

**Stadt Herzogenaurach**



## **Zusammenfassende Erklärung**

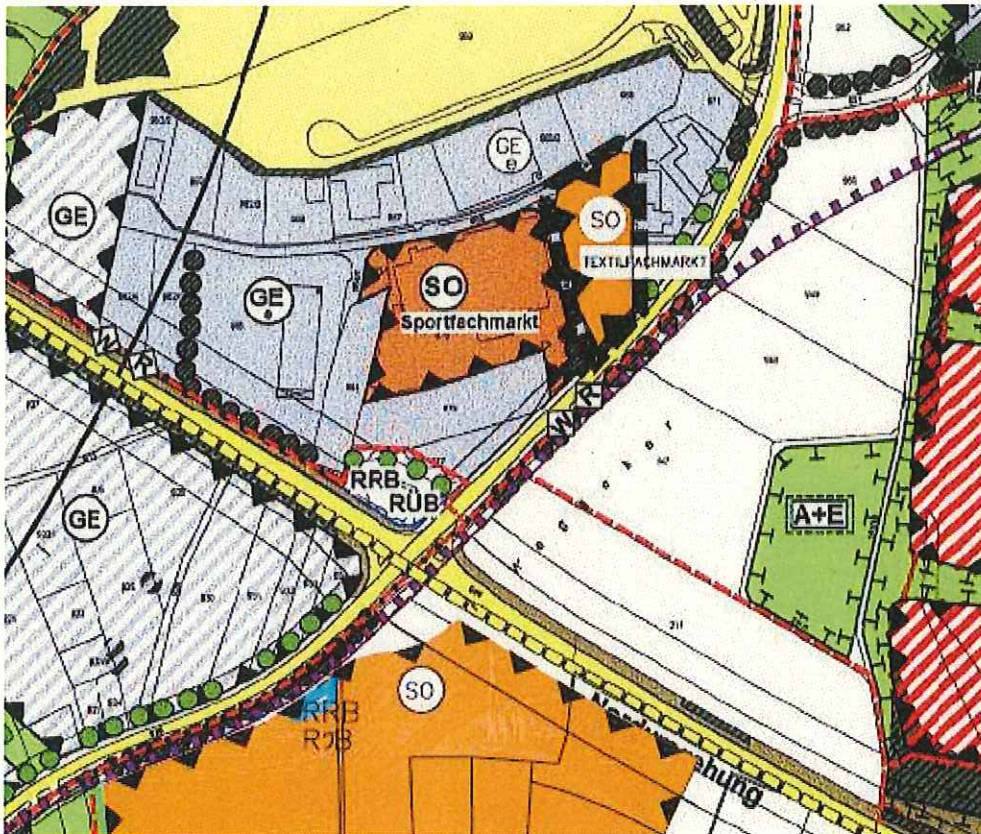
zur

### **Flächennutzungsplan-Änderung im Abschnitt Nr. 4**

**„Sondergebiet für Textilfachmarkt auf dem  
Grundstück Fl.Nr. 973, Gemarkung  
Herzogenaurach“**

Amt für Planung, Natur und Umwelt  
vom 12.05.2009

ZIEL UND ZWECK .....	3
VERFAHRENSABLAUF .....	3
BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE .....	4
ABWÄGUNGSVORGANG .....	4
VORHABENSALTERNATIVEN .....	5



Lage des Plangebietes

## ZIEL UND ZWECK

Im Änderungsgebiet soll das eingeschränkte Gewerbegebiet, das z.Zt. als Werksverkauf eines ortsansässigen Betriebes genutzt wird, in eine Nutzung als Sondergebiet „Textilfachmarkt“ geändert werden.

Der bisherige Werksverkauf der Puma AG mit ca. 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird in den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 60 „Puma Plaza“ verlegt (siehe auch „Verträglichkeitsuntersuchung Nachnutzung Puma-Werksverkaufsflächen sowie Puma Plaza in Herzogenaurach“).

Im Änderungsgebiet soll entsprechend der Verträglichkeitsuntersuchung ein Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (Fl.Nr. 973) in eine Nutzung als Sondergebiet „Textilfachmarkt“ wie folgt geändert werden:

- Die Verkaufsfläche im Änderungsbereich wird wie der Bestand auf eine max. zulässige Verkaufsfläche für „Textilfachmarkt“ von gesamt 1.600 m<sup>2</sup> beschränkt.
- Davon sind max. 10% Verkaufsfläche zulässig für innenstadtrelevante Waren (=max. 160 m<sup>2</sup>).
- Die Verkaufsfläche für Sportartikel wird auf max. 40 m<sup>2</sup> eingeschränkt.

Mit der Verträglichkeitsuntersuchung „Nachnutzung Puma - Werksverkaufsflächen sowie Puma Plaza in Herzogenaurach“ vom 24.10.2007 wurde ein Gesamtkonzept ausgearbeitet, das sowohl den Standort „Puma Plaza“ für Werksverkauf als auch die Nachfolgenutzung am Altstandort des bisherigen Werksverkaufes in der Zeppelinstraße untersucht. Dieses Konzept ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Die im Flächennutzungsplan eingetragene Fläche für GEe soll als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gebiet für Textilfachmarkt" gem. § 11 BauNVO (SO) genutzt werden.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher notwendig und erfolgt im Parallelverfahren mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 „Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße - 1. Änderung“.

## VERFAHRENSABLAUF

### Änderungsbeschluss

Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Abschnitt Nr. 4 „Sondergebiet für Textilfachmarkt auf dem Grundstück Fl.Nr. 973, Gemarkung Herzogenaurach“ wurde vom Stadtrat am 29.10.2008 beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit öffentlicher Darlegung und Anhörung wurde in der Zeit vom 11.11.2008 bis einschließlich 05.12.2008 durchgeführt.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde mit Schreiben vom 03.11.2008 eingeleitet und bis zum 05.12.2008 befristet.

### Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 29.01.2009 die Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt und beschlossen den Entwurf mit Begründung öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 13.02.2009 bis einschließlich 16.03.2009 durchgeführt.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 05.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.02.2009 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

### Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.02.2009 aufgefordert ihre Stellungnahme bis zum 16.03.2009 abzugeben.

#### Feststellungsbeschluss

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.03.2009 die Änderung des Flächennutzungsplanes im Abschnitt Nr. 4 „Sondergebiet für Textilfachmarkt auf dem Grundstück Fl.Nr. 973, Gemarkung Herzogenaurach“ in der Fassung vom 21.01.2009 festgestellt.

#### Genehmigung

Mit Bescheid vom 30.04.2009 Nr. 34-4621/ErH-2/88 hat die Regierung von Mittelfranken die Flächennutzungsplan-Änderung im Abschnitt Nr. 4 „Sondergebiet für Textilfachmarkt auf dem Grundstück Fl.Nr. 973, Gemarkung Herzogenaurach“ genehmigt.

### **BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE**

Von der Planung sind keine wertvollen Lebensräume betroffen.

Der Änderungsbereich ist bereits bebaut und wird entsprechend dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße“ als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß BauGB § 8 genutzt.

Die Veränderungen des Flächennutzungsplanes betreffen nur die Art der Nutzung der bestehenden Flächen, weitere Änderungen z.B. in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung oder den Immissionsschutz bestehen nicht.

Durch die Änderung entstehen keine negativen Auswirkungen über die bestehenden hinaus.

### **ABWÄGUNGSVORGANG**

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Bedenken und Anregungen ein.

Die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Stadtrates vom 29.01.2009 behandelt.

Den Bedenken und Anregungen des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt und der Regierung von Mittelfranken – Höhere Landesplanungsbehörde wurde entsprochen, indem der Umweltbericht ergänzt wurde.

Entsprechend der Stellungnahme des Planungsverbandes Industrieregion Mittelfranken wurde die Begründung redaktionell wie folgt geändert: „Zentrenrelevante Randsortimente“ wird in „innenstadt-relevante Waren“ geändert.

Die Einwendungen der Stadt Erlangen wurden zurückgewiesen. Die Regierung von Mittelfranken hat bei der raumordnerischen Überprüfung keine überörtlichen Einrichtungen und Planungen festgestellt, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten.

Während der öffentlichen Auslegung gingen keine Bedenken und Anregungen ein.

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

Die Informationen des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt zum Immissionsschutz wurden im Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße“ – 1. Änderungsplan behandelt und festgesetzt.

Die Einwendungen der Stadt Erlangen wurden aus folgenden Gründen zurückgewiesen:

Die Regierung von Mittelfranken hat bei der raumordnerischen Überprüfung keine überörtlichen Einrichtungen und Planungen festgestellt, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten.

Die Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung vom 24.10.2007 zeigen, dass die im Verflechtungsbereich von Herzogenaurach als verträglich anzusehende Verkaufsfläche für das Bekleidungs-sortiment durch dieses Vorhaben bei weitem nicht ausgeschöpft wird und die Auswirkungen auf den Einzelhandel im Stadtgebiet von Erlangen als geringfügig eingestuft werden.

## VORHABENSALTERNATIVEN

Vorhabensalternativen wurden nicht untersucht, da bereits bestehende Flächen umgenutzt werden sollen.

Die Änderung hat das Ziel der sinnvollen wirtschaftlichen Folgenutzung des Bestandes.

Der Standort weist eine gute Verkehrsanbindung über die Entlastungsstraße Nord (Hans-Ort-Ring) an die Autobahn auf, was bei den Kundenbesuchen mit privaten Pkws eine gravierende Rolle spielt.

Wohngebiete wären durch den Kfz-Verkehr nicht betroffen.

Zudem wird an diesem Standort nicht in naturschutzfachlich oder landschaftsästhetisch wertvolle Bereiche eingegriffen.

Amt für Planung,  
Natur und Umwelt  
Herzogenaurach, den 12.05.2009



Fuchs