

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/61/611 T. 1335

Verantwortliche/r:  
Abt. Stadtplanung

Vorlagennummer:  
**611/044/2010**

## Gemeinde Heßdorf

### **4. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und 2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ost" Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB); hier: Stellungnahme der Stadt Erlangen**

Beratungsfolge	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	21.09.2010	öffentlich	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen  
Amt 30-R

## I. Antrag

Stellungnahme der Stadt Erlangen:

Die Stadt Erlangen stimmt der 4. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“ der Gemeinde Heßdorf zu. Die Zustimmung erfolgt jedoch vorbehaltlich des Nachweises der Eintragung der Grunddienstbarkeit gemäß dem Vertrag über die Flächenspenderfunktion der Gemeinde Heßdorf vom 10.08.2010.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Aus Sicht der Gemeinde Heßdorf:

- Landesplanerische Zulässigkeit eines Pferdesportfachmarktes als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Kleinzentrum Heßdorf.

Aus Sicht der Stadt Erlangen:

- Verhinderung der Ansiedlung weiterer, über den Pferdesportfachmarkt hinaus gehender Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet Ost der Gemeinde Heßdorf und mithin Verhinderung der Fortsetzung der landesplanerischen und städtebaulichen Fehlentwicklung – der Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben an einem städtebaulich nicht integrierten Standort.  
Unter Berücksichtigung bestimmter Maßgaben (vgl. 3. Prozesse und Strukturen Ziff. 2 und 3) entspricht das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung, sodass aus Sicht der Stadt Erlangen dem Vorhaben zugestimmt werden kann.

### 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 abgegeben.

### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

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

#### 1 Verfahren

Die Stadt Erlangen hat im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu den beiden o.g. Bauleitplänen mit Schreiben vom 07.07.2010 Stellung genommen (vgl. Ziff. 2).

Im aktuellen Verfahrensschritt gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Stadt Erlangen von der Gemeinde Heßdorf mit Schreiben vom 18.08.2010 erneut um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 20.09.2010 aufgefordert.

Aufgrund des späteren UVPA-Sitzungstermins am 21.09.2010 bat die Verwaltung die Gemeinde Heßdorf um Fristverlängerung für die Abgabe der Stellungnahme bis zum 05.10.2010.

#### 2 Behandlung der Stellungnahme der Stadt Erlangen

Der Gemeinderat von Heßdorf hat die o.g. Bauleitpläne in seiner Sitzung vom 27.07.2010 gebilligt und die Erlanger Stellungnahme vom 07.07.2010 mit folgendem Prüfergebnis beschlossen:

Stellungnahme der Stadt Erlangen vom 07.07.2010	Beschluss der Gemeinde Heßdorf vom 27.07.2010
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 <ul style="list-style-type: none"><li>- die Vereinbarung über die Flächenspendenfunktion der Gemeinde Heßdorf abgeschlossen wird,</li><li>- die max. Bruttogeschossfläche (BGF) mit 2.500 m<sup>2</sup>, die max. Verkaufsflächen (VKF) mit 1.550 m<sup>2</sup> und das Warensortiment im Einzelnen festgesetzt werden,</li><li>- die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben durch die Gemeinde Heßdorf wirksam verhindert wird.</li></ul>	Die Stellungnahme wird zustimmend mit der Feststellung zur Kenntnis genommen, dass den Maßgaben der der Stadt Erlangen durch die Vereinbarung über die Flächenspendenfunktion Rechnung getragen ist und die Stadt Erlangen der Planung damit zustimmt. Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe wird durch die Gemeinde Heßdorf wirksam verhindert. Die ausgeführten Angaben werden festgesetzt. Im Weiteren wird festgestellt, dass der diesbezügliche Vereinbarungsentwurf das Stadium der Unterschriftenreife erreicht hat.

#### 3 Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung

Für das Vorhaben „Pferdesportfachmarkt“ war die Durchführung eines vereinfachten Raumordnungsverfahrens erforderlich, dass an das Bauleitplanverfahren gekoppelt war. Mit Schreiben vom 27.07.2010 hat die Regierung von Mittelfranken – Höhere Landesplanungsbehörde – den Beteiligten das Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung mitgeteilt.

Demnach entspricht die Errichtung des Pferdesportfachmarktes im „Gewerbegebiet Ost“ der Gemeinde Heßdorf unter folgenden Maßgaben den Erfordernissen der Raumplanung:

1. „Vor Erstellung einer Baugenehmigung ist eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Heßdorf und der Stadt Erlangen über die Flächenspendenfunktion der Gemeinde Heßdorf bei der Baugenehmigungsbehörde und in Abdruck bei der höheren Landesplanungsbehörde vorzulegen.
2. Die Bruttogeschossfläche soll max. 2.500 m<sup>2</sup> betragen und die Verkaufsfläche ist auf max. 1.550 m<sup>2</sup> festzusetzen. Das Warensortiment ist zu begrenzen auf die Artikel für den Pferdesport.

3. Die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente, insbesondere Bücher, Bild- und Tonträger Bilder, Spielwaren, Geschenkartikel, Bettwäsche und Tierbedarf (für andere Tiere als Pferde) darf zusammen max. 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.“

#### 4 Stellungnahme der Verwaltung

Der Gemeinderat Heßdorf hat in seiner Sitzung am 27.07.2010 die Vereinbarung mit der Stadt Erlangen über eine Flächenspende – einschl. der Verpflichtung der Gemeinde Heßdorf im Gewerbegebiet Ost keine weiteren Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln – und die Herstellung einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Gewerbegebiet Ost und dem Ortsteil Dechsendorf genehmigt.

Der Vertrag hierzu wurde von den Vertretern der beiden Gebietskörperschaften am 10.08.2010 geschlossen.

Mit dem Vertragsabschluss sowie der Festsetzung zur Begrenzung der max. Bruttogeschoss- und max. Verkaufsfläche bzw. des Warensortiments im Bebauungsplan werden die in der Erlanger Stellungnahme vom 07.07.2010 vorgegebenen Maßgaben weitestgehend erfüllt.

Gleichwohl liegt eine Flächenspende im Sinne des Vertrages noch nicht vor, da die Genehmigung der Flächenspende unter der aufschiebenden Bedingung steht, „dass der Stadt Erlangen die erfolgte Eintragung der Dienstbarkeiten ins Grundbuch nachgewiesen wird.“ Dies ist bis dato noch nicht erfolgt.

Vor diesem Hintergrund und dem Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung, empfiehlt die Verwaltung, der 4. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“ der Gemeinde Heßdorf zuzustimmen, vorbehaltlich des Nachweises über die Eintragung der Grunddienstbarkeiten gemäß dem Vertrag über die Flächenspendenfunktion der Gemeinde Heßdorf vom 10.08.2010.

#### 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

*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang