

Beschlussvorlage Bauverwaltung

Vorlage Nr.: BV/1641/2026

Bauverwaltung	Datum: 16. Juli 2026
Thomas Nehr	AZ: 61/2026

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	29.07.2026	öffentlich

61/2026; Antrag auf Vorbescheid zur Neuerrichtung eines Gebäudeteils mit insg. 1.600 m² Verkaufsfläche - aufgeteilt in zwei unterschiedliche Markensortimente, Zeppelinstraße 2, Fl. Nr. 973, Gemarkung Herzogenaurach

Beschlussvorschlag:

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet Sondergebiet Zeppelinstraße" - 1. Änderung.

Eine Befreiung wird in Aussicht gestellt für:
-Flachdach anstatt geneigtes Dach

Folgende Bedingungen und Auflagen sind einzuhalten:

- Die erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Die städtische Stellplatzsatzung ist einzuhalten.
- Prüffähige Antragsunterlagen sind bei der zuständigen Behörde einzureichen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Die Fragestellungen zum Vorbescheid werden wie folgt beantwortet:

Frage 1: Ist der geplante Ersatzbau in der dargestellten Art und Kubatur planungsrechtlich zulässig?

Ja. Für die Dachform (und ggf. Dacheindeckung) ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Diese kann in Aussicht gestellt werden. Die restliche Kubatur entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Frage 2: Kann die Verkaufsfläche des Textilfachmarktes, unter der Prämisse, eines gemeinsamen Einganges, gemeinsamer Nebenräume und eines gemeinsamen Lagers, in zwei unterschiedliche

Sortimente, betriebsintern, geteilt werden?

Ja, solange die Zweckbestimmung "Textilfachmarkt" inkl. der festgesetzten Verkaufsflächen eingehalten werden, kann die Fläche geteilt werden.

Frage 3: Welche Beschränkungen der Verkaufsflächengröße findet für den Verkauf von Schuhen jedweder Art gemäß den Festlegungen des Bebauungsplans Anwendung?

Es wird eine Flächenbeschränkung von 10% der Verkaufsfläche (160 m²) für "weitere innenstadtrelevante Waren", wie bspw. Schuhe, festgesetzt. Sportartikel (wie Sportschuhe) dürfen außerdem eine Verkaufsfläche von 40 m² nicht überschreiten.

Herzogenaurach, 16. Juli 2026

Thomas Nehr