

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: FB 5/054/2018

Beratungsfolge	Termin	
Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	12.06.2018	öffentlich

### **Markt Eckental; Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan mit der Bezeichnung Forth-Süd Nr. 10 "Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel südwestlich der Ohmstraße" - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Der Markt Eckental beabsichtigt, den Bebauungsplan Forth-Süd Nr. 10 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel südwestlich der Ohmstraße“ aufzustellen. Zulässig soll die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit den üblichen Rand- und Nebensortimenten und einer maximalen Nettoverkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> sein.

Die Begründung zum Bebauungsplan führt dazu folgendes an.

*„Es ist Aufgabe des Marktes, alles zu unternehmen, um Forth als Wohnstandort und lebendigen, belebten Ortsteil langfristig zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Hierzu gehört u. a. die vorliegend geplante Ausweisung eines Sondergebietes. Auf dieser Grundlage soll die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelvollsortimenter mit üblichen Rand- und Nebensortimenten) vorbereitet werden. Es ist städtebauliches Ziel, insbesondere die hinsichtlich der Lebensmittelversorgung ungenügende Nahversorgung des Ortsteils Forth (inkl. dazugehörigem Ortsteil Frohnhof) zu sichern bzw. zu fördern.“*

...

*„Für den geplanten Sondergebietsstandort liegt ein auf den 29.05.2015 datierendes Einzelhandelskonzept (Wirkungsanalyse) der GfK Geo Marketing GmbH (20459 Hamburg) vor. Dieses beruht auf der Annahme einer am betrachteten Standort (Fort Süd) geplanten, großflächigen Einzelhandelsansiedlung mit einer Gesamtverkaufsflächengröße von ca. 3.200 m.“*

...

*„Aus den nachfolgenden Ausführungen geht hervor, dass der Markt entgegen den dem Einzelhandelsgutachten zugrunde gelegten Ausgangsbedingungen (Gesamtverkaufsflächengröße von 3.200 m<sup>2</sup>) im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nur noch eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> vorsieht. Insofern liegt die vorliegende Wirkungsanalyse der GfK auf der sicheren Seite und es ist davon auszugehen, dass die gutachterlich formulierten Prognosen (noch) günstiger ausfallen, als dies bei der vormals maßgebenden größeren Verkaufsfläche der Fall war.“*

Zu den Auswirkungen des Vorhabens enthält die Begründung folgende Aussagen.

- *Keine der an das Marktgemeindegebiet angrenzenden, benachbarten Kommunen (Markt Igensdorf, Markt Schnaittach, Stadt Lauf a. d. Pegnitz, Markt Heroldsberg, Gemeinde Kalchreuth, Gemeinde Kleinsendelbach) bzw. keine darüber hinausgehende Kommune wird durch die vorliegende Planung in ihrer durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion beeinträchtigt.*

- *An den Geltungsbereich grenzen keine Bauleitpläne benachbarter Kommunen an, die durch den vorliegenden BBP/GOP beeinträchtigt und oder tangiert werden.*
- *Der dem § 2 Abs. 2 BauGB zugrunde liegende Rechtsgedanke der wechselseitigen kommunalen Rücksichtnahme ist gewahrt, da sich objektiv der Markt Eckental durch die Ausweisung von Sonderbauflächen innerhalb seines Gemeindegebietes im Ortsteil Forth nicht gleichsam automatisch in einer Konkurrenzlage zu anderen Kommunen befindet.*
- *Negativ erhebliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen werden durch die vorliegende Planung nicht ausgelöst (s. hierzu Ausführungen zum vorliegenden Einzelhandelskonzept in Teil A., Kap. 2 „Planungsanlass und Planungsziele“).*
- *Es ist nicht erkennbar, dass sich durch die vorliegende Planung Folgelasten (z. B. Versorgung und Entsorgung, Verkehr, Immissionen usw.) auf die Nachbarkommunen ergeben, die diesen zu einem erheblichen und unzumutbaren Anteil auferlegt werden, da die Folgeaspekte vollständig innerhalb des Gemeindegebietes des Marktes Eckental bzw. des Ortsteil Forth abgewickelt werden.*

Bei Beachtung der Vorgaben des Einzelhandelsgutachten empfiehlt die Verwaltung, gegen den Bebauungsplanvorentwurf keine Einwendungen zu erheben.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt.

Bei Beachtung der Vorgaben des Einzelhandelskonzepts werden gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans keine Einwendungen erhoben.

Lauf a.d. Pegnitz, 05.06.2018  
 Stadt Lauf a.d. Pegnitz  
 Fachbereich 5  
 i.A.

Mayer