu berücksichtigen, da hierzu noch keine Angaben vorliegen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Ausweisung eines Sondergebietes liegt in der gesetzlich zugewiesenen Planungshoheit der Städte und Kommunen. Ziele der Landesplanung werden

nicht verletzt. Die Höhe des Baukörpers an diesem Standort wird aus städtebaulicher Sicht als verträglich angesehen.

Grundsätzlich gilt, es können keine Abwägungsmängel bzw. Rechtsverletzungen bei nicht konkretisierten Planungsvorgängen vorliegen bzw. geltend gemacht werden.

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

Die von den Fachbereichen Immissionsschutz, Naturschutz, Wasserrecht und Städtebau vorgebrachten Einwendungen bzw. Informationen und Empfehlungen wurden, soweit erforderlich, in die Planunterlagen eingearbeitet.

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

Die bereits während der frühzeitigen Behördenbeteiligung behandelten Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes, des Bayerischen Bauernverbandes und des Staatlichen Bauamtes wurden zur Kenntnis genommen bzw. wurden bereits in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Eine Verpflichtung zur Herstellung von ausreichend Fahrradabstellplätzen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

VORHABENSALTERNATIVEN

Der derzeit im Stadtzentrum angesiedelte Betrieb hat aufgrund der vorhandenen stadt- und landschaftsräumlichen Situation keine Erweiterungsmöglichkeiten.

Das Plangebiet bietet dazu notwendige Anforderungen, wie :

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

Über die städtische Entlastungsstraße Nord verfügt das Grundstück über eine kurze Anbindung an die Bundesautobahn BAB 3, was bei den vorherrschenden Kundenbesuchen mit privaten Pkw's eine gravierende Rolle spielt. Zudem wird an diesem Standort nicht in naturschutzfachlich oder landschaftsästhetisch wertvolle Bereiche eingegriffen. Bei alternativen Standorten müsste mit deutlich stärkeren Belastungen von Wohngebieten gerechnet werden.

Amt für Planung,
Natur und Umwelt
Herzogenaurach, den 08.10.2007



Fuchs