

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt f. Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/313/2019

**1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. E 226, Bebauungsplan Nr. E 228-A sowie 2. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. E 264 der Stadt Erlangen - Gewerbegebiet Eltersdorf -
hier: Konkretisierung der städtebaulichen Ziele**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	10.12.2019	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	10.12.2019	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen
OBR Eltersdorf zur Info

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Städtebauliches Einzelhandelskonzept (SEHK)	Stadtrat	31.03.2011	Ö	Beschluss	Ja 50, Nein 1
Vergnügungsstättenkonzept hier: Beschluss Leitlinien und gesamtstädtisches Standortkonzept	Stadtrat	23.07.2015	Ö	Beschluss	Ja 42, Nein 0
Gewerbeentwicklung in Erlangen; Fraktionsanträge Nrn. 229/2015 der FWG-Stadtratsfraktion, 010/2016 und 011/2016 der CSU-Stadtratsfraktion und 001/2017 der Grünen Liste-Stadtratsfraktion	Stadtrat	26.10.2017	Ö	Beschluss	Ja 41, Nein 6
1.Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. E 226, Bebauungsplan Nr. E 228-A sowie 2. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. E 264 der Stadt Erlangen – Gewerbegebiet Eltersdorf -; Aufstellungsbeschluss	UVPA	09.04.2019	Ö	Beschluss	Ja 13, Nein 0
Gewerbeentwicklung in Erlangen; Erstellung eines Konzeptes zur Gewerbeflächenentwicklung – Sachstandsbericht	Stadtrat	25.07.2019	Ö	Beschluss	Mehrfachbeschlüsse: mehrheitlich angenommen

I. Antrag

Für das in Aufstellung befindliche 1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. E 226, Bebauungsplan Nr. E 228-A sowie 2. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. E 264 der Stadt Erlangen werden die städte-

baulichen Ziele auf Grundlage der Leitlinien und des Entwicklungskonzeptes für die Gewerbeflächenentwicklung konkretisiert. Das Gewerbegebiet Eltersdorf soll dementsprechend für höherwertiges Gewerbe entwickelt werden. Betriebe, die strukturelle Störungen oder negative Auswirkungen für umliegende schutzbedürftige Nutzungen verursachen, sollen ausgeschlossen werden.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

a) Städtebauliche Ziele

Der UVPA hat am 09.04.2019 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung der o.g. Bebauungsplans beschlossen, um zukünftig im Geltungsbereich eine gewerbliche Entwicklung entsprechend der Leitlinien zur Gewerbeflächenentwicklung zu ermöglichen und gegenläufige Entwicklungen zu verhindern.

Diese Leitlinien zur Gewerbeflächenentwicklung sind:

Oberstes Ziel der Wirtschaftsförderung ist es, den bestehenden Erlanger Unternehmen eine qualifizierte Perspektive zu ermöglichen.

Zusätzlich ist zu klären, welche Standorte sich für die Entwicklung welcher Betriebe eignen – je nach den jeweiligen räumlichen, technischen, verkehrlichen etc. Anforderungen.

Als ein geeignetes Instrument für die Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete wird unter anderem die Kategorisierung nach Standorttypen gesehen. Aus planerischer Sicht spielen hier u.a. Störintensität und Verkehrsaufkommen künftiger Betriebe eine wichtige Rolle. Mit der Herausarbeitung eines Profils für die einzelnen Gewerbegebiete werden keine bestehenden Betriebe in Frage gestellt. Jedoch sollte auf ungenutzten Flächen, bei möglichen Betriebsverlagerungen /-aufgaben oder bei Flächenentwicklungen durch entsprechendes Planungsrecht und Beratung zielgerichtet gehandelt werden können.

Das Gewerbegebiet „Pestallozziring“ in Erlangen Eltersdorf wird innerhalb der bereits definierten Leitlinien als Beispiel für ein höherwertiges Gewerbegebiet / Gewerbepark (Standortkategorie II) aufgeführt.

Eine Zielsetzung der angestrebten Bauleitplanung ist es daher, das Gewerbegebiet Eltersdorf langfristig als Standort für höherwertiges Gewerbe ohne strukturelle Störungen zu etablieren. Hierbei können auch Betriebe der Zusatzkategorie II (H) – Standorte für produzierendes Handwerk – Berücksichtigung finden, sofern von ihnen keine störenden Auswirkungen ausgehen.

Die besondere Lagegunst des Gewerbegebiets Eltersdorf resultiert unter anderem aus der Erschließung durch den schienengebundenen ÖPNV. Diese Qualität sollte auch in Hinblick auf den Klimaschutz bei der Weiterentwicklung des Gewerbegebiets genutzt werden, da hierdurch, gerade bei einer höheren Beschäftigtendichte, verkehrsbedingte Emissionen reduziert werden können und der Berufsverkehr verträglich abgewickelt werden kann.

Bei der Beurteilung der Zulässigkeit ansiedlungswilliger Betriebe müssen zudem auch die Auswirkungen der Betriebe auf den Straßenverkehr hinsichtlich der Menge der Fahrzeuge, der Art der Fahrzeuge und ggf. die Betriebszeiten im Zusammenhang mit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur geprüft werden. Betriebe, die eine hohe Zahl an Verkehrsbewegungen mit Lkws verursachen und damit die Grenzen der Leistungsfähigkeit der bestehenden Straßen und Verkehrsknotenpunkte überschreiten, sollen im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden. Zusätzlich sind auch negative Auswirkungen in Bezug auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Wohnen) zu untersuchen.

Aufgrund des geringen Wirtschaftsflächenangebots in Erlangen sollten Gewerbegebiete (abhängig von ihrer stadtstrukturellen Lage) dem Gewerbe vorgehalten werden. Konkurrierende Nutzungen wie Einzelhandel und Vergnügungsstätten sollen - soweit möglich und an dem jeweiligen Standort sinnvoll - ausgeschlossen werden.

Diese Zielsetzung entspricht auch den Grundsätzen des städtebaulichen Einzelhandelskon-

zeptes für Erlangen. Hiernach ist zum Schutz und zur Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in dezentralen Gewerbegebietslagen nicht zulässig. Die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll an bestimmten Gewerbegebietsstandorten konzentriert werden, um eine Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen zu erreichen. Im Gewerbegebiet Eltersdorf sollen Einzelhandelsansiedlungen daher ausgeschlossen werden.

Im 2015 vom Stadtrat der Stadt Erlangen beschlossenen Vergnügungsstättenkonzept wurden die Erlanger Gewerbegebiete hinsichtlich ihrer Standorteignung für Vergnügungsstätten untersucht. Im Gewerbegebiet Eltersdorf wurde der Bereich nördlich der Straße „Am Pestalozziring“ als Toleranzgebiet für Vergnügungsstätten benannt, wohingegen der südliche Bereich keine Eignung für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten aufweist. Dementsprechend solle im Bereich zwischen „Am Pestalozziring“ und „Weinstraße“ Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Betriebe, welche diesen o.g. Zielsetzungen zuwiderlaufen, sollen daher für das Gewerbegebiet Eltersdorf zukünftig ausgeschlossen werden. Im Geltungsbereich ist daher ein Mix aus produktivem emissionsarmen Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen anzustreben. Vergnügungsstätten, Einzelhandel, Bordelle und störende Gewerbebetriebe mit negativen Auswirkungen auf den Straßenverkehr sind auszuschließen.

b) Geltungsbereich und planungsrechtliche Grundlagen

Der Geltungsbereich und die planungsrechtlichen Grundlagen des in Aufstellung befindlichen 1. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. E 226, Bebauungsplan Nr. E 228-A sowie 2. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. E 264 der Stadt Erlangen bleiben unverändert.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Die im Aufstellungsbeschluss dargelegten städtebaulichen Ziele sollen dahingehend konkretisiert werden, dass Regelungen nicht nur hinsichtlich der Art der Betriebe getroffen werden, sondern dass Betriebe mit möglichen negativen Auswirkungen auf das Gewerbegebiet selbst, auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen sowie auf die bestehende Verkehrsinfrastruktur ausgeschlossen werden.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Das 1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. E 226, Bebauungsplan Nr. E 228-A sowie 2. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. E 264 der Stadt Erlangen ist auf Grundlage der Leitlinien bzw. des Konzeptes zur Gewerbeflächenentwicklung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zu konkretisieren, so dass mögliche negative Auswirkungen vermieden 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:**
1. Aufstellungsbeschluss vom 09.04.2019 für das 1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. E 226, Bebauungsplan Nr. E 228-A sowie 2. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. E 264 der Stadt
 2. Beschluss vom 25.07.2019 zur Gewerbeentwicklung in Erlangen; Aufstellung eines Konzeptes zur Gewerbeflächenentwicklung - Sachstandsbericht

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang