

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61 T. 1341

Verantwortliche/r:
Abt. Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/016/2010

Bebauungsplan Nr. T 385 der Stadt Erlangen - Tennenlohe östlich BAB A 3 (G 6) - mit integriertem Grünordnungsplan hier: Billigungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	27.04.2010	Ö	Beschluss	vertagt
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	18.05.2010	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

23, 66, EBE, EB 77, 31, 612, 613

Beteiligung gemäß Baugesetzbuch
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Frühzeitige Beteiligung der Behörden

I. Antrag

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. T 385 der Stadt Erlangen – Tennenlohe östlich BAB A 3 (G 6) – mit integriertem Grünordnungsplan wird um die Flst. Nr. 870/1 und Teilflächen der Flst. Nr. 851/1 und 858/2 – Gemarkung Eltersdorf –, Flst. Nrn. 466/4, 452 und Teilflächen der Flst. Nr. 453 und 484/3 – Gemarkung Tennenlohe – erweitert, sowie für externe Ausgleichsflächen westlich der BAB A 3 um die Flst. Nr. 696 (A 1), Teilflächen der Flst. Nr. 896 (A 2) und um die Flst. Nr. 751 und 56/2 (A 3) – Gemarkung Eltersdorf -.
2. Den Ergebnissen der Prüfung der Stellungnahmen in Anlage 2 wird beigetreten.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. T 385 der Stadt Erlangen –Tennenlohe östlich BAB A 3 (G 6) – mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 01.03.2010 mit Begründung wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen 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

Nach Auflösung des Zweckverbandes Gewerbepark Nürnberg – Fürth – Erlangen hat die Stadt Erlangen den Bereich Tennenlohe östlich der BAB A 3 (G 6) aufgrund der räumlichen Nähe zu dem etablierten Gewerbestandort Tennenlohe Süd als geeignete Gewerbeansiedlungsfläche zur Schaffung neuer Arbeitsstätten ausgewählt. Diese Standortentscheidung für das Gewerbegebiet G 6 zeigt sich auch in der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erlangen als gewerbliche Baufläche.

Aktuell ist das Gewerbeflächenangebot in Erlangen sehr gering. Neue Gewerbeflächen werden in Erlangen dringend benötigt, vor allem um bereits vor Ort ansässigen Unter-

nehmen bei geplanten Erweiterungen geeignete Flächen anbieten zu können. In Tennenlohe gibt es aktuell ca. 9,5 ha brachliegende Gewerbeflächen. Hiervon sind aber nur ca. 1,3 ha am Markt verfügbar, da die Eigentümer der anderen Flächen keine Verkaufsbereitschaft und Entwicklungsbereitschaft ihrer Flächen zeigen. Von den verfügbaren ca. 1,3 ha sind nur ca. 0,5 ha im städtischen Eigentum.

Im gesamten Stadtgebiet verfügt die Stadt aktuell nur noch über 2,6 ha städtische Gewerbebaugrundstücke. In Erlangen wird aber jedes Jahr ein Vielfaches an freien Gewerbebaugrundstücken benötigt.

Das Gewerbegebiet G 6 wird daher mit dem Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach BauGB entwickelt. Die Satzung der Stadt Erlangen über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Tennenlohe östlich BAB A 3 (G 6)“ ist am 28.10.2004 in Kraft getreten. Die Satzung wurde geändert und die Änderung der Satzung ist am 06.03.2009 in Kraft getreten. Gemäß § 166 Abs. 1 BauGB ist für den städtebaulichen Entwicklungsbereich der Bebauungsplan T 385 – Tennenlohe östl. BAB A 3 (G 6) - ohne Verzug aufzustellen.

Vor diesem Hintergrund bildet die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. T 385 der Stadt Erlangen –Tennenlohe östlich BAB A 3 (G 6) – mit integriertem Grünordnungsplan eine geeignete Maßnahme, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von gewerblichen Baugrundstücken zu schaffen.

b) Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich weist eine Fläche von 17,4 ha auf. Dieser umfasst mithin die Flächen (15,5 ha Gewerbegebiet, 1,9 ha externe Ausgleichsflächen), die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Ziele und Zwecke der Planung erforderlich sind.

Der räumliche Geltungsbereich schließt gem. § 9 Abs. 7 BauGB die folgenden Grundstücke und Grundstücksteile ein:

Flst. Nrn. 851/2, 852/3, 854, 855, 856, 857, 857/4, 858/1, 859/1, 860/1, 861/1, 862/1, 865/1, 868/7, 868/8, 868/10, 868/11, 870/1 sowie Teilflächen der Flst. Nrn. 851/1, 858/2 – Gemarkung Eltersdorf -

und die Flst. Nrn. 452, 465, 466, 466/3, 466/4, 467, 468, 469/2, 469/3, 478, 478/2, 478/3, 478/6, 479, 480, 481, 482, 482/2, 526, 527, 542 sowie Teilflächen der Flst. Nrn. 252/2, 453, 483, 484/3 und 542/2 – Gemarkung Tennenlohe -.

Externe Ausgleichsflächen sind westlich der BAB A 3 auf der Flst. Nr. 696 (A 1), Teilflächen der Flst. Nr. 896 (A 2), und den Flst. Nrn. 751 und 56/2 (A 3) – Gemarkung Eltersdorf - vorgesehen.

c) Planungsrechtliche Grundlage

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erlangen ist das Plangebiet größtenteils als gewerbliche Baufläche und als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Der Bebauungsplan ist nicht vollständig aus dem FNP entwickelt. Daher ist eine Änderung des FNP erforderlich, um das Plangebiet insgesamt als Gewerbegebiet inkl. einer weiteren externen Ausgleichsfläche ausweisen zu können. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. T 385 der Stadt Erlangen – Tennenlohe östlich BAB 3 (G 6) – mit integriertem Grünordnungsplan.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

a) Verfahren

- Aufstellung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss des Erlanger Stadtrates hat in seiner

Sitzung am 22.02.2005 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. T 385 der Stadt Erlangen – Tennenlohe östlich BAB 3 (G 6) – mit integriertem Grünordnungsplan nach den Vorschriften des BauGB aufzustellen.

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Form stattgefunden, dass vom 20.06.2005 bis einschließlich 08.07.2005 Möglichkeit zur Einsicht und Stellungnahme gegeben wurde. Es haben etwa fünf Personen die Informationsmöglichkeit wahrgenommen. Planungsrelevante Stellungnahmen wurden in diesem Zeitraum nicht abgegeben.

Am 29.06.2005 fand eine erste öffentliche Informationsveranstaltung im Feuerwehrhaus Tennenlohe statt, an der etwa 15 Personen teilnahmen.

Die vorgebrachten Äußerungen bezogen sich überwiegend auf folgende Punkte: Fragen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu der Anzahl von privaten und öffentlichen Stellplätzen, zur Erweiterung des Tennenloher Friedhofs, zum Lärmschutz und zu den benötigten Ausgleichsflächen.

Am 01.12.2009 fand eine zweite öffentliche Informationsveranstaltung in der Turnhalle der Grundschule Tennenlohe statt, an der etwa 260 Personen teilnahmen.

Die vorgebrachten Äußerungen der Bürger in der Informationsveranstaltung werden in Anlage 2 behandelt.

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 26.04.2005 durchgeführt. Es wurden insgesamt 27 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden beteiligt, von denen 13 eine Stellungnahme abgaben, die in der Anlage 2 behandelt werden. Die vorgebrachten Äußerungen haben zur Änderung der Planung geführt, speziell im Bereich der Entwässerung des Baugebietes.

b) Städtebauliche Ziele

Die Stadt Erlangen verfolgt das städtebauliche Ziel, auf der 15,5 ha großen landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen Weinstraße, Hohlgrasse, Landschaftsschutzgebiet Hutgraben und der BAB A 3 ein 8,6 ha großes, hochwertiges, nicht störendes Gewerbegebiet zu entwickeln.

Eine von der Weinstraße durchgehend nach Süden führende Hauptverkehrsstraße, soll das neue Gewerbegebiet mit dem bestehenden Gewerbegebiet Tennenlohe Süd verbinden. Die gebietsinterne Erschließung wird über ausreichend bemessene Stichstraßen sichergestellt.

Beidseitig der Haupteinschließung können gemäß den Festsetzungen Gewerbebauten mit einer maximalen Höhe von 18 Metern entstehen. Durch einen Maximalabstand zur Straße und einer festgesetzten Gebäudeausrichtung sollen die Bauten erlebbare Raumkanten ausbilden. Im östlichen Bereich des Gewerbegebietes gegenüber den angrenzenden Wohngebieten ist eine maximale Gebäudehöhe von 15 Metern festgesetzt.

Als Grünzäsur zwischen dem Gewerbegebiet und den östlich angrenzenden Wohngebieten, wird eine 45 bis 60 Meter breite, durch Baum- und Strauchpflanzungen naturnah gestaltete, öffentliche Grünfläche entstehen.

Verkehrerschließung / Verkehrsanbindung

Die Planungen des Gewerbegebietes sehen eine Verbindungsstraße zwischen Weinstraße und Frauenweiherstraße vor. Der differenzierte Regelquerschnitt der Verbindungsstraße mit einer Gesamtbreite von 23 Metern bietet ausreichend Raum für fließenden und ruhenden Verkehr (ca. 100 öffentl. Stellplätze), für Fußgänger und Radfahrer sowie für zwei Baumreihen. Damit genügt der Straßenkörper nicht nur den funktionalen Anforderungen, sondern bildet darüber hinaus auch einen repräsentativen öffentlichen Raum als Rückgrat für das neue Gewerbegebiet aus.

Quer zur Verbindungsstraße sind zwei Erschließungsstiche mit Wendeanlage für Sattelschlepper vorgesehen. Mit einem Querschnitt von 14,50 m genügen sie den gegenüber der Verbindungsstraße reduzierten Anforderungen an Funktion und Repräsentation.

Durch die Verbindungsstraße werden die Tennenloher Wohngebiete vom motorisierten

Individualverkehr entlastet, da die Umfahrung ausschließlich durch Gewerbegebiete erfolgt. Zur leistungsfähigen Anbindung dieser Umfahrung wird auf der Weinstraße die Einrichtung einer Linksabbiegespur aus Richtung Osten in die Verbindungsstraße und als ergänzende Maßnahme zur Umsetzung des Bebauungsplanes am Knotenpunkt Wetterkreuz / Sebastianstraße eine Rechtsabbiegespur in Richtung B 4 / Nürnberg vorgesehen. Die Anbindung des neuen Gewerbegebietes an den ÖPNV wird durch eine Buslinie gewährleistet, welche sowohl eine direkte Verbindung zum neuen S-Bahnhalte in Eltersdorf, als auch in die Erlanger Innenstadt herstellt. Hierdurch ist eine Modal-Split-Veränderung zugunsten des ÖPNV zu erwarten.

Ökologische Maßnahmen

Der Eingriff in die Natur und Landschaft kann nur teilweise innerhalb des eigentlichen Planungsgebietes (15,5 ha), durch Umnutzung bisher landwirtschaftlich intensiv genutzter Flächen in Extensivrasenflächen, Rohbodenstandorte, Feuchtwiesen und durch die Anpflanzung von Baum- und Strauchpflanzungen ausgeglichen werden. Die notwendigen externen Ausgleichsflächen (1,9 ha) werden auf Flächen des städtischen Ökokontos festgesetzt.

Maßnahmen mit folgenden Entwicklungszielen wurden bereits durchgeführt:

Auf der Maßnahme A1 wurde eine ehemalige Baumschulfläche in ein gestuftes Feldgehölz aus standortgerechten Gehölzen umgewandelt.

Auf der Maßnahme A2 fanden Grabenrenaturierungen, Abtrag von Oberboden, Anlage einer extensiven Wiese und die Pflanzung einer Obstbaumzeile statt.

Auf der Maßnahme A3 wurde ein Fließgewässer renaturiert und naturnahe Retentionsmulden geschaffen.

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich des eigentlichen Plangebietes des Bebauungsplanes sowie die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich auf den weiteren externen Ausgleichsflächen A1 bis A3 werden vollständig den Eingriffen auf den Flächen GE 1 bis GE 4, den Flächen für Versorgungsanlagen sowie den Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Immissionsschutz

Für das geplante Gewerbegebiet sind keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen bezogen auf die Lärmemissionen der Autobahn BAB A 3 erforderlich.

Zum Schutz der umgebenden Bebauung sowie im Hinblick auf die städtebauliche Weiterentwicklung des gesamten Ortsteils werden für das Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO Emissionskontingente nach DIN 45691 festgesetzt.

Ziel ist, die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – im Wohngebiet auf der Ostseite des Plangebietes einzuhalten.

Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes wird die Lärmbelastung in den vorhandenen Wohngebieten durch die Lärmemissionen der Autobahn BAB A 3 verringert. Die zukünftigen Gebäude entlang der Haupterschließungsstraße, werden eine Barriere für den Lärm der Autobahn bilden. Prognosen zeigen, dass durch die Entwicklung des Gewerbegebietes G 6 die Lärmwerte im Bereich der westlichen Grundstücke der Haselhofstraße gegenüber dem Gewerbegebiet nachts um mind. ca. 1,5 dB(A) reduziert werden. Im Vergleich zum heutigen Zustand ist dies vergleichbar mit einem Rückgang des Verkehrs auf der BAB A 3 von heute ca. 90.000 Fahrzeugen auf ca. 70.000 Fahrzeuge. Im Weiteren haben die Prognosen gezeigt, dass mit keiner weiteren Lärmbelastung durch die geplante Verbindungsstraße zwischen Weinstraße und Frauenweiherstraße zu rechnen ist, da die geplante Verbindungsstraße eine Entfernung von ca. 240 Metern zur vorhandenen Wohnbebauung hat und zwischen der Verbindungsstraße und dem Wohngebiet bis zu 18 Meter hohe Gewerbebauten geplant sind.

c) Umweltprüfung

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

Kurzzusammenfassung:

Die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Landschaftsbild werden

durch die Planung beeinflusst, wobei die vorhabenspezifische Zusatzbelastung als nicht erheblich anzunehmen ist. Durch die Grünordnung wird die städtebauliche und landschaftsplanerische Einbindung des neuen Gewerbegebietes in das Umfeld gewährleistet. Die im Plan vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen reichen aus, um die gesetzlichen Vorgaben für das Baugebiet mit der Ausweisung als GE zu erfüllen. Eine Beeinträchtigung durch Gewerbelärm wird mittels der Festsetzungen von Emissionskontingenten vermieden. Durch das Vorhaben entsteht ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Baugesetzbuch. Der vollständige Ausgleich erfolgt durch die Bereitstellung von stadteigenen Grundstücken aus dem Ökokonto und durch Ausgleichsmaßnahmen im eigentlichen Plangebiet.

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. T 385 der Stadt Erlangen –Tennenlohe östlich BAB A 3 (G 6) – (Bodenordnung, Erschließung, Vermarktung) erfolgt im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Tennenlohe östlich BAB A 3 (G 6)“ und wird hierüber finanziert.

Anlagen: 1. Übersichtslageplan
2. Prüfung der Stellungnahmen mit Ergebnis

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77
am 27.04.2010

Der Vorsitzende erklärt, dass alle nichtöffentlichen und öffentlichen Tagesordnungspunkte, die im Zusammenhang mit „Tennenlohe östlich der BAB A 3 (G 6)“ stehen, in dieser UVPA-Sitzung nicht behandelt werden und erst am 18.5.2010 auf die Tagesordnung kommen sollen.

Der Vorsitzende legt fest, dass die öffentlichen TOP's zum Thema „Tennenlohe“ in der Sitzung am 18.5.2010 um 18:00 Uhr behandelt werden sollen.

Der OBR Tennenlohe ist zu dieser Sitzung einzuladen. Die Vorsitzende des OBR soll vorab im OBR über den derzeitigen Sachstand berichten (Unterlagen im Internet vorhanden).

Stimmen

gez. Dr. Balleis
Vorsitzende/r

gez. Bruse
Berichtersteller/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang