

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:
611/128/2022

**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: Satzungsgutachten/Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	15.11.2022	Ö	Empfehlung	einstimmig angenommen
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	15.11.2022	Ö	Gutachten	einstimmig angenommen
Stadtrat	24.11.2022	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

Beteiligte Dienststellen

Öffentliche Auslegung vom 19.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie städtischer Fachämter Ortsbeirat 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
Billigungsbeschluss	UVPA	26.07.2022	Ö	Beschluss	einstimmig

I. Antrag

- Den Ergebnissen der Prüfung der Stellungnahmen in Anlage 1 wird beigetreten. Der Entwurf des 1. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. E 226, des Bebauungsplans Nr. E 228-A sowie des 2. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. E 264 der Stadt Erlangen – Gewerbegebiet Eltersdorf – und Begründung in der Fassung vom 26.07.2022 wird entsprechend ergänzt.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wird in geänderter Fassung vom 15.11.2022 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, da die vorgebrachten Stellungnahmen nur Änderungen redaktioneller Art zur Folge haben.

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.

Entsprechend der definierten Leitlinien wird das Gewerbegebiet rund um den Pestalozziring in Erlangen Eltersdorf als ein höherwertiges Gewerbegebiet / Gewerbepark kategorisiert.

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. Diese Zielsetzung entspricht den Grundsätzen des städtebaulichen Einzelhandelskonzeptes für Erlangen (SEHK).

Das 2015 vom Stadtrat der Stadt Erlangen beschlossene Vergnügungstättenkonzept benennt im Gewerbegebiet Eltersdorf den Bereich nördlich der Straße „Am Pestalozziring“ als Toleranzgebiet für Vergnügungstätten, wohingegen der südliche Bereich keine Eignung für die Ansiedlung von Vergnügungstätten aufweist. Dementsprechend werden im Bereich zwischen „Am Pestalozziring“ und „Weinstraße“ Vergnügungstätten ausgeschlossen.

Die Bebauungspläne Nr. E 226 und Nr. E 264 werden daher im Hinblick auf die Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung, auf das SEHK sowie das Vergnügungstättenkonzept bezüglich der Art der baulichen Nutzung weiterentwickelt und angepasst. Der bisher unbeplante Innenbereich im Nordwesten des Gewerbegebiets wird mit dem Bebauungsplan Nr. E 228-A einbezogen und es werden nunmehr auch für diesen Bereich planerische Aussagen zur Art der Nutzung getroffen.

Des Weiteren müssen bei der Beurteilung der Zulässigkeit ansiedlungswilliger Betriebe 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 betrachtet werden. Betriebe, die eine hohe Zahl an Verkehrsbewegungen mit Lkw verursachen und damit die Grenzen der Leistungsfähigkeit der bestehenden Straßen und Verkehrsknotenpunkte überschreiten, sollen im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden. 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 mit 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 mit 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 (Anlage 2).

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 – (Anlage 3).

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Verfahrensstand

Billigung

Der UVPA hat am 26.07.2022 den Entwurf des 1. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. E 226, des Bebauungsplans Nr. E 228-A und des 2. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. E 264 in der Fassung vom 26.07.2022 mit Begründung gebilligt sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des 1. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. E 226, des Bebauungsplans Nr. E 228-A und des 2. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. E 264 wurde mit Begründung in der Zeit vom 19.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022 öffentlich ausgelegt. Bis zum Ende der Auslegungsfrist wurde keine Stellungnahme von Seiten der Öffentlichkeit abgegeben.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.08.2022 von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB unter Hinweis auf § 4a Abs. 4 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert worden. Es wurden insgesamt 32 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden beteiligt, von denen 13 eine Stellungnahme abgaben, die in der Anlage 1 behandelt werden.

Prüfung der Stellungnahmen (siehe Anlage 1)

Da die sich hieraus ergebenden Änderungen allein redaktioneller Art sind, kann der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.11.2022 als Satzung beschlossen werden.

Redaktionelle Änderungen im Ergebnis verwaltungsinterner Abstimmung

- Die nachrichtliche Kennzeichnung der Bahnanlagen wurde für die Flurstücke Flst. Nrn. 914/52 und 914/56 – Gmkg. Eltersdorf angepasst. Entsprechend des Planfeststellungsbeschlusses sollten die Flurstücke zwar an die Deutsche Bahn übergeben werden. Dies geschah jedoch nicht. Vielmehr hat die Deutsche Bahn von der Planfeststellung für die o.g. Flurstücke Abstand genommen, so dass diese an eine Privatperson veräußert werden konnten. Der Deutschen Bahn wurde ein Geh- und Fahrrecht für die o.g. Flurstücke eingeräumt.
- Die nachrichtlich gekennzeichnete Wasserfläche wurde im Umweltbericht fälschlicherweise

als Gewässer III. Ordnung bezeichnet. Es handelt sich um einen Privatweiher, der nicht in der Unterhaltungspflicht der Kommunalen Wasserwirtschaft liegt. Der Umweltbericht wurde dementsprechend angepasst.

- Die Begründung wurde um eine erläuternde Grafik ergänzt, die die Rechtsgrundlagen für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in den unterschiedlichen Teilbereichen des Bebauungsplans aufschlüsselt. Zudem wurde hinsichtlich der anzuwendenden Baunutzungsverordnung als Berechnungsgrundlage für das Maß der baulichen Nutzung ein klarstellender Satz hinzugefügt.
- In der Planzeichnung wurde ein textlicher Hinweis zum Erfordernis einer Altlastensondierung unter Begleitung eines Altlastensachverständigen bei Eingriffen in den Boden ergänzt, so dass zukünftige Antragsteller*innen frühzeitig von diesem Handlungsbedarf Kenntnis erlangen.
- Der Umweltbericht wurde um einen erläuternden Textbaustein zum Lärmaktionsplan 2020 der Stadt Erlangen ergänzt.

Da die sich hieraus ergebenden Änderungen ebenso allein redaktioneller Art sind, kann der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.11.2022 als Satzung beschlossen werden.

Veränderungssperre

Mit Inkrafttreten des 1. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. E 226, des Bebauungsplans Nr. E 228-A und des 2. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. E 264 der Stadt Erlangen tritt die Satzung über die Veränderungssperre, deren Verlängerung der Stadtrat der Stadt Erlangen am 28.10.2021 beschlossen hat, außer Kraft.

4. Klimaschutz:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird in der Begründung auf mögliche Folgen und Auswirkungen auf das Klima eingegangen.

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: Anlage 1 Prüfung der Stellungnahmen mit Ergebnis
Anlage 2 Lageplan mit Geltungsbereich
Anlage 3 Übersicht Verfahrensstand

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 15.11.2022

Ergebnis/Beschluss:

1. Den Ergebnissen der Prüfung der Stellungnahmen in Anlage 1 wird beigetreten. Der Entwurf des 1. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. E 226, des Bebauungsplans Nr. E 228-A sowie des 2. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. E 264 der Stadt Erlangen – Gewerbegebiet Eltersdorf – und Begründung in der Fassung vom 26.07.2022 wird entsprechend ergänzt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wird in geänderter Fassung vom 15.11.2022 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, da die vorgebrachten Stellungnahmen nur Änderungen redaktioneller Art zur Folge haben.

mit 14 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik
Vorsitzende/r

Hubmann
Schriftführer/in

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat am 15.11.2022

Ergebnis/Beschluss:

1. Den Ergebnissen der Prüfung der Stellungnahmen in Anlage 1 wird beigetreten. Der Entwurf des 1. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. E 226, des Bebauungsplans Nr. E 228-A sowie des 2. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. E 264 der Stadt Erlangen – Gewerbegebiet Eltersdorf – und Begründung in der Fassung vom 26.07.2022 wird entsprechend ergänzt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wird in geänderter Fassung vom 15.11.2022 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, da die vorgebrachten Stellungnahmen nur Änderungen redaktioneller Art zur Folge haben.

mit 8 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik
Vorsitzende/r

Hubmann
Schriftführer/in

Ergebnis/Beschluss:

1. Den Ergebnissen der Prüfung der Stellungnahmen in Anlage 1 wird beigetreten. Der Entwurf des 1. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. E 226, des Bebauungsplans Nr. E 228-A sowie des 2. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. E 264 der Stadt Erlangen – Gewerbegebiet Eltersdorf – und Begründung in der Fassung vom 26.07.2022 wird entsprechend ergänzt.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wird in geänderter Fassung vom 15.11.2022 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, da die vorgebrachten Stellungnahmen nur Änderungen redaktioneller Art zur Folge haben.

mit 46 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik
Vorsitzende/r

Solger
Schriftführer/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang