

**Stadt Herzogenaurach**



## **Zusammenfassende Erklärung**

zum

### **Bebauungsplan Nr. 8**

### **„Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße“ – 1. Änderungsplan**

Amt für Planung, Natur und Umwelt  
vom 12.05.2009

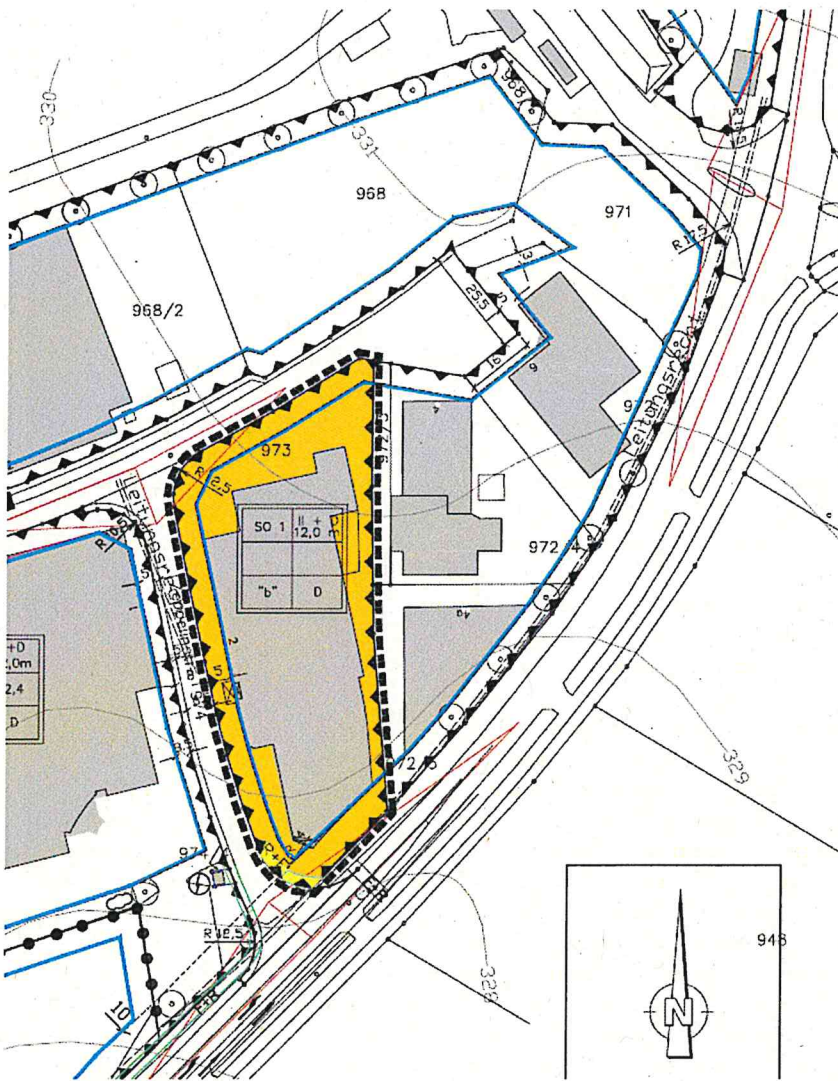
ZIEL UND ZWECK ..... 3

VERFAHRENSABLAUF ..... 3

BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE ..... 3

ABWÄGUNGSVORGANG ..... 4

VORHABENSALTERNATIVEN ..... 5



Lage des Plangebietes

## ZIEL UND ZWECK

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen bestehende Verkaufsflächen mit dem Ziel der sinnvollen wirtschaftlichen Nutzung des Bestandes, umgenutzt werden, sowie qualitätsvolle Arbeitsplätze erhalten bleiben.

Die im Bebauungsplan eingetragene Fläche für eGE - eingeschränktes Gewerbegebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gebiet für "Textilfachmarkt" gem. § 11 BauNVO (SO 1) umgenutzt.

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 Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Parallelverfahren mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße - 1. Änderung“.

## VERFAHRENSABLAUF

### Aufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Sondergebiet für Textilfachmarkt auf dem Grundstück Fl.Nr. 973, Gemarkung Herzogenaurach“ – 1. Änderungsplan wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 29.10.2008 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde 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 wurde mit Schreiben vom 03.11.2008 gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bis zum 05.12.2008 befristet.

### Änderung des Bebauungsplantitels

Mit Beschluss des Stadtrates vom 29.01.2009 wird die Bezeichnung des Bebauungsplanes von Nr. 8 „Sondergebiet für Textilfachmarkt auf dem Grundstück Fl.Nr. 973, Gemarkung Herzogenaurach“ – 1. Änderungsplan in Nr. 8 „Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße“ - 1. Änderungsplan geändert.

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

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 29.01.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn 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)

Mit Schreiben vom 05.02.2009 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 26.03.2009 den Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße“ – 1. Änderungsplan“ als Satzung beschlossen.

### **BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE**

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 Bebauungsplanes 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.

Da keine weiteren negativen Auswirkungen durch die Änderung entstehen, ist kein Ausgleich notwendig.

### **ABWÄGUNGSVORGANG**

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit 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.

Der Stellungnahme des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt zum Immissionsschutz wurde gefolgt und die textlichen Festsetzungen und Hinweise wurden geändert. Den Bedenken und Anregungen des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt und der Regierung von Mittelfranken – Höhere Landesplanungsbehörde wurde entsprochen, indem der Umweltbericht ergänzt wurde. Die Bezeichnung des Bebauungsplanes wurde in Nr. 8 „Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße“ – 1. Änderungsplan geändert.

Entsprechend der Stellungnahme des Planungsverbandes Industrieregion Mittelfranken wurde die Begründung redaktionell überarbeitet: „Zentrenrelevante Randsortimente“ wird in „innenstadtrelevante 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 immissionsschutzrechtlichen Anforderungen des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt wurden behandelt und festgesetzt. Die sonstigen Informationen, Empfehlungen und formellen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

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