

Tischvorlage

TOP

REGIONSBEAUFTRAGTE

für die Region Nürnberg (7)
bei der Regierung von Mittelfranken

Regierung von Mittelfranken • Postfach 6 06 • 91511 Ansbach



2.4

Planungsverband
Region Nürnberg
Hauptmarkt 16

90403 Nürnberg

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben) Ihre Ansprechpartnerin/Ihr Ansprechpartner	E-Mail: melanie.asam@reg-mfr.bayern.de		
RA/PVRN-295. 30.04.2015	24/RB7 - 8593.7ERH Melanie Asam	Telefon / Fax 0981 53- 1359 / 5359	Erreichbarkeit Zi. Nr. 445	Datum 15.05.2015

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Buckenhof und 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Spardorf sowie vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. S14 / B15 „Nahversorgung Alte Ziegelei“, Landkreis Erlangen-Höchstadt

Bevölkerungsentwicklung: 1970: 2.116 Ew.; 1990: 2.846 Ew.; 2000: 3.338 Ew.; 2013: 3.224 Ew.
- Buckenhof -

Bevölkerungsentwicklung: 1970: 1.245 Ew.; 1990: 2.028 Ew.; 2000: 1.923 Ew.; 2013: 1.890 Ew.
- Spardorf -

Zentralörtliche Einstufung: gemeinsamer Siedlungsschwerpunkt (Buckenhof/Spardorf/Uktenreuth)

Die Gemeinden Buckenhof und Spardorf beabsichtigen eine Umnutzung des ehemaligen Ziegeleigebietes (SchultheiB-Areal). Das Planungskonzept für den südlichen Bereich des Grundstücks sieht neben einer Wohnnutzung auf dem nördlichen Geländeteil auch die Ansiedlung von Handel, Dienstleistungen, Gesundheitsangeboten und Gastronomie als Abschirmung zur Staatsstraße 2240 vor. Der eigens gegründete Planungsverband „Alte Ziegelei“ der Gemeinden Buckenhof und Spardorf hat die Aufgabe, auf der Basis eines gemeinsamen städtebaulichen Vertrages, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Nutzungen zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs umfasst insgesamt ca. 5,00 ha (davon ca. 0,5 ha SO „Nahversorgung“, ca. 0,1 ha MI, ca. 0,6 ha WA, ca. 0,9 ha öffentl. Grünflächen, ca. 1,4 ha Verkehrsflächen, ca. 1,3 ha Landschaftsschutzgebietsflächen und ca. 0,2 ha Fläche „Stadtumlandbahn“). Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Flächennutzungspläne der Gemeinden Buckenhof (4. Änderung) und Spardorf (5. Änderung) angepasst werden, die den betreffenden Bereich bisher als gewerbliche Baufläche (Gemeinde Spardorf) bzw. anteilig als gewerbliche Baufläche und Landschaftsschutzgebietsfläche (Gemeinde Buckenhof) darstellen.

Auf der Fläche des Sondergebiets sind folgende Einzelhandelsbetriebe geplant:

- Lebensmittel-Vollsortimenter max. 1.500 m² Verkaufsfläche
- Lebensmittel-Discounter max. 1.200 m² Verkaufsfläche
- Drogeriemarkt max. 800 m² Verkaufsfläche

Briefanschrift
Postfach 6 06, 91511 Ansbach

Dienstgebäude
Promenade 27
Weitere Gebäudeteile
F Flügelbau
Th Thörnerhaus

Weitere Dienstgebäude
Bischof-Meiser-Str. 2/4
Turnitzstraße 28
Montgelasplatz 1

Telefon 0981 53-0
Telefax 0981 53-206 und 53-456
E-Mail poststelle@reg-mfr.bayern.de
Internet
<http://www.regierung.mittelfranken.bayern.de>

Öffentliche Verkehrsmittel
Bushaltestellen Schlossplatz
oder Bahnhof der Stadt- und
Regionallinien

Das aktuelle Planungskonzept für diese Fläche wurde gegenüber dem letzten Planungsstand dahingehend geändert, dass der vorgesehene vierte Einzelhandelsbetrieb (Apotheke) entfällt und die Verkaufsfläche des Drogeriemarktes auf max. 800 m² festgesetzt wurde.

Das Vorhaben wurde bereits in der 291. Sitzung des Planungsausschusses vom 29.09.2014 behandelt. In der Stellungnahme des Regionsbeauftragten wurde die Revitalisierung einer Gewerbebrache begrüßt, welche dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht. Zudem wurde auf das Ziel A III 2.3.1 im Regionalplan der Region Nürnberg verwiesen, welches besagt, dass „in den Siedlungsschwerpunkten Buckenhof/Sparndorf/Uktenreuth (...) die Einzelhandelszentralität gesichert und weiter entwickelt werden soll“. Abschließend wurde empfohlen, auf der Basis der aktuell vorliegenden Planung aus regionalplanerischer Sicht Einwendungen (Größenordnung der geplanten Einzelhandelsbetriebe) gegen die o.a. Vorhaben geltend zu machen, die dann zurückgestellt werden können, wenn die geplanten Einzelhandelsnutzungen im weiteren Verfahrensgang auf ein raumordnerisch zulässiges Maß reduziert werden. Der Ausschuss billigte mit 22 : 1 Stimmen die Stellungnahme des Regionsbeauftragten.

Nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte erneut eine landesplanerische Überprüfung des Vorhabens anhand der einzelhandelsrelevanten Ziele und Grundsätze im LEP seitens der Regierung von Mittelfranken (Höhere Landesplanungsbehörde). Diese kommt mit Schreiben vom 13.05.2015 zu dem Ergebnis, dass gegen den nun vorliegenden Planungsentwurf Einwendungen aus landesplanerischer Sicht nicht angezeigt sind.

Es wurde nochmals darauf hingewiesen, dass das Gelände der "Alten Ziegelei" den Lage-Kriterien des LEP für Einzelhandelsgroßprojekte entspricht und dass mit der Planung Potenziale der Innenentwicklung erschlossen werden (vgl. LEP 3.2, 5.3.1, 5.3.2). Die geplanten Verkaufsflächengrößen stehen im Einklang mit dem Ziel "Zulässige Verkaufsflächen" gemäß LEP 5.3.3.

Da dem Vorhaben auch keine Ziele und Grundsätze des Regionalplans der Region Nürnberg entgegenstehen, wird aus regionalplanerischer Sicht empfohlen gegen das Vorhaben keine Einwendungen geltend zu machen.

Asam