

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61 T. 1335

Verantwortliche/r:
Abt. Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/106/2011

Bebauungsplan Nr. F 393 der Stadt Erlangen - Graf-Zeppelin-Straße - mit integriertem Grünordnungsplan hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	20.09.2011	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

Beteiligte Dienststellen

Amt 31 im ersten Kontaktgespräch mit Grundstückseigentümer Fl.-Nr. 210/2

I. Antrag

Für das Gebiet nördlich und südlich der Graf-Zeppelin-Straße ist ein Bebauungsplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

a) Anlass und Ziel der Planung

Im Teilbereich des Plangebietes nördlich der Graf-Zeppelin-Straße (Flst.-Nr. 210/2) – Gemarkung Frauenaarach – befinden sich nach Insolvenz der Quelle AG leerstehende bauliche Anlagen, für welche derzeit keine geeigneten Nachnutzer zu finden sind. Eine Wohnnutzung der hier situierten ehemaligen Musterhäuser der Quelle-Haus GmbH scheidet allein aus immissionsschutzrechtlichen Gründen aus, eine gewerbliche Nachnutzung des Auslieferungslagers auf dem Quelle-Areal scheiterte nach Auskunft der Grundstückseigentümerin an der speziellen Struktur, der maroden Bauubstanz und an der Größe des Gebäudes.

Als künftige Entwicklung auf dieser nördlichen Teilfläche des Plangebietes zeichnet sich heute schon eine vollständige Neubebauung ab, welche im Bebauungsplanverfahren zu ordnen und planungsrechtlich zu sichern ist. Hierbei sind auch Fragen der inneren Erschließung und bodenordnerische Aspekte planerisch zu lösen.

Das neu geordnete Quartier nördlich der Graf-Zeppelin-Straße soll einen Beitrag zur Befriedigung der Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen in Erlangen leisten.

Die Planbereiche südlich und östlich der Graf-Zeppelin-Straße weisen derzeit funktionstüchtige gewerbliche Nutzungen auf, die keiner tiefgreifenden Neuordnung bedürfen. Zur Umsetzung des städtebaulichen Einzelhandelskonzeptes wie auch zum Ausschluss von Vergnügungstätigkeiten ist es sinnvoll, auch diese Flächen, ggf. mit geringerer Regelungstiefe, zu überplanen (s. hierzu Buchstabe e „städtebauliche Ziele“).

b) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 210/2, 210/3, 210/4, 210/5, 210/6, 210/7, 210/8, 210/9, 210/16, 210/17, 210/18, 210/19, 210/20, 210/21, 210/22, 210/23, 210/24, 211, 211/1, 211/2, 212, 213, 214, 228/1 und 228/2 sowie eine Teilfläche aus dem Grundstück mit der Flst.-Nr. 210/14 – Gmkg. Frauenaarach –.

Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen (Flst.-Nrn. 210/3, 228/1 und 228/2) im Privatbesitz bzw. im Besitz der Bundesrepublik Deutschland (Tfl. aus Flst.-Nr. 210/14).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch die Bahntrasse Erlangen-Bruck nach Herzogenaurach, im Osten durch den Main-Donau-Kanal, im Süden durch die Bundesautobahn A3 und im Westen durch die Sylvaniastraße umgrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von knapp 17 ha.

c) Planungsrechtliche Grundlage

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2003 ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan steht der Darstellung im FNP nicht entgegen. Eine Änderung des FNP ist daher nicht erforderlich.

d) Rahmenbedingungen

Im Zuge des Bebauungsplanes sind folgende umweltrechtlich bedingte Prüfungen abzuarbeiten:

- Lärmschutzuntersuchung mit Zuweisung von richtungsabhängigen Lärmkontingenten
- Altlastenuntersuchung
- Untersuchung zum Biotopschutz
- Spezielle Artenschutzprüfung (saP)
- Kartierung und Bewertung des vorhandenen Baumbestandes (Baumschutzverordnung)

Von Seiten der Verkehrsplanung werden Untersuchungen zur Verkehrsbelastung bzw. zur Leistungsfähigkeit der Straßen, insbesondere des Knotenpunktes Graf-Zeppelin-Straße / Sylvaniastraße in Abhängigkeit vom Nutzungskonzept für erforderlich gehalten.

Im Weiteren sind optimierte und nachhaltige Konzepte zur energetischen Versorgung zu beraten und festzusetzen (Vorgespräch am 28.09.2011/AG Energieversorgung Oktober).

e) Städtebauliche Ziele

Unter anderem der Mangel an verfügbaren gewerblichen Bauflächen im Erlanger Stadtgebiet macht es erforderlich, geeignete Standorte ohne aktuelle Nutzung durch Neuordnung zu reaktivieren. Im Bereich nördlich der Graf-Zeppelin-Straße soll der Bebauungsplan gewerbliche Nutzungen ermöglichen und dazu beitragen, die dringende Nachfrage nach Gewerbeflächen zu befriedigen.

Im gesamten Plangebiet sollen zur Umsetzung des Erlanger Einzelhandelskonzeptes Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten i.S.d. „Erlanger Liste“ weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig sein.

Im Weiteren sollen produzierende und verarbeitende Gewerbenutzungen geschützt werden und die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen) ausgeschlossen werden.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 393 – Graf-Zeppelin-Straße – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

a) Aufstellung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss (UVPA) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans für das Gebiet nördlich und südlich der Graf-Zeppelin-Straße nach den Vorschriften des BauGB.

b) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB soll in der Form durchgeführt werden, dass der Planentwurf mit Begründung einen Monat im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung zur Einsicht dargelegt wird.

c) Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gleichzeitig mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt werden.

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
 sind vorhanden auf IvP-Nr.
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
 sind nicht vorhanden

Anlagen: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 20.09.2011

Ergebnis/Beschluss:

Für das Gebiet nördlich und südlich der Graf-Zeppelin-Straße ist ein Bebauungsplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen.

mit 13 gegen 0 Stimmen

gez. Aßmus
Vorsitzende/r

gez. Bruse
Berichterstatter/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang