

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt f. Stadtentwicklung u. Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/218/2013

Bebauungsplan Nr. F 393 der Stadt Erlangen - Graf-Zeppelin-Straße Nord - mit integriertem Landschaftsplan hier: Billigungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	21.01.2014	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

Beteiligte Dienststellen

23, 31, 32, 37, 63, 66, 772, 773, EBE, II/WA, ESTW,

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Aufstellungsbeschluss	UVPA	20.09.11	Ö	Beschluss	Einstimmig
Ergänzender Aufstellungsbeschluss F 394 - Verfahrenstrennung	UVPA	13.03.12	Ö	Beschluss	Einstimmig

I. Antrag

1. Den Ergebnissen der Abwägung (Prüfung der Stellungnahmen) in Anlage 2 wird beigetreten.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. F 393 der Stadt Erlangen – Graf-Zeppelin-Straße Nord – mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 03.12.2013 mit Begründung wird gebilligt und ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist durchzuführen.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

a) Anlass und Ziel der Planung

Im östlichen Teilbereich des Plangebietes nördlich der Graf-Zeppelin-Straße (Flst.-Nr. 210/2) - Gemarkung Frauenaurach – befanden sich nach Insolvenz der Quelle AG leerstehende bauliche Anlagen des ehemaligen Quelle-Auslieferungsbetriebs, für welchen keine geeigneten Nachnutzer zu finden waren.

Im westlichen Teilbereich waren Musterhäuser einer früheren Quelle-Fertighausgesellschaft situiert, welche zeitweise auch eine tatsächliche Wohnnutzung beherbergten. Eine weitere Wohnnutzung der Musterhäuser der ehemaligen Quelle-Fertighausgesellschaft scheidet aus, da eine Wohnnutzung im Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unzulässig ist.

Aufgrund der speziellen Struktur und der maroden Bausubstanz hat sich der Grundstückseigentümer zum Abbruch entschlossen, der zwischenzeitlich auch vollständig erfolgt ist. Im Bebauungsplanverfahren soll die künftige Entwicklung neu geordnet und planungsrechtlich gesichert werden. Hierbei sind auch Fragen der inneren Erschließung und bodenordnerische Aspekte planerisch zu lösen.

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.

b) Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Ortsteil Frauenaarach und weist einen dreiecksförmigen Zuschnitt auf. Im Norden wird es von der Bahnlinie Erlangen-Bruck nach Herzogenaurach, im Süden von der Graf Zeppelin-Straße und im Osten durch bestehende Gewerbebauten und dem Sportboothafen am Rhein-Main-Donaukanal begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke nördlich der Graf-Zeppelin-Straße mit den Flst.-Nrn. 210/2, 210/3, 210/17 – Gemarkung Frauenaarach – und weist eine Fläche von ca. 6,8 ha auf.

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.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

- Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 393 der Stadt Erlangen – Graf-Zeppelin-Straße Nord – mit integriertem Grünordnungsplan.
- Sicherung der Umweltmaßnahmen, des bestehenden städtischen Abwasserkanals und der erforderlichen neuen Erschließungsanlage mittels Städtebaulichem Vertrag.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

a) Verfahren

Aufstellung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss des Erlanger Stadtrates hat am 20.09.2011 beschlossen, für das Gebiet der Graf-Zeppelin-Straße den Bebauungsplan Nr. F 393 nach den Vorschriften des BauGB aufzustellen.

Ein ergänzender Aufstellungsbeschluss zur Verfahrenstrennung wurde am 13.03.2012 vom Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss des Erlanger Stadtrates beschlossen. Hierbei wurde festgelegt, den Bebauungsplan Nr. F 393 der Stadt Erlangen – Graf-Zeppelin-Straße Nord – und den Bebauungsplan Nr. F 394 – Graf-Zeppelin-Straße Süd in zwei getrennten Verfahren weiter zu bearbeiten, um die Grundstücke im Bereich südlich und östlich der Graf-Zeppelin-Straße mit geringerer Regelungstiefe und im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB überarbeiten zu können.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat in der Form stattgefunden, dass vom 18.02.2013 bis einschließlich 11.03.2013 Möglichkeit zur Einsicht und Stellungnahme gegeben wurde. Es haben etwa 5 Personen die Informationsmöglichkeit wahrgenommen. Am 20.02.2013 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung in der Grundschule in Frauenaarach statt, an der etwa 20 Personen teilnahmen.

Die vorgebrachten Äußerungen bezogen sich überwiegend auf folgende Punkte:

▪ Lärmschutz

Ein Bürger weist darauf hin, dass die BAB A3 als Hauptursache für die vorhandene Lärmbelastung wahrgenommen werde und Lärm aus vorhandenen Gewerbebetrieben als unbedeutend einzuschätzen sei. In diesem Zusammenhang wird gefordert, die Immissionswerte an den Gebäudefassaden nördlich der Sylvaniastraße zu ermitteln und nachzuweisen, dass die zulässigen Pegel durch die geplante Gewerbenutzung nicht überschritten werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der vorhandene Verkehrslärm ist bei der Bemessung der Lärmkontingente des zukünftigen Gewerbegebietes nicht zu berücksichtigen. Die für den Planbereich vorgesehenen Regelungen zum Lärmschutz werden so ausgelegt, dass die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 am Rand der Wohnbauflächen durch Lärm aus dem Gewerbegebiet nicht überschritten werden.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich die geplante Bebauung mit ihrer abschirmenden Wirkung gegenüber den Autobahnemissionen vorteilhaft für die benachbarten Wohngebiete auswirken könne und dass eine deutliche Verbesserung der Situation durch den geplanten Ausbau der BAB A3 eintreten werde, da Schallschutzwände entlang der Autobahn zu errichten sind.

Ein weiterer Bürger fragt nach, ob auch der durch das Gewerbegebiet zusätzlich erzeugte Verkehr (Zulieferung, Abtransport, Berufsverkehr) berücksichtigt worden sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verkehrslärmsituation auf der Sylvaniastraße wurde im Nachgang der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zunächst gutachterlich – ohne Nutzung der Flächen im Geltungsbereich des B-Planes – bewertet. Im Ergebnis war festzustellen, dass das Wohngebiet nördlich der Sylvaniastraße insbesondere zur Nachtzeit durch Verkehrsemissionen vorbelastet ist. Ursächlich hierfür sind Schwerlastverkehre, die aus der Nutzung des ehemaligen Kraftwerksgeländes entstanden sind. Im nächsten Schritt wurden im Rahmen einer sog. Worst-Case-Betrachtung die Verkehre aus und in das Plangebiet des B-Plans F 393 prognostiziert und auf die Bestandsituation addiert. Im Ergebnis verschlechtert sich die Lärmsituation für das anliegende Wohngebiet, jedoch ohne die Grenzwerte zu überschreiten. Der Sachverhalt ist nicht einer Regelung im Rahmen dieses Bebauungsplanes zugänglich, sondern Gegenstand nachgelagerter Genehmigungsverfahren und auch des Lärmaktionsplans. Beispielhaft wären im Weiteren verkehrlenkende Maßnahmen wie Nachtfahrverbote für Schwerlastverkehre oder Geschwindigkeitsreduzierungen auf der Sylvaniastraße u.a. zu prüfen.

▪ Grünplanung

Eine Bürgerin erkundigt sich nach geplanten Eingrünungsmaßnahmen und möchte sicherge stellt wissen, dass nach dem Vorbild der Willi-Grasser-Straße ein ausreichend breiter Grünstreifen entlang der Straße festgesetzt wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird ein Grünstreifen mit einer Breite von 3,0 m entlang der Graf-Zeppelin-Straße im B-Plan festgesetzt und die Einfriedung um 2,0 m von der Straße zurückgesetzt.

▪ Verkehr

Mehrere Bürger äußern ihre Besorgnis, dass die Gewerbeansiedlung zu höherem Verkehrsaufkommen, auch im Ortskern von Frauenaarach führen könne. In diesem Zusammenhang werden die Nähe zur Grundschule, die Engstelle im Bereich der Frauenaaracher Brücke und die enge Autobahnunterführung als Problemsituationen genannt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Verkehrsfluss aus dem Gewerbegebiet in Richtung Ortskern ist sehr unwahrscheinlich. Im Hinblick auf den Ausbau der BAB A3 ist bereits ein Verkehrskonzept entwickelt worden, wonach der Verkehr aus den Gewerbegebieten im Süden Frauenaarachs durch die noch zu verbreiternde Autobahnunterführung auf die Pappenheimer Straße in Richtung Autobahn abfließen soll. Ein Zeitpunkt für den BAB A3-Ausbau kann derzeit jedoch nicht genannt werden, da

es sich bei diesem Projekt um ein Vorhaben des Bundes handelt, welcher auch die Finanzierung sicherstellen muss.

Bezüglich der Sicherheit des Schulweges kam man nach verwaltungsinterner Prüfung in den zuständigen Fachstellen zu dem Ergebnis, dass dort derzeit keine Gefährdung der Schulkinder vorliegt, bzw. zu erwarten sei.

▪ Anliegerbeiträge

Einige Eigentümer von Flächen südlich der Graf-Zeppelin-Straße befürchten, dass sie wegen der Straßenausbaumaßnahmen im neuen Gewerbegebiet mit Anliegerbeiträgen belastet werden könnten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Herstellung der neuen Stichstraße zwischen dem Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 innerhalb des Plangebietes ist Gegenstand des zu schließenden städtebaulichen Vertrages. Hierfür fallen keine Kommunalabgaben an. Ob Straßenerneuerungsmaßnahmen in der Graf-Zeppelin-Straße durchzuführen sind, für die Ausbaubeiträge erhoben werden müssten ist derzeit nicht bekannt, bzw. absehbar.

▪ Gebäudehöhen

Ein Bürger äußert Bedenken im Hinblick auf die zulässige Gebäudehöhe von 18,0 m und bittet um nochmalige Prüfung, ob dieses Maß wirklich notwendig sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dieses Maß ist dadurch begründet, dass man die zukünftigen Nutzungen noch nicht kennt und zu viele Einschränkungen die Vermarktung behindern könnten. Als Beispiel werden Laborgebäude genannt, die wegen spezieller Technikeinbauten regelmäßig größere Geschosshöhen benötigen. Weiterhin kann eine möglichst intensive Ausnutzung bereits vorhandener Gewerbegebiete einen Beitrag leisten, den Eingriff in den Außenbereich für notwendige Gewerbeentwicklungen zu minimieren und hohe Gebäude können je nach Situierung gewisse Lärmschutzwirkungen aufweisen.

▪ Interne Erschließung der Gewerbeflächen

Da die Flächen der Gewerbegrundstücke relativ groß seien, fragt ein Bürger nach, ob nicht eine interne Erschließung der Areale notwendig werden könnte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ziel des Vorhabenträgers ist es, die Flächen möglichst so zu vermarkten, dass von der gewidmeten Graf-Zeppelin-Straße bis zur nördlichen Grundstücksgrenze durchgängige Grundstücke entstehen. Wie viele oder wie breit die einzelnen Grundstücke dabei sind ist noch offen und kann flexibel gehandhabt werden.

▪ Öffentliche Fußwegverbindung zum Rhein-Main-Donau-Kanal

Ein Bürger regt an, im Osten des Baugebietes von der Wendeanlage am Ende der Graf-Zeppelin-Straße aus eine Fußwegverbindung zum Main-Donau-Kanal herzustellen. Im günstigsten Fall könnte ein kurzes Wegstück entweder über das Grundstück Fl. Nr. 201/7 oder über das Grundstück Fl. Nr. 210/8 - Gmkg. Frauenaurach – geführt werden. Alternativ wäre auch die Herstellung eines Fußweges auf dem Gelände der Firma SEGRO möglich. Dieser müsste entlang der östlichen Grenze des Grundstücks Fl. Nr. 210/2 zunächst in Richtung Norden verlaufen, in Höhe des Sportboothafens nach Osten abknicken und schließlich in den Betriebsweg am Westufer des RMD-Kanals einmünden. Dies wäre nicht nur eine wünschenswerte Erweiterung des Wegenetzes im Ortsteil Frauenaurach, sondern würde auch die Attraktivität des Gewerbegebietes erhöhen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung ist der Wunsch einer Wegeverbindung vom neuen Gewerbequartier zum Betriebsweg des RMD-Kanals nicht zu realisieren, da hierfür immer Flächen Dritter in Anspruch genommen werden müssten und zusammenhängende Betriebsgrundstücke zerschnitten werden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung in der jüngeren Vergangenheit versucht hat, neue Anbindungen an den Kanal-

Betriebsweg argumentativ dazu zu verwenden, die Stadt Erlangen in eine Unterhaltslast für die Betriebswege zu bringen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 18.02.2013 bis 11.03.2013 stattgefunden. Die vorgebrachten Äußerungen haben teilweise zu einer Änderung oder Ergänzung der Planung geführt. Die detaillierte Prüfung der Stellungnahmen mit Ergebnis wird in der **Anlage 2** behandelt.

b) Städtebauliche Ziele

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 derzeit gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (u. a. Spielhallen) ausgeschlossen werden.

Um den im Plangebiet ansässigen Betrieben eine Entwicklungsmöglichkeit hinsichtlich ihrer Schallemissionen zu sichern und unverträgliche Lärmwerte für die Wohngebiete nördlich der Sylvaniastraße auszuschließen, sollen richtungsabhängige Lärmkontingente zugewiesen werden.

Verkehrerschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Graf-Zeppelin-Straße sowie die neu zu errichtende Planstraße zwischen dem Gewerbegebiet GE 1 und GE 2. Diese Stichstraße ist 90 m lang und verfügt am Ende über einen Wendeanlage mit einem Durchmesser von 25,0 m. Die Planstraße weist eine Breite von 6,0 m auf und wird im Westen von einem 2,50 m breiten Längsparkstreifen und einem 2,0 m breiten Fußgängerweg begleitet.

Verkehrsanbindung

Die Graf-Zeppelin-Straße mündet in die Sylvaniastraße. Der Straßenverkehr hat Anschluss über die Unterquerung der Bundesautobahn (BAB) A3 zur Anschlussstelle Frauenaarach in ca. 2 km Entfernung im Westen.

Ökologische Maßnahmen

Im Zuge der Abbrucharbeiten wurden Biotopflächen abgeschoben, die als potenzielles Habitat der in umliegenden Flächen ansässigen Zauneidechse dienen.

Weitere Eingriffe in Natur und Landschaft stellen die Entnahme von Bäumen, sowie die potenzielle Störung von Fledermäusen und Vögeln dar. Letztere kann durch die Einhaltung von Bauzeiten vermieden werden. Die Anzahl der gefälltten Bäume, die unter die Baumschutzverordnung fallen, wird auf dem Gelände durch Neupflanzungen ausgeglichen.

Zum Ausgleich der entfernten Biotope werden große Flächen zur Entwicklung von Sandmagerrasen entlang der Baufeldgrenzen zur Verfügung gestellt. Hier werden durch eine gezielte Bodenaufbereitung und den Aufbau geeigneter Strukturen die Voraussetzungen zur Neuan siedelung der Zauneidechse geschaffen. Detaillierte Informationen sind der Anlage 5 zur Begründung, Konzept Ausgleich und Entwicklung Sandmagerrasen, zu entnehmen.

Altlasten

Aus Bodengutachten sind im Plangebiet Altlastenvorkommen bekannt. Regelungen zum Umgang mit diesen Flächen, zur Entsorgung unter gutachterlicher Aufsicht sind in den Hinweisen zum Bebauungsplan berücksichtigt und mit der Unteren Bodenschutz- und Wasserrechtsbehörde abgestimmt worden.

c) Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse wurden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Kurzzusammenfassung

Eine Untersuchung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter ergab erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, da im Zuge der Bauarbeiten wichtige Biotope und Biotopverbundstrukturen verloren gehen, die bisher als potenzieller Lebensraum der Zauneidechse dienten. Durch geeignete Maßnahmen soll jedoch ein entsprechender Ersatz geschaffen werden. Weitere Auswirkungen auf Vögel und Fledermäuse können durch die gezielte Einhaltung von Bauzeiten vermieden werden.

Die übrigen Schutzgüter sind durch die Planung in keinem oder nur in geringem Maße betroffen, da die Neuplanung auf einer bereits zuvor gewerblich genutzten Fläche umgesetzt wird.

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€ 550,--/Jahr	Für den jährlichen Grünflächenunterhalt, Aufstockung des Betriebsführungszuschusses EB 77 wird beantragt bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

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

Anlagen: Anlage 1: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich
Anlage 2: Abwägung (Prüfung der Stellungnahmen) mit Ergebnis

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 21.01.2014

Ergebnis/Beschluss:

1. Den Ergebnissen der Abwägung (Prüfung der Stellungnahmen) in Anlage 2 wird beigetreten.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. F 393 der Stadt Erlangen – Graf-Zeppelin-Straße Nord – mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 03.12.2013 mit Begründung wird gebilligt und ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist durchzuführen.

mit 14 gegen 0 Stimmen

gez. Dr. Balleis
Vorsitzende/r

gez. Weber
Berichtersteller/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang