ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB

**zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 3 „Sondergebiet Logistik“
und**

zum Bebauungsplan Nr. 3/08
"Regionalzentrum Logistik (ehem. Markgrafenkaserne)"
(geringfügige Änderung der Bebauungspläne mit Nrn. 14/71 und 2/06 a)

1. Planinhalt

Das Gelände der ehemaligen Markgrafenkaserne soll im überwiegenden Teil in ein Sondergebiet Logistik gem. § 11 BauNVO umgewandelt werden. Es soll der Unterbringung von Betrieben und Anlagen für die Verteilung und Lagerung von Gütern sowie zugeordneten Dienstleistungsbetrieben dienen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll für GRZ (Grundflächenzahl) = 0,8 und für BMZ (Baumassenzahl) = 6,0 betragen; als zulässige Traufhöhe für Hallen ist max. 16,0 m (incl. aller Aufbauten für Lüftung, Klima etc.) vorgesehen. Als Dachformen sind Flachdach, Satteldach oder Pultdach $\leq 15^\circ$ zulässig.

Im Westen des Geltungsbereiches soll die vorhandene Grünzone (Breite 70 bis 120 m) mit Rasenspielfeld erhalten bleiben. Auch im Norden (an der Stadtgrenze zu Bindlach) ist ein Grünzug in einer Breite von ca. 7 m vorgesehen.

Im Sondergebiet sind mind. 10 % der jeweiligen Grundstücksfläche zur Abschirmung gegen die Verkehrsflächen und angrenzenden Grundstücke als Grünfläche mit Baum- und Strauchbepflanzung (heimische standortgerechte Laubbäume) gärtnerisch zu nutzen und dauernd zu erhalten. Alternativ kann der Anteil der Grünfläche auf 5 % des Grundstücks reduziert werden, denn dafür eine Dachbegrünung (gleiches Flächenverhältnis) oder eine Fassadenbegrünung (dreifaches Flächenverhältnis) ausgeführt wird.

Die künftige Hauptzufahrt ins Sondergebiet Logistik wird von der Christian-Ritter-von-Popp-Straße aus 200 m weiter östlich bis zum Anschluss an die sogenannte ‚Panzerstraße‘ neu hergestellt. Die bisherige Zufahrt ins Kasernengelände wird aus verkehrstechnischen Gründen aufgelassen.

Im Norden des Geltungsbereiches ist auch ein Industriegleis vorgesehen, dessen Anbindung und konkrete Ausgestaltung der Bahntrasse noch durch ein Genehmigungs- bzw. Planfeststellungsverfahren zu klären ist.

2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 18.08. bis einschließlich 15.09.2008 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 16. vom

künftig nicht für die Erschließung und Lagerung benötigten Freiflächen soll ein gewisser Ausgleich für die ansonsten intensive Nutzung des Areals geschaffen werden.

b) Schutzgut Wasser

geringe Erheblichkeit

Mit der neuen baulichen Inanspruchnahme der Flächen bleibt die vorhandene Einschränkung der Grundwasserneubildung bestehen. Der Niederschlagsabfluss wird sich erhöhen. Deshalb wurden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

- Alle PKW-Stellplätze sind einzugrünen und mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszuführen, z. B. Sickerpflaster, Betonsteinpflaster mit großen Fugenanteil, Rasengittersteine, Natursteinpflaster mit Splittfugen oder wassergebundene Decke.
- Durch die dort herrschenden Bodenverhältnisse ist eine umfangreiche Versickerung des anfallenden Regenwassers nicht möglich (lt. Bodengutachten). Es werden deshalb 2 Regenrückhaltebecken (mit Deckel) nördlich und südlich des Rasenspielfeldes mit einem Speichervolumen von 3.000 m³ errichtet und das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in das städtische Mischwassersystem eingeleitet.

c) Schutzgut Klima/Luft

geringe Erheblichkeit

In der Klimaanalyse 2000 wurde der Bereich als Gewerbeklimatop mit hoher bioklimatischer Belastung und hohem Versiegelungsgrad eingestuft. Durch die langjährige Nutzung als Kaserne waren LKW- und Panzerbewegungen in großem Ausmaß bereits vorhanden.

d) Schutzgut Tiere und Pflanzen

mittlere Erheblichkeit

Es sind im Plangebiet zum Teil wertvolle, ungestörte Grünstrukturen (Bäume, Sträucher, offene Wiesenflächen) vorhanden, jedoch keine besonders geschützten Bereiche bzw. Vorkommen seltener Arten. Als Vermeidungsmaßnahme soll der Grünbestand im Westen erhalten und zwischen den Neubauten neue Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

e) Schutzgut Mensch (Erholung)

nicht betroffen

Die bisherige Militärbrache war eingezäunt und stand für Erholungszwecke nicht zur Verfügung.

f) Schutzgut Mensch (Lärm)

mittlere Erheblichkeit

Im Umfeld des Plangebietes existieren bereits lärmemittierende Gewerbe- und Industriebetriebe. Auch durch die Autobahn BAB A 9 und die Staatsstraße St 2181 (jeweils mit hohem Verkehrsaufkommen) ist eine hohe Lärmbelastung bereits vorhanden. Durch die Festsetzung einer Emissionskontingentierung pro Grundstück gem. Schalltechnischer Untersuchung der Fa. IBAS vom 01.03.2011 wird diese Lärmbelastung im erträglichen Rahmen gehalten.

g) Schutzgut Landschaft mittlere Erheblichkeit

Das Plangebiet liegt im Ortsrandbereich, die Reliefstruktur ist überwiegend schwach geneigt. Die geplante Bebauung bedingt eine Dezimierung bzw. einen Wegfall von landschaftsprägenden Elementen. Auch die bis zu 16 m hohen Gebäude beeinträchtigen die Landschaft. Als Ausgleich sind entlang der Erschließungsstraße Bäume zu pflanzen. Auch die einzelnen Logistikgrundstücke sind angemessen zu begrünen.

h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter nicht betroffen

Im Plangebiet gibt es keine geschützten Baudenkmäler bzw. Ensembles.

Unter Hinweis auf § 1 a Abs. 3 BauGB (umweltschützende Belange in der Abwägung) ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die baulichen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und zulässig waren.

4. **Planungsalternativen**

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes kam keine anderweitige Planungsmöglichkeit in Betracht. Durch die vorhandene verkehrliche Anbindung, Flächengröße und Umfeldnutzung war das Plangebiet besonders geeignet für ein Sondergebiet Logistik.

Im Rahmen der Verfahrensschritte des Bebauungsplanes gab es verschiedene Alternativen zur Erschließung, zur Größe der künftigen Bauflächen und zur geplanten Höhenentwicklung der künftigen Bauten. Die nun mit Planstand vom 12.09.2011 vorliegende Planung ist bestmöglich auf die Umweltbelange abgestimmt. Es hat eine gerechte Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange stattgefunden.

Stadtplanungsamt: