

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:
611/254/2025

Bebauungsplan Nr. 476 der Stadt Erlangen – Gewerbegebiet südlich der Steudacher Straße – mit integriertem Grünordnungsplan hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	09.12.2025	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	09.12.2025	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

20 (nur z. K.), 23, 31, Ref. VII, 66, EB77, II/WA, EBE,
Stadtteilbeirat Büchenbach zur Info

I. Antrag

- 1) Für das Gebiet südlich der Steudacher Straße sowie des Adenauerrings und nordwestlich des Gewerbegebiets „Gundstraße“ (s. Anlage 1) ist ein Bebauungsplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen.
- 2) Die Verwaltung wird beauftragt, den Bedarf an zusätzlichen Finanzmitteln in die Haushaltsberatungen einzubringen.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

a) Anlass und Ziele der Planung

Bislang wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt, ist aber zu großen Teilen im Flächennutzungsplan der Stadt Erlangen von 2003 bereits als Gewerbefläche dargestellt. Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung von zusätzlichen gewerblichen Bauflächen. Das bereits bestehende Gewerbegebiet „Gundstraße“ wird nach Westen hin erweitert, die geplanten Gewerbeflächen erhalten jedoch eine eigene Erschließung über die Steudacher Straße, bzw. den Adenauerring im Norden.

b) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstück-Nrn. 894, 902, 906/1 und Teilflächen der Flstk.-Nrn. 885, 886, 891, 893, 898, 899, 900, 906, 906/2 der Gemarkung Büchenbach. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 5,4 ha. (Anlage 1) Die Flächen sind nicht im Eigentum der Stadt Erlangen.

c) Planungsrechtliche Grundlage

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2003 ist das Plangebiet zu großen Teilen bereits als

gewerbliche Baufläche (mit Eingrünung) als Erweiterung des Gewerbegebiets „Gundstraße“ im Osten dargestellt. Nördlich, westlich und südlich hiervon befinden sich Ackerflächen. Die Flächen im Geltungsbereich werden derzeit vollständig landwirtschaftlich genutzt.

Mit einer entsprechenden Änderung des FNP 2003 sollen die gewerblichen Bauflächen durch Arrondierung und Erweiterung der vorhandenen Darstellung im FNP geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 476 erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes (vgl. gesonderte Beschlussvorlage 611/253/2025 in gleicher Sitzung).

d) Rahmenbedingungen

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

- Das Gebiet im Geltungsbereich ist derzeit nicht erschlossen und wird von privaten Eigentümer*Innen bzw. Pächtern*Innen als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Sowohl eine verkehrliche Erschließung der Grundstücke und deren Anbindung an die Straße im Norden als auch die Anbindung an den Abwasserkanal müssen geplant und baulich umgesetzt / bereitgestellt werden.
- Gegebenenfalls ist im Anschluss an die Bauleitplanung eine Umlegung notwendig; entsprechend den erarbeiteten Zielen im Bebauungsplan kann es notwendig sein, die Flächen zwischenzuerwerben, um eine Umsetzung zu gewährleisten.
- Für das Vorhaben ist eine Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach §1a BauGB vorzunehmen. Es ist nicht auszuschließen, dass naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen auch extern nachgewiesen werden müssen.
- Es ist eine saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) durchzuführen. Es ist nicht auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen auch extern nachgewiesen werden müssen. Artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen sind in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang nachzuweisen.
- Der Verlust der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzflächen.
- Die von den neuen Gewerbeflächen ausgehenden Lärmemissionen auf die benachbarten Flächen.

e) Städtebauliche Ziele

Schaffung von zusätzlichen Gewerbeflächen. Erschließung und Nutzbarmachung der bereits im FNP als Gewerbeflächen dargestellten Bereiche.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 476 - Gewerbegebiet südlich der Steudacher Straße – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan.

Durch den Bebauungsplan Nr. 476 werden Teile des Bebauungsplanes Nr. 420 und Nr. 421 überplant.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

a) Aufstellung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss (UVPA) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 476 für das Gebiet südlich des Adenauer Rings, bzw. der Steudacher Straße nach den Vorschriften des BauGB.

b) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

c) Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gleichzeitig mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt werden.

d) Kosten

Die Kosten und Folgekosten der Bauleitplanung sind durch die Stadt zu tragen. Derzeit stehen dafür keine Mittel bereit.

Nach jetzigem Kenntnisstand sind folgende Gutachten bzw. Maßnahmen für die Planung erforderlich (Gesamtkosten mind. 100.000€)

- Erschließungsplanung
- Verkehrsgutachten: Bewertung der Verkehrsmengenzunahme sowie der Straßen- und Knotenbelastungen
- Entwässerungsgutachten
- Klimagutachten (Makro-, Mikroklima)
- Bodengutachten
- saP - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (rd. 10.000€ - 15.000€)
- Bodenschutz und Schadstoffe (rd. 25.000€)
- Immissionsschutzgutachten (Fernwirkung und allgemeine Auswirkungsbetrachtung mit eventuell notwendiger Geräuschkontingentierung, rd. 10.000 – 15.000€)
- Natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und ggf. externe Ausgleichsflächen (nicht bezifferbar, abhängig vom Ergebnis der saP, bzw. der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz)

Hinweis Folgekosten (derzeit noch nicht bezifferbar)

- Herstellungskosten inkl. Erschließung: Straße und Kanal
- Ggf. Zwischenerwerb
- Unterhaltskosten

Das Fachamtsbudget und Arbeitsprogramm 2026 des Amtes für Stadtplanung und Mobilität wurde in der Beschlussvorlage 610.1/019/2025 im UVPa am 18.11.2025 beschlossen. Aufgrund der Kurzfristigkeit und Priorität, mit der der Bebauungsplan 476 nun bearbeitet wird, sind die entsprechenden Kosten im Fachamtsbudget noch nicht enthalten gewesen. Zusätzliche Mittel sind erforderlich und müssen zum Haushalt 2026 nachgemeldet werden.

4. Klimaschutz:

Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- | | |
|-------------------------------------|---------------------|
| ☐ | <i>ja, positiv*</i> |
| ☒ | <i>ja, negativ*</i> |
| ☐ | <i>nein</i> |

Wenn ja, negativ:

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

- | | |
|--------------------------|--------------|
| ☐ | <i>ja*</i> |
| ☐ | <i>nein*</i> |

**Erläuterungen dazu sind in der Begründung aufzuführen.*

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird im Umweltbericht auf mögliche Folgen und Auswirkungen auf das Klima eingegangen.

5. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten: 100.000	€	bei Sachkonto: 543 192
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: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich

Anlage 2: Verfahrensstand

III. Abstimmung

siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang