

# STADT HERZOGENAURACH



## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN: ÄNDERUNG IM ABSCHNITT NR. 3

SONSTIGES SONDERGEBIET „ GEBIET FÜR WERKSVERKAUF,  
BÜRO UND VERWALTUNG , PRODUKTVORBEREITUNG ,  
PRÄSENTATIONS- UND MULTIFUNKTIONSHALLEN, SCHANK-  
UND SPEISEWIRTSCHAFT, NEBENRÄUME, PARKFLÄCHEN “  
GEM. § 11 BAUNVO

### „ PUMA PLAZA “

Teilflächen Fl. Nr.197, 201, 204, 205, 206, 207 und 208 der Gemarkung Niederndorf und  
Teilflächen Fl. Nr. 943, 944 und 945 der Gemarkung Herzogenaurach

PLANUNG:  
SPITTLERTORGRABEN 27 ,

da capo al fine  
90429 NÜRNBERG

AUFGESTELLT 31.10. 2006/ 23.11.2006 / 06.02.2007/ 15.02.2007/03.07.2007/22.08.2007  
A.S.W

# Änderung Flächennutzungsplan im Abschnitt Nr. 3

---

Inhalt

Begründung

Änderungsbereich FNP Bestand

Änderungsbereich FNP Planung

Umweltbericht

### 1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Stadt Herzogenaurach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.12.2006 beschlossen, in Bezug auf die künftige Nutzung von Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 197, 201, 204, 205, 206, 207 und 208 der Gemarkung Niederndorf und Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 943, 944 und 945 der Gemarkung Herzogenaurach, den Flächennutzungsplan von bisher landwirtschaftlicher Fläche in Fläche für Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO zu ändern.

Die Änderung des FNP erfolgt gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.60 „Puma Plaza“ im Parallelverfahren.

### 2 DERZEITIGER STAND:

In dem seit 03.03.2005 rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) ist das betroffene Plangebiet (siehe Grenze des Änderungsabschnittes) als Fläche für Landwirtschaft eingetragen.

In der Themenkarte „städtebauliches Konzept“ des FNP ist die mögliche Entwicklungsrichtung vom nördlichen Rand der Kernstadt zu den im Norden liegenden Ortsteilen angegeben. In der Themenkarte „Bauflächenauswahl“ des FNP ist das betroffene Grundstück als potentielle Bauflächenerweiterung eingetragen.

Das Plangebiet liegt in angemessenem Abstand zum bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb, sodass die landwirtschaftlichen Produktionsflächen für den Betrieb ausreichend sind.

### 3 LAGE DES ÄNDERUNGSABSCHNITTES

Der Änderungsabschnitt liegt am nördlichen Stadtrand der Kernstadt Herzogenaurach, an der städtischen Entlastungsstraße Nord und der Kreisstraße ERH 3.

Er umfasst ca 5,5 ha, auf Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr.197, 201, 204, 205, 206, 207 und 208 der Gemarkung Niederndorf und auf Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 943, 944 und 945 der Gemarkung Herzogenaurach.

### 4 ZIEL UND ZWECK:

Im Änderungsgebiet werden Bauflächen für die Erweiterung des ortsansässigen Betriebes geschaffen mit dem Ziel der Erhaltung und Schaffung von qualitativ hochwertigen 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.

da capo al fine

Die o.g. im FNP eingetragene Fläche für Landwirtschaft soll 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) genutzt werden.

## **Verlagerung und Erweiterung des Werksverkaufs**

Der Werksverkauf der Puma AG im Änderungsbereich wird auf eine max. zulässige Verkaufsfläche von gesamt ca. 3.000 m<sup>2</sup> beschränkt.

Der bisherige Werksverkauf der Puma AG im Gewerbegebiet Zeppelinstraße mit ca. 1500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird aufgegeben und in das Sondergebiet verlagert.

Eine Verträglichkeitsuntersuchung sowohl für den neu geplanten Standort als auch für die Nachfolgenutzung am Altstandort des Werksverkaufs wird als Gesamtkonzept ausgearbeitet. Dieses Konzept ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher notwendig und wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 Puma Plaza erfolgen.

## **5 ERSCHLIESSUNG**

### **VERKEHRSERSCHLIESSUNG**

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Kreisstraße ERH 3 über eine Zufahrtsstraße im Westen des Plangebietes. Weitere Ein- und Ausfahrten von der Kreisstraße ERH 3 und der städtischen Entlastungsstraße Nord sind nicht zulässig.

Über die städtische Entlastungsstraße Nord verfügt das Grundstück über eine kurze Anbindung an die Bundesautobahn BAB 3.

### **VER- UND ENTSORGUNG**

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

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Der städtebauliche Vertrag sichert die Erschließung.

## **6 IMMISSIONSSCHUTZ**

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **Maximal zulässige Geräuschemissionen vom Plangebiet**

Das Sondergebiet ist hinsichtlich seiner zulässigen Geräuschemissionen eingeschränkt.

Für das Sondergebiet sind folgende maximal zulässige, immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) zu beachten:

- tags (6.00 bis 22.00 Uhr)  $L''_w = 60 \text{ dB(A)/m}^2$
- nachts (22.00 bis 06.00 Uhr)  $L''_w = 44 \text{ dB(A)/m}^2$

da capo al fine

Die IFSP sind auf die Flächen zu beziehen, welche im Bebauungsplan mittels Planzeichen als „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ gekennzeichnet sind.

Für die o.g. IFSP ist bei Schallausbreitungsberechnungen eine Quellhöhe von 1 m über Geländeoberkante zugrunde zu legen. Das Raumwinkelmaß ist mit  $K_0 = 0$  dB anzusetzen.

#### **Auf das Plangebiet einwirkende Geräuschimmissionen**

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche der „Städtischen Entlastungsstraße Nord“ (im Nordosten) sowie der Kreisstraße ERH 3 (im Nordwesten) sind für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes an den straßenzugewandten Fassadenseiten passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Für das Sondergebiet ist dabei die Schutzwürdigkeit eines „Gewerbegebietes“ zugrunde zu legen.

Die Orientierungswerte für Verkehrsgeräuschimmissionen betragen gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005

- tags (6.00 bis 22.00 Uhr)  $L_{ow} = 65$  dB(A)

- nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)  $L_{ow} = 55$  dB(A).

Sofern keine aktuelleren Angaben vorliegen, sind die maßgeblichen Außenlärmpegel zur Ermittlung des baulichen Schallschutzes gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989) auf Grundlage des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Herzogenaurach 2004, Szenario „Aufsiedelung an der Nordumgehung, Prognosefall 2015“ zu ermitteln.

## **Textliche Hinweise**

#### **Maximal zulässige Geräuschmissionen vom Plangebiet**

Für das Sondergebiet sind die in den textlichen Festsetzungen enthaltenen, maximal zulässigen, immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) zu beachten.

Im Bebauungsplanverfahren erfolgte die Berechnung der IFSP unter Vernachlässigung von Dämpfungen durch Bewuchs, Bebauung, Bodendämpfung und Luftabsorption. Es wurde eine Quellhöhe von  $h = 1$  m über Geländeoberkante sowie ein Raumwinkelmaß von  $K_0 = 0$  dB angesetzt.

Der Nachweis der Einhaltung der o.g. IFSP ist im Zuge von Neuplanungen prüffähig vorzulegen. Die IFSP sind dabei auf die Flächen zu beziehen, welche im Bebauungsplan mittels Planzeichen als „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ gekennzeichnet sind. Bei der Ermittlung der an den maßgeblichen Immissionsorten zulässigen Orientierungswertanteile aus den IFSP sind die oben genannten Schallausbreitungsbedingungen zu beachten.

Die vom Plangebiet ausgehenden Gewerbegeräusche werden durch textliche Festsetzungen so eingeschränkt, dass auch unter Berücksichtigung der

# Änderung Flächennutzungsplan im Abschnitt Nr. 3

---

Vorbelastung durch bereits bestehende Gewerbegebiete und bei Berechnung mit freier Schallausbreitung am Kindergarten sowie den nächstgelegenen Wohnbebauungen die Orientierungswerte der DIN 18005 für "Allgemeine Wohngebiete" in den Beurteilungszeiträumen "tags" und "nachts" unterschritten werden.

Die vom Plangebiet von öffentlichen Verkehrswegen ausgehenden Straßenverkehrsgeräusche führen bei Berechnung mit freier Schallausbreitung am Kindergarten sowie den nächstgelegenen Wohnbebauungen zu keiner wesentlichen Änderung der Immissionssituation im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).

Am südlichen Rand des Plangebietes sind zusätzlich Geländemodellierungen mit einer Höhe von ca. 2,5 m über Gelände-Oberkante zum Schutz des Kindergartens und der nächstgelegenen Wohnbebauungen geplant. Diese wurden in den schalltechnischen Berechnungen vorsorglich nicht berücksichtigt. Insbesondere im Bereich des Erdgeschosses sowie der Freibereiche des Kindergartens und der nächstgelegenen Wohnbebauungen ist daher davon auszugehen, dass sich die Immissionssituation für Geräusche günstiger darstellen wird, als in den schalltechnischen Berechnungen prognostiziert.

Weitere Angaben siehe Lärmschutzgutachten.

## 2. Auf das Plangebiet einwirkende Geräuschimmissionen

Der Nachweis des passiven Schallschutzes ist im Zuge des Bauantrags prüffähig vorzulegen.

Aufgestellt:

Donaustauf 31.10.2006 / 23.11.2006 / 06.02.2007/15.02. /03.07.2007/22.08.2007  
A.S.W