

Referat	Amt	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:
VI	63	Bauaufsichtsamt	09131/86-1004

Aktenzeichen:	20050620
Bauvorhaben:	Bau eines Einkaufszentrums (Erlangen Arcaden)
Bauort:	Nürnberger Straße 7
Fl.-Nr.:	1020, 1022 u. w.

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öff.	nöff.	Gutachten	Beschluss	Abstimmungsergebnis		
						einstimmig	für	gegen
BWA	15.07.2008	X		X		vertagt in Stadtrat		
Stadtrat	31.07.2008	X			X			

Beteiligungsverfahren
Amt 61 – Stadtplanungsamt, Ref. II, Regierung von Mittelfranken (als höhere Landesplanungsbehörde)

Beschluss	Protokollvermerk
Ergebnisse Wirkungen	Die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan gemäß § 31 Abs. 2 BauGB werden entsprechend der positiven landesplanerischen Beurteilung befürwortet.
Prozesse Strukturen	Bebauungsplan: 383 Gebietscharakter: SO – Sondergebiet Widerspruch zum Bebauungsplan: 1) Sortimentsfestsetzung wird flächenmäßig nicht eingehalten; 2) Fläche Ladenpassage Fl.nr. 1027 wird unterschritten; 3) Anteil der Großflächenbetreiber unter 8.000 qm
Programme Produkte Leistungen	Antrag auf Baugenehmigung der einzelnen Ladeneinheiten
Ressourcen Kosten	- - -

Beschlusskontrolle		
Datum	Ausschuss	Kriterium für Umsetzung
16.09.2008	BWA	Verbescheidung des Antrages

BWA-Vorsitzende/-r:	Berichterstatter/-in:
StR Vorsitzende/-r:	Berichterstatter/-in:

Ausgangslage / Anlass / Sachbericht:

Der **Bebauungsplan Nr. 383** enthält hinsichtlich der Verkaufsflächen folgende Festsetzung, welche inhaltsgleich in die Baugenehmigung für das Vorhaben übernommen wurde (Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzungen):

„Die Verkaufsfläche für Handelsnutzung wird auf maximal 19.500 qm festgesetzt (zusammengesetzt aus: 17.500 qm für das ehem. Postareal mit Zollamtsgrundstück zuzüglich 2.000 qm für die Ladenpassage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1027 an der Nürnberger Straße), davon mindestens 8.000 qm für Großflächenbetreiber, wie SB-Warenhaus, Elektrofachmarkt bzw. Unterhaltungselektronik, Lebensmittel-Großbetreiber.

Innerhalb der maximalen Gesamtverkaufsfläche werden die Verkaufsflächen für folgende Sortimente gemäß dem Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Mittelfranken vom 16.08.2002 (**Anmerkung: siehe Anlage 1**) beschränkt auf folgende Höchstwerte:

Lebensmittel und Getränke	max. 3.500 qm
Textilien (inkl. Heimtextilien)	max. 10.500 qm
<u>davon</u> Bekleidung	max. 7.000 qm
Schuhe, Leder, Sport	max. 4.000 qm
Hartwaren	max. 4.500 qm
<u>davon</u> Haushaltswaren	max. 650 qm

Darüber hinaus sind Verkaufsflächen für:

Gastronomie, konsumnahe Dienstleistungen, Gesundheit bis max. 2.500 qm

sowie für eine Postfiliale bis max. 700 qm zulässig.“

Im **Durchführungsvertrag** zum Vorhaben- und Erschließungsplan findet sich hinsichtlich der Verkaufsflächen folgende Regelungen (§ 3 Abs. 2 des Vertrages):

Die höchstzulässigen Nutzungsflächen werden wie folgt festgeschrieben:

a) Handelsverkaufsfläche 17.500 m² zzgl. 2.000 m² Handelsverkaufsfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1027, Gemarkung Erlangen, für die Ladenpassage zur Nürnberger Straße, davon mindestens 8.000 m² für Großflächenbetreiber wie SB-Warenhaus, Elektrofachmarkt bzw. Unterhaltungselektronik, Lebensmittel-Großbetreiber.

Für einzelne Sortimente gelten folgende maximale Verkaufsflächen:

Lebensmittel und Getränke	max. 3.500 m ²
Textilien	max. 10.500 m ²
davon Bekleidung	max. 7.000 m ²
Schuhe, Leder, Sport	max. 4.000 m ²
Hartwaren	max. 4.500 m ²
davon Haushaltswaren	max. 650 m ²

b) Verkaufsfläche für Gastronomie, Gesundheit, konsumnahe Dienstleistung 2.500 m²

c) Büro- und Lagerfläche: 2.000 m²

d) Mietfläche Deutsche Post AG: 700 m²

Die Vorhabenträgerin hat zum Nachweis der Verkaufsflächenbilanz ein Vermessungsbüro beauftragt, welches am 14.11.2007 im Hinblick auf die Bebauungsplanfestsetzungen folgendes abschließendes Ergebnis vorgelegt hat:

- Die Sortimente sind bis auf das Sortiment „Bekleidung“ eingehalten.

- Die Verkaufsfläche auf der ehemaligen Fl.Nr. 1027 beträgt ca. 950 qm.

- Die Verkaufsfläche der „Großflächenbetreiber“ beträgt ca. 7500 qm

Nach den Vermessungsunterlagen wurde die Vorgabe der maximalen Handelsnutzung von 19.500 qm eingehalten.

Zu 1)

Nicht eingehalten wurde die festgesetzten Höchstgrenze für folgendes Sortiment:

- Bekleidung: ca. 10.500 qm statt 7.000 qm

Seitens der Vorhabenträgerin wurde die Verkaufsflächenüberschreitung mit der Vermietung an einen großflächigen Bekleidungshaus-Betrieb begründet, welcher bereits vorher in unmittelbarer Nähe der Erlangen Arcaden ansässig war und in dessen Nachfolgenutzung kein Textilhaus mehr entstanden ist (vgl. **Anlage 2**).

Nachdem die Regierung von Mittelfranken auf Nachfrage der Stadt Erlangen bezüglich des Sortiments „Bekleidung“ eine ergänzende landesplanerische Prüfung für erforderlich gehalten hat, ließ die Vorhabenträgerin ein Einzelhandelsgutachten erstellen.

Aufgrund des Gutachtens der GfK vom März 2008 wurde eine ergänzende landesplanerische Beurteilung bei der Regierung von Mittelfranken beantragt.

Mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 20.05.2008 wurde das Ergebnis der landesplanerischen Prüfung zur Verkaufsflächenüberschreitung im Bekleidungs Sortiment mitgeteilt (**vgl. Anlage 3**).

Die Regierung von Mittelfranken kommt zusammengefasst zu dem Ergebnis, dass eine Verkaufsfläche von ca. 9.500 qm im Sortiment Bekleidung den Erfordernissen der Raumordnung entspricht, die tatsächlich umgesetzte Verkaufsfläche von ca. 10.500 qm jedoch nicht mehr.

Es bestehen keine Bedenken, für das Sortiment „Bekleidung“ bis zu einer Verkaufsfläche von 9.500 qm die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan zu erteilen, da diese Sortimentsgrenze beim Vorliegen der ergänzenden landesplanerischen Beurteilung in das Bebauungsplanverfahren als Festsetzung übernommen worden wäre.

Die Verwaltung schlägt aus Gründen der Verhältnismäßigkeit vor, die Vorhabenträgerin zu verpflichten, bei künftigen Mieterwechsel im Sortiment „Bekleidung“, die Sortimentsüberschreitung auf das genehmigte Maß zu verringern. Bauaufsichtliches Einschreiten im Wege einer Nutzungsuntersagung für von der Vorhabenträgerin zu bezeichnende Ladenflächen sind aufgrund der Größenordnung der Überschreitung und der fehlenden Rechtsverletzung Dritter nicht geboten.

Zu 2)

Die Zusammensetzung der Gesamtverkaufsfläche aus 17.500 qm für das ehemalige Postareal mit Zollamtsgrundstück zzgl. 2.000 qm für die Ladenpassage auf dem Grundstück Fl.nr. 1027 wurde aufgrund des nicht mehr ausgeführten Basements nicht erreicht. Dies ist für die landesplanerische Beurteilung und die Auswirkungen des Vorhabens jedoch nicht von Bedeutung, da es hier alleine auf die Gesamtfläche von 19.500 qm abgestellt wird und nicht auf die Verteilung auf bestimmte Flurnummern, welche inzwischen zu einem Baugrundstück im baurechtlichen Sinne vereinigt wurden. Die Befreiung ist gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zu erteilen.

Zu 3)

Außerhalb der landesplanerischen Beurteilung wurde in Bebauungsplan und Baugenehmigung ein Anteil an Großflächenbetreiber wie SB-Warenhaus, Elektrofachmarkt bzw. Unterhaltungselektronik, Lebensmittel-Großbetreiber von 8.000 qm gefordert. Die Sortimentsbezeichnung erfolgte hierbei beispielhaft und nicht abschließend. Der Begriff der Großfläche wurde nicht näher definiert, so dass auf den bauplanungsrechtlichen Begriff zurückgegriffen wird.

Hierbei ist als Schwellenwert ca. 700 qm heranzuziehen. Unter Zugrundelegung dieser Rahmenbedingungen wird für Großflächenbetreiber eine Gesamtfläche von ca. 7.500 qm erreicht.

Da dies nicht Gegenstand der städtebaulichen Auswirkungen im Rahmen der landesplanerischen Beurteilung ist, kann die Stadt eine Befreiung von dieser Festsetzung i.S.d. § 31 Abs. 2 BauGB erteilen.

Amt 63 zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

Amt 13 zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

Amt 63-2/4 zum Vorgang