

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt f. Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/089/2015

5. Deckblatt zum Bebauungsplan F 217 - Nahversorgungszentrum Frauenaarach - hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	01.12.2015	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	01.12.2015	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen
63, 30, OBR Info

I. Antrag

Das 4. Deckblatt zum 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 Grundstücke Flst.-Nrn. 209/18, 209/8, 209/7 – Gemarkung Frauenaarach – durch das 5. Deckblatt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu ändern.

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird abgesehen.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

a) Anlass und Ziel der Planung

Die Firma merkur-projektentwicklung UG hat am 08.10.2015 einen Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung eines Ladens/Drogeriemarkts in eine Spielhalle auf dem Grundstück Sylvaniastraße 14 in Frauenaarach eingereicht.

Das Gebäude befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. F 217 mit 4. Deckblatt und ist Bestandteil des Nahversorgungszentrums Frauenaarach. Die angestrebte Nutzung als Spielhalle widerspricht dem vom Erlanger Stadtrat am 23.07.2015 beschlossenen Vergnügungsstättenkonzept, welches Vergnügungsstätten in diesem Bereich ausschließt.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt mit dem Ziel der planungsrechtlichen Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts und der damit verbundenen Abwehrmöglichkeit des Ansiedlungsvorhabens, da dieses einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuwider laufen würde.

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 Grundstücke Flst.-Nrn. 209/18, 209/8, 209/7 – Gemarkung Frauenaarach –. Er hat eine Größe von ca. 1,8 ha.

c) Planungsrechtliche Grundlage

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2003 ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das 5. Deckblatt zum Bebauungsplan steht der Darstellung im FNP nicht entgegen. Eine Änderung des FNP ist daher nicht erforderlich.

Das seit dem 29.01.2015 rechtsverbindliche 4. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. F 217 enthält für die Art der Nutzung die Festsetzung Gewerbegebiet. Demnach können Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden.

d) Rahmenbedingungen

Das Vergnügungsstättenkonzept wurde als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB von der Stadt Erlangen beschlossen und ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Das Nahversorgungszentrum Frauenaurach ist demnach nicht als Toleranzgebiet für Vergnügungsstätten definiert.

e) Städtebauliche Ziele

Ziel ist der Schutz des zentralen Versorgungsbereichs an der Sylvaniastraße zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung der Frauenauracher Bürger.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Gebiet steht einem attraktiven Nahversorgungszentrum entgegen. Einem drohenden „Trading-Down“-Effekt, Imageverlust und Verdrängung von Einzelhandelsbetrieben soll entgegengewirkt und das Vergnügungsstättenkonzept umgesetzt werden.

Mit dem 5. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. F 217 sollen daher Vergnügungsstätten im Gebiet ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass in den westlich und südlich angrenzenden Gewerbeflächen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zugelassen werden kann (siehe Anlage 2).

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 5. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. F 217 – Nahversorgungszentrum Frauenaurach – der Stadt Erlangen. Ein Grünordnungsplan ist nicht erforderlich.

Der Änderungsbeschluss bildet die Voraussetzung für die Anwendung der Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung wie der Zurückstellung von Baugesuchen gemäß § 15 BauGB oder dem Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB: Nach der erfolgten Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt soll das Bauvorhaben durch Amt 63 zurückgestellt werden.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

a) Änderung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss (UVPA) beschließt die Änderung des Bebauungsplans durch das 5. Deckblatt für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. F 217 nach den Vorschriften des BauGB.

b) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Da sich die Änderungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirken, wird von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

c) Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird abgesehen.

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:**
1. Übersichtslageplan mit Geltungsbereich
 2. Auszug aus dem Vergnügungsstättenkonzept

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle
V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
VI. Zum Vorgang