

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/61/T. 1335

Verantwortliche/r:  
Sachgebiet Bebauungsplanung

Vorlagennummer:  
611/081/2011

## 1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 409 / BA I der Stadt Erlangen - Nahversorgungszentrum Büchenbach-West - mit integriertem Grünordnungsplan hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	17.05.2011	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

### Beteiligte Dienststellen

Amt 31 im Rahmen des Bebauungsplanes 409 / II. BA

## I. Antrag

Der Bebauungsplan Nr. 409 / BA I – Nahversorgungszentrum Büchenbach-West – der Stadt Erlangen ist durch das 1. Deckblatt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu ändern.

Die Änderung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird abgesehen.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

#### a) Anlass und Ziel der Planung

Der Eigentümer des Objekts Nahversorgungszentrum Büchenbach im 1. Bauabschnitt ist mit Erweiterungswünschen seines Gebäudebestandes an die Verwaltung der Stadt Erlangen herangetreten. Um angesichts der Erweiterung des Nahversorgungszentrums Büchenbach durch den 2. Bauabschnitt auch die Discounter-Filiale im 1. Bauabschnitt in einem wettbewerbsfähigen Zustand zu erhalten, wird eine Vergrößerung der Verkaufsfläche um maximal 150 qm angestrebt. Die Erweiterung soll im westlichen Bereich erfolgen und gleichzeitig die bisherige Gebäuderückseite gestalterisch und funktional aufwerten.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht für den Geltungsbereich eine Mischgebietsnutzung vor. Durch die Aufstellung des Deckblattes wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

#### b) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 440/202 und 576/34 und Teilflächen aus den Grundstücken Flst. Nrn. 440/197, 576 und 609/3 – jeweils der Gemarkung Büchenbach.

#### c) Planungsrechtliche Grundlage

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2003 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Das 1. Deckblatt zum Bebauungsplan mit der geplanten Festsetzung eines Sondergebiets Einzelhandel steht der Darstellung im FNP entgegen.

Eine Änderung des FNP ist daher erforderlich, um anstatt der gemischten Baufläche eine Sonderbaufläche Einzelhandel darzustellen und damit dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem FNP gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird das 1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 409 / BA I im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt; die Änderung des FNP erfolgt daher als Anpassung im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Erlangen wird nicht beeinträchtigt.

#### **d) Landesplanerische Überprüfung**

Die Landesplanerische Überprüfung erfolgt nach Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken als zuständige Landesplanungsbehörde im Wege eines sog. Vereinfachten Raumordnungsverfahrens parallel zum Bebauungsplanverfahren des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 409\_BA II im Rahmen einer Gesamtbetrachtung des Nahversorgungszentrums.

#### **e) Rahmenbedingungen**

Bei der Aufstellung des Deckblattes sind u. a. zu berücksichtigen:

Einbeziehung der Planung ins Gesamtkonzept mit dem Bebauungsplan Nr. 409\_ BA II.

#### **f) Städtebauliche Ziele**

Der Schwerpunkt des Nahversorgungszentrums insgesamt wird sich zukünftig entsprechend den Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 409\_BA II nach Südwesten verlagern. Jener Bebauungsplan hat bereits einen fortgeschrittenen Verfahrensstand erreicht.

Durch eine Erweiterung des Gebäudebestands an der derzeitigen Rückseite kann diese Fassade aufgewertet und besser in das neue Zentrum eingebunden werden, z.B. durch einen weiteren Eingang an dieser Stelle.

Der Bebauungsplan sieht bisher ein Mischgebiet vor. Mit der Aufstellung des Deckblattes und der Festsetzung als Sondergebiet Einzelhandel (mit Sortimentsbeschränkung entsprechend dem neuen städtebaulichen Einzelhandelskonzept) kann zudem die ausschließliche Nutzung der Fläche als Nahversorgungszentrum gesichert werden. Eine Mischgebietenutzung entspricht weder dem planerischen Willen der Stadt Erlangen noch des Eigentümers.

## **2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen**

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

Aufstellung des 1. Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. 409 / BA I – Nahversorgungszentrum Büchenbach-West – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan.

## **3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

### **a) Änderung**

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss (UVPA) beschließt die Aufstellung des 1. Deckblattes zum Bebauungsplan 409 / BA I mit integriertem Grünordnungsplan für die Grundstücke Flst. Nrn. 440/202 und 576/34 und Teilflächen aus den Flst. Nrn. 440/197, 576 und 609/3 – jeweils der Gemarkung Büchenbach nach den Vorschriften des BauGB.

Die Aufstellung des 1. Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. 409 / BA I – Nahversorgungszentrum Büchenbach-West – erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, da folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da die Fläche im Wesentlichen bereits bebaut ist. Das Deckblatt soll dem Erhalt und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche dienen und wird im Interesse der fußläufigen Versorgung der Bevölkerung aufgestellt.

- Die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO wird kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> sein, wobei die Grundfläche des Bebauungsplanes Nr. 409\_BA II, der in einem engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang steht, mitgerechnet ist.
- Da das Vorhaben in Verbindung mit dem 2. Bauabschnitt des Nahversorgungszentrums der Anlage 1 Nr. 18.8 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zuzuordnen ist, ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem § 3c UVP erforderlich. Diese erfolgte im Rahmen der Aufstellung des 2. Bauabschnittes als Gesamtmaßnahme. Die Prüfung hat ergeben, dass das Vorhaben keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfordert.

Somit kann die Aufstellung des 1. Deckblattes im sog. beschleunigten Verfahren erfolgen.

### **b) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung**

Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen, da es sich um eine geringfügige Modifizierung der Baugrenzen handelt. Im Übrigen handelt es sich bei dem Deckblatt im Wesentlichen um eine Anpassung der Planung an die heutigen Gegebenheiten, die tatsächlich bereits seit der ursprünglichen Bebauung ausgeführt und der Bürgerschaft bzw. den Behörden bereits bekannt sind.

### **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:** Anlage 1: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich  
Anlage 2: Übersichtsplan Bebauungsplan 409\_BA II

### **III. Abstimmung**

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 17.05.2011

### **Protokollvermerk:**

Herr Stadtrat Dr. Belz bittet um Überprüfung, ob die Zufahrt für den Anlieferverkehr (Schleppkurve) des Nahversorgungszentrums speziell für große LKWs' ausreichend dimensioniert ist.

**Ergebnis/Beschluss:**

Der Bebauungsplan Nr. 409 / BA I – Nahversorgungszentrum Büchenbach-West – der Stadt Erlangen ist durch das 1. Deckblatt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu ändern.

Die Änderung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird abgesehen.

mit 12 gegen 0 Stimmen

gez. Volleth  
Vorsitzende/r

gez. Bruse  
Berichtersteller/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang