

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt f. Stadtentwicklung und Stadtplanung

Vorlagennummer:  
611/058/2015

## **Bauleitplanung der Gemeinden Buckenhof und Spardorf: - Nahversorgung alte Ziegelei - Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB; hier: Stellungnahme der Stadt Erlangen**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	16.06.2015	Ö	Empfehlung	einstimmig angenommen
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	16.06.2015	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

### Beteiligte Dienststellen

Im Projekt beteiligt: Ref II/WA, Amt 66, Amt 31, ESTW

Bisherige Behandlung in den Gremien:

UVPA	22.07.2014	ö	Beschluss	14 : 0 PV
------	------------	---	-----------	-----------

## I. Antrag

Die Verwaltung wird beauftragt, zur

- 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Buckenhof,
- 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Spardorf sowie
- Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. S 14 / B 15 „Nahversorgung Alte Ziegelei“ des Planungsverbandes „Alte Ziegelei“

die unter Ziffer II Begründung, Punkt 3.7 aufgeführte Stellungnahme abzugeben.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Negative städtebauliche, verkehrliche und einzelhandelsrelevante Auswirkungen auf die Stadt Erlangen sollen vermieden werden.

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

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

Es soll eine Stellungnahme zur Bauleitplanung der Gemeinden Buckenhof und Spardorf „Nahversorgung Alte Ziegelei“ abgegeben werden.

### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

#### 3.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Ziegelproduktion der ehemaligen Ziegelei Schultheiß wurde im Jahr 2005 eingestellt. Zwischenzeitlich erfolgten die Räumung und der Abbruch der noch vorhandenen Gebäudeteile. Lediglich der Schornstein der alten Ziegelei soll in der geplanten „Neuen Ortsmitte“ als Relikt an die vorherige industrielle Nutzung erinnern.

Aufgrund unterschiedlicher Vorstellungen der Gemeinden Spardorf und Buckenhof sowie des Investors und Vorhabensträgers hat sich die Planung mehrfach verzögert.

Auf dem Gelände ist nun die Ansiedlung von mehreren Einzelhandelsbetrieben mit einer gesamten Verkaufsfläche von 3.500 m<sup>2</sup> geplant. Weitere geplante Nutzungen sind Gastronomie, Dienstleistung und Wohnen. Für das Vorhaben sind die Änderung der Flächennutzungspläne und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

### 3.2 Verfahren

Da das Plangebiet anteilig in den Gemeinden Spardorf und Buckenhof liegt, haben beide Gemeinden im Jahr 2013 den Planungsverband „Alte Ziegelei“ gegründet und mit den anstehenden Bauleitplanverfahren betraut.

Im Juni 2014 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Stellungnahme der Stadt Erlangen wurde in der Sitzung des UVPA am 22.07.2014 beschlossen (Vorlage 611/010/2014).

Mit Schreiben vom 28.04.2015 wurde die Stadt Erlangen nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf für die Bauleitpläne erneut beteiligt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde bis zum 26.06.2015 verlängert.

### 3.3 Lage des Vorhabens

Die Gemeinden Buckenhof und Spardorf grenzen im Osten an das Stadtgebiet Erlangen an und sind Teil der Verwaltungsgemeinschaft Uttenreuth. Die beiden Teilgemeinden haben zusammen 5.114 Einwohner (Stand 31.12.2013).

Die ehemalige Ziegelei Spardorf liegt unmittelbar an der Stadtgrenze zu Erlangen. Der ca. 6,6 ha große Geltungsbereich liegt nördlich der Gräfenberger Straße (St 2240) und östlich der Buckenhofer Straße. Die Entfernung zum Erlanger Stadtzentrum beträgt ca. 4 km, nach Sieglitzhof (über die Lange Zeile) ca. 1,3 km. Südlich des Plangebiets liegt der Busbahnhof Spardorf.

### 3.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die bisher in den Flächennutzungsplänen (FNP) der Gemeinden Buckenhof und Spardorf dargestellte gewerbliche Baufläche soll überwiegend als „Sonderbaufläche für Einzelhandel und Dienstleistung“ dargestellt werden. Im nördlichen Bereich ist die Darstellung einer Wohnbaufläche geplant. Im Westen, gegenüber der Buckenhofer Straße wird die bisherige Wohnbaufläche zu Gemischter Baufläche umgewandelt. Die angrenzenden Grün-, Wasser- und Verkehrsflächen werden an die Vorhabensplanung angepasst.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBP) werden festgesetzt:

- drei Sondergebiete nach § 11 BauNVO: „Markthalle West“, „Markthalle Ost“ für großflächigen Einzelhandel; sowie „Maukhalle“  
Geplant sind zwei eingeschossige Baukörper, die über eine Kolonnade miteinander verbunden werden. Die sogenannte Maukhalle als fünfgeschossiges Bauwerk soll die Dimensionen der ehemaligen industriellen Nutzung aufgreifen.

Gebiet	Nutzung	Verkaufsfläche
Markthalle West (Fa. Rewe)	Vollsortimenter einschließlich Bäckerei und Tagescafé	1.500 m <sup>2</sup>
Markthalle Ost (Fa. Lidl)	Lebensmitteldiscounter	1.200 m <sup>2</sup>
	Gastronomie und Dienstleistungen	-
„Maukhalle“	Drogeriemarkt	800 m <sup>2</sup>
	Dienstleistungen, Gesundheitsleistungen, Wohnen	-

- Westlich der Buckenhofer Straße Mischgebiet für einen drei-/viergeschossigen Wohn- und Geschäftshaus. Nach § 6 BauNVO zulässige Nutzungen: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs zwei Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO drei bzw. viergeschossigen Baukörpern. Im Westen der Buckenhofer Straße ist ein Wohnheim mit ca. 100 Appartements vorgesehen. Im Osten soll ein Wohngebäude mit unterschiedlichen Wohneinheiten und Einrichtungen zur Förderung besonderer gesellschaftlicher Gruppen entstehen.

### **3.5. Regional- und Landesplanung**

#### Einzelhandelsbezogene Ziele

Im Regionalplan der Region Nürnberg (7) wird unter Punkt B IV 2.5.1.4 (alte Gliederung) ausgeführt, dass Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur noch in zentralen Orten höherer Stufe (ab Unterzentrum) ausgewiesen werden sollen, wenn durch den in der Bauleitplanung vorgesehenen Nutzungsumfang die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung in ihrem Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt wird, der Nutzungsumfang in angemessenem Verhältnis zur Größe des jeweiligen Verflechtungsbereichs steht und die Flächen städtebaulich und verkehrsmäßig integriert werden können.

Nach Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP, Ziel 5.3.1) dürfen Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Gemeinden Uttenreuth, Spardorf und Buckenhof sind im Regionalplan als „gemeinsamer Siedlungsschwerpunkt“ ausgewiesen. Gemäß LEP können Gemeinden dieser Kategorie einem Grundzentrum gleichgestellt werden und zählen damit zu den in Frage kommenden Standorten.

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen gemäß LEP (Ziel 5.3.2) nur in städtebaulich integrierten Lagen ausgewiesen werden. Die ehemalige innerörtliche Gewerbefläche „Alte Ziegelei“ erfüllt die Kriterien einer städtebaulich integrierten Lage.

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen gem. LEP (Ziel 5.3.3) die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

#### Beurteilung des Vorentwurfs

In ihrer landesplanerischen Beurteilung vom 08.07.2014 wurde von der Höheren Landesplanungsbehörde gerügt, dass sich „weder die insgesamt geplanten Verkaufsflächen im Sortiment Lebensmittel (Nahversorgungsbedarf), noch die Verkaufsflächen, die im Sortiment Drogeriewaren (Innenstadtbedarf) vorgesehen sind, [...] in die rechnerischen Spielräume des LEP [einfügen].“ Jedoch wurde eine Zurückstellung von Einwendungen avisiert, sofern die Verkaufsflächen der beiden Lebensmittelbetriebe reduziert würden.

Der Planungsausschuss der Region Nürnberg hat auf der Sitzung am 29.09.2014 regionalplanerische Einwendungen geltend gemacht. Diese würden ebenfalls zurückgestellt, wenn die Einzelhandelsnutzungen auf ein raumordnerisch zulässiges Maß reduziert werden.

#### Aktueller Planungsstand (Entwurf)

In der Folge haben sich Vertreter der Gemeinden, der Planer und des Investors mit der Höheren Landesplanungsbehörde und dem Regionsbeauftragten über die Frage der zulässigen Verkaufsflächen abgestimmt. Ergebnis dieser Gespräche ist der vorliegende Entwurf mit geringfügig verkleinerten Verkaufsflächen.

Eine erneute landesplanerische Überprüfung vom 13.05.2015 kommt zu dem Ergebnis, dass gegen den Planentwurf Einwendungen aus landesplanerischer Sicht nicht angezeigt sind.

Die Behandlung des Vorhabens im Planungsausschuss der Region Nürnberg wurde auf Antrag der Stadt Erlangen auf den 06.07.2015 vertagt. Die vorliegende Beurteilung der Regionsbeauftragten (siehe Anlage 5) empfiehlt den Verbandsmitgliedern, gegen das Vorhaben keine Einwendungen geltend zu machen.

### **3.6 Auswirkungen auf die Stadt Erlangen**

#### Kaufkraftbindung und verbrauchernahe Versorgung

Negative Auswirkungen sind hinsichtlich der Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet sowie der Funktionsfähigkeit des im Städtebaulichen Einzelhandelskonzept der Stadt Erlangen 2011 festgelegten zentralen Versorgungsbereichs – Typ II Sieglitzhof zu erwarten.

Die im Entwurf erfolgten Änderungen sehen den Wegfall von 5 % der geplanten Verkaufsfläche (durch die Zurechnung der Nutzung Bäckerei/Tagescafé zum Vollsortimenter) vor. Der Verzicht auf die Apotheke dürfte die Auswirkungen auf den Erlanger Einzugsbereich kaum mindern. Die für die UVPA Vorlage 611/010/2014 erstellte Wirkungsanalyse der Planung gilt daher unverändert fort.

Aus Sicht der Verwaltung ist das Vorhaben weiterhin unzweifelhaft als Einzelhandelsgroßprojekt gemäß LEP anzusehen. Anders als im Einzelhandelsgutachten der Fa. GMA von 2014 erfolgt, sind damit die Betriebe nicht einzeln, sondern in der Summe der Verkaufsflächen zu betrachten. Die landesplanerische Zulässigkeit der geplanten Verkaufsflächen kann vor diesem Hintergrund nicht erkannt werden.

Unabhängig davon widerspricht die Planung dem nachbargemeindlichen Abstimmungsgebot nach § 2 Abs. 2 BauGB. Eine weitergehende inhaltliche Auseinandersetzung mit den in der Stellungnahme der Stadt Erlangen vom 25.07.2014 (siehe Anlage 4) geäußerten Punkten ist bisher nicht erfolgt.

#### Verkehrliche Belange

Aufgrund der engen Verflechtungen der Gemeinden Buckenhof und Spardorf mit der Stadt Erlangen ist aus verkehrlicher Sicht die ausreichende Berücksichtigung der Belange des Radverkehrs und des Öffentlichen Personennahverkehrs in der vorliegenden Planung zu prüfen.

### **3.7 Stellungnahme der Verwaltung**

Die vom Planungsverband „Alte Ziegelei“ vorgelegte Planung mit gegenüber dem Vorentwurf nur geringfügig niedrigeren Verkaufsflächen ist nicht geeignet, die grundsätzlichen Bedenken der Stadt Erlangen gegen das Vorhaben in dieser Größenordnung auszuräumen. Daher wird an der Stellungnahme vom 25.07.2014 festgehalten.

Darüber hinaus wird zum Entwurf – Stand 15.04.2015 – wie folgt Stellung genommen:

- Die erforderlichen Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf Erlanger Gebiet, insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich – Typ II Sieglitzhof stehen aus. Dem Entwurf wurde kein überarbeitetes Einzelhandelsgutachten beigelegt. Dem nachbargemeindlichen Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist damit weiterhin nicht genügt.
- Der in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf S. 16 angeführte generelle Ausschluss von Textilien inkl. Heimtextilien und ähnlicher innenstadtrelevanter Sortimente ist in den Festsetzungen nicht enthalten. Wenn dieser Ausschluss wirksam sein soll, müssen verbindliche Regelungen – auch zu den zulässigen Randsortimenten – getroffen werden.
- Ebenso wird in der Begründung auf S. 16 der Ausschluss weiterer Handelsverkaufsflächen genannt. Anhand der Festsetzungen wären dagegen auch im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit allgemein zulässig.
- Die Radverkehrsführung in die Lange Zeile muss erhalten bleiben. Die im Plan dargestellte Gehwegfläche nach der Überquerung der Buckenhofer Straße ist wohl falsch dargestellt.

- Die Qualität des Busverkehrs muss erhalten bleiben. Die Stadt Erlangen empfiehlt die Beibehaltung der Busspur. Die Sicherheitsbedenken gegen eine Busspur entsprechen nicht den Erfahrungen der Stadt Erlangen. Beispielsweise ist im Bereich des Arcadenparkhauses entlang der Nägelsbachstraße / Güterbahnhofstraße trotz einer sehr hohen Busfrequenz auf der dort vorhandenen Busspur keine Unfallhäufung durch rechtsabbiegenden KFZ-Verkehr entstanden.

Zusätzlich werden zur Planung die folgenden Hinweise gegeben:

- Die Flächenangaben in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf S. 7 (gemeint: 6,6 ha) und S. 46 (Summe der Flächenbilanz: 4,9 ha) sind nicht schlüssig.
- Das System der Signalisierung ist nicht vollständig erkennbar. Es erscheint weiterhin, dass entgegen dem Ministerialerlass, mit einer „Lückenampel“ geplant wird. Dies entspricht nicht den sicherheitstechnischen Anforderungen. Vor allem die Sicherheit des Radverkehrs entlang der St 2240 über die Zufahrt zur „Ziegelei“ wäre nicht gegeben.
- Zweirichtungsradwege sind eine der häufigsten Unfallursachen für den Radverkehr. Die Breite eines einseitigen Zweirichtungsradweges soll gemäß der zuständigen Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen mindestens 3,00m betragen. Zuzüglich wäre ein Gehweg von 2,30m gemäß Richtlinie notwendig.
- Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der RASt 06 und dem Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA 2010) für die gemeinsame Führung von Fußgänger- und Radverkehr folgende Ausschlusskriterien gelten:
  - Hauptverbindung des Radverkehrs
  - Gefälle größer 3%
  - Hohe Nutzung des Seitenraumes durch besonders schutzbedürftige Fußgänger
  - Unzureichende Breiten: z.B. 150 Radfahrer und Fußgänger während der Spitzenstunde bedingen eine nutzbare Wegbreite von mindestens 4,0m.
- Die Radverkehrsführung im Einmündungsbereich zur Ziegelei entspricht nicht dem angewandten Stand der Technik und den Planungsprinzipien der RASt 06 und ERA2010. Ein Abrücken von der Fahrbahn mit vorgesetzter Grünfläche verhindert die Sichtbeziehungen und ist folglich unnötig verkehrsgefährdend. Die Querung muss möglichst parallel der Fahrbahn erfolgen.

#### 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: Übersichtsplan

Anlage 2: Änderungen Flächennutzungsplan „Nahversorgung Alte Ziegelei“

Anlage 3: Auszug vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgung Alte Ziegelei“

Anlage 4: Stellungnahme der Stadt Erlangen vom 25.07.2014

Anlage 5: Stellungnahme der Regionsbeauftragten für die Region Nürnberg vom 15.05.2015

### III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 16.06.2015

#### Ergebnis/Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, zur

- 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Buckenhof,
- 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Spardorf sowie
- Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. S 14 / B 15 „Nahversorgung Alte Ziegelei“ des Planungsverbandes „Alte Ziegelei“

die unter Ziffer II Begründung, Punkt 3.7 aufgeführte Stellungnahme abzugeben.

mit 14 gegen 0 Stimmen

gez. Dr. Janik  
Vorsitzender

gez. Weber  
Berichterstatter

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat am 16.06.2015

#### Ergebnis/Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, zur

- 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Buckenhof,
- 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Spardorf sowie
- Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. S 14 / B 15 „Nahversorgung Alte Ziegelei“ des Planungsverbandes „Alte Ziegelei“

die unter Ziffer II Begründung, Punkt 3.7 aufgeführte Stellungnahme abzugeben.

mit 5 gegen 0 Stimmen

gez. Dr. Janik  
Vorsitzender

gez. Weber  
Berichterstatter

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang