

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt f. Stadtentwicklung u. Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/159/2012

4. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. F 217 der Stadt Erlangen - Willi-Grasser-Straße-Süd - hier: Aufstellungsbeschluss

| Beratungsfolge | Termin | Ö/N | Vorlagenart | Abstimmung |
|---|------------|-----|-------------|-------------------------|
| Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 | 10.07.2012 | Ö | Beschluss | mehrheitlich angenommen |

Beteiligte Dienststellen

I. Antrag

Der Bebauungsplan Nr. F 217 – Frauenaarach Süd-West – der Stadt Erlangen ist für das Gebiet südlich der Willi-Grasser-Straße, westlich der Sylvaniastraße und nördlich der Bundesautobahn A 3 durch das 4. Deckblatt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu ändern 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

Die Firma PROJEKTA Grundstücksverwertungs GmbH hat am 19.03.2012 einen Bauantrag zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Sylvaniastr.14 in Frauenaarach eingereicht. Der Lebensmittelmarkt ist Teil einer Nahversorgungseinrichtung, zu der auch ein Bäcker, ein Metzger, ein Getränkemarkt sowie ein Drogeriemarkt gehören. Die Flächen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 217 (Inkrafttreten am 25.06.1987), in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

Für den bisher von der Firma Schlecker betriebenen Drogeriemarkt wird von der Firma PROJEKTA als Nachnutzung nach dessen Schließung ein Textildiscounter in Betracht gezogen. Dies widerspricht dem Städtebaulichen Einzelhandelskonzept (SEHK) der Stadt Erlangen, welches das zentrenrelevante Sortiment Textil am Standort Frauenaarach ausschließt.

Ziele der Bebauungsplanänderung sind die planungsrechtliche Umsetzung des SEHK durch den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente, die Umstellung auf die Anwendbarkeit der Bau-nutzungsverordnung 1990 und die Sicherung der Funktion der Gewerbegebiete.

b) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die als Gewerbegebiete ausgewiesenen Grundstücke des Bebauungsplanes Nr. F 217 südlich der Willi-Grasser-Straße, westlich der Sylvaniastraße und nördlich der Bundesautobahn A 3 und hat eine Größe von ca. 9,75 ha.

c) Planungsrechtliche Grundlage

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2003 ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das 4. Deckblatt zum Bebauungsplan steht der Darstellung im FNP nicht entgegen. Eine Änderung des FNP ist daher nicht erforderlich.

d) Rahmenbedingungen

Das SEHK wurde als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB von der Stadt Erlangen beschlossen und ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Standort Frauenaurach ist demnach als Nahversorgungslage des Typs I definiert (Typ I = mit Lebensmittelmarkt > 800 m² Verkaufsfläche; siehe Anlage 2).

e) Städtebauliche Ziele

Ziel ist es, die wohnungsnahе Versorgung der Frauenauracher Bürger zu sichern und das Erlanger Einzelhandelskonzept planungsrechtlich umzusetzen. Gleichzeitig sollen die Gewerbegebiete in ihrer Funktion, Gewerbebetriebe unterzubringen, gestärkt werden.

Mit dem 4. Deckblatt zum B-Plan Nr. F 217 sollen daher Regelungen zur Art der baulichen Nutzung neu bestimmt und detailliert festgelegt werden. Dies betrifft insbesondere die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten, für die auf der Grundlage des SEHK und der sog. „Erlanger Liste“ differenzierte Sortimentsfestsetzungen zu treffen sind (siehe Anlage 3).

Die Festsetzungen zu überbaubaren Flächen, zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenentwicklung der Gebäude sollen unverändert bleiben.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Aufstellung des 4. Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. F 217 – Willi-Grasser-Straße-Süd – der Stadt Erlangen.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

a) Änderung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss (UVPA) beschließt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 217 durch das 4. Deckblatt für das Gebiet südlich der Willi-Grasser-Straße, westlich der Sylvaniastraße und nördlich der Bundesautobahn A 3 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 für die Dauer von zwei Wochen im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung zur Einsicht dargelegt wird.

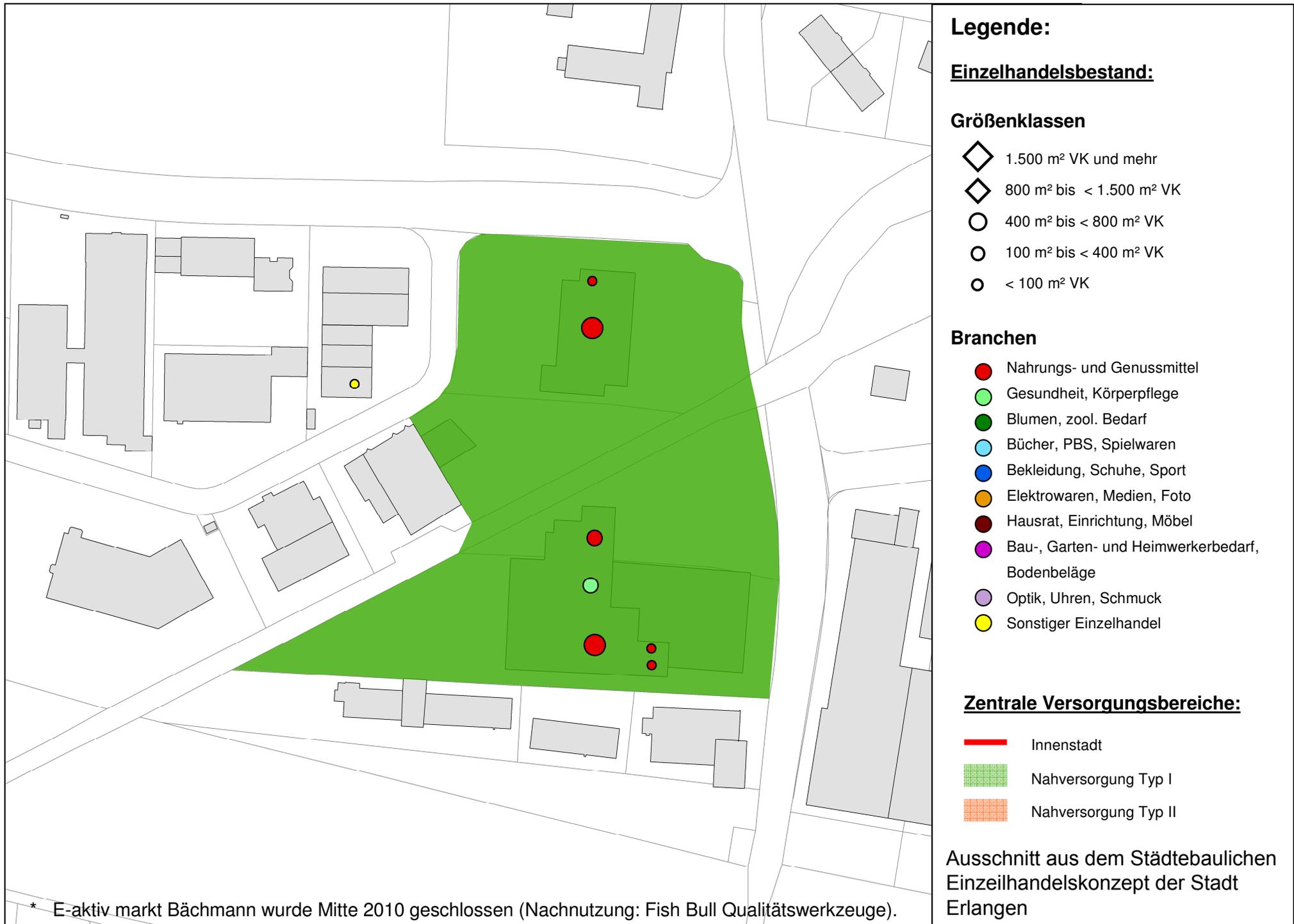
c) Frühzeitige Behördenbeteiligung

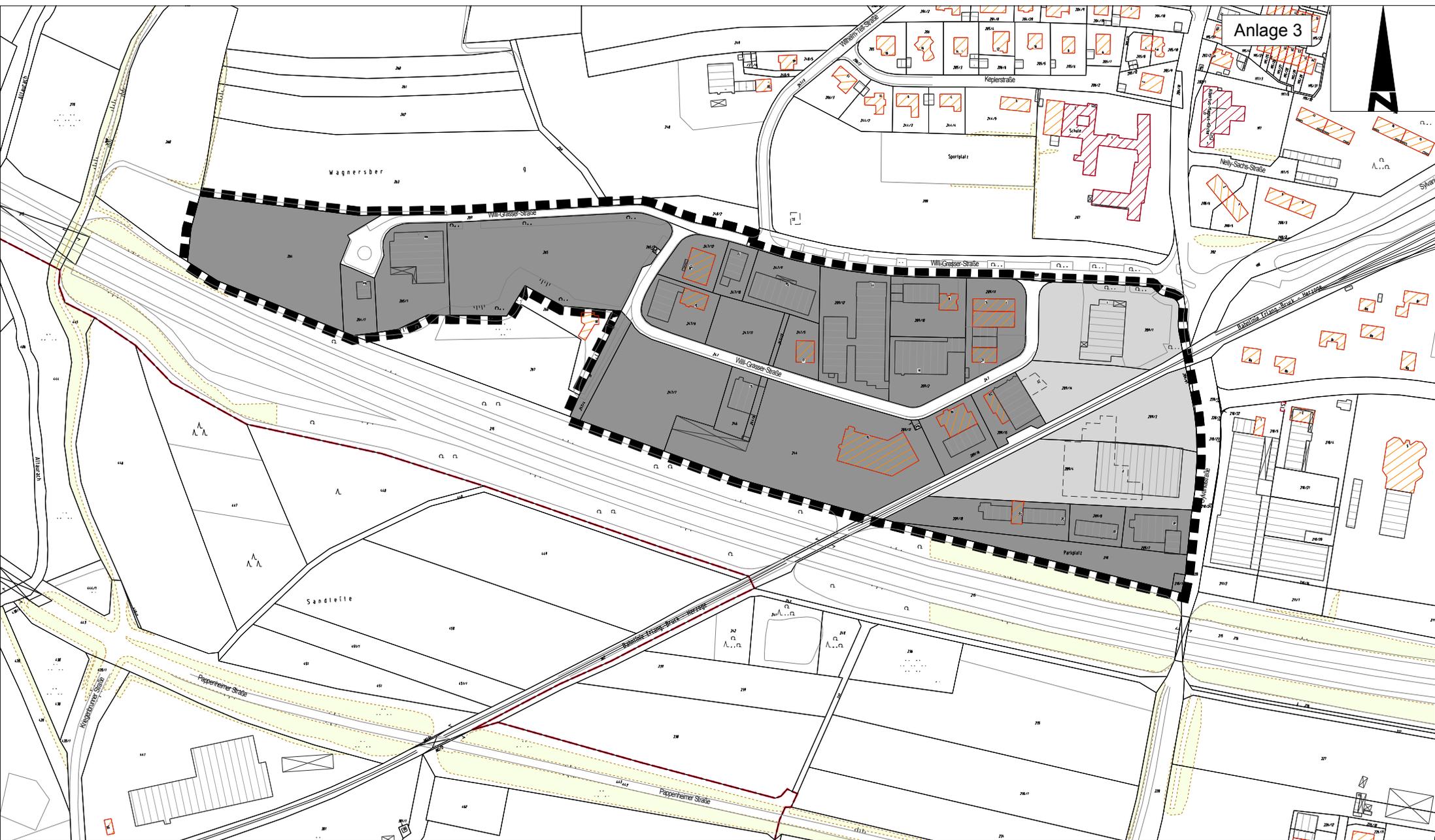
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gleichzeitig mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt werden.

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 | | |

Karte 17: Nahversorgungslage Frauenaaurach, Sylvaniastraße




GE I gemäß § 8 BauNVO
 Nahversorgungslage Typ I gemäß SEHK

Ausgeschlossen: Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß "Erlanger Liste"

Zulässig: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß "Erlanger Liste"
 Einzelhandel mit nicht - zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Erlanger Liste“

GE II gemäß § 8 BauNVO

Ausgeschlossen: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß "Erlanger Liste"

Zulässig: Einzelhandel mit nicht - zentrenrelevanten Sortimenten gemäß "Erlanger Liste"



Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

4. Deckblatt zum BPlan Nr. F 217

Geplante Änderungen hinsichtlich Art der baulichen Nutzung

Bearbeitet: 611.2 / smm

Gezeichnet: 611.3 / pjb

erstellt: 05.07.2012