



# **Regierung von Mittelfranken**

**Höhere Landesplanungsbehörde**

## **Landesplanerische Beurteilung**

**für die**

**geplante Errichtung des**

**"Tagungszentrums an der Bachstraße"**

**auf Basis der Änderung des Flächennutzungsplans  
und**

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
Nr. 19/1 "Tagungszentrum an der Bachstraße"**

**in der**

**Stadt Oberasbach  
Landkreis Fürth**

Az.: 24-8314.02-2-2



## Inhalt

A.	Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung .....	1
B.	Gegenstand und Verlauf des Verfahrens .....	1
I.	Beschreibung des Vorhabens, seines Standortes und der Vorgeschichte .....	1
II.	Angewandtes Verfahren und Verlauf des Verfahrens .....	2
III.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeitsbeteiligung .....	2
C.	Raumordnerische Bewertung und .....	5
Gesamtabwägung .....		5
I.	Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung .....	5
II.	Bewertung des Vorhabens .....	5
1.	Überörtliche Leitbilder der Raumordnung, Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns .....	5
1.1	Relevante Vorgaben der Raumordnung.....	5
1.2	Bedenken hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den überörtlichen Leitbildern, Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayern.....	6
1.3	Bewertung des Vorhabens vor dem Hintergrund der angeführten Bedenken .....	6
2.	Raumstrukturelle Belange .....	8
2.1	Relevante Vorgaben der Raumordnung.....	8
2.2	Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf die Raumstruktur .....	8
2.3	Bedenken hinsichtlich des grundsätzlichen Bedarfs und der raumstrukturellen Auswirkungen .....	8
2.4	Bewertung der raumstrukturellen Belange und der angeführten Bedenken und Hinweise	10
3.	Raumbezogene siedlungsstrukturelle Belange .....	11
3.1	Relevante Vorgaben der Raumordnung.....	11
3.2	Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf die Siedlungsstruktur .....	12
3.3	Bedenken und fachliche Hinweise bezüglich potentieller Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur .....	12
3.4	Bewertung der siedlungsstrukturellen Belange und der angeführten Bedenken .....	14
4	Raumbezogene fachliche Belange im Bereich Verkehr .....	15
4.1	Relevante Vorgaben der Raumordnung im Bereich Verkehr.....	15
4.2	Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf den Verkehr .....	15
4.3	Fachliche Hinweise bezüglich des Verkehrs und vielfältige Bedenken hinsichtlich einer unverträglichen Zusatzbelastung.....	16
4.4	Bewertung der verkehrlichen Belange unter Berücksichtigung der angeführten Bedenken und Hinweise .....	18
5	Sonstige fachliche Belange und Ergebnisse der Beteiligung .....	19
5.1	Relevante Vorgaben der Raumordnung.....	19
5.2	Beschreibung des Vorhabens hinsichtlich weiterer fachlicher Belange .....	20
5.3	Bedenken und Hinweise der beteiligten Stellen und der Öffentlichkeit zu den sonstigen fachlichen Belangen .....	20
5.4	Bewertung der sonstigen fachlichen Belange unter Berücksichtigung der angeführten Hinweise und Bedenken .....	22
III.	Raumordnerische Zusammenfassung .....	23
D.	Abschließende Hinweise .....	24

## A. Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung

Die beabsichtigte Errichtung des Tagungszentrums mit Hotel und Veranstaltungshalle auf Basis der Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19/1 "Tagungszentrum an der Bachstraße" in der Stadt Oberasbach ist unter Beachtung folgender Maßgabe raumverträglich:

1. Die Verkehrsinfrastruktur zur überörtlichen Erschließung des Vorhabens ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten. Es ist insbesondere dafür Sorge zu tragen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs auf der Staatsstraße 2245 bzw. Rothenburger Straße durch die vom Vorhaben induzierten Belastungen nicht übermäßig beeinträchtigt wird.

## B. Gegenstand und Verlauf des Verfahrens

### I. Beschreibung des Vorhabens, seines Standortes und der Vorgeschichte

In der Stadt Oberasbach, Landkreis Fürth sollen die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung eines Tagungszentrums mit angegliedertem Hotel und Veranstaltungshalle geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst insg. rund 2,9 ha. Der Standort liegt im Süden der Kommune und umfasst die Flur-Nr. 179 sowie Teilflächen der Flur-Nrn. 178, 197/2, 182 und 614/11 der Gemarkung Oberasbach. Im Umfeld befinden sich das Hans-Reif-Sportzentrum, die Gärtnerei Dieter & Rolf Ascher, das Wohngebiet "Auf der Höhe" sowie der S-Bahnhaltepunkt Oberasbach.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes soll ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Hotel und Tagungszentrum" mit etwa 2,5 ha ausgewiesen werden. Daneben werden etwa 0,4 ha ergänzende Grünflächen bzw. Flächen für Sport- und Spielanlagen dargestellt. Das Vorhabengebiet an der Bachstraße ist bislang als gemischte Baufläche und im östlichen Bereich als Grünfläche dargestellt. Ein Bebauungsplan ist nicht rechtskräftig.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19/1 "Tagungszentrum an der Bachstraße" soll ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel- und Tagungszentrum" nach § 11 BauNVO festsetzen. Im Sondergebiet sollen als Nutzungen zulässig sein:

- a) Hotel
- b) Gastronomie
- c) Veranstaltungs- und Konferenzräume
- d) Sport, Freizeit, Gesundheitspflege und -vorsorge
- e) Private Grünflächen
- f) Stellplätze

Das geplante Hotel soll laut der vorliegenden Unterlagen 159 Zimmer besitzen und rund 80.000 – 100.000 Übernachtungen pro Jahr verzeichnen. Die Veranstaltungshalle wird eine Größe von ca. 1.200 m<sup>2</sup> besitzen und damit Platz für ca. 1.100 Personen in Galabestuhlung bieten. Im zweigeschossigen Seminarkomplex sollen 19 multifunktionale Räume entstehen. Dadurch sind vielfältige Tagungen, Kongress- und Festveranstaltungen geplant und das

Vorhaben soll der gesamten Metropolregion als Ort für Kulturveranstaltungen, Theater, Konzerte, Empfänge und Festveranstaltungen dienen

Im Vorfeld der Bauleitplanung fand am 15.02.2019 ein Abstimmungsgespräch zwischen der Höhere Landesplanungsbehörde der Regierung von Mittelfranken, der Stadt Oberasbach und dem Vorhabensträger statt.

## II. Angewandtes Verfahren und Verlauf des Verfahrens

Da es sich bei dem Vorhaben um ein überregional ausgerichtetes Tagungszentrum mit Veranstaltungshalle und Hotel handelt, war wegen der Gesamtgröße und Ausrichtung der Planung aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde der Anwendungsbereich eines Raumordnungsverfahrens eröffnet. Es wurde ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren gem. Art. 26 BayLplG durchgeführt.

Der Stadtrat der Stadt Oberasbach hat mit Beschluss vom 25.02.2019 den Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19/1 "Tagungszentrum an der Bachstraße" mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan gebilligt und die öffentliche Auslegung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange veranlasst.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Einbeziehung der Öffentlichkeit für das Raumordnungsverfahren erfolgte durch Heranziehung der Stellungnahmen, die im Rahmen der Anhörung im Bauleitplanverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben wurden (vgl. Art. 26 Abs. 2 BayLplG). Die eingegangenen Stellungnahmen und Äußerungen wurden der Regierung von Mittelfranken bis zum 17.06.2019 zur Verfügung gestellt.

Am 07.05.2019 wurden Zwischenergebnisse einer in der Zwischenzeit beauftragten Verkehrszählung der Höheren Landesplanungsbehörde übermittelt. Diese umfassten die Anzahl der Verkehrsbewegungen an relevanten Knotenpunkten entlang der Zufahrtsstraßen zum Plangebiet.

Während des Verfahrens und der laufenden Bauleitplanung wurde vom Vorhabensträger das Vorhaben auf einer extra eingerichteten Homepage unter <https://www.kongress-hotel-projekt-oberasbach.de/> näher dargestellt. Es wurde insbesondere der aus Sicht des Vorhabenträgers resultierende Nutzen des Projektes erläutert sowie zahlreiche Visualisierungen des geplanten Baukörpers dargestellt.

Ebenso formte sich Ende April eine Bürgerinitiative Oberasbach, die die Auswirkungen des Projektes in Oberasbach kritisch betrachtet und ihre ablehnenden Positionen ebenso auf einer Homepage unter <https://www.bi-oas.de/> darstellt.

## III. Beteiligte Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Stadt Oberasbach hat mit Schreiben vom 04.03.2019 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 04.03.2019 bis 08.04.2019 angehört. Im Zeitraum 07.03.2019 bis einschließlich 08.04.2019 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB.

Stellungnahmen entweder zur Änderung des Flächennutzungsplans oder zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Bedenken oder fachlichen Hinweisen die überörtlich bedeutsam sind und daher in der landesplanerischen Beurteilung gewürdigt wurden, wurden eingereicht von:

1. Bayerischer Hotel- und Gaststättenverband DEHOGA, Bezirk Mittelfranken
2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
3. Bund Naturschutz, Ortsgruppe Oberasbach
4. Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken
5. Regionaler Planungsverband Region Nürnberg (RP7)
6. Staatliches Bauamt Nürnberg
7. Stadt Nürnberg
8. Stadt Stein
9. Stadt Zirndorf
10. Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V.

Folgende Träger öffentlicher Belange übermittelten Bedenken oder Hinweise, die auf lokaler Ebene im Bauleitplanverfahren und später bei der Baugenehmigung und -ausführung zu berücksichtigen, überörtlich aber nicht raumbedeutsam sind:

1. ADFC Bayern e.V., Kreisverband Fürth
2. Bayerischer Bauernverband
3. Deutsche Bahn AG
4. Deutsche Telekom Technik
5. Eisenbahn Bundesamt
6. Landratsamt Fürth
7. Main-Donau-Netzgesellschaft mbH
8. Staatliches Gesundheitsamt im Landratsamt Fürth
9. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
10. Wasser- und Bodenverband Asbachgrund
11. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

Stellungnahmen mit keinen Einwendungen und keinerlei zu behandelnden Hinweisen äußerten:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft und Bereich Forsten
2. Amt für ländliche Entwicklung Mittelfranken
3. Bayerisches Landesamt für Umwelt
4. Deutsche Flugsicherung GmbH
5. Handwerkskammer für Mittelfranken
6. Infra Fürth GmbH
7. Katholische Kirchengemeinde St. Johannes
8. Bayernwerk, Netzcenter Bamberg
9. Luftamt Nordbayern bei der Regierung von Mittelfranken
10. Staatliches Schulamt im Landratsamt Fürth
11. Tourismusverband Franken e.V.

Von nachfolgenden beteiligten Stellen wurden keinerlei Stellungnahmen abgegeben. In diesen Fällen wird Einvernehmen mit der Planung unterstellt:

1. Bezirksfinanzdirektion Ansbach, Außenstelle Nürnberg Liegenschaften
2. Bund der Selbständigen / Deutscher Gewerbeverband, Landesverband Bayern e.V.
3. Bundesvermögensamt Amberg
4. Deutsche Post
5. Europäische Metropolregion Nürnberg

6. Evang.-Luth. Kirchengemeinden St. Markus, St. Stephanus, St. Lorenz
7. Fischereiverband Mittelfranken e.V.
8. Forstdienststelle Roßtal
9. Kreisjugendring Fürth-Land
10. Landesbund für Vogelschutz e.V.
11. Landesjagdverband Bayern, Kreisgruppe Fürth
12. Kreisheimatpflege im Landkreis Fürth
13. Oberfinanzdirektion Nürnberg
14. Polizeiinspektion Stein
15. Bergamt Nordbayern bei der Regierung von Oberfranken
16. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Bayern e.V.
17. Staatliches Vermessungsamt
18. Stadt Fürth
19. VAG Verkehrs-AG
20. Verkehrsclub Deutschland (VCD)
21. Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN)

Regierungsintern wurden die Sachgebiete SG 34 Städtebau und SG 51 Höhere Naturschutzbehörde beteiligt. Von beiden Stellen wurden keine Einwendungen geltend gemacht.

Bei der öffentlichen Auslegung wurden auf Basis der übermittelten Unterlagen 122 verschiedene Stellungnahmen mit Bedenken und Hinweisen zur Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19/1 abgegeben. Diese wurden hinsichtlich ihrer wesentlichen Aussagen ausgewertet und im Falle von relevanten, überörtlich raumbedeutsamen Angaben in der landesplanerischen Bewertung berücksichtigt.

## C. Raumordnerische Bewertung und Gesamtabwägung

### I. Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung

Maßstab für die Beurteilung des Vorhabens sind neben den Grundsätzen der Raumordnung gemäß Art. 6 BayLplG die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan der Region Nürnberg (RP7) enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sowie die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung. Letztere können z.B. in Aufstellung befindlichen Zielen der Landes- und Regionalplanung sowie in fachlichen Programmen und Plänen enthalten sein. Diese sind angemessen zu berücksichtigen.

Der folgenden raumordnerischen Bewertung liegen neben den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung die Stellungnahmen der im Bauleitplanverfahren gehörten Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zugrunde.

### II. Bewertung des Vorhabens

#### 1. Überörtliche Leitbilder der Raumordnung, Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

##### 1.1 Relevante Vorgaben der Raumordnung

###### **LEP Bayern 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen**

**(Z)** In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen

###### **LEP Bayern 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung**

**(G)** Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

###### **LEP Bayern 1.1.3 Ressourcen schonen**

**(G)** Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

###### **LEP Bayern 1.3.1 Klimaschutz**

**(G)** Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch - die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,

(...)

###### **LEP Bayern 1.4.1 Hohe Standortqualität**

**(G)** Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

## **1.2 Bedenken hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den überörtlichen Leitbildern, Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayern**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde von zahlreichen Personen hinterfragt ob die Planung mit dem Aktionsplan Demographischer Wandel der Bayerischen Staatsregierung vereinbar und im Sinne des Leitbilds Bayern 2025 des Landesentwicklungsprogramms Bayern sei. Nach deren Ansicht stehe das Bauvorhaben im Widerspruch zu den dort enthaltenen Vorgaben "Werte und Vielfalt bewahren und Lebensqualität sichern" sowie generell im Widerspruch zu den Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP). Die angenommene Unvereinbarkeit wird vielfältig mit Konflikten im Bereich des Umwelt- oder Lärmschutzes begründet.

Es wird weiterhin von den Bürgern die in den Planunterlagen enthaltene Darstellung "um möglichen Folgen wie Abwanderung der Bevölkerung entgegen zu wirken" (Begründung FNP S. 5) hinterfragt und in Zeiten des Bevölkerungswachstums und Wohnraummangels als nicht nachvollziehbar angesehen. Zudem wird der Nutzen des Projektes zur Begegnung des demographischen Wandels bezweifelt und insgesamt die Annahme einer Bevölkerungsabnahme in Oberasbach nicht geteilt.

Darüber hinaus wird von einzelnen Personen vorgeschlagen von Seiten der Stadt Oberasbach einen konkreten Beitrag zur Begegnung des Klimawandels zu leisten, die Verkehrswende voranzutreiben und die Artenvielfalt auf städtischen Flächen zu fördern. In diesem Sinne wird gefordert grundsätzlich auf die Bebauung des Areals zu verzichten.

## **1.3 Bewertung des Vorhabens vor dem Hintergrund der angeführten Bedenken**

Der angeführte Aktionsplan Demographischer Wandel der Bayerischen Staatsregierung aus dem Jahr 2011, thematisiert als eine staatliche Handlungsstrategie die Herausforderungen die sich aus dem Bevölkerungsrückgang, einer veränderten Altersstruktur sowie Zu- und Abwanderungen insbesondere in den ländlichen Räumen ergeben. Zur positiven Gestaltung dieser Entwicklungen wurden verschiedene Maßnahmen im Bereich der finanziellen Unterstützung für Wirtschaft und Kommunen, der Stärkung von Bildung, Familien und Infrastruktur und der Abfederung der damaligen Bundeswehrreform aufgestellt. Bis zum Jahr 2016 erhielten vor allem vom demografischen Wandel betroffene Regionen entsprechende (finanzielle) Unterstützungen im Zuge dieses Programms. Konkrete inhaltliche und verbindliche Vorgaben für kommunale Bauleitplanungen oder gar für die Errichtung von Hotel-, Tagungs- oder Veranstaltungszentren enthielt der Aktionsplan Demographischer Wandel somit nicht. Die formulierten Bedenken hinsichtlich eines Widerspruchs des Vorhabens mit dem Aktionsplan können somit aus landesplanerischer Sicht nicht geteilt werden.

Das Leitbild des LEP Bayern unter der Überschrift "Bayern 2025 – Entwicklungschancen nutzen, Werte und Vielfalt bewahren, Lebensqualität sichern" thematisiert den demographischen Wandel, die fortschreitende Globalisierung, den Klimawandel und den Umbau der Energieversorgung als die grundsätzlichen Herausforderungen für die räumliche Entwicklung Bayerns. Zur Begegnung dieser Entwicklungen wird explizit Bezug auf die weiteren Festlegungen des Landesentwicklungsprogramm Bayern als verbindliches Regelwerk genommen. Die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern werden darin mittels konkreter Ziele und Grundsätze näher dargestellt.

Hinsichtlich der Vorgaben in Kapitel 1 des LEP Bayern steht das geplante Tagungszentrum im klassischen Spannungsfeld zwischen Ressourcen-/Klimaschutz und wirtschaftlicher Entwicklung. Nach Ziel 1.1.1 LEP Bayern sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. Dabei sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (G 1.1.2 LEP Bayern). Es soll einerseits ein schonender Ressourceneinsatz erfolgen und den Anforderungen des Klimawandels durch Reduzierung des Energieverbrauchs und mittels integrierte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung Rechnung getragen werden (vgl. G 1.1.3 und G 1.3.1 LEP Bayern). Gleichwohl soll auch die räumliche Wettbewerbsfähigkeit durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (vgl. G 1.4.1 LEP Bayern). Die Errichtung des geplanten Tagungszentrums inkl. Hotel und Veranstaltungshalle kann bezüglich dieser überörtlichen Leitbilder der Raumordnung aus unterschiedlicher Perspektive betrachtet werden. Das Vorhaben ist daher anhand der weiteren inhaltlichen Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) und des Regionalplans der Region Nürnberg (RP7) konkreter zu betrachten. Ob und inwiefern sich das Vorhaben im Einklang mit diesen Vorgaben befindet, wird in den thematisch gegliederten Kapiteln dieser landesplanerischen Beurteilung überprüft. Die aus Teilen der Öffentlichkeit angeführte grundsätzliche Unvereinbarkeit der Planung mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern kann auf Basis der angeführten Leitbilder und Grundlagen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns aus landesplanerischer Sicht nicht geteilt werden.

Die Forderung eines Verzichts auf Bebauung im Sinne der Leistung eines konkreten Beitrags zur Begegnung des Klimawandels, ist darüber hinaus eine Entscheidung der Stadt Oberasbach im Rahmen ihrer Planungshoheit.

Die Stadt Oberasbach befindet sich im Verdichtungsraum der Städteachse Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach und besitzt eine positive Bevölkerungsprognose (Aktuelle Einwohnerzahl 31.12.2018: 17.672 EW, prognostizierte Einwohner im Jahr 2034: 18.300 EW – Demographie-Spiegel, Bayerisches Landesamt für Statistik 2016), allerdings mit einem im Vergleich zu Bayern und zum Landkreis Fürth höheren Durchschnittsalter von 48,2 Jahren (vgl. Demographie-Spiegel, Bayerisches Landesamt für Statistik 2016). Es wird daher von hiesiger Seite empfohlen die in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19/1 enthaltenen Aussagen hinsichtlich des demographischen Wandels, des Aktionsplanes Demographischer Wandel und des Leitbilds Bayern 2025 entsprechend zu konkretisieren.

## 2. Raumstrukturelle Belange

### 2.1 Relevante Vorgaben der Raumordnung

#### LEP Bayern 2.1.1 Funktion der Zentralen Orte

**(G)** Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.

#### LEP Bayern 2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

**(Z)** Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.

**(G)** Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.

#### LEP Bayern 2.1.7 Mittelzentren

**(G)** Die als Mittelzentrum eingestufteten Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

#### LEP Bayern 2.1.11 Doppel- und Mehrfachorte

**(G)** Im Ausnahmefall sollen zwei oder mehr Gemeinden als Zentrale Doppel- oder Mehrfachorte festgelegt werden, wenn dies räumlich oder funktional erforderlich ist. Dabei soll eine bestehende oder künftige interkommunale Zusammenarbeit besonders berücksichtigt werden. Die Zentralen Doppel- oder Mehrfachorte sollen den zentralörtlichen Versorgungsauftrag gemeinsam wahrnehmen.

### 2.2 Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf die Raumstruktur

Das Vorhaben umfasst ein überregional ausgerichtetes Tagungszentrum mit Hotel und Veranstaltungshalle. Laut der vorliegenden Unterlagen sollen durch vielfältige Tagungen, Kongress- und Festveranstaltungen sowie durch Aufnahme von professionellen Sportmannschaften, Messebesuchern und Familienurlaubern des naheliegenden Playmobilparks oder der Carrera-World, die Anziehungskraft Oberasbachs gesteigert und auch der Tourismus in der Kommune gestärkt werden. Aus Sicht des Vorhabenträgers werden regionale Dienstleister, Gastronomen und das benachbarte Hans-Reif-Sportzentrum von dem geplanten Tagungs- & Veranstaltungszentrum profitieren. Es werden zudem rund 100 neue Arbeitsplätze und eine öffentliche Zugänglichkeit des Fitness- und Wellnessbereichs in Aussicht gestellt. Der neu geschaffene Komplex soll der Bevölkerung Oberasbachs, der näheren Umgebung und der Metropolregion als Ort für Kulturveranstaltungen, Theater, Konzerte, Empfänge und Festveranstaltungen dienen.

### 2.3 Bedenken hinsichtlich des grundsätzlichen Bedarfs und der raumstrukturellen Auswirkungen

Die Stadt Nürnberg erhebt gegen die vorgelegte Planung keine Einwendungen. Sie führt jedoch an, dass vor dem Hintergrund der zentralörtlichen Funktion der Stadt Nürnberg als Metropole und der Bereitstellung von entsprechender Infrastrukturen, sichergestellt werden muss, dass durch den Betrieb eines überregional ausgerichtetes Tagungszentrums in Oberasbach, vermeidbare oder ungebührend hohe Nachteile für die Stadt Nürnberg möglichst niedrig gehalten werden.

Der Regionale Planungsverband der Region Nürnberg (RP7) sieht die Stadt Oberasbach als Teil des gemeinsamen Mittelzentrums Oberasbach/Stein/Zirndorf grundsätzlich für die Realisierung eines Hotel- und Tagungszentrums geeignet. Gemäß LEP Bayern 2.1.3 wird der gehobene Bedarf an zentralörtlichen Einrichtungen, zu denen auch ein Hotel- und Tagungszentrum zu zählen ist, von den Mittel- und Oberzentren abgedeckt.

Nach Auffassung des Bayerischen Hotel- und Gaststättenverband DEHOGA Bayern e.V. ist das Vorhaben weit überdimensioniert, da in der Städteregion und insbesondere in der Stadt Nürnberg und der Stadt Fürth mittelfristig mindestens 2.000 zusätzliche Hotelzimmer entstehen werden und auch die NürnbergMesse ein großes Kongresszentrum für 500 bis 1000 Personen plant. Es wird in Folge dessen die erforderliche Auslastung des Vorhabens bezweifelt und generell die in den Unterlagen enthaltene Darstellung des Erfordernisses für die Planung vor dem Hintergrund der vergleichbaren Infrastrukturen in der Region, hinterfragt. Es wird im Hinblick auf die geplante Größe des Vorhabens angeführt, dass mit großer Wahrscheinlichkeit damit zu rechnen ist, dass die Betriebe im direkten Umfeld auch in Oberasbach aufgrund der Preisgestaltung schwer überleben können. Die generell im Raum stehende Hotelentwicklung in der Städteregion ist nach Ansicht des Vereins kaum verkraftbar, da sie in keinem Verhältnis mehr zum prognostizierten Nachfragewachstum steht. Es wird bei einem Ende der derzeitigen Hochkonjunktur ein negativer Doppeleffekt aus Preisverfall und Qualitätsverlust sowie die Entstehung eines Verdrängungswettbewerbs befürchtet. Der Verband möchte das Platzen einer Hotelimmobilienblase verhindern und rät daher zu einer Entwicklung mit Augenmaß.

Von Seiten der IHK Nürnberg für Mittelfranken bestehen keine Einwände gegen die Bauleitplanungen. Die Ausweisung des Sondergebiets Hotel und Tagungszentrum wird begrüßt und ein positiver Beitrag zur Deckung des Bedarfs der örtlichen Wirtschaft, der Messe und des Tourismus an Übernachtungs- und Veranstaltungsmöglichkeiten gesehen. Zudem schafft die Maßnahme Arbeitsplätze vor Ort und trägt zur wirtschaftlichen Stärkung der Region bei.

Grundsätzliche Bedenken hinsichtlich des Bedarfs und des Mehrwertes des Projekts für Oberasbach führt der Bund Naturschutz an, indem er hinsichtlich der öffentlichen Zugänglichkeit des Fitness- und Wellnessbereichs und des dadurch entstehenden Mehrwertes für die Bevölkerung, u.a. auf das bereits existierende Bibertbad im angrenzenden Zirndorf verweist. Auch wird die Qualität der angekündigten 100 Arbeitsplätze in Frage gestellt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden zahlreiche Hinweise und grundsätzliche Bedenken hinsichtlich des Bedarfs und des Nutzens des Projekts für die Stadt Oberasbach und die Region angeführt.

Die Notwendigkeit für ein zusätzliches Hotel und eine Veranstaltungshalle wird grundlegend hinterfragt und die in den Begründungen zur Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19/1 enthaltene Aussage, dass es einen "weit höheren Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten gibt als bisher gedeckt werden können" (Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans, S.4; Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19/1, S. 5) wird bezweifelt. Hingewiesen wird diesbezüglich u.a. auf die zukünftigen zwei Hallen im benachbarten Hans-Reif-Sportzentrum und auf das Bauprojekt "Alte Festwiese" als Veranstaltungsareal. Es wird bezweifelt dass die zusätzliche Veranstaltungshalle profitabel sein kann und zum Vergleich auch auf die Paul-Metz Halle der Stadt Zirndorf verwiesen, die angeblich heute noch ein Zuschussobjekt sei. Eine ausreichende Auslastung des neuen Zentrums wird insgesamt kritisch gesehen und die Entwicklung einer "Veranstaltungsruine" befürchtet, für dessen Rückbau letztendlich der Steuerzahler aufkommen müsse. Es wird gefordert den Verband des Hotel- und Gaststättengewerbes DEHOGA gutachterlich einzuschalten.

Ein weiterer angeführter Aspekt ist die Frage inwiefern das benachbarte Sportzentrum von dem Vorhaben profitiere. Die Benutzung des Sportzentrums durch zusätzliche Hotel- und Tagungsgäste stehe nach Ansicht einiger Bürger im Widerspruch zum Bedarf der Einwohner nach mehr Sportmöglichkeiten. Es wird eine Konkurrenz um Zeitfenster zur Benutzung der Sportanlagen befürchtet und ein konkretes Konzept zum Ausgleich der Nutzungsansprüche gefordert.

Zudem sei der Mehrwert aus dem im Komplex geplanten Fitness-, Wellness- und Badebereich nach Ansicht einiger Personen nicht ersichtlich. Entsprechende Einrichtungen seien in unmittelbarer Nähe bereits ausreichend vorhanden.

Weiterhin werde aus Sicht vieler Personen die Bevölkerung von den entstehenden 100 Arbeitsplätzen kaum profitieren. Es werde angenommen, dass die meisten Arbeitsplätze die geschaffen werden eher im Mindestlohnbereich sein werden und diesbezüglich eine genauere Aufklärung gefordert. Grundsätzlich gibt es laut einigen Einwendern im Dienstleistungsbereich und in der Gastronomie mehr freie Stellen als Stellensuchende. Stellen in Gastronomie seien grundsätzlich schwer zu besetzen.

Daneben wird angeführt, dass die örtlichen Betriebe, regionalen Dienstleister und Gastronomen eher in Konkurrenz zu dem Vorhaben stehen werden, was u.a. mit einer eigenen (Groß-)Küche, einem Verbleib der Übernachtungs- & Tagungsgäste innerhalb des Komplexes und mit einer potentiellen Zusammenarbeit mit dem bereits bestehenden Hotel des Investors begründet wird.

Abschließend seien nach Ansicht vieler Bürger etwaige Steuereinnahmen für die Stadt Oberasbach nicht realistisch, da aufgrund steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten die vom Betreiber zu zahlenden Steuern sehr gering ausfallen werden.

## **2.4 Bewertung der raumstrukturellen Belange und der angeführten Bedenken und Hinweise**

Die Stadt Oberasbach ist im maßgeblichen System der Zentralen Orte gemäß Anhang 1 des LEP Bayern, als ein gemeinsames Mittelzentrum mit den Städten Stein und Zirndorf ausgewiesen. Nach LEP Bayern 2.1.1 sollen Zentrale Orte überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden (...). Laut LEP Bayern 2.1.7 soll die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden und nach LEP Bayern 2.1.3 (...) sollen Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten. Im vorliegenden Fall von Oberasbach, Stein und Zirndorf als ein mittelzentraler Mehrfachort, soll gemäß LEP Bayern 2.1.11 der zentralörtliche Versorgungsauftrag gemeinsam wahrgenommen werden.

Die Errichtung eines Tagungszentrums mit Hotel und Veranstaltungshalle im gemeinsamen Mittelzentrum Oberasbach entspricht als eine Einrichtung des gehobenen Bedarfs daher den erläuterten Erfordernissen der Raumordnung. Die raumstrukturelle Eignung der Stadt Oberasbach für die Ansiedlung eines Tagungszentrums wird auch vom Regionalen Planungsverband der Region Nürnberg attestiert.

Darüber hinaus besteht aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung auf Basis des Landesplanungsgesetzes, des Landesentwicklungsprogramms und auch des relevanten Regionalplans der Region Nürnberg, keine Grundlage zur bedarfsmäßigen Steuerung von Hotels, Tagungszentren oder Veranstaltungshallen. Der Betrieb solcher Einrichtungen unterliegt aus landesplanerischer Sicht dem freien Wettbewerb. Die für einen wirtschaftlichen Erfolg notwendige Nachfrage an Übernachtungs-, Tagungs- oder Veranstaltungsangeboten und die Frage der potentiellen Auslastung des Zentrums, sind Aspekte des unternehmerischen Risikos und aus raumordnerischer Perspektive nicht zu bewerten.

Es sind jedoch im Hinblick auf eine potentielle Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen der Zentralen Orte, die von der Stadt Nürnberg vorgetragene Bedenken hinsichtlich möglichst niedrig zu haltender, vermeidbarer oder ungebührend hoher Nachteile auf die eigenen Infrastrukturausstattungen zu berücksichtigen. Der angehörte bayerische Hotel- und Gaststättenverband DEHOGA, Bezirk Mittelfranken bezweifelt das Nachfragepotential für das geplante Hotel, sieht eine Überdimensionierung des Vorhabens, einen sich verschärfenden Wettbewerb vor Ort und befürchtet bei einem Ende der Hochkonjunktur negative Auswirkungen auf die Branche in der gesamten Region. Auch eine Vielzahl an Bürgern sieht den Bedarf für den geplanten Komplex als nicht gegeben an. Diesen kritischen Einschätzungen steht eine positive Bewertung der Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken gegenüber, die einen positiven Beitrag zur Deckung des offenen Übernachtungs- und Veranstaltungspotentials in der Region sieht.

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung wird eine substantielle Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen der umliegenden Zentralen Orte durch das geplante Vorhaben nicht gesehen. Ein sich potentiell verschärfender Wettbewerb führt im Hinblick auf Grundsatz 2.1.7 LEP Bayern nach h.E. nicht zu einer relevanten Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung mit den hier relevanten Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs. Ungebührend hohe Nachteile für die Stadt Nürnberg sind durch das Vorhaben auch aufgrund der umfassend vorhandenen Infrastrukturausstattung der Stadt Nürnberg nach h.E. nicht zu befürchten. Weitere Kommunen haben keine entsprechenden Bedenken geäußert und bestehen auch aus landesplanerischer Sicht nicht.

Die angeführte Kritik an der Qualität der in Aussicht gestellten Arbeitsplätze und die Frage des Mehrwertes der Planung für die örtlichen Betriebe, regionalen Dienstleister, Gastronomen sowie für die Stadt Oberasbach, wie sie in den Äußerungen des Bund Naturschutzes und der vielfältigen Bedenken aus der Öffentlichkeit angeführt wurden, ist auf kommunaler Ebene im Rahmen der Bauleitplanung zu erörtern. Hier kann aus landesplanerischer Sicht lediglich angeregt werden, die Darstellungen in den Unterlagen zu konkretisieren.

### 3. Raumbezogene siedlungsstrukturelle Belange

#### 3.1 Relevante Vorgaben der Raumordnung

##### **LEP Bayern 3.1 – Flächensparen**

**(G)** Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

**(G)** Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

##### **LEP Bayern 3.2 - Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

**(Z)** In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

##### **LEP Bayern 3.3 – Vermeidung von Zersiedelung**

**(G)** Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

**(Z)** Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (...).

### **3.2 Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf die Siedlungsstruktur**

Gemäß der Änderung des Flächennutzungsplanes und den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans soll für das Tagungszentrum ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Hotel und Tagungszentrum" mit etwa 2,5 ha ausgewiesen werden. Daneben werden im Südosten etwa 0,4 ha ergänzende Grünflächen bzw. Flächen für Sport- und Spielanlagen dargestellt. Das Vorhabengebiet an der Bachstraße ist bislang als gemischte Baufläche und im östlichen Bereich als Grünfläche dargestellt. Ein Bebauungsplan am Standort ist bislang nicht rechtskräftig.

Nördlich des Vorhabenstandortes grenzt eine Gärtnerei und östlich das Hans-Reif-Sportzentrum mit zugehörigem Bebauungsplan Nr. 17/1 an das Plangebiet an. Im Westen ist der Bebauungsplan Nr. 85/2 für das Wohngebiet "Auf der Höhe" rechtskräftig. Im Süden verläuft die Bahntrasse Nürnberg-Schnelldorf mit S-Bahnhaltepunkt Oberasbach.

Innerhalb des Plangebietes sind laut des Vorentwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19/1 für die verschiedenen Baukörper des Hotels, Tagungsgebäudes und der Veranstaltungshalle, fünf unterschiedliche Nutzungsfenster vorgesehen. Darin sind unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verankert. Neben einer Tiefgarage unter dem geplanten Hoteltrakt mit 72 Stellplätzen und einer Tiefgarage unter der Veranstaltungshalle mit 74 Plätzen, sind rund 1,0 ha als Stellplatzfläche vor den Baukörpern in Richtung der Bachstraße vorgesehen. Laut geplanter Festsetzungen sind die Stellplatzflächen mit durchlässigen Belägen zu gestalten und 50 % der Stellplätze und Zufahrten müssen entsiegelt und/oder an eine Versickerungsmulde angeschlossen werden. Am nördlichen Rand des Plangebiets sind entsprechende (Wasser-)Flächen zur Versickerung vorgesehen.

### **3.3 Bedenken und fachliche Hinweise bezüglich potentieller Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur**

Der Bund Naturschutz lehnt die vorliegende Planung des Tagungszentrums an der Bachstraße grundsätzlich ab und führt als Begründung an erster Stelle den Flächenverbrauch für das Projekt ins Feld. Es wird auf die Absicht der bayerischen Staatsregierung den Flächenverbrauch bis zum Ende der Legislaturperiode auf 5 ha pro Tag zu begrenzen abgestellt und in diesem Sinne auch die Prüfung von Sinn und Bedarf von Projekten wie dem geplanten Kongresszentrum in Oberasbach gefordert. Vor dem Hintergrund des hohen Siedlungs- und Verkehrsflächenanteils an der Gesamtfläche von Oberasbach solle mit den noch vorhandenen Flächen sorgsam umgegangen werden und z.B. dem Bau von Tiefgaragen statt Parkplätzen und einem grundflächensparenden Wohnungsbau der Vorzug gegeben werden. Vor dem Hintergrund des in der Begründung angeführten notwendigen Ausbaus eines attraktiven Lebensumfelds, soll somit das Planungsareal mit seiner guten Verkehrsanbindung besser zur Ansiedlung von jungen Familien erhalten bleiben. Die Bedeutung des Tagungszentrums zur Weiterentwicklung und Stärkung eines funktionsfähigen Ortskerns als wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Mittelpunkt wird ebenfalls hinterfragt.

Die IHK Nürnberg für Mittelfranken regt im Sinne des sorgsamen Umgangs mit der knappen Ressource Fläche die Minimierung der Flächeninanspruchnahme an und bezieht dies speziell auf die nötigen Parkplatzflächen.

Der Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V. (VLAB) sieht vor dem Hintergrund des enormen Flächenverbrauchs in Bayern das geplante Bauvorhaben überörtlich betrachtet als eine Fortführung der Innenentwicklung der Stadt Oberasbach und erhebt daher im Grundsatz keine Einwendungen. Es wird um Berücksichtigung der Hinweise

zum Ausgleich der stattfindenden Flächenversiegelung, der nachteiligen Umweltauswirkungen sowie zur Einbringung der naturschutzfachlichen Ergebnisse aus der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) gebeten.

Der Bayerische Bauernverband kann kein Einvernehmen mit der Planung erteilen und führt die unmittelbaren Auswirkungen auf den in der Nähe befindlichen Gartenbaubetrieb aufgrund der Gebäudehöhe und der sich dadurch ergebenden Beschattung der Gewächshäuser an. Diese Belange sind laut des Verbandes im Rahmen der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung mit zu berücksichtigen.

Das Landratsamt Fürth, Sachgebiet Bauwesen (Kreisbaumeister) übermittelt einige fachliche Hinweise hinsichtlich der geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der für das Vorhaben benötigte Flächenverbrauch kritisiert und nach dem erfolgreichen Volksbegehren "Rettet die Bienen" grundsätzlich abgelehnt. Eine Versiegelung von ca. 30.000 m<sup>2</sup> Boden sei nach Ansicht einiger Bürger nicht im Sinne des Umweltschutzes. Der Flächenverbrauch und die Bodenversiegelung solle angesichts des Klimawandels auf ein absolutes Minimum beschränkt werden. Oberasbach könne Vorreiter sein bei dem Bemühen Bayerns den Flächenverbrauch zu halbieren. Es wird angeführt, dass wenn das Areal schon bebaut werde, Wohnungen für die lokale Bevölkerung realisiert werden sollten. Wesentlicher Kritikpunkt ist auch der vorgesehene Parkplatz der zusätzliche Fläche versiegle und symbolisch für den abzulehnenden Flächenfraß stehe.

Daneben wird die Umwandlung des bisher als gemischte Baufläche bzw. des in Teilen als Fläche für Sport- und Spielanlagen im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Areals in ein Sondergebiet kritisiert. Es wird nach den Gründen für die Änderung gefragt, da nach Ansicht einiger Personen für die Errichtung eines Hotels die Nutzungsart eines Mischgebietes ausreichend sei. Es wird hier insbesondere eine Umgehung der (lärm-)immissionsrechtlichen Grenzwerte befürchtet. Es wird bezweifelt ob die Nutzungsänderung daher dem Gemeinwohl dient und der Vorwurf in den Raum gestellt, dass hier den Interessen eines Privatinvestors Vorzug vor dem Willen der Bürger gegeben werde.

Als Folge der Errichtung des Tagungszentrums wird eine Veränderung des Siedlungscharakters vor Ort von einem ruhigen Wohngebiet zu einem hoch frequentierten Veranstaltungsareal befürchtet. Das große Bauwerk zerstöre den vorörtlichen Charakter von Oberasbach, füge sich auch aufgrund seiner Höhe nicht harmonisch in das Ortsbild ein und sei keinerlei Aufwertung des Areals. Der Kontrast zur benachbarten Wohnbebauung sei zu groß. Ein erheblicher Wertverlust der anliegenden Immobilien und Grundstücke wird befürchtet. Es wird auch in diesem Kontext gefordert alternativ die Ausweisung eines Wohngebietes für Ein- oder Mehrfamilienhäuser gerade in der Nähe der S-Bahn-Station zu prüfen. Dies würde nach Ansicht der Bürger die Wohnungsknappheit und die hohen Grundstückspreise lindern und sich an die bestehende Bebauung anpassen.

Bezüglich der potentiellen Veränderung des Siedlungscharakters wird auch die Vereinbarkeit der Planung mit dem Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberasbach hinterfragt, und eine Darstellung der Qualität und Bindungswirkung dieses Konzepts für die Stadt Oberasbach gefordert.

Daneben wird auch eine Klarstellung der Verantwortung bei Insolvenz des Betreibers gefordert. Es wird bei einem möglichen Leerstand des Gebäudes befürchtet, dass das Umfeld in Mitleidenschaft gezogen wird und dass die Kosten für einen ggf. notwendigen Rückbau von der Allgemeinheit zu tragen wären.

Zuletzt wird im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit von betroffenen Stellen eine Existenzgefährdung für den benachbarten Gartenbaubetrieb ins Feld geführt, die sich vor allem aus der geplanten Gebäudehöhe und einer daraus resultierender Verschattung der Produktionsflächen ergibt. Damit einher gehe auch ein potentieller Verlust von Arbeits- und Ausbildungsplätzen. Einzelne betroffene Personen machen auch eine Gefährdung des naheliegenden Pferde- bzw. Reiterhofes aufgrund der hohen Verkehrsfrequenz und des sich verändernden Siedlungscharakters geltend.

### **3.4 Bewertung der siedlungsstrukturellen Belange und der angeführten Bedenken**

Die Entscheidung über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Überplanung der Fläche liegt innerhalb der Planungshoheit der Kommune. Mit den Bedenken vom Bund Naturschutz und von zahlreichen Bürgern bezüglich der grundsätzlichen Flächeninanspruchnahme hat sich die Stadt Oberasbach im Zuge der Bauleitplanung auseinanderzusetzen.

Die v.a. vom Bund Naturschutz angeführte Absicht der Bayerischen Staatsregierung den Flächenverbrauch auf 5 ha pro Tag in ganz Bayern zu reduzieren, ist auf Basis der aktuell gültigen Rechtslage nicht verbindlich. Der Ministerrat hat zwar in seiner Sitzung vom 16.07.2019 die Aufnahme einer Richtgröße in das Landesplanungsgesetz beschlossen. Das relevante Gesetzgebungsverfahren durch den Bayerischen Landtag ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Eine grundsätzliche Einschränkung der Planung im Hinblick auf diese zukünftige Richtgröße kann daher aus landesplanerischer Sicht nicht angeführt werden.

Ob die Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes aus baurechtlicher Sicht ausreichend begründet ist, ist vom Landratsamt Fürth als zuständiger Genehmigungsbehörde zu prüfen. Hierzu wurden im Verfahren keine Bedenken oder Hinweise mitgeteilt.

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Oberasbach bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Dem Ziel 3.2. LEP Bayern nachdem die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind, wird aus landesplanerischer Sicht entsprochen.

Die Fläche ist mit dem direkt angrenzenden Hans-Reif-Sportzentrum samt zugehörigem Bebauungsplan Nr. 17/1 sowie durch das im Westen mit Bebauungsplan Nr. 85/2 existierende Wohngebiet "Auf der Höhe" im Sinne des Ziels 3.3 LEP Bayern an geeignete Siedlungseinheiten angebunden.

Gemäß Grundsatz 3.1 LEP Bayern sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Die vom Bund Naturschutz, der IHK Nürnberg und im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung angeführten Hinweise zu einem möglichst sparsamen Flächenverbrauch werden daher aus landesplanerischer Sicht aufgegriffen. Das Vorhaben sollte so flächenschonend wie möglich realisiert werden, was nach h.E. insbesondere bei den beabsichtigten Parkplatzflächen zu berücksichtigen ist. Laut aktuellem Kenntnisstand und Darstellung auf der Projekt-Homepage sieht der Projektträger zusätzlich zu den zwei bereits geplanten Tiefgaragen unter dem Hotelgebäude und Veranstaltungshalle, ein weiteres Parkhaus mit 198 Stellplätzen am südlichen Rand des Plangebietes vor. Dies sollte bei einem Fortschreiten des Verfahrens in den Planunterlagen entsprechend dargestellt werden. Die Frage der Gestaltung und Versiegelung der darüber hinaus benötigten Parkplatzflächen ist in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden und dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg im Rahmen der weiteren Bauleitplanung abzustimmen. Die Aspekte der Umweltauswirkungen durch potentielle Verunreinigungen des Verkehrs auf Boden und Grundwasser sind hier mit zu berücksichtigen.

Bezüglich der von den Bürgern angeführten Kritik zur Änderung der konkreten Art der baulichen Nutzung von einer im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche in ein Sondergebiet, liegt innerhalb der Planungshoheit der Kommune, betrifft baurechtliche Aspekte und ist ggf. mit dem Landratsamt Fürth als zuständige Genehmigungsbehörde zu erörtern. Die vom Bund Naturschutz und von der Öffentlichkeit vielfältig beklagte Veränderung des Siedlungscharakters von einem ruhigen Wohngebiet in ein hochfrequentiertes Veranstaltungsareal und die auch vom Bund Naturschutz stattdessen gewünschte Entwicklung von zusätzlicher Wohnbebauung, entzieht sich einer überörtlichen landesplanerischen Bewertung und ist ebenso von der Stadt Oberasbach im Rahmen der

Bauleitplanung zu erörtern. Gleiches gilt für die übermittelten Bedenken bezüglich der Entstehung eines Leerstandes bei einer potentiellen Insolvenz des Betreibers oder hinsichtlich der Existenzgefährdung des in Nachbarschaft befindlichen Gartenbaubetriebes und des Pferdehofes.

Die von einzelnen Einwendern bezweifelte Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberasbach kann aus hiesiger Perspektive nicht nachvollzogen werden. Das Konzept benennt auf S.90 als beispielhafte Nutzung des Areals u.a. ein Tagungszentrum (vgl. Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberasbach, S. 90). Es wird jedoch angeregt die Verknüpfung der Planung mit dem Konzept und dessen Bindungswirkung für die Stadt Oberasbach im weiteren Verfahren ggf. näher zu erläutern.

## 4 Raumbezogene fachliche Belange im Bereich Verkehr

### 4.1 Relevante Vorgaben der Raumordnung im Bereich Verkehr

#### **LEP Bayern 4.1.1 - Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur**

**(Z)** Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.

#### **LEP Bayern 4.1.3 – Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Verkehrserschließung**

**(G)** Die Verkehrsverhältnisse in den Verdichtungsräumen und in stark frequentierten Tourismusgebieten sollen insbesondere durch die Stärkung des öffentlichen Personenverkehrs verbessert werden.

#### **LEP Bayern 4.2 - Straßeninfrastruktur**

**(G)** Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden

### 4.2 Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf den Verkehr

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Bachstraße der Stadt Oberasbach. Die Zuwegung an das Plangebiet erfolgt innerhalb des Stadtgebietes von Richtung Norden über die Albrecht-Dürer-Straße, St. Lorenz-, Langenäcker- und Kurt-Schumacher-Straße sowie über die Jahn- und Hainbergstraße. Diese Straßen münden in die Rothenburger-Straße bzw. Staatsstraße 2245.

In Richtung Süden schließt nach der Unterführung der Bahntrasse Nürnberg-Schnelldorf, die Rudolfstraße an die Bachstraße an. Diese verläuft als kommunale Straße in Richtung Westen und geht südlich des Ortsteils Unterasbach auf das Gemeindegebiet der Stadt Stein über. Dort schließt der Oberasbacher Weg und die Mühlstraße der Stadt Stein an, welche letztlich in die Bundesstraße 14 münden.

Südlich des Plangebietes liegt in direkter Nachbarschaft der S-Bahnhaltepunkt Oberasbach der Eisenbahnstrecke Nürnberg-Schnelldorf. Die Station wird über die S 4 in einem Intervall von etwa 36 bzw. 22 Minuten bedient. Hier befindet sich auch die nächstgelegene Bushaltestation, welche von den VGN-Linien 150, 155 und N24 angefahren wird.

Kleinräumig ist die Haupteinfahrt in das Plangebiet über die Bachstraße, direkt gegenüber der Zufahrt zur S-Bahnstation vorgesehen. Eine kleinere Zufahrt für den Lieferverkehr ist einige Meter weiter nördlich, ebenfalls an der Bachstraße geplant. Als Parkplatzflächen sind neben einer Tiefgarage unter dem geplanten Hoteltrakt mit 74 Stellplätzen, eine Tiefgarage mit 72 Plätzen unter der Veranstaltungshalle und rund 1,0 ha als Stellplatzfläche vor den Baukörpern in Richtung der Bachstraße vorgesehen.

Der bestehende Fuß- und Radweg zwischen benachbarten Hans-Reif-Sportzentrum und dem geplanten Hotel- und Tagungszentrum wird laut den Unterlagen entsprechend der neuen Grundstückszuordnungen umverlegt.

#### **4.3 Fachliche Hinweise bezüglich des Verkehrs und vielfältige Bedenken hinsichtlich einer unverträglichen Zusatzbelastung**

Hinsichtlich des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens (auch in Verbindung mit dem benachbarten, sich ebenfalls im Verfahren befindlichen "Hans-Reif-Sportzentrum") sieht der Planungsverband Region Nürnberg (RP7) eine enge Abstimmung mit den verkehrlichen Fachstellen als notwendig an. Aus regionalplanerischer Sicht werden keine Einwendungen erhoben, wenn diese Abstimmung zu keinem negativen Ergebnis führt.

Die Stadt Stein befürchtet, dass ein Teil des zu- und abfließenden Verkehrs über die Mühlstraße und den Oberasbacher Weg im Stadtgebiet Stein stattfinden wird. Zur Beurteilung dieser Verkehrsströme seien genaue Zahlen erforderlich. Das Verkehrs- und Lärmgutachten war bei den zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht enthalten. Der Planung wurde zum aktuellen Zeitpunkt daher nicht zugestimmt.

Aus Sicht der Stadt Zirndorf bestehen gegenüber dem Vorhaben keine Bedenken. Es wird jedoch angemerkt, dass ein entsprechendes Verkehrsgutachten vorgelegt werden sollte, welches die Auswirkungen auf die Stadt Zirndorf im Bereich Rothenburger Straße zeigt.

Das Staatliche Bauamt Nürnberg sieht nur eine geringe Betroffenheit der in ihrer Zuständigkeit stehenden Straßen. Es stimmt der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans zu wenn bestimmte Auflagen berücksichtigt und aufgenommen werden. Es ist nach deren fachlicher Einschätzung erforderlich, die relevanten Knotenpunkte an der Staatsstraße 2245 (Rothenburger Straße) im erweiterten Verkehrsgutachten hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit für den Prognoseverkehr nach HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) zu untersuchen. Dies betrifft jeweils die Einmündungen der kommunalen Erschließungsstraßen der Stadt Oberasbach (Albrecht-Dürer-Str., Kurt-Schumacher Straße, Nürnberger Straße) auf die überörtliche Staatsstraße 2245 / Rothenburger Straße.

Der Bund Naturschutz bezweifelt, dass die Gäste und Besucher des Tagungszentrums und der geplanten Veranstaltungshalle vorwiegend den ÖPNV zum Anreisen nutzen werden. Laut Ansicht von Bund Naturschutz geht davon auch der Vorhabensträger aus und führt dazu die vorgesehenen 10.000 m<sup>2</sup> Park- und Verkehrsflächen, die mehr als ein Drittel der Gesamtfläche des geplanten Areals einnehmen, sowie die zwei zusätzlich geplanten Tiefgaragen mit insg. 146 Stellplätzen als Anhaltspunkte dafür an. Die Zu- und Abfahrten des mehrheitlichen KfZ-Verkehrs verursachen nach Meinung des Bund Naturschutz ein bedeutendes Lärmproblem, das den in den Unterlagen propagierten schalltechnischen Puffer des Gebäudes zur S-Bahnstrecke hin, übersteigt.

Der ADFC Kreisverband Fürth sieht die Parkplatzsituation vor dem Hintergrund der geplanten Kennzahlen des Vorhabens als nicht ausreichend an, macht auf fehlende Parkplätze für verschiedene Verkehrsmittel (LKW, Busse, etc.) aufmerksam und befürchtet

ein Zuparken der Fußwege. Vom Verband werden darüber hinaus verschiedene Hinweise zur Verbesserung der Situation für den Fahrradverkehr vor Ort gegeben. Diese umfassen u.a. Empfehlungen zur fahrradfreundlichen Erschließung des Gebiets und zu notwendigen Fahrradabstellplätzen.

Bezüglich der benachbarten Bahnlinie Nürnberg-Schnelldorf erhebt das Eisenbahn-Bundesamt gegenüber dem Vorhaben keine Einwendungen, wenn der Eisenbahnbetrieb durch sich ergebende Baumaßnahmen oder auch sonstigen Nutzungen weder gestört, noch beeinträchtigt wird. Darüber hinaus wird auf die Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen verwiesen.

Die Deutsche Bahn AG als Betreiber der Bahnanlagen erhebt grundsätzlich keine Einwände, übermittelt jedoch zahlreiche Hinweise zu infrastrukturellen und immobilienrelevanten Belangen, zu Bauten nahe der Bahn und zu vor Ort existierenden Kabel-Trassen.

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden vielfältige Bedenken und zahlreiche Hinweise zu den verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens angeführt:

Grundsätzlich wird ein enormer Anstieg des KfZ-Verkehrs in Oberasbach befürchtet. Dabei wird die Zuleitung des PKW-Verkehrs an den Vorhabensstandort als kritisch betrachtet. Diese verlaufe von der A9 kommend über die Rothenburger Straße – Hainbergstraße – Jahnstraße oder über die Kurt-Schuhmacher bzw. Albrecht-Dürer-Straße. Von der A6 her kommend werde durch den Ortsteil Rehdorf geleitet. Diese Zufahrtsstraßen innerhalb des Stadtgebietes sind aus Sicht zahlreicher Bürger dafür nicht ausgelegt. Bereits heute seien diese kommunalen Wege im Berufsverkehr schon stark aus- oder gar überlastet. Die alternative Anfahrt über die Stadt Stein erscheine aus Sicht einiger Personen ebenfalls als nicht realistisch. Es wird eine massive Staubildung und die Entstehung eines Verkehrschaos unmittelbar am Vorhabensstandort bzw. in den umliegenden Zufahrtsstraßen besonders zu Beginn und bei Ende von Veranstaltungen befürchtet. Auch der anstehende Baustellenverkehr sei eine unverträgliche Belastung für die umliegenden Verkehrswege.

Der Einfluss und die tatsächliche Verwendung des ÖPNV bzw. der S-Bahn wird aus Sicht der Bürger hinterfragt. Es wird für realistischer und wahrscheinlicher gehalten, dass größtenteils mit dem Auto zur Veranstaltungshalle gefahren werde. Zudem sei die S-Bahn zu Stoßzeiten bereits jetzt überfüllt.

Ein weiterer kritisiert Aspekt ist die mit dem Anstieg des Verkehrs einhergehende Verschlechterung der Verkehrssicherheit an den o.g. Zufahrtswegen. Durch das Vorhaben werde die Situation, Attraktivität und Sicherheitslage für Fußgänger im gesamten Umfeld und auf den Zugangsstraßen verschlechtert. Es entstehen zusätzliche Gefährdungspotentiale vor allem für ältere Personen beim Überqueren der Straßen, aber auch für Kinder an den anliegenden Kindergärten, Schulen und Spielplätzen. Auch werde die Verkehrssicherheit für den Radverkehr im Umfeld des Vorhabens beeinträchtigt.

Bezüglich des ruhenden Verkehrs werden in zahlreichen Stellungnahmen die vorgesehenen Parkplätze hinsichtlich ihrer Kapazität als unzureichend bewertet. Sowohl die im Plangebiet geplanten Flächen als auch die Stellplätze im Umfeld können die potentiellen PKWs nicht aufnehmen. Es wird eine Zweckentfremdung der sowieso schon knappen öffentlichen Parkplätze am S-Bahn Haltepunkt und am Hans-Reif-Sportzentrum befürchtet sowie mit einem Zuparken der weiteren Flächen im angrenzenden Wohngebiet gerechnet. Dies bedinge auch einen Parkplatzsuchverkehr der eine unerwünschte Lärm-, Licht- und Schadstoffbelastung mit sich zieht. Dies vermindere die Lebensqualität insbesondere auch während der Bauzeit durch den notwendigen Baustellenverkehr. Von einigen Beteiligten wird auch eine Besorgnis über Umweltbelastungen aus parkenden Fahrzeugen übermittelt, was konkret den Reifenabrieb oder die Versickerung auslaufender Stoffe wie Benzin und Öl und damit eine potentielle Gefährdung des Grundwassers betrifft.

Von einigen Bürgern wird zudem die kleinräumige Erschließung des Plangebietes hinsichtlich der Ein- und Ausfahrt kritisiert und beispielsweise eine direkte Anbindung des Plangebietes an die Jahnstraße vorgeschlagen. Ggf. solle sogar eine Verlängerung der Erschließungsstraße an die Langenackerstraße oder an die Albrecht-Dürer-Straße geprüft

werden. Gleichwohl wird von einigen Bürgern die Besorgnis hinsichtlich der potentiell anfallenden Kosten für notwendige Straßenausbaumaßnahmen übermittelt. Diese finanziellen Belastungen für die Stadt und damit für den Bürger werden abgelehnt. Insgesamt wird in zahlreichen Stellungnahmen ein umfassendes Verkehrsgutachten und ein fundiertes Verkehrskonzept gefordert, das alle relevanten und angesprochenen Aspekte umfasst und objektiv bewertet. Dabei sollen auch Aspekte wie die Einbindung der Deutschen Bahn hinsichtlich möglicher Kapazitätssteigerungen der S-Bahn für das Vorhaben enthalten sein. Das Verkehrsgutachten sei vollumfänglich zu veröffentlichen.

#### **4.4 Bewertung der verkehrlichen Belange unter Berücksichtigung der angeführten Bedenken und Hinweise**

Gemäß Ziel 4.1.1 LEP Bayern ist die Verkehrsinfrastruktur in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen und nach Grundsatz 4.2 LEP Bayern soll das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden. Landesplanerisch sind insbesondere die Auswirkungen auf die überörtlichen Verkehrswege relevant (Staatsstraße 2245 bzw. Rothenburger Straße, Bundesstraße 14) und zur Beurteilung der zusätzlichen Belastungen eine intensive Analyse der Verkehrsströme essentiell. Dies führen auch die Stadt Stein, der Planungsverband Region Nürnberg und die Stadt Zirndorf an und wird auch durch die Bewertung der Planung durch das Staatliche Bauamt als zuständiger Fachstelle deutlich.

Das Vorhaben ist in Bezug auf die o.g. Erfordernisse der Raumordnung an dem gewünschten Standort nur dann raumverträglich, wenn nachgewiesen wird, dass die Leistungsfähigkeit der überörtlichen Verkehrswege und hier insbesondere der Staatsstraße 2245 nicht übermäßig beeinträchtigt wird. Laut staatlichem Bauamt sind hierzu die relevanten Knotenpunkte an der Staatsstraße 2245 in einem erweiterten Verkehrsgutachten hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit für den Prognoseverkehr nach HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) zu untersuchen. Dieser Leistungsnachweis ist im weiteren Bauleitplanverfahren zu ergänzen.

Die in diesem Kontext Anfang Mai von der Stadt Oberasbach übermittelten Ergebnisse einer Verkehrszählung, sind lediglich Zahlenwerte aktueller Verkehre an bestimmten Zählstationen. Die Unterlagen enthalten keinerlei inhaltliche Bewertungen oder weiterführende Aussagen. Diese Zählergebnisse sind daher ggf. in das geforderte Verkehrsgutachten zu übersetzen und vom Staatlichen Bauamt als zuständige Fachstelle zu bewerten. Bezüglich der erhobenen Einwendungen der Stadt Stein sollten im Gutachten auch die Verkehre in Richtung Süden über die Rudolfstraße und hinsichtlich der Zuwegung zur Bundesstraße 14 mit betrachtet werden. Die Verkehrssituation auf den kommunalen Straßen im engeren Umfeld des Projektes, ist aus landesplanerischer Sicht nur dann relevant, wenn sich entsprechende Auswirkungen auf die überörtlichen Verkehrswege ergeben würden. Dies ist in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt im Verkehrsgutachten mit zu berücksichtigen.

Daneben ist die kleinräumigere Verkehrssituation auf kommunaler Ebene im Rahmen der Bauleitplanung zu erörtern. Die hier vielfältig von der Öffentlichkeit kritisierten Aspekte der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer, der Parkplatzsituation vor Ort und im direkten Umfeld, der Verminderung der Lebensqualität aufgrund der Lärm-, Licht und Schadstoffimmissionen auch durch den Baustellenverkehr, der detaillierten Planung der Ein- und Ausfahrt im Plangebiet und der potentiellen Folgekosten für die Kommune durch ggf. notwendige kommunale Straßenausbaumaßnahmen, entziehen sich einer überörtlichen, landesplanerischen Bewertung. Hinsichtlich der mit dem Verkehr in Verbindung stehenden

Aspekte der Flächenversiegelung und der weiteren Umweltauswirkungen wird auf die Bewertungen in den relevanten Fachkapiteln dieser landesplanerischen Beurteilung verwiesen.

Gemäß Grundsatz 4.1.3 LEP Bayern sollen die Verkehrsverhältnisse in den Verdichtungsräumen (...) insbesondere durch Stärkung des öffentlichen Personenverkehrs verbessert werden. Vor dem Hintergrund der vom Bund Naturschutz und von der Öffentlichkeit angeführten Zweifel bezüglich der tatsächlichen Benutzung der S-Bahn zur An- und Abreise an das Tagungszentrum, wird daher angeregt, die entsprechenden Aussagen in den Unterlagen zu konkretisieren und den potentiellen Nutzen der S-Bahn im benötigten Verkehrsgutachten ggf. mit zu berücksichtigen. Hinsichtlich negativer Auswirkungen des Vorhabens auf die Auslastung und den Betrieb der S-Bahn, hat das Eisenbahnbundesamt sowie die Deutsche Bahn keine grundsätzlichen Bedenken geltend gemacht und bestehen daher auch aus landesplanerischer Sicht nicht. Es sollten jedoch Kapazitätssteigerung der S-Bahn für konkrete Anlässe und Veranstaltungen mit der Deutschen Bahn diskutiert werden. Die (technischen) Hinweise des Eisenbahnbundesamtes und der Deutschen Bahn hinsichtlich der Gewährleistung des Eisenbahnbetriebes während der Bauzeit sind im Rahmen des weiteren Bauleitplan- sowie Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

## 5 Sonstige fachliche Belange und Ergebnisse der Beteiligung

### 5.1 Relevante Vorgaben der Raumordnung

#### **LEP Bayern 7.1.1 - Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft**

**(G)** Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

#### **LEP Bayern 7.1.6 - Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt**

**(G)** Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.

#### **LEP Bayern 7.2.1 - Schutz des Wassers**

**(G)** Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann

#### **LEP Bayern - 7.2.5 - Hochwasserschutz**

**(G)** Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen

- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
- Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
- Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

#### **RP7 7.2.2.3 – Wasserhaushalt**

Auf die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen soll insbesondere im Rahmen der Wohnsiedlungstätigkeit, der gewerblichen Entwicklung und für infrastrukturelle Einrichtungen hingewirkt werden

#### **LEP Bayern 8.4.1 - Schutz des kulturellen Erbes**

**(G)** Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden

#### **RP7 8.4.1.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

(...) Die vielen in der Region vorhandenen Bodendenkmäler, insbesondere die Höhlen und Grabhügel im Bereich der Frankenalb sowie die Grabhügel im Nordwesten Erlangens, sollen geschützt und gepflegt werden.

#### **5.2 Beschreibung des Vorhabens hinsichtlich weiterer fachlicher Belange**

Das Plangebiet wird gemäß des vorliegenden Planblattes und des integrierten Grünordnungsplans mit einzelnen Baumpflanzungen und Randbegrünungen, vor allem aber mit einem Grünzug entlang der südlich verlaufenden Bahnlinie eingefasst. Dieser soll die Verbindung ins Hans-Reif-Sportzentrum herstellen. Die Entwässerung des Gebietes soll laut den vorliegenden Unterlagen über zwei Versickerungsflächen gewährleistet werden, welche sich im Nordosten an den Komplex anschließen. Der Überlauf von diesen beiden Teichen soll letztendlich in den Asbach erfolgen. Die Ausarbeitung eines entsprechenden Konzeptes zur Regenwasserbewirtschaftung wurde laut der vorliegenden Begründung bereits beauftragt.

Hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes soll die geplante Bebauung als Puffer zwischen der Bahnlinie "Nürnberg - Schnelldorf" und dem nordwestlichen Wohngebiet dienen. Auch hier wurde laut der vorliegenden Unterlagen bereits eine Untersuchung des geplanten Projektes hinsichtlich der Schallimmissionen auf das Umfeld in die Wege geleitet.

Zur Förderung erneuerbarer Energien sind außerdem Solar- und Photovoltaikanlagen auf den begrünten Flachdächern vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgung mit Telekommunikation, Wasser, Abwasser und Strom ist gemäß den Darstellungen über den Anschluss an bestehende Leitungen vornehmlich in der Bachstraße vorgesehen.

#### **5.3 Bedenken und Hinweise der beteiligten Stellen und der Öffentlichkeit zu den sonstigen fachlichen Belangen**

Der Bund Naturschutz befürchtet durch den über die Bachstraße an- und abfahrenden Verkehr ein Lärmproblem für das nordwestlich gelegene Wohngebiet. Der Verkehrslärm werde auch den angeführten Puffervorteil des Vorhabens zur S-Bahn hin bei weitem überwiegen. Hinsichtlich der ökologischen Situation des Plangebiets sieht der Bund Naturschutz keine Verbesserung durch das Vorhaben. Es werde vielmehr auf die Möglichkeit hingewiesen, die landwirtschaftlich genutzte Fläche durch Maßnahmen wie Blühstreifen, Bäume oder Hecken aufzuwerten oder das Gebiet als Acker- oder Wiesenfläche als Lebensraum für verschiedene Tiere zu erhalten.

Der Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern bittet zu berücksichtigen, dass bei der weiteren Planung ein Ausgleich für die stattfindende Flächenversiegelung durch entsprechende Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, eine Fortschreibung und verbindliche Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen und eine Einbringung naturschutzfachlicher Ergebnisse aus den Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und des Arten- und Biotopschutzprogramms der Stadt Oberasbach bzw. des Landkreises, erfolgt.

Das Landratsamt Fürth mit den hier relevanten Sachgebieten Naturschutz, Abfallwirtschaft, Wasserrecht, Technischer Umweltschutz und Kreisbrandinspektion übermittelt mehrere fachliche Hinweise. Insbesondere wird von der unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich Grünordnung, Planung erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Maßnahmen zum Artenschutz, auf die fehlende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) hingewiesen. Ebenso wird auf das noch zu erstellen Schallschutzgutachten und einer erforderlichen Prüfung der Ergebnisse hingewiesen. Bezüglich der wasserrechtlichen Belange wird im Wesentlichen auf eine Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg verwiesen.

Das staatliche Gesundheitsamt am Landratsamt Fürth übermittelt fachliche Hinweise insbesondere zum Immissionsschutz und thematisiert dabei die Themenfelder Lärm und Mobilfunkanlagen, nieder- und hochfrequente elektromagnetische Felder und Hochfrequenzanlagen.

Der Wasser- und Bodenverband Asbachgrund fordert genauere Berechnungen zur lokalen Entwässerungssituation und fordert, dass eine Einleitung von Oberflächenwasser mit Verunreinigungen in den Asbach vermieden werden solle. Es wird auf eine Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg verwiesen.

Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg erhebt keine grundsätzlichen Bedenken und erläutert verschiedene Aspekte zur Grundwassersituation, zum Bodenschutz, zur oberflächennahen Geothermie, zur Abwasserentsorgung und zur Entwässerung. Demnach können permanente Grundwasserabsenkungen nicht befürwortet werden und bei einer unumgänglichen Überbauung der regional bedeutsamen Böden, soll die Beeinträchtigung der Ertragsfähigkeit minimiert bzw. die Belange des Bodenschutzes durch Kompensationsmaßnahmen gesichert werden. Erdwärmesonden oder geothermische Brunnenanlagen sind aufgrund der strukturgeologischen und hydrogeologischen Gegebenheiten am Standort nicht möglich bzw. nicht sinnvoll. Bezüglich der Abwasserentsorgung besteht Einverständnis mit dem vorgesehenen Trennsystem. Bezüglich der Einleitung der Schmutzwässer in das Mischkanalsystem an der Bachstraße wäre allerdings die Schmutzfrachtberechnung zu überprüfen und ggf. anzupassen. Hinsichtlich der Ableitung von Niederschlagswasser wird auf einzuhaltende Randbedingungen hingewiesen, einer Versickerung vor Ort wäre der Vorzug zu geben und eine Minimierung der Flächenversiegelung und abflussmindernde Maßnahmen solle angestrebt werden. Im Hinblick auf potentielle urbane Sturzfluten wird empfohlen den Abfluss des Wassers bei Überlastung der Kanalisation bzw. Entwässerungseinrichtungen zu prüfen. Ggf. wären daraus abgeleitet weitere Maßnahmen zum Schutz der Bebauung zu treffen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege sieht hinsichtlich des Bereichs mit den vermuteten Resten des Wallensteinlagers durch Ausweisung einer Grünfläche, einen ausreichenden Schutz der möglichen Denkmalsubstanz als gewährleistet an. Es übermittelt darüber hinaus weitere Hinweise zum Umgang mit potentiellen Funden von (Boden-)Denkmälern.

Die Stadt Zirndorf teilt mit, dass nach deren Ansicht die Dachflächen prädestiniert für Solaranlagen wären.

Von der Telekom Technik GmbH, der Main-Donau-Netzgesellschaft und von Vodafone wurden fachliche Hinweise bezüglich der technischen Infrastruktur vor Ort – Strom, Gas und Telekommunikation – übermittelt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden zahlreiche Einwendungen bezüglich der ökologischen Verträglichkeit und der Immissionsbelastung durch das Projekt erhoben. Generell wird die Erstellung und Veröffentlichung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) gefordert. Nach Ansicht einiger Bürger gehe durch die Bebauung wertvoller Lebensraum für viele Kleintiere verloren.

Daneben wird die in den Unterlagen getroffene Bewertung des Plangebietes als intensiven Acker als falsch angesehen und stattdessen eine Bewirtschaftung der Fläche durch einen Bio-Landwirt mit vielfältiger Fruchtfolge im Rahmen des Kulturlandschaftsprogramms (KULAP) attestiert. Dadurch werde nach Ansicht einzelner Bürger der Umweltbericht und die bewerteten Beeinträchtigungen deutlich differenzierter ausfallen und es wird daher eine Überarbeitung des Berichts gefordert. Auf mögliche Altlasten aus einem in der Vergangenheit in dem Bereich erfolgten Flugzeugabsturz wird ebenfalls hingewiesen.

Darüber hinaus wurden Bedenken hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Regenwassers vor Ort angeführt. Das Regenwasser solle vor Ort genutzt werden, da ansonsten eine Entwässerung über den Asbach notwendig werden würde. Dies würde nach Ansicht der Einwander das Gewässer überfordern, was zwangsläufig eine Gefahr der Überschwemmung für die Umgebung bedeute.

Ein weiterer angeführter Aspekt ist eine Verunreinigung des Oberflächenwassers durch den Betrieb des Geländes. Durch Versickerung des mit Öl und Schmutz der Fahrzeuge belasteten Abwassers, resultiere ggf. eine Gefährdung des Grundwassers. Dies solle vermieden werden und es wird in diesem Sinne eine komplette Versiegelung der Parkflächen und Auffangen des Oberflächenwassers gefordert.

Ein wesentlicher Kritikpunkt ist darüber hinaus eine umfassend befürchtete Lärm-, Licht- und Schmutzbelästigung für das Umfeld. Dies sei insbesondere bei Veranstaltungen wie Hochzeiten oder Musikveranstaltungen, aber auch durch den generellen Betrieb des Tagungszentrums zu erwarten. Die Lärmbelastung resultiere zudem aus dem erhöhten Verkehrsaufkommen, was sich insbesondere auch während der Bauzeit mit dem Baustellenverkehr intensiviere. Zudem wird auch die in den Unterlagen dargestellte schalltechnische Pufferwirkung des Komplexes zur Eisenbahntrasse oftmals in Frage gestellt und stattdessen u.a. ein grüner Lärmschutzwall aus Bäumen und Hecken angeregt.

Insgesamt werden ein ausführliches Lärmschutzgutachten und konkrete Lärmschutzmaßnahmen für die Umgebung gefordert. Zusätzlich wird auch eine nächtliche Lichtbelastung für die unmittelbaren Anwohner sowie eine Erhöhung der Schmutz- und Feinstaubbelastung für die gesamten Ortseinwohner befürchtet.

Ein weiterer im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit angeführter Aspekt betrifft die Vermutungsfläche von Resten des Wallensteinlagers. Hier wird eine Beeinträchtigung des Denkmals befürchtet was auch im Widerspruch mit dem aktuell in Erstellung befindlichen Projekt "Erlebnispfad Wallensteins Lager" stehe.

Nicht zuletzt wird von einigen Personen bezweifelt, dass die am Standort existierende technische Infrastrukturausstattung (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) für das geplante Vorhaben ausreichend ist. Insbesondere die Abwasserentsorgung wird vor Ort als kritisch bewertet und auf die Probleme beim Bau des Baugebietes "Auf der Höhe" verwiesen. Es werden Folgekosten für die Allgemeinheit durch einen potentiell notwendigen Ausbau der Versorgungseinrichtungen befürchtet.

#### **5.4 Bewertung der sonstigen fachlichen Belange unter Berücksichtigung der angeführten Hinweise und Bedenken**

Im Hinblick auf die Grundsätze 7.1.1 LEP Bayern und 7.1.6 LEP Bayern, nachdem Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt und Lebensräume für wildlebende Arten gesichert und entwickelt werden sollen, ist auf die fachlichen Hinweise der naturschutzfachlichen Stellen des Landratsamts Fürth zu verweisen. Zentral ist nach deren Einschätzung die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), anhand derer weitere Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen abgeleitet werden können. Elementare Bedenken werden zum aktuellen Zeitpunkt nicht geltend gemacht und bestehen auch aus landesplanerischer Sicht nicht. Biotop- oder weiterführende Schutzgebiete sind am Planstandort nicht ausgewiesen. Die vom Bund Naturschutz, Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern und im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Bedenken und Hinweise hinsichtlich der ökologischen Auswirkungen des Vorhabens, sind daher im weiteren Verfahren auf lokaler Ebene in Abstimmung mit den naturschutzfachlichen Stellen zu erörtern.

Ebenso sind die Befürchtungen des Bund Naturschutzes und der Öffentlichkeit hinsichtlich der immissionsrechtlichen Verträglichkeit vor Ort (Lärm, Licht, Schmutz) in Abstimmung mit den Fachstellen auf kommunaler Ebene zu erörtern. Die hier bislang übermittelten Hinweise des Landratsamts Fürth und des staatlichen Gesundheitsamts sind entsprechend zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die Grundsätze 7.2.1 und 7.2.5 des LEP Bayern und 7.2.2.3 des Regionalplans der Region Nürnberg zum Thema der Wasserwirtschaft, wird auf die Einschätzung des Wasserwirtschaftsamts Nürnberg als zuständige Fachstelle hingewiesen. Es erhebt gegenüber dem Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken, die somit auch aus landesplanerischer Sicht nicht bestehen. Die Forderungen des Wasser- und Bodenverbands Asbachgrund und die von den Bürgern angeführten kritischen Aspekte zur Entwässerung des Plangebietes, sind im weiteren Bauleitplanverfahren in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu behandeln.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Befürchtung, das Bodendenkmal des Wallensteinlagers werde beeinträchtigt, wird vom bayerischen Landesamt für Denkmalpflege als zuständige Fachstelle nicht geteilt und besteht daher auch aus landesplanerischer Sicht nicht. Den Grundsätzen 8.4.1 LEP Bayern und 8.4.1.4 RP7, wonach die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten und die vielen in der Region vorhandenen Bodendenkmäler (...) geschützt und gepflegt werden sollen, wird entsprochen.

Die Planung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern und der unterstützende Hinweis der Stadt Zirndorf, dass die Dachflächen des Komplexes prädestiniert für Solaranlagen wären, ist hinsichtlich der im Gegensatz dazu stehenden, zusätzlichen Verschattung des benachbarten Gartenbaubetriebes im weiteren Bauleitplanverfahren von der Stadt Oberasbach zu erörtern.

Die Bedenken der Öffentlichkeit und die fachlichen Hinweise der relevanten Träger öffentlicher Belange hinsichtlich der technischen Infrastruktur sind landesplanerisch nicht näher zu bewerten und auf lokaler Ebene im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

### III. Raumordnerische Zusammenfassung

Auf Basis der Erfordernisse der Raumordnung und der Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens lässt sich zusammenfassend feststellen:

Das geplante Tagungszentrum mit Hotel und Veranstaltungshalle steht hinsichtlich der überörtlichen Leitbilder, Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung in Bayern, im klassischen Spannungsfeld zwischen Ressourcen-/Klimaschutz und wirtschaftlicher Entwicklung. Eine Unvereinbarkeit der Planung mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern auf Basis der angeführten Leitbilder und Grundlagen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns besteht aus landesplanerischer Sicht nicht (Kapitel 1).

Die Realisierung des Projekts im gemeinsamen Mittelzentrum Oberasbach entspricht als eine Einrichtung des gehobenen Bedarfs den raumstrukturellen Erfordernissen (Kapitel 2).

Den siedlungsstrukturellen Belangen wird mit der Überplanung eines im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche dargestellten Areals, in Anbindung an das Hans-Reif-Sportzentrum und das Wohngebiet "Auf der Höhe" entsprochen. Aus Sicht der Landesplanung sollten jedoch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen vor allem bei der Gestaltung der Stellplatzflächen angewendet werden (Kapitel 3).

Im Hinblick auf die Belange des Verkehrs ist das Vorhaben an dem gewünschten Standort nur dann raumverträglich, wenn die Verkehrsinfrastruktur zur überörtlichen Erschließung des Vorhabens in ihrem Bestand leistungsfähig erhalten wird. Es ist insbesondere dafür Sorge zu tragen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs auf der Staatsstraße 2245 bzw. Rothenburger Straße durch die vom Vorhaben induzierten Belastungen nicht übermäßig beeinträchtigt wird. Hierzu ist aus landesplanerischer Sicht ein entsprechender Verträglichkeitsnachweis in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt Nürnberg als zuständiger Fachstelle im weiteren Bauleitplanverfahren zu ergänzen (Kapitel 4).

Die weiteren fachlichen Aspekte des Umwelt-, Natur- und Immissionsschutzes, der Wasserwirtschaft, Denkmalpflege und der technischen Infrastruktur sind im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Hier haben sich keine Gesichtspunkte ergeben die dem Projekt aus landesplanerischer Sicht entgegenstehen (Kapitel 5).

Insgesamt ist somit die beabsichtigte Errichtung des Tagungszentrums mit Hotel und Veranstaltungshalle auf Basis der Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19/1 "Tagungszentrum an der Bachstraße" in der Stadt Oberasbach unter Beachtung der unter A. enthaltenen Maßgabe raumverträglich.

## D. Abschließende Hinweise

- Die landesplanerische Beurteilung greift den im Einzelfall vorgeschriebenen Verwaltungsverfahren nicht vor und ersetzt weder danach erforderliche öffentlich-rechtliche Gestattungen noch privatrechtliche Zustimmungen und Vereinbarungen. Die nachfolgenden Verwaltungsentscheidungen unterliegen als raumbedeutsame Maßnahme der Mitteilungspflicht gemäß Art. 30 Abs. 1 BayLplG.
- Die landesplanerische Beurteilung gilt nur so lange, wie sich ihre Grundlagen nicht wesentlich ändern. Die Entscheidung über die Frage der Änderung der Grundlagen trifft die höhere Landesplanungsbehörde.
- Es wird anheimgestellt die landesplanerische Beurteilung den weiteren Verfahrensunterlagen beizufügen.
- Die landesplanerische Beurteilung ist kostenfrei.

Ansbach, den 31.07.2019

gez.

von Dobschütz  
Beschäftigter