

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/011/2014

4. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. F 217 der Stadt Erlangen - Willi-Grasser-Straße Süd - hier: Billigungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	22.07.2014	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

30, 322, 63, II/WA

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Aufstellungsbeschluss	UVPA	10.07.12	Ö	Beschluss	Mehrheitlich
Veränderungssperre	UVPA	21.01.14	Ö	Gutachten	Einstimmig
Veränderungssperre	Stadtrat	06.02.14	Ö	Beschluss	Einstimmig

I. Antrag

1. Den Ergebnissen der Abwägung (Prüfung der Stellungnahmen) in Anlage 3 wird beigetreten.
2. Der Entwurf des 4. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. F 217 der Stadt Erlangen – Willi-Grasser-Straße Süd – in der Fassung vom 16.06.2014 mit Begründung wird gebilligt und ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist durchzuführen.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

a) Anlass und Ziel der Planung

Der UVPA hat am 10.07.2012 beschlossen, für das Gebiet südlich der Willi-Grasser-Straße, westlich der Sylvaniastraße und nördlich der Bundesautobahn A 3 das 4. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. F 217 aufzustellen.

Der bisherige Bebauungsplan Nr. F 217 mit seinen Deckblättern entbehrt spezieller Regelungen zur Art der Nutzung, die eine Umsetzung des städtebaulichen Einzelhandelskonzepts (SEHK) ermöglichen. Es ist daher beabsichtigt, ohne den Gebietscharakter des Gewerbegebiets grundsätzlich zu verändern, das Planungsrecht hinsichtlich der Art der Nutzung auf einen aktuellen Stand zu bringen und das Einzelhandelskonzept umzusetzen.

Auf dem Grundstück Sylvaniastraße 14 in Frauenaarach befindet sich eine Nahversorgungseinrichtung mit einem Lebensmittelmarkt, zu dem auch ein Bäcker, ein Metzger, ein Getränkemarkt sowie ein Drogeriemarkt gehörten. Für den früher von der Firma Schlecker betriebenen

Drogeriemarkt wurde ohne eine Genehmigung der Nutzungsänderung ein Sortimentswechsel vollzogen. Dort betrieb die Firma KiK Textilien und Non-Food GmbH auf einer Fläche von 374 qm einen Textilmarkt. Dies widerspricht dem städtebaulichen Einzelhandelskonzept, welches das zentrenrelevante Sortiment „Bekleidung“ am Standort Frauenaurach ausschließt. Mit Bescheid vom 12.03.2013 wurde dem Betreiber die weitere Nutzung der Räume für eine Dauer von zwölf Monaten untersagt. Die gegen diesen Bescheid gerichtete Klage der Firma KiK wurde mit Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichts Ansbach vom 03.06.2013 abgewiesen. Eine Beschwerde der Firma KiK gegen diesen Beschluss des VG Ansbach beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (VGH) wurde mit Beschluss vom 05.11.2013 ebenfalls abgewiesen.

Da das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan nicht rechtzeitig abgeschlossen werden konnte, wurde zur Sicherung der Planung am 06.02.2014 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen und am 27.02.2014 öffentlich bekannt gemacht. Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft, wobei auf diese Frist der seit der Nutzungsuntersagung abgelaufene Zeitraum anzurechnen ist. Um die Notwendigkeit einer Verlängerung dieser Frist zu vermeiden ist es vorgesehen, das Aufstellungsverfahren des Deckblatts bis zum Januar 2015 rechtsverbindlich abzuschließen.

b) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die als Gewerbegebiete ausgewiesenen Grundstücke des Bebauungsplanes Nr. F 217 südlich der Willi-Grasser-Straße, westlich der Sylvaniastraße und nördlich der Bundesautobahn A 3 und hat eine Größe von ca. 9,75 ha (siehe Anlage 1).

c) Planungsrechtliche Grundlage

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2003 ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das 4. Deckblatt zum Bebauungsplan steht der Darstellung im FNP nicht entgegen. Eine Änderung des FNP ist daher nicht erforderlich.

d) Rahmenbedingungen

Das SEHK wurde als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB von der Stadt Erlangen beschlossen und ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Standort Frauenaurach ist demnach als Nahversorgungslage des Typs I definiert (Typ I = mit Lebensmittelmarkt > 800 m² Verkaufsfläche; siehe Anlage 2).

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Aufstellung des 4. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. F 217 der Stadt Erlangen
– Willi-Grasser-Straße Süd –

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

a) Verfahren

Aufstellung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss des Erlanger Stadtrates hat am 10.07.2012 beschlossen, für das Gebiet südlich der Willi-Grasser-Straße, westlich der Sylvaniastraße und nördlich der Bundesautobahn A 3 das 4. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. F 217 aufzustellen.

Durch das 4. Deckblatt des Bebauungsplans Nr. F 217 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Gemäß § 13 BauGB wird das vereinfachte Verfahren angewandt. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat in der Form stattgefunden, dass vom 19.05.2014 bis einschließlich 02.06.2014 Möglichkeit zur Einsicht und Stellungnahme gegeben wurde. Es wurden keine planungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 19.05.2014 bis einschließlich 02.06.2014 stattgefunden. Die vorgebrachten Äußerungen haben teilweise zu einer Ergänzung der Planung geführt. Die detaillierte Prüfung der Stellungnahmen mit Ergebnis wird in der Anlage 3 behandelt.

b) Städtebauliche Ziele

Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Einzelhandelskonzepts ist es wesentliches Ziel des Deckblatts, die wohnungsnah Versorgung der Frauenaauracher Bürger zu sichern. Darüber hinaus soll die Innenstadt Erlangens als zentraler Versorgungsbereich geschützt und ihre Attraktivität als Einzelhandelsstandort dauerhaft gesichert werden. Deshalb sollen gewerbliche Flächen in nicht integrierten Lagen in ihrer Funktion gewerbliche Betriebe unterzubringen gestärkt und Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten in diesen Bereichen ausgeschlossen werden.

Laut Standortkonzept des SEHK befindet sich im östlichen Bereich des Plangebiets ein zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungslage); der westliche Bereich des Gewerbegebiets hingegen, ist gemäß SEHK nicht als solcher ausgewiesen (siehe Anlage 2).

Zur Umsetzung der Ziele des SEHK erfolgt eine Gliederung des Baugebiets in Gewerbegebiet I „Nahversorgungslage“ und Gewerbegebiet II. Auf der Grundlage des Sortimentkonzepts werden über textliche Festsetzungen differenzierte Nutzungseinschränkungen formuliert.

Durch das 4. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. F 217 erfolgt die Umstellung auf die Anwendbarkeit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

Die Festsetzungen zu überbaubaren Flächen, zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenentwicklung der Gebäude sollen unverändert bleiben.

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. Übersichtslageplan mit Geltungsbereich
 2. Ausschnitt aus dem städtebaulichen Einzelhandelskonzept der Stadt Erlangen
 3. Abwägung (Prüfung der Stellungnahmen) mit Ergebnis

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle
V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
VI. Zum Vorgang