

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:  
611/117/2022

## 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: Billigungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	26.07.2022	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	26.07.2022	Ö	Beschluss	

### Beteiligte Dienststellen

Beteiligung der städt. Fachämter

Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

OBR Eltersdorf zur Information

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Aufstellungsbeschluss	UVPA	09.04.2019	Ö	Beschluss	einstimmig
Gewerbeentwicklung in Erlangen; Erstellung eines Konzeptes zur Gewerbeflächenentwicklung – Sachstandsbericht	Stadtrat	25.07.2019	Ö	Beschluss	Mehrfachbeschlüsse: mehrheitlich angenommen
Konkretisierung der städtebaulichen Ziele	UVPA	10.12.2019	Ö	Beschluss	einstimmig
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: Erlass einer Veränderungssperre	Stadtrat	12.12.2019	Ö	Beschluss	einstimmig
Verlängerung der Veränderungssperre	Stadtrat	28.10.2021	Ö	Beschluss	einstimmig

## I. Antrag

Der Entwurf des 1. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. E 226, Bebauungsplans Nr. E 228-A sowie 2. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. E 264 der Stadt Erlangen – Gewerbegebiet Eltersdorf – in der Fassung vom 26.07.2022 mit Begründung wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuliegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

## II. Begründung

## 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

### a) Anlass und Ziel der Planung

Die nachhaltig positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Erlangen setzt voraus, dass Unternehmen Rahmenbedingungen und Standortfaktoren vorfinden, die es ihnen ermöglichen, sich am Standort Erlangen zu entfalten und zu wachsen. Daher hat der Stadtrat am 26.10.2017 beschlossen, auf Grundlage der Leitlinien zur Gewerbeentwicklung ein Konzept zu entwickeln, das die wirtschaftliche Dynamik des Standorts sichert und erhält.

Ziel ist neben der Stärkung der ansässigen Kernbranchen auch die Nutzung der Synergien und Potenziale, die sich aus dem Wirtschafts- und Forschungsstandort ergeben, so dass eine stärkere Diversifizierung erreicht werden kann.

Die Bebauungspläne Nr. E 226 und Nr. E 264 sind daher im Hinblick auf die Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung bezüglich der Art der baulichen Nutzung zu überprüfen und anzupassen. Der derzeit noch unbeplante Innenbereich im Nordwesten des Gewerbegebiets wird mit dem Bebauungsplan Nr. E 228-A einbezogen.

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 rund um den Pestalozziring in Erlangen Eltersdorf wird innerhalb der bereits definierten Leitlinien als Beispiel für ein höherwertiges Gewerbegebiet / Gewerbepark 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 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 vertraglich 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 Vergnügungstätten 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 sollen 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 produzierendem emissionsarmem Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen anzustreben. Vergnügungsstätten, Einzelhandel, Bordelle und störende Gewerbebetriebe mit negativen Auswirkungen auf den Straßenverkehr sind auszuschließen.

Vor diesem Hintergrund schafft der vorliegende Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung der vorhandenen städtebaulichen Zielsetzungen.

#### **b) Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke von den Flst. Nrn. 810/4, 828/1, 829/1, 857/3, 857/7, 857/8, 879, 879/1, 881, 881/3, 881/4, 882, 884, 884/2, 884/3, 885/2, 886, 886/2, 889, 890, 890/2, 890/4, 890/5, 890/6, 890/7, 890/9, 890/10, 892/1, 892/2, 894/2, 904/2, 905/1, 905/2, 906, 906/1, 906/2, 906/3, 908/1, 912, 912/1, 912/3, 914, 914/10, 914/15, 914/29, 914/35, 914/36, 914/37, 914/38, 914/41, 914/43, 914/45, 914/46, 914/47, 914/48, 914/49, 914/51, 914/52, 914/54, 914/56, 914/57, 914/58, 915, 915/4, 915/5, 916, 917, 920, 923, 923/1, 942, 942/1, 942/3, 942/4, 949, 949/1, 949/2, 949/3 und 949/4 der Gemarkung Eltersdorf sowie Teilflächen der Grundstücke von den Flst. Nrn. 804/1, 810/6, 857/2, 914/3, 950 und 950/12 der Gemarkung Eltersdorf. Er hat eine Größe von ca. 33,6 ha.

#### **c) Planungsrechtliche Grundlage**

Dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2003 sind für das Plangebiet folgende Darstellungen zu entnehmen:

- Gewerbliche Baufläche
- Fläche mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Erhalt und Entwicklung)
- Durchgrünung von Bauflächen
- Eingrünung von Bauflächen
- Oberirdische Hauptversorgungsleitungen

Die Bebauungspläne stehen der Darstellung im FNP nicht entgegen. Die 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 1. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. E 226, des Bebauungsplans Nr. E 228-A und des 2. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. E 264 – Gewerbegebiet Eltersdorf –.

## **3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

## **a) Verfahren**

## Aufstellung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss des Erlanger Stadtrates hat am 09.04.2019 beschlossen, für das Gebiet südlich und westlich der Bundesautobahn A 3, nördlich der Weinstraße und östlich der Bahnlinie Nürnberg – Bamberg das 1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. E 226, den Bebauungsplan Nr. E 228-A sowie das 2. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. E 264 – Gewerbegebiet Eltersdorf – nach den Vorschriften des BauGB aufzustellen.

## Konkretisierung der städtebaulichen Ziele

Am 10.12.2019 hat der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss beschlossen, dass die im Aufstellungsbeschluss dargelegten städtebaulichen Ziele 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 sollen.

## Veränderungssperre

Zur Sicherung der mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgten Planungsziele hat der Stadtrat am 12.12.2019 für den Geltungsbereich den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen. Am 28.10.2021 hat der Stadtrat die Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen.

## Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Bekanntmachung in den Amtlichen Seiten vom 21.04.2022 (Nr. 8 / 79. Jahrgang) hat die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Form stattgefunden, dass vom 29.04.2022 bis einschließlich 27.05.2022 Möglichkeit zur Einsicht und Stellungnahme gegeben wurde.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 02.05.2022 bis einschließlich 27.05.2022 stattgefunden.

Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft und haben zu geringen Änderungen und Ergänzungen der Planung geführt. Die Einzelheiten können der tabellarischen Übersicht in der Anlage 2 entnommen werden.

## **b) städtebauliche Ziele**

Mit dem 1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. E 226, dem Bebauungsplan Nr. E 228-A und dem 2. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. E 264 soll die leitlinienkonforme gewerbliche Entwicklung des Gewerbegebiets an der Weinstraße in Eltersdorf ermöglicht und gesichert werden. Hierzu sollen nicht nur Regelungen hinsichtlich der Art der Betriebe getroffen werden, sondern es sollen auch Betriebe ausgeschlossen werden, die mögliche negative Auswirkungen auf das Gewerbegebiet selbst, auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen sowie auf die bestehende Verkehrsinfrastruktur aufweisen.

Des Weiteren soll der Grundsatzbeschluss zur solaren Baupflicht (Vorlagen-Nr. 611/108/2022) umgesetzt werden.

## **c) Umweltprüfung**

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

## Zusammenfassung Umweltbericht

Die Planung sieht für die Zukunft eine Entwicklung für höherwertiges Gewerbe vor. Die meisten Flächen im Geltungsbereich sind bereits bebaut und werden gewerblich genutzt. Da die Aufstel-

lung des Bebauungsplans weitestgehend lediglich die Art der baulichen Nutzung zum Gegenstand hat, wirkt sich die Anpassung nicht weiter auf die Schutzgüter aus. Die planungsrechtlichen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne bleiben in Kraft, soweit sie mit den Festsetzungen dieser Bebauungspläne nicht im Widerspruch stehen.

#### 4. Klimaschutz:

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden Umwelt- und Klimaaspekte durch die Ausarbeitung eines Umweltberichts einer eingehenden Betrachtung zugeführt.

#### 5. 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. Lageplan mit Geltungsbereich
  2. Prüfung der Stellungnahmen mit Ergebnis
  3. Stand des Bauleitverfahrens

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang