

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61/611 T. 1341

Verantwortliche/r:
Abt. Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/032/2010

Gemeinde Heßdorf

4. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und 2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ost"

Verfahren gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

hier: Stellungnahme der Stadt Erlangen

Beratungsfolge	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	22.06.2010	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

Beteiligte Dienststellen

Ref. II/WA, Ämter 30-R und 31

I. Antrag

Stellungnahme der Stadt Erlangen:

Seitens der Stadt Erlangen besteht Einverständnis mit der 4. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“ der Gemeinde Heßdorf unter der Maßgabe, dass

- die Vereinbarung über die Flächenspendenfunktion der Gemeinde Heßdorf abgeschlossen wird,
- die max. Bruttogeschossfläche (BGF) mit 2.500 m², die max. Verkaufsflächen (VKF) mit 1.550 m² und das Warensortiment im Einzelnen festgesetzt werden,
- die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben durch die Gemeinde Heßdorf wirksam verhindert wird.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

- Landesplanerische Zulässigkeit eines Pferdesportfachmarktes als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Kleinzentrum Heßdorf;
- Verhinderung der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet Ost der Gemeinde Heßdorf und mithin die Fortsetzung der landesplanerischen und städtebaulichen Fehlentwicklung – der Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben an einem städtebaulich nicht integrierten Standort –.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Zu der 4. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“ wird eine Stellungnahme abgeben.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Die Stellungnahme der Stadt Erlangen wird in beide o.g. Bauleitplanverfahren eingebracht.

1 Anlass

Es besteht ein konkretes Ansiedlungsinteresses für einen Pferdesportfachmarkt im Erlanger Großraum. Unter Berücksichtigung bestimmter Voraussetzungen und in Abstimmung zwischen der Stadt Erlangen, der Gemeinde Heßdorf und der Regierung von Mittelfranken (Reg. v. Mfr.) besteht die Möglichkeit der Ansiedlung des o.g. Fachmarktes im „Gewerbegebiet Ost“ der Gemeinde Heßdorf.

Aufgrund seiner Größe wäre dieser Fachmarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb bauplanungsrechtlich nur in einem Kerngebiet gem. § 7 BauNVO oder in einem entsprechenden Sondergebiet gem. § 11 BauNVO zulässig.

2 Verfahren

Der Heßdorfer Gemeinderat hat daher am 30. 03.2010 die 4. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“ beschlossen.

Mit Schreiben vom 10.05.2010 wurde die Stadt Erlangen um die Abgabe einer Stellungnahme zu beiden o.g. Bauleitplänen bis zum 11.06.2010 aufgefordert.

Parallel führt die Reg. v. Mfr. die erforderliche landesplanerische Beurteilung in Form eines vereinfachten Raumordnungsverfahrens durch (siehe Pkt. 4). Hierüber wurde die Stadt Erlangen mit Schreiben vom 20.05.2010 in Kenntnis gesetzt.

Aufgrund des späteren UVPA-Sitzungstermins am 22.06.2010 bat die Verwaltung bei der Gemeinde Heßdorf um Verlängerung des Abgabetermins der Stellungnahme bis zum 06.07.2010.

3 Ziel und Inhalt der Bauleitpläne

Beide Bauleitpläne stellen eine Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel Pferdesportartikel“ dar bzw. setzten ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferdesportartikel“ fest.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans sieht für den geplanten Pferdesportfachmarkt bei einer BGF von ca. 2.500 m² und einer VKF von insgesamt ca. 1.550 m² im Einzelnen folgende Warensortimente und Verkaufsflächen vor:

- | | |
|--|------------------------|
| • für Reiten, Dressur, Springen und Vielseitigkeit | ca. 450 m ² |
| • Western-, Wandern- und Distanzreiten | ca. 400 m ² |
| • Isländer, Friesen, Andalusier und andere | ca. 150 m ² |
| • Fahren, Sport, Hobby | ca. 200 m ² |
| • Stall- und Pflegeartikel, Hindernisse | ca. 200 m ² |
| • Eingangsbereich und Ausstellung | ca. 150 m ² |
| • Büro- und Sozialräume | ca. 250 m ² |
| • Lager | ca. 700 m ² |

Der räumliche Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,75 ha.

4 Landesplanerische Beurteilung

Aufgrund der geplanten BGF / VKF handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt, das landesplanerisch überprüft werden muss. Da die Gemeinde Heßdorf das Bauleitplanverfahren für das Vorhaben bereits eingeleitet hat, führt die Reg. v. Mfr. ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren (ROV) nach Art. 23 Bayer. Landesplanungsgesetz (BayLplG) im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch.

Laut den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sollen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte i.d.R. nur in Unterzentren und Zentralen Orten höherer Stufe ausgewiesen werden (vgl. LEP Ziel B II 1.2.1.2). Ein Ausnahmefall kann nach der Begründung zu dem o.g. LEP-Ziel vorliegen, wenn geeignete Zentrale Orte keine geeigneten Flächen aufweisen und auf Flächen benachbarter Kleinzentren (ggf. sonstiger Ge-

meinden) angewiesen sind (Flächenspendefunktion). Somit ist im vereinfachten ROV zu prüfen, ob im vorliegenden Fall die für die Flächenspendenfunktion notwendigen Voraussetzungen erfüllbar sind.

Im vorliegenden Fall wäre eine sog. „Flächenspende“ der Gemeinde Heßdorf an die Stadt Erlangen erforderlich. Gegenstand der Flächenspende ist ein Abtreten der sortimentbezogenen Verkaufsflächen durch die Stadt Erlangen zu Gunsten der Gemeinde Heßdorf.

Nach der Auswertung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren kann eine landesplanerische Beurteilung durch die Reg. v. Mfr. erfolgen.

5 Flächenspende der Gemeinde Heßdorf

Auf Grundlage des StR-Beschlusses vom 10.12.2009 liegt eine Vereinbarung über die Flächenspendenfunktion der Gemeinde Heßdorf im Entwurf vor:

In der Vereinbarung würde sich die Stadt Erlangen mit einer Flächenspende der Gemeinde Heßdorf hinsichtlich eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im „Gewerbegebiet Ost“ mit der Zweckbestimmung „Pferdesportfachmarkt“ und einer Bruttogeschossfläche von ca. 2.500 m² sowie einer Verkaufsfläche von 1.550 m² einverstanden erklären. Das Erlanger Einverständnis setzt u.a. auch die Verpflichtung der Gemeinde Heßdorf voraus, im „Gewerbegebiet Ost“ die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe zu verhindern.

Der Entwurf der Vereinbarung soll mit der Gemeinde zeitnah abgestimmt und abgeschlossen werden.

6 Stellungnahme der Verwaltung

Grundsätzlich besteht seitens der Verwaltung mit der 4. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“ unter folgenden Maßgaben Einverständnis:

- die Vereinbarung über die Flächenspendenfunktion der Gemeinde Heßdorf abgeschlossen wird,
- die max. Bruttogeschossfläche (BGF) mit 2.500 m², die max. Verkaufsflächen (VKF) mit 1.550 m² und das Warensortiment im Einzelnen festgesetzt werden,
- die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben durch die Gemeinde Heßdorf wirksam verhindert wird.

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr.
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

Anlagen: Lageplan „Gewerbegebiet Ost“

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77
am 22.06.2010

Herr Stadtrat Thaler stellt den Antrag, dass ein 4. Spiegelstrich mit folgendem Wortlaut angefügt wird: „Der Vertrag über den Bau des Fuß- und Radweges zwischen Gewerbegebiet und Dechsendorf ist gleichzeitig abzuschließen.“

Herr Bruse erläutert, dass unter der Maßgabe steht, dass die Bauleitplanung nicht wirksam werden kann, solange der Vertrag nicht unterschrieben ist.

Die Flächenspende erfolgt erst, wenn der Vertrag unterschrieben ist.

„Ohne Vereinbarung, keine Flächenspende“ – damit ist dem Anliegen Rechnung getragen.

Herr Stadtrat Busmann erläutert, dass ursprünglich eine Bushaltestelle vorgesehen war und regt an, dass dieser Punkt auch Voraussetzung für die Flächenspende ist.

Herr Oberbürgermeister Dr. Balleis bittet Referat VI, darauf hinzuwirken, dass die Bushaltestelle errichtet wird.

Stellungnahme der Stadt Erlangen:

Seitens der Stadt Erlangen besteht Einverständnis mit der 4. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“ der Gemeinde Heßdorf unter der Maßgabe, dass

- die Vereinbarung über die Flächenspendenfunktion der Gemeinde Heßdorf abgeschlossen wird,
- die max. Bruttogeschossfläche (BGF) mit 2.500 m², die max. Verkaufsflächen (VKF) mit 1.550 m² und das Warensortiment im Einzelnen festgesetzt werden,
- die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben durch die Gemeinde Heßdorf wirksam verhindert wird.

mit 13 gegen 0 Stimmen

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang