

STADT HERZOGENAURACH



BEGRÜNDUNG ZUM

Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße“ – 1. Änderung

PLANUNG:

A.S.

ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU
ARCHITEKTEN GMBH, STADTPLANER,
Tel. 09403 / 4333, Fax 09403 / 4334,

DIPL.ING. GEORG EICHINGER, DIPL.ING.(FH) LOTTE WELCK
WÖRTH STR. 1, 93093 DONAUSTAUF
e-mail: info@asarchitektengmbh.de

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1 <u>ALLGEMEINES</u>	3
2 <u>LAGE UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES GELTUNGSBEREICH</u>	4
3 <u>STÄDTEBAULICHE BEURTEILUNG</u>	5
4 <u>PLANUNG, FESTSETZUNGEN UND HINWEISE</u>	5
5 <u>FLÄCHENÜBERSICHT</u>	5
6 <u>ERSCHLIESSUNG</u>	5
7 <u>IMMISSIONSSCHUTZ</u>	5
8 <u>UMWELTSCHUTZ</u>	6
9 <u>VERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG</u>	6

1 ALLGEMEINES

Der Stadtrat der Stadt Herzogenaurach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.10.2008 beschlossen, in Bezug auf die künftige Nutzung des Grundstückes Fl. Nr. 973 der Gemarkung Herzogenaurach, den Bebauungsplan Nr 8 „Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstrasse“ der Stadt Herzogenaurach zu ändern. Die Aufstellung erfolgt gemäß §2 BauGB.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 erfolgt gleichzeitig mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

ANLASS DER PLANUNG / BEGRÜNDUNG

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 o.g B-Plan eingetragene Fläche für eGE - eingeschränktes Gewerbegebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gebiet für "Textilfachmarkt" gem. § 11 BauNVO (SO 1) umgenutzt.

VERLAGERUNG UND ERWEITERUNG DES WERKSVERKAUFS

Der bisherige Werksverkauf der Puma AG ist im eingeschränkten Gewerbegebiet in der Zeppelinstraße vorhanden.

Neben den Verkaufsflächen werden weitere vorhandene Flächen als Büro und Verwaltung, Lager und sonstige Flächen genutzt.

Der Werksverkauf wird in den Bereich des B-Planes Nr. 60 „Puma Plaza“ verlegt.

Im Änderungsgebiet soll entsprechend der „Verträglichkeitsuntersuchung Nachnutzung Puma Werksverkaufsflächen sowie Puma Plaza in Herzogenaurach“ ein Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (Fl. Nr 973) in eine Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Textilfachmarkt“ wie folgt geändert werden:

Für das "Sonstige Sondergebiet 1" mit der Zweckbestimmung "Textilfachmarkt" gilt:

- max. zulässige Verkaufsfläche Textilfachmarkt gesamt: 1.600 m²
- davon max. 10% Verkaufsfläche zulässig für weitere innenstadtrelevante Waren (=max. 160 m²), die Verkaufsfläche für Sportartikel wird auf max. 40 m² eingeschränkt.

Siehe Anlagen

- Verträglichkeitsuntersuchung „Nachnutzung Puma –Werksverkaufsflächen, sowie Puma Plaza in Herzogenaurach“ vom 24.10.2007 und
- „Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren“

ENTWICKLUNG DER PLANUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (§ 8 ABS.2 BIS 4 BAUGB)

In dem seit 03.03.2005 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das betroffene Plangebiet als Fläche für eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) eingetragen.

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.

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

2 LAGE UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES, GELTUNGSBEREICH

ÜBERÖRTLICHE LAGE

Herzogenaurach liegt am Nordwestrand des Verdichtungsraumes Nürnberg, an der Entwicklungsachse Erlangen-Herzogenaurach, einer Achse von regionaler Bedeutung.

Die Stadt gehört zur Industrieregion Mittelfranken (7)

Das Plangebiet des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 8 liegt im Nordosten des Stadtgebietes von Herzogenaurach, nördlich der städtischen Entlastungsstraße Nord und westlich der Kreisstraße ERH 3.

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Fl.Nr. 973, es grenzt im Westen an die Zeppelinstrasse, im Osten an die Grundstücke Fl.Nr. 972/4 und 972/5 der Gemarkung Herzogenaurach und im Süd-Osten an die Kreisstrasse ERH 3.

Das Gelände fällt nach Süden leicht ab.

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

3 STÄDTEBAULICHE BEURTEILUNG

Durch die Änderung des B-Planes erfolgt eine Umnutzung, ohne städtebaulich relevante Änderungen. Es wird nur die Art der baulichen Nutzung geändert alle weiteren Festsetzungen bleiben bestehen.

4 PLANUNG, FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Mit Ausnahme nachfolgend aufgeführter Änderungen bleiben die Festsetzungen und Hinweise des wirksamen B-Plan Nr. 8 bestehen.

Änderungen- Art der baulichen Nutzung

Im ausgewiesenen Sondergebiet SO1 sind folgende Nutzungen **zulässig**:

Flächen mit Zweckbestimmung Textilfachmarkt

Für das "Sonstige Sondergebiet 1" mit der Zweckbestimmung "Textilfachmarkt" gilt:

- max. zulässige Verkaufsfläche Textilfachmarkt gesamt: 1.600 m²
- davon max. 10% Verkaufsfläche zulässig für weitere innenstadtrelevante Waren (=max. 160 m²)
die Verkaufsfläche für Sportartikel wird davon auf max. 40 m² eingeschränkt

gem. § 11 BauNVO (SO)

5 FLÄCHENÜBERSICHT

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 87.020 m²

Davon der Änderungsbereich Fl.Nr. 973
Sondergebiet (SO 1) ca. 4.300.m²

Erschliessung

VERKEHRERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung ist Bestand, es erfolgen keine Veränderungen.

VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie die Entsorgung des Schmutzwassers ist Bestand, es erfolgen keine Veränderungen.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

Die Auflagen zum Immissionsschutz des eingeschränkten Gewerbegebietes entsprechen der neuen Nutzung des Sondergebietes 1.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 55 dB (A) / m² in der Nachtzeit nicht überschreitet.

7 UMWELTSCHUTZ

Da sich durch die geplante neue Nutzung weder das Maß der baulichen Nutzung noch Forderungen zu den Immissionen oder sonstige Festsetzungen ändern, bleiben auch die Maßnahmen zum Umweltschutz bestehen.

8 VERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Es wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung „Nachnutzung Puma – Werksverkaufsflächen, sowie Puma Plaza in Herzogenaurach“ vom 24.10.2007 erstellt, die die Umnutzung der Räumlichkeiten des bisherigen Werkverkaufs auf dem Grundstück Fl.Nr. 973 darstellt.

Die o. g. Verträglichkeitsuntersuchung macht unter Pkt. 4.1 (Abschließende Beurteilung Fachmarkt-Ansiedlung) folgende Aussagen:

„Innerhalb des Bekleidungs-Sortiments liegt die verträgliche Verkaufsflächenobergrenze unter Beachtung der Verflechtungsbereichs- und Innenstadtverträglichkeit ...deutlich über der geplanten Fläche.....“

„Zusätzliche Verkaufsflächen im Bereich Bekleidung sind für den Standort Herzogenaurach als förderlich anzusehen.....“

„Im Bereich Sport stehteine für die Innenstadt verträgliche Verkaufsfläche von 40 m².....“ zur Verfügung.

„Der Sortimentsbereich Sportartikel des geplanten Textil- ...fachmarktes sollte, um den Kriterien der Innenstadtverträglichkeit zu entsprechen, auf 40 m² reduziert werden.“

„Durch die Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben.... ist das geplante Umnutzungsvorhaben am Standort Herzogenaurach als raumverträglich einzustufen.....“

Die in der Verträglichkeitsuntersuchung dargestellten Verkaufsflächenobergrenzen werden in der vorliegenden Bauleitplanung vollständig berücksichtigt, so dass

„durch die geplante Umnutzung eine negative Beeinflussung des Einzelhandels in der Herzogenauracher Innenstadt oder dem sonstigem Stadtgebiet ... nicht zu erwarten,“ ist.

Der Untersuchungsbericht liegt als Anlage bei.

**Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter
und nicht innenstadtrelevanter Waren (zu B II 1.2.1.2)**

a) Liste innenstadtrelevanter Waren

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Bastelartikel
- Blumen
- Briefmarken
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel, Personalcomputer
- Devotionalien
- Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika
- Elektrogeräte („weiße Ware“), Nähmaschinen, Leuchten
- Fahrräder
- Feinmechanische Erzeugnisse
- Foto, Fotozubehör
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren
- Jagd- und Angelbedarf
- Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost
- Lederwaren, Kürschnerware, Galanteriewaren
- Musikinstrumente, Musikalien
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche

und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf

- Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel, Campingartikel
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik („braune Ware“)
- Waffen
- Wasch- und Putzmittel
- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung- und -pflegemittel

b) Liste nicht-innenstadtrelevanter Sortimente

- Autozubehör, -teile, -reifen
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Holz- und Holzmaterialien, Kohle, Mineralerzeugnisse
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Möbel, Küchen

Soweit im Einzelfall bestimmte Artikel in keiner der beiden Listen aufgeführt sind, sind sie nach sachlogi-