

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt f. Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/207/2017

Bebauungsplan Nr. F 465 - Gewerbegebiet Frauenaauracher Straße Ost - mit integriertem Grünordnungsplan hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	05.12.2017	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	05.12.2017	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen
Ref. II

I. Antrag

Für das Gebiet östlich der Frauenaauracher Straße, nördlich des Flst. Nr. 458 - Gemarkung Frauenaaurach -, westlich des Industriegleises und südlich der Flst. Nrn. 1056/6 und 1032 - Gemarkung Büchenbach - (s. Anlage) ist ein Bebauungsplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (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

Bislang wird das Plangebiet als Betriebsgelände der Siemens AG genutzt. Der Standort befindet sich jedoch im Umbruch. Der vorhandene Gebäudebestand genügt teilweise nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen an die Nutzungsstandards, an die Nachhaltigkeit und an die Gestaltqualität.

Infolge standortspezifischer Überlegungen plant das Unternehmen Siemens, das Gelände einer städtebaulichen und nutzungsspezifischen Neuordnung zuzuführen. In diesem Zuge soll der bislang betriebsintern genutzte Standort für eine gewerbliche Nutzung Dritter geöffnet werden. Auf dem Gelände sollen sich Unternehmen der Industrie und des Handwerks sowie auch Büro- und Dienstleistungsunternehmen ansiedeln können. In diesem Sinne sollen die bestehenden siemensinternen Nutzungen aufgegeben werden und der Gebäudealtbestand gewerblichen Neubauten weichen. Auf diese Weise wird den Leitlinien zur Gewerbeentwicklung (Beschluss im Stadtrat am 26.10.2017) im Hinblick auf die Sicherung von Bestandsgebieten und die Innenentwicklung gewerblicher Flächen Rechnung getragen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. F 465 - Gewerbegebiet Frauenaauracher Straße Ost - mit integriertem Grünordnungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Umstrukturierung des Standorts geschaffen werden.

b) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 450 und 455 – Gemarkung Frauenaarach. Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 6,3 ha.

c) Planungsrechtliche Grundlage

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan 2003 ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche mit dem Zusatz „Durchgrünung von Bauflächen“ dargestellt. Der Bebauungsplan steht der Darstellung im FNP nicht entgegen. Eine Änderung des FNP ist daher nicht erforderlich.

Für das Plangebiet liegt bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

d) Rahmenbedingungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind u.a. zu berücksichtigen:

- Nutzung
Hinsichtlich der geplanten gewerblichen Nutzungen sind das städtebauliche Einzelhandelskonzept (SEHK) und das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Erlangen zu berücksichtigen.
- Leitlinien zur Gewerbeentwicklung
Bei der Neuordnung des Gebiets sind die Leitlinien zur Gewerbeentwicklung (Beschluss StR am 26.10.2017), die u.a. Vorgaben zu baulichen Dichten, Gestaltungsaspekten und zur Ein- und Durchgrünung beinhalten, zu beachten.
- Schallimmissionsschutz
Beeinträchtigende Schallimmissionen, die insbesondere von Verkehrswegen (Straßenverkehr) sowie Gewerbeflächen auf das Plangebiet einwirken und vom Plangebiet ausgehen, sind zu berücksichtigen. Wesentlich sind hierbei die Auswirkungen des Gewerbelärms auf die östlich des Main-Donau-Kanals befindliche Wohnbebauung der Ortslage Schallershof.
- Natur und Landschaft
Innerhalb des Plangebiets liegt eine Biotopfläche mit Schutz nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz. Am Südöstlichen Gebietsrand grenzt eine Waldfläche, die Bestandteil eines Landschaftsschutzgebiets ist, an. Der spezielle Artenschutz und der im Gebiet vorhandene Baumbestand sind zu berücksichtigen.
- Sonstige Rahmenbedingungen
Im Norden wird das Plangebiet von einer 20-kV-Leitung der Bayernwerk AG überspannt.

e) Städtebauliche Ziele

Durch die nutzungsspezifische Neuordnung des Plangebiets soll ein vielfältiges Angebot für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen geschaffen werden, um den Standort sowohl für Unternehmen der Industrie und des Handwerks als auch für Büro- und Dienstleistungsunternehmen zu entwickeln. Hierfür sollen entlang der erschließenden Stichstraße selbstständig nutzbare und parzellierbare Gewerbegrundstücke entstehen. Die geplante gewerbliche Nutzung soll sich dabei harmonisch in die vorhandene städtebauliche Situation an der Frauenaaracher Straße einfügen.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. F 465 - Gewerbegebiet Frauenaaracher Straße Ost - 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 Nr. F 465 für das Gebiet östlich der Frauenaauracher Straße, nördlich des Flst. Nr. 458 - Gemarkung Frauenaaurach -, westlich des Industriegleises und südlich der Flst. Nrn. 1056/6 und 1032 - Gemarkung Büchenbach - (s. Anlage) 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 Planvorentwurf 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
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang